



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ankara/Çankaya/Mühye – 29634 Ada 9 Parsel

2019_M_0389/31.12.2019

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

ARALIK 2019

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	2
2.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	3
2.1.	Fiyat, Maliyet ve Değer	3
2.2.	Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	3
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	3
2.2.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	4
3.	SEKTÖR ANALİZİ	4
3.1.	Temel Ekonomik ve Demografik Veriler	4
3.2.	Gayrimenkul Pazarı	10
3.3.	Ankara İli	12
3.4.	Çankaya İlçesi	13
4.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	13
4.1.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	13
4.2.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	14
4.3.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	14
4.4.	Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri	14
4.5.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	16
4.6.	Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	16
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	16
5.	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	17
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	17
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	20
6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	21
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	21
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	21
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	21
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	21
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	25
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	25
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	26
7.2.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	26
8.	SONUÇ	27
9.	RAPOR EKLERİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ile III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" başlıklı 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararı doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

- Raporla sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 25.11.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Berkay OKÇUOĞLU kontrolünde Değerleme Uzmanı İlkey Murat GÖKÇE tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	01.10.2019/0001
Değerleme Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Numarası	:	2019_M_0389
Rapor Türü	:	Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
Talebin Kapsamı	:	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 10.936,00 m ² yüzölçümüne sahip, "7 KATLI BETONARME EĞİTİM TESİSİ, OKUL VE ARSASI" vasıflı 29634 Ada 9 Parselin 31.12.2019 tarihli değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 10.936,00 m ² yüzölçümüne sahip, "7 KATLI BETONARME EĞİTİM TESİSİ, OKUL VE ARSASI" vasıflı 29634 Ada 9 Parselin 31.12.2019 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Rapora konu taşınmaz için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Pazar Değeri	:	54.000.000.-TL (K.D.V. Hariç)
Müşteri Firma Ünvanı	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Müşteri Firma Adresi	:	Dikilitaş Mah., Yenidoğan Sok., No:36, 34349 Beşiktaş/İstanbul
Şirketin Ünvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	İlkay Murat GÖKÇE (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Berkay OKÇUOĞLU (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 ikinci çeyrek raporuna göre, Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

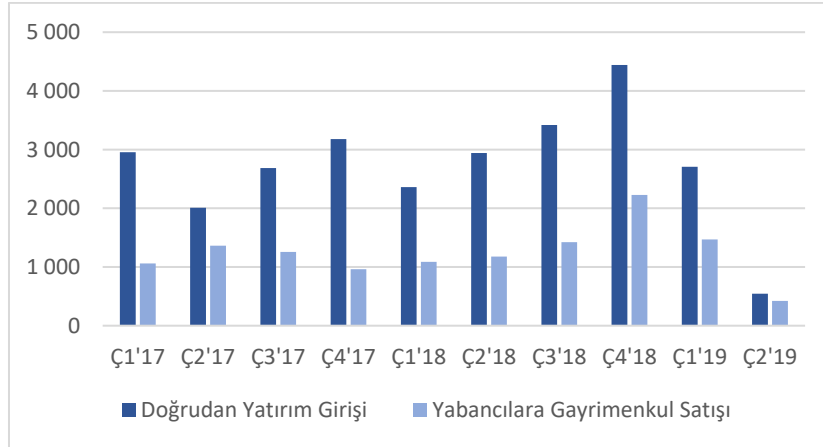
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyrile birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar

dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari denge artı değeri alması öngörülmektedir.

Haziran ayında tüketici enflasyonu son on iki ayın en düşük seviyesi olan %15,72'ye gerilemiştir. Tüketici fiyatlarındaki düşüşte baz etkisi ve gıda fiyatlarındaki gerileme öne çıkmıştır. Ayrıca iç talep gelişmeleri ve parasal sıkılaştırmanın etkileri enflasyondaki düşüşü desteklemiştir. Kuvvetli baz etkisinin özellikle Eylül-Ekim döneminde enflasyonu aşağı yönde baskılaması, Kasım ve kısmen de Aralık ayında yıllık enflasyonu yükseltici etkiye bulunması öngörülmektedir. Merkez Bankası'nın Temmuz ayına dair yayınladığı Beklenti Anketi'nde 2019 yılı sonunda piyasada enflasyon beklentisinin %15 seviyesine gerilediği görülmüştür. Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde para politikası görünümü geride kalan aylara kıyasla gevşemiştir. Bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim döngüsü başlarken, ABD ve Avrupa Birliği merkez bankalarının da yakın dönemde faiz indirimine gideceği beklentisi piyasalar tarafından satın alınmıştır. Fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşunu 12 Haziran tarihli toplantıda korumuş olan TCMB'nin Temmuz ayındaki faiz toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %24 düzeyinden indirmesi beklenmektedir.

Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (milyon USD)



Hazine ve Maliye Bakanlığı Nisan-2019 verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2. Çeyrek Raporu – GYODER

2019 Yılı Nisan ayında 544 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Nisan döneminde ise net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 3 milyar 251 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2018 yılı aynı döneminde 3 milyar 245 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2019 yılında %0,2 oranında artış görülmektedir.

Tablo. 1 GSYH Değerleri

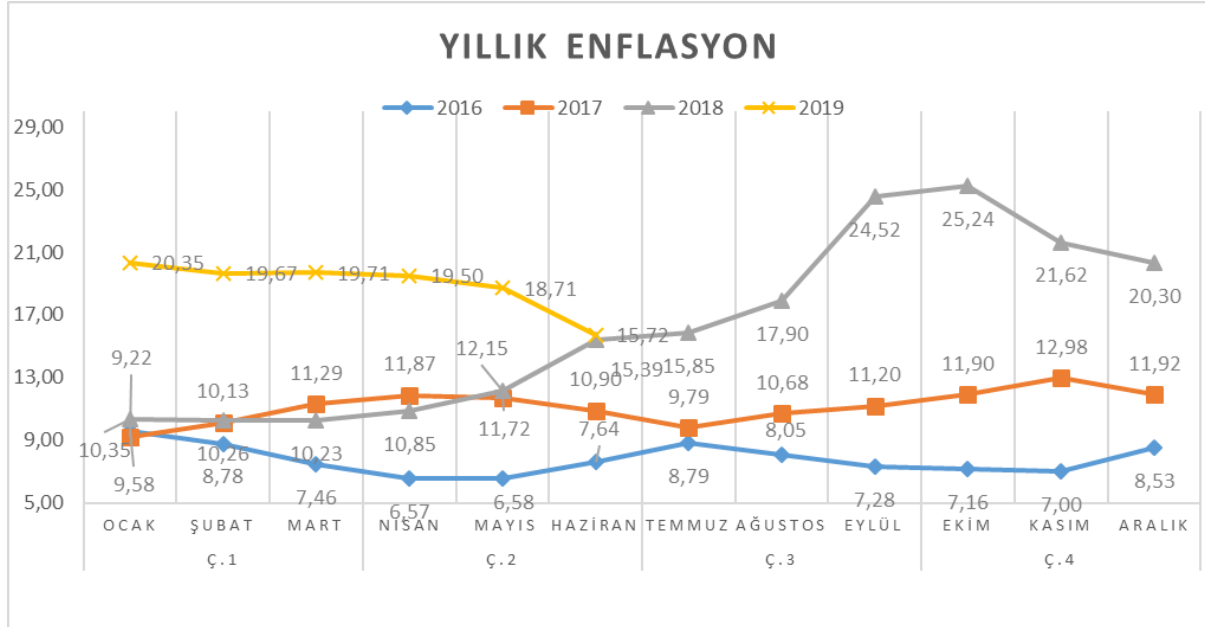
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44	3,64
2018	3.700.989	45.463	787.087	9.632	2,60	4,70
2019*	914.699	-	170.364	-	-2,62	5,37

Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azalmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL olmuştur.

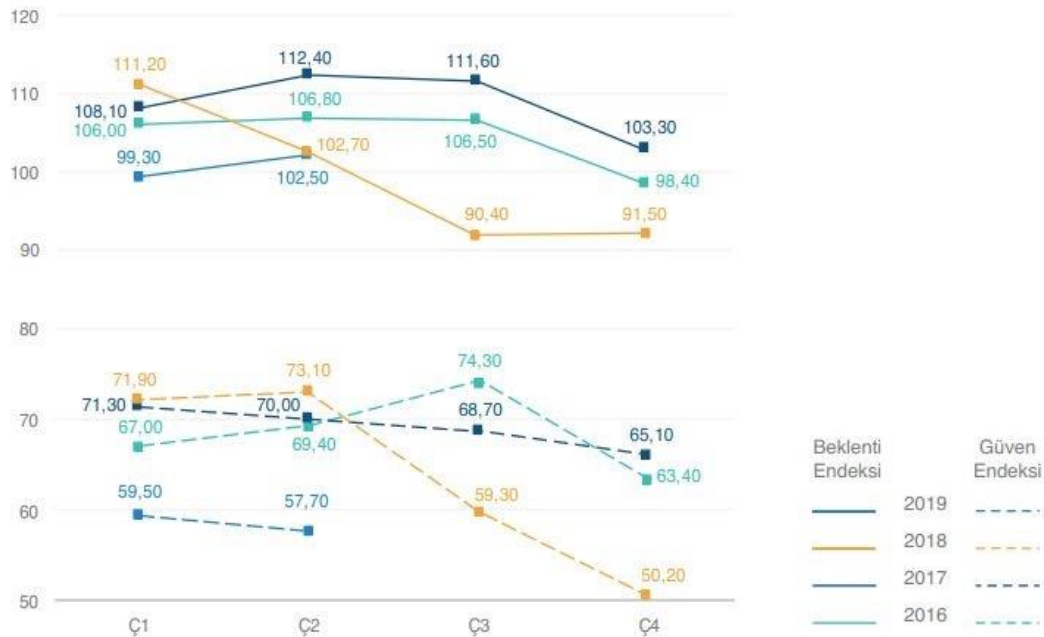
Grafik 2. Yıllık Enflasyon



Kaynak: TÜİK (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim)

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %15,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,88 artış gerçekleşmiştir.

Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: TCMB

Beklenti Endeksi 2019 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,2'lik artışla 102,5, Güven Endeksi ise %3,0'lık düşüşle 57,7 açıklanmıştır.

Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye'nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2019 tarihinde I. çeyrek için açıklanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL oldu. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla %15 artarak 1 trilyon 24 milyar 226 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azalmıştır.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2019 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,2 artmıştır.

Tablo. 2 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2017	I	649 435	175 906	147,5	5,3
	II	735 281	205 103	164,1	5,3
	III	833 707	236 350	180,7	11,6
	IV	892 228	235 259	186	7,3
2018	I	790 113	207 165	158,5	7,4
	II	890 436	205 827	173,3	5,6
	III	1 026 649	189 837	184,8	2,3
	IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019	I	921 063	171 549	154,8	-2,4
	II	1 024 226	174 579	170,7	-1,5

Kaynak: TÜİK

Yerleşik hane halklarının ve hane halkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam nihai tüketim harcamaları, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,1 azaldı. Devletin nihai tüketim harcamaları %3,3 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %22,8 azalmıştır.

Mal ve hizmet ihracatı, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %8,1 artarken ithalatı ise %16,9 azalmıştır.

Tablo.3 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Hanehalklarının Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Devletin Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Gayrisafi Sabit Sermaye Oluşumu (%)	Mal ve Hizmet İhracatı (%)	(Eksi) Mal ve Hizmet İthalatı (%)
2017	I	4,8	8,8	4,4	10	0,9
	II	3,6	-1,9	8,5	11	2,2
	III	10,6	7,8	13,4	17,8	15
	IV	5,8	6	6,4	9,2	22,8
2018	I	6	4,9	10,4	0,9	15,3
	II	2,7	9,5	6,1	4,5	0,2
	III	0,7	6,9	-4,4	14,3	-16,3
	IV	-7,7	5,3	-11,6	10,7	-24,3
2019	I	-4,8	6,6	-12,4	9,2	-28,9
	II	-1,1	3,3	-22,8	8,1	-16,9

Kaynak: TÜİK

İşgücü ödemeleri, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,1, net işletme artışı/karma gelir %9,9 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın aynı çeyreğinde %35,6 iken bu oran 2019 yılının ikinci çeyreğinde %37,1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,2'den %44,6'ya düşmüştür.

Tablo.4 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, II. Çeyrek Nisan- Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artışı/karma gelir (%)
2017	I	39,0	-1	19,2	42,7
	II	36,4	-0,9	17,6	46,8
	III	32,4	-0,7	16,2	52,1
	IV	31,0	-1,1	16,1	54
2018	I	38,2	-0,9	19,3	43,4
	II	35,6	-1	18,2	47,2
	III	31,3	-0,4	17,1	52
	IV	31,5	-0,8	18,5	50,7
2019	I	39,2	-0,9	21,2	40,4
	II	37,1	-1	19,3	44,6

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi olmuştur. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi olmuştur. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında %12,4 iken, 2018 yılında %14,7 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur (TÜİK, Şubat 2019).

Türkiye’de İşsizlik ve İstihdam Oranları

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 1 milyon 65 bin kişi artarak 4 milyon 596 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 3,1 puanlık artış ile %13,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 3,6 puanlık artış ile %16,5 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 7,2 puanlık artış ile %27,1 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 3,2 puanlık artış ile %14,2 olarak gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 748 bin kişi azalarak 28 milyon 517 bin kişi, istihdam oranı ise 1,8 puanlık azalış ile %46,4 olmuştur.

Bu dönemde, tarım sektöründe çalışan sayısı 130 bin, tarım dışı sektörlerde çalışan sayısı 618 bin kişi azaldı. İstihdam edilenlerin %19,8'i tarım, %19,6'sı sanayi, %5,5'i inşaat, %55,1'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında tarım sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,1 puan, sanayi sektörünün payı 0,1 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken inşaat sektörünün payı 1,4 puan azalmıştır.

İşgücü 2019 yılı Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 317 bin kişi artarak 33 milyon 113 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,2 puanlık azalış ile %53,8 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemler için yapılan kıyaslamalara göre; erkeklerde işgücüne katılma oranı 0,6 puanlık azalış ile %73,2, kadınlarda ise 0,2 puanlık artış ile %34,9 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 5 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri Temmuz 2018/2019

	Toplam		Erkek		Kadın	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
	(Bin)					
15 ve daha yukarı yaştakiler						
Nüfus	60 679	61 507	30 317	30 390	30 662	31 117
İşgücü	32 796	33 113	22 153	22 253	10 643	10 860
İstihdam	29 265	28 517	20 144	19 470	9 121	9 047
Tarım	5 774	5 644	3 116	3 088	2 658	2 556
Tarım dışı	23 491	22 873	17 028	16 382	6 463	6 491
İşsiz	3 531	4 596	2 009	2 782	1 522	1 813
İşgücüne dahil olmayan	27 883	28 394	7 864	8 138	20 019	20 257
	(%)					
İşgücüne katılma oranı	54,0	53,8	73,8	73,2	34,7	34,9
İstihdam oranı	48,2	46,4	67,1	64,1	29,7	29,1
İşsizlik oranı	10,8	13,9	9,1	12,5	14,3	16,7
Tarım dışı işsizlik oranı	12,9	16,5	10,3	14,3	18,9	21,7
15-64 yaş grubu						
İşgücüne katılma oranı	59,5	59,5	79,9	79,5	38,9	39,3
İstihdam oranı	52,9	51,0	72,5	69,4	33,2	32,6
İşsizlik oranı	11,0	14,2	9,3	12,7	14,6	17,0
Tarım dışı işsizlik oranı	13,0	16,6	10,4	14,3	19,0	21,8
Genç Nüfus(15-24 yaş)						
İşsizlik oranı	19,9	27,1	16,9	23,6	25,6	33,3
Ne eğitimde ne istihdamda olanların oranı(*)	27,7	29,4	18,4	21,7	37,2	37,2

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

* Çalışmayan ve eğitimde (örgün ve yaygın) olmayan gençlerin, toplam nüfus içindeki oranıdır.

Kaynak: TÜİK

Temmuz 2019 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 1,7 puan artarak %36,0 olarak gerçekleşti. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 1 puan artarak %23,2 olmuştur.

Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden

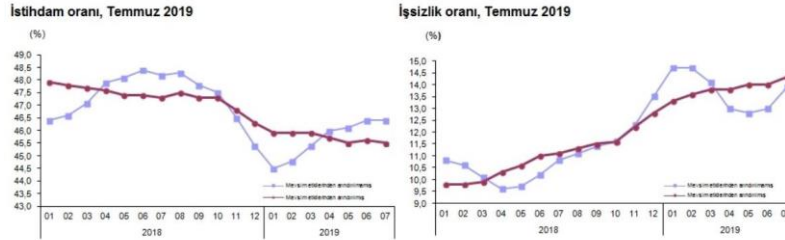
Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bayar Cad. Sıtmapınar Sokak No:17 D:11 Kozyatağı/İstanbul

avrupa@addas.com.tr - Tel:0216 464 60 40 - Faks:0216 464 60 39 - www.addas.com.tr

arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı 0,3 puan artarak %14,3 olmuştur.

Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı 0,1 puan artarak %53,1 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomik faaliyete göre istihdam edilenlerin sayısı, tarım sektöründe 67 bin kişi artarken, sanayi sektöründe 16 bin, inşaat sektöründe 34 bin, hizmet sektöründe 15 bin kişi azalmıştır.

Tablo. 7 Mevsim Etkisinden Arındırılmış Temel İşgücü Göstergeleri - Temmuz 2018/2019

	İşgücü (Bin)	Değişim Oranı* (%)	İstihdam (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşsiz (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşgücüne katılma oranı (%)	İstihdam oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	Tarım dışı işsizlik oranı (%)	Genç nüfusta işsizlik oranı (%)
2018											
Temmuz	32 315	0,1	28 721	-0,1	3 595	1,6	53,3	47,3	11,10	13,10	20,10
Ağustos	32 497	0,6	28 838	0,4	3 659	1,8	53,5	47,5	11,30	13,20	20,70
Eylül	32 450	-0,1	28 730	-0,4	3 720	1,7	53,4	47,3	11,50	13,40	21,50
Ekim	32 556	0,3	28 766	0,1	3 791	1,9	53,5	47,3	11,60	13,60	21,90
Kasım	32 462	-0,3	28 517	-0,9	3 946	4,1	53,3	46,8	12,20	14,20	22,80
Aralık	32 337	-0,4	28 209	-1,1	4 128	4,6	53,1	46,3	12,80	14,90	23,20
Ocak	32 281	-0,2	27 978	-0,8	4 303	4,2	52,9	45,9	13,30	15,60	24,60
Şubat	32 446	0,5	28 027	0,2	4 418	2,7	53,1	45,9	13,60	15,90	24,90
Mart	32 583	0,4	28 095	0,2	4 487	1,6	53,3	45,9	13,80	16,00	25,70
2019											
Nisan	32 521	-0,2	28 025	-0,2	4 496	0,2	53,1	45,7	13,80	16,00	25,60
Mayıs	32 425	-0,3	27 890	-0,5	4 535	0,9	52,9	45,5	14,00	16,30	25,60
Haziran	32 539	0,4	27 991	0,4	4 548	0,3	53,0	45,6	14,00	16,30	26,00
Temmuz	32 670	0,4	27 993	0,0	4 677	2,8	53,1	45,5	14,30	16,70	27,30

* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

3.2. Gayrimenkul Pazarı

2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması, gelişmekte olan ülkelerin başta ticaret savaşları olmak üzere kendilerine has yapısal sorunlardan etkilenmesi dünya ekonomisi açısından alarm çanlarının çalmasına neden olmuştur. 2018 Yıl sonu itibarıyla Türkiye GSYH'sı bir önceki yıla göre yüzde 2,6 büyürken yılın ikinci yarısında büyümenin negatif olması dikkat çekmiştir. 2018 Yılı 2. yarısında başlayan gerileme devam ederek 2019 yılına ait açıklanan birinci çeyrek verilerine göre; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 oranında küçülme yaşanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır. İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz

ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüze 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. 2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılın da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir. Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 1. Çeyrek Raporu – GYODER

Kaynak: TÜİK

tuz çıkarılır. Türkiye'de İzmir'deki Çamaltı Tuzlası'ndan sonra en fazla tuz çıkarılan yer, Tuz Gölü ve çevresidir. İlde ayrıca, Beypazarı ve Kızılcahamam çevresinde sodacılık gelişmiştir.

3.4. Çankaya İlçesi

Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur. Çankaya, Ankara ilinin orta kesiminde konumlu bir ilçe olup Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. 2018 sayımlarına göre nüfusu 920.890 olup Türkiye'nin nüfus bakımından en büyük ilçesidir. Çankaya 1936 yılında ilçe durumuna gelmiş olup Çankaya İlçesi dâhilinde 124 mahalle, 4 adet devlet üniversitesi, 8 adet vakıf üniversitesi, Kara Harp Okulu, 114 elçilik yer almaktadır.

Tablo. 8 Çankaya İlçesi Nüfus Tablosu

YIL	NÜFUS	ERKEK	KADIN
2018	920.890	442.513	478.377
2017	921.999	442.882	479.117
2016	919.119	439.375	479.744
2015	922.536	446.575	475.961
2014	913.715	443.057	470.658
2013	914.501	442.058	472.443
2012	832.075	406.801	425.274
2011	813.339	391.129	422.210
2010	797.109	384.685	412.424
2009	794.288	385.989	408.299
2008	785.330	383.654	401.676

Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 9 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: ANKARA
İLÇESİ	: ÇANKAYA
MAHALLESİ	: MÜHYE
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 29634
PARSEL NO	: 9
YÜZÖLÇÜMÜ	: 10.936,00
NİTELİĞİ	: 7 KATLI BETONARME EĞİTİM TESİSİ, OKUL VE ARSASI
CİLT/SAYFA	: 58/6870
TAPU TAR./ YEVİMİYE NO	: 27.12.2018/99182
MALİK / HİSSE	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - 1/1

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 21.11.2019 tarihinde temin edilen TAKBİS belgelerine göre konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: Yeni Güneypark kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içinde kalmaktadır.) Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- İrtifak Hakkı: 29903 ada 9 parsel Aleyhine 10 parsel lehine otopark ve geçiş için 2189,73 m² irtifak hakkı kurulmuştur (07.11.2014 tarih – 63927 yevmiye no).
- Diğer İrtifak Hakkı: 9 parsel lehine 10 parsel aleyhine 745,78 m²'lik atık su ve yağmur suyu için irtifak hakkı (18.08.2015 tarih – 53092 yevmiye no).
- Diğer İrtifak Hakkı: 29903 ada 9 ve 10 parsel lehine aynı ada 13 parsel aleyhine 159,34 m² atık su ve yağmur suyu için irtifa hakkı (20.08.2015 tarih – 53892 yevmiye no).

Rehinler Hanesi:

- İpotek: Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. lehine 1.derece, 10.000.000-EUR bedelli ipotek bulunmaktadır. (30.05.2018 tarih – 41947 yevmiye no)
- İpotek: Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. lehine 2.derece, 10.000.000-USD bedelli ipotek bulunmaktadır. (31.05.2018 tarih – 42404 yevmiye no)
- İpotek: Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 3.derece, 150.000.000,00-TL bedelli ipotek bulunmaktadır. (07.10.2019 tarih – 75878 yevmiye no)

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

-05.01.2016 tarih ve 530 yevmiye numarası ile kat mülkiyetine geçmiştir.

-17.05.2018 tarih 38586 yevmiye numarası ile Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması ile edinme sebebi olarak Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketinden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.

-Değerlemeye konu taşınmaz için 27.12.2018 tarih 99182 yevmiye numarası ile kat mülkiyetinin terkinin işlemi yapılmıştır.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan, ekte sunulan 09.10.2019 tarihli resmi imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu 29634 ada 9 parsel; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2019 tarih 20 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planları dahilinde Merkezi Alan lejanlı olup (Ticaret Merkezi + Otel + Ofis + Konut), Yencok: Serbest ve 325.543 m² toplam inşaat alanına sahiptir (Konu parsel daha önceden 29903 ada 9 parsel numarası ile kayıtlıdır).

22.11.2019 tarihinden Ankara Büyükşehir Belediyesi Hukuk biriminden, konu parseli kapsayan, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.08.2017 tarih 1721 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planları için Ankara 5. İdare Mahkemesi 2017/3199 Esas sayılı kararı ile yürütmeyi durdurma kararı almıştır. Bu kararda ruhsat iptaline dair herhangi bir hüküm olmadığı bilgisi edinilmiştir.

*22.11.2019 tarihinde Ankara Büyükşehir Belediye imar ve şehircilik müdürlüğünde görevli memurdan alınan şifahi bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın konumlanmış olduğu parselin U.İ.P kapsamında, "Merkez Alan" alan lejanlı alanda yer almakta iken sonradan yapılan tadilat ile farklı ada ve parsel numarası ile tescillendiği tespit edilmiştir. Bu tescilden önce 29634 ada 8, 9, 10

parsel ile birlikte imar hakkı verilerek toplamda, 3 parsel için İnşaat Alanı: 325.543 m² inşaat alanı verildiği, Hmax=Serbest olduğu beyan edilmiştir. Sonradan yapılan tescil ile 29634 ada 9 parselin ayrılması ile bu parsel için ayrı bir imar hakkı tanınmadığı, 09.10.2019 tarihli resmi imar durum yazısına göre 8 parsel için Emsal:0,60 yapılaşma yoğunluğu, 9 ve 10 parseller için ise toplam inşaat alanı 325.543 m² olarak belirtilmiştir. 9 ve 10 parsellerin birlikte imar hakkının olduğu görülmüştür. Ekspertize konu 29634 ada 9 parselin imar hakkının ayrıca belirlenebilmesi için malikin yapacağı yeni çap müracaatı ile imar hakkının netleşeceği beyan edilmiştir. Değerleme tarihinde önceki dönemlerde bölgedeki 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının açılan davalar neticesinde yürütmeyi durdurma ve iptal kararlarının verildiği belirtilmekle birlikte son iptal kararında sonra Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 09.01.2019 tarihinde yapılan plan tadilatı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının sonuçlandığı ve herhangi bir yasal sıkıntının olmadığı beyan edilmiştir. Daha sonra mimarlar odasının Ankara 11.İdare Mahkemesi'ne 2019/825 sayılı dava dosyası ile anılan her iki plan hakkında iptal davası açıldığı görevli memur tarafından şifahen beyan edilmiş olup süreç hakkında başkaca bilgi paylaşılmamıştır. Taşınmazın dosyalarında yapılan incelemelerde de mahkeme kararlarına rastlanmamıştır.



-İmar Paftası-

YAPILMASI ZORUNLU OLAN DURUMLARDA GEÇİŞLER KOMŞU OLDUKLARI PARSELE YAPILABİLİR.
4- MERKEZ ADALARINDA, KONUT KULLANIMLARININ YANI SIRA; TİCARET, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, RESMİ KURUM, REKREASYON ALANLARI, ALTYAPI, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, DİNİ TESİSLER, AÇIK VE/VEYA KAPALI SPOR TESİSLERİ BİRLİKTE VEYA AYRI YAPILABİLİR.
5- KONUT ADA/PARSELLERİNDE, SOSYAL TESİS (KREŞ, SPOR TESİSİ, YÜZME HAVUZU, TOPLANTI SALONU), GÜNÜBİRLİK İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE BÜFE, ÇAY BAHÇESİ, TİCARİ VE REKREATİF TESİSLER VB. YAPILABİLİR. BU YAPILAR, TABİİ YA DA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA YA DA ÜSTÜNDE OLABİLİR VE BRÜT İNŞAAT ALANLARI BULUNDUĞU ADA/PARSEL ALANININ 0,05'İNİ GEÇMEDİĞİ TAKDİRDE EMSAL HARİCİ TUTULUR. BU ALANDAKİ TESİSLER BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI ALABİLİR.
6- KONUT VE MERKEZ ADA/PARSELLERİNDE, HMAX SERBESTTİR. KONUTLARDA MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİĞİ 4,00 M'DİR. KONUT DIŞI KULLANIM ALANLARINDA MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİĞİ 7,00 M'DİR.
7- YAPI BLOKLARI ARASINDA H/2 MESAFE ŞARTI ARANMAYACAKTIR.

-Plan Notları-

4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmazın bulunduğu 29634 ada 9 parselin 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planları Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.01.2019 tarih 20 sayılı kararı ile onanmıştır. Taşınmaza ait 08.06.2016 tarihli çap belgesi ile güncel imar paftası karşılaştırıldığında imar planları arasında herhangi bir farklılığa rastlanılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Yapı kullanma izin belgesinden edinilen bilgiye göre taşınmazın yapı denetimi Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı'nca yapılmıştır.

(05.01.2002 tarihli ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa göre sözleşmeye bağlanan yapım işlerinin yürütülmesinde uygulanacak genel esasları belirlemek amacıyla hazırlanmış olan "Yapı İşleri Genel Şartnamesi" (Ek/18) uyarınca, Belediye ile imzalanmış olan "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" kapsamında gerçekleştirilen inşaatlarda yapı denetimi Ankara Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından yapılmaktadır).

Tablo. 10 Konu Taşınmazın Yapı Ruhsatı ve İskan Bilgileri

Ruhsat Türü	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih	Yapı Kullanma İzin Belgesi Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Kullanım Alanı, m ²
Yeni Yapı Ruhsatı	30.05.2012	38-54/2012	-	-	-	-
Tadilat Yapı Ruhsatı	09.07.2015	40/2015	03.12.2015	9	5	12.696,55
Tadilat Yapı Ruhsatı	18.08.2016	69	03.09.2018	23	1	13.550,92

Taşınmaz için mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatları ve iskan belgeleri alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınarak inşaat tamamlanmıştır.

Mimari Proje: 01.07.2015 belediye onay tarihli tadilat mimari projesine göre, parsel üzerindeki yapıda 5 bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuş, 6.181,06 m² ofis ve işyeri, 6.515,49 m² ortak alan olmak üzere toplam 12.696,55 m² inşaat alanı için tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. Yeni yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi 29903 ada 9 parsel adına düzenlenmiştir (01.07.2015 belediye onay tarihli mimari proje Çankaya Tapu Müdürlüğü ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'nde incelenmiştir).

16.08.2016 belediye onay tarihli tadilat mimari projesine göre, parsel üzerindeki yapıda, Okul, Üniversite, Araştırma nitelikli 1 bağımsız bölüm yer almakta olup 13.550,92 m² toplam inşaat alanı için tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. Tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi 29634 ada 9 parsel adına düzenlenmiştir (16.08.2016 belediye onay tarihli mimari proje Ankara Büyükşehir Belediyesi'nde incelenmiştir).

27.12.2018 tarih 99182 yevmiye kaydı ile kat irtifakı terkin edilmiş olup taşınmaz "7 Katlı Betonarme Eğitim Tesisi, Okul ve Arsası" olarak tapuya tescil edilmiştir.

Taşınmazın C enerji sınıfı için düzenlenmiş olan Y2606C3B8896A8 belge numaralı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Konu taşınmazın takyidat kayıtlarında konu taşınmazın kentsel dönüşüm bölgesi içinde kaldığına dair beyan yer almaktadır. Bu beyan bölgenin kentsel dönüşüm ve yenileme alanı ilan edildiği döneme ait olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Konu taşınmazın takyidat kayıtlarında yer alan irtifak/geçiş haklarına ilişkin ise;

-10 parsel lehine belirtilen kısımda verilmiş olan geçit hakkına yönelik olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

-9 parsel lehine belirtilen kısımda verilmiş olan geçit hakkına yönelik olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

-9 ve 10 parseller lehine belirtilen kısımda verilmiş olan geçit hakkına yönelik olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu; taşınmaz üzerinde "Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. lehine, 1. ve 2. dereceden, her biri 10.000.000.-USD tutarında ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 3. Dereceden 150.000.000.-TL tutarında ipotek" bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30.Maddesi'nde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından; yukarıda belirtilen değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kaydının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması rapor eklerinde sunulmuştur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlıklı 30. maddesinin birinci fıkrasında belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan ipotek şerhinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Konu taşınmaz üzerinde bulunan irtifak hakları, beyan ve ipoteklerin taşınmazların devrine ilişkin bir kısıtlama teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi, Güneypark Kümeevleri, Galip Erdem Caddesi, No: 54 (U.A.V.T Kodu: 3373322035) adresinde kain tapuda ise Mühye Mahallesi, 29634 ada, 10.936,00m² alana sahip 9 parselde kayıtlı, '7 Katlı Betonarme Eğitim Tesis, Okul ve Arsası' vasıflı taşınmazdır.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için Çankaya ilçesi, Turan Güneş Bulvarı üzerinden Oran Mahallesi istikametine (Güzergah anlatımına Turan Güneş Bulvarı Çetinkaya AVM mevki başlangıç olarak seçilmiştir.) ~2,5km kadar ilerlenir ve Bulvar üzerinden sol istikamete Galip Erdem(Eski 571.Cd) Caddesine dönlür. Galip Erdem Caddesi üzerinde ~1km kadar ilerledikten sonra yolun bitiminden sağ istikamete 625. Caddeye dönlüldüğünde sol kolda değerlendirme konusu taşınmaza ulaşım sağlanır.

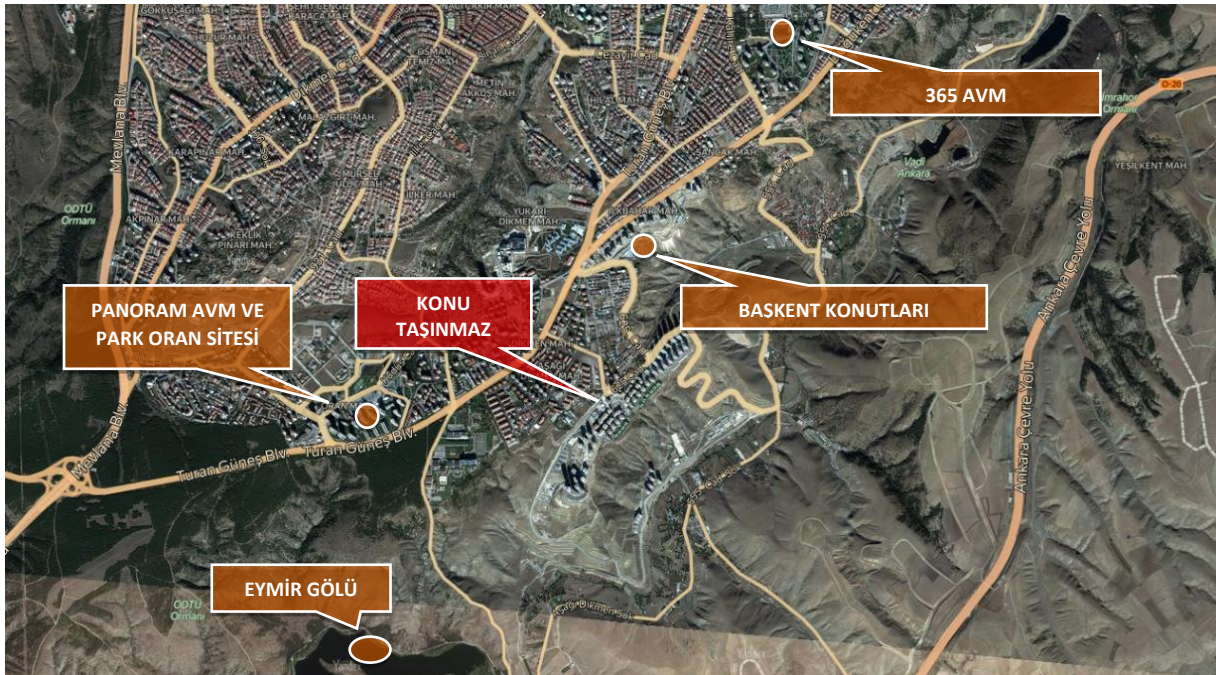


Sinpaş Altınoran Sitesi toplam 148.666 m² inşaat alanında, 2.647 konut ve 46 blok, 2 kule, 4 kent rezidansından oluşmaktadır. Site dâhilinde girişlerde güvenlik kulübesi, süs havuzu, alışveriş merkezi, ticari birimler, spor kompleksi, kapalı yüzme havuzu, yürüyüş yolları, yeşil alan, seyir terası, çocuk oyun alanları, kayak vadisi, buz pateni yer almaktadır.





Konu taşınmazın bulunduğu bölgenin teknik altyapısı tamdır. Bölge genelinde müstakil konut ve çok katlı site tarzı yapılaşmalar yoğunluktadır. Bölge müteahhitler tarafından talep gören, üst gelir seviyesine sahip bireylerce konut ve ticari kullanımlı olarak tercih edilen olan bir yerleşim bölgesidir. Bölgede yer alan müstakil konutların kullanımı genellikle ticaridir. Taşınmaza toplu taşıma ile ulaşım Galip Erdem Caddesi üzerinden geçen dolmuşlar ile düzenli ve sürekli olarak sağlanabilmektedir. Yakın çevrede Sinpaş Altınoran Sitesi, Sinpaş Marina Sitesi, Sinpaş Ege Vadisi, Güneypark Konutlar, Başkent Konutları Sitesi, Milli Savunma Bakanlığı Lojmanları, Park Oran Sitesi, Panorama Avm, 365 AVM ve Eymir Gölü yer almaktadır.



-Konum Krokisi-

Tablo. 11 Ana Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, KM
Kızılay Merkezi	4,00
Kızılay Merkezi	8,25
Ankara Tren Garı	9,70
Esenboğa Havalimanı	34,00

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mühye Mahallesi, 29634 ada, 10.936,00 m² yüzölçümüne sahip 9 parsel üzerine ayırık nizamda, betonarme – karkas yapı cinsinde 2 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat ve çatı arası katı olarak inşa edilmiş olup 1 adet betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Ayrıca parsel üzerinde cins tahsisli yapı haricinde bir adet güvenlik kulübesi bulunmaktadır. Parselin etrafı beton duvar üzeri demir korkulukla çevrili olup parselin güneybatı cephesindeki bahçe duvarının tam parsel sınırında olmadığı, bahçe duvarının parsel sınırın ~30-35 m kadar gerisinde yer aldığı tespit edilmiştir.

Taşınmazda katlar arası geçiş, 5 merdiven ve 2 asansör ile sağlanmaktadır. Taşınmazın iki adet girişi bulunmakta olup, bir tanesi ana giriş, diğeri ise tören alanından öğrencilerin giriş yaptığı öğrenci girişidir. Ayrıca mutfak ve servis girişleri de bulunmaktadır. Parselin kuzey-batı cephesinde bir adet güvenlik kulübesi bulunmaktadır. Parsel içerisinde okul havlusunda açık basketbol ve voleybol sahası bulunmakta olup zeminleri plastik malzeme ile kaplandığı görülmüştür.

Taşınmaz içerisinde bütün hacimler gezilememiş olup bazı hacimler kilitli olması, bazı hacimlerin müsait olmaması nedeni ile mimari projesi ile uyumluluğu tam olarak tespit edilememiştir.

Değerleme konusu taşınmaz mimari projesine göre ve mahallinde;

- ❖ 2. bodrum kat 2.012,97 m² brüt alana sahip olup; katta spor salonu, soyunma odaları, lavabolar, teknik hacimler, su deposu, sığınak, hidrofor odası hacimleri yer almaktadır.
- ❖ 1. bodrum kat 1.636,55 m² brüt alana sahip olup; katta 5 adet derslik, kapalı havuz, konferans salonu, lavabolar, revir, teknik hacimler, müzik ve resim atölyeleri, laboratuvar hacimleri yer almaktadır.
- ❖ Zemin kat 1.616,21 m² brüt alana sahip olup; katta ilköğretim ve ortaokul girişleri, 12 adet derslik, bay-bayan öğrenci WC üniteleri, öğretmenler odası, kafeterya, personel WC üniteleri, danışma, müdür odaları yer almaktadır.
- ❖ 1. kat 942,02 m² brüt alana sahip olup; katta 8 adet derslik, engelli WC, bay-bayan WC üniteleri, rehberlik odası, teknik oda ve ofis hacimleri yer almaktadır.
- ❖ 2. kat 674,70m² brüt alana sahip olup; katta 5 adet derslik, engelli WC, bay-bayan WC üniteleri, teknik oda ve ofis hacimleri yer almaktadır.
- ❖ 3. kat 630,00 m² brüt alana sahip olup; katta 5 adet derslik, engelli WC, bay-bayan WC üniteleri, teknik oda ve ofis hacimleri yer almaktadır.
- ❖ 4. kat 658,80 m² brüt alana sahip olup; katta fuaye alanı, kütüphane, seminer salonu, kulisler, teknik oda, bay-bayan WC üniteleri yer almaktadır.
- ❖ Çatı arası katında ise 353,40 m² alana sahip olup kazan dairesi ve teknik oda hacimleri yer almaktadır.

Okul kullanımlı yapı **8.524,65 m²** toplam inşaat alanına sahiptir.

*** Ayrıca parsel dahilinde 3. bodrum katta 672,72 m², 2. Bodrum katta 2.175,41 m², 1. Bodrum katta 2.178,14 m² olmak üzere 5.026,27 m² toplam inşaat alanına sahip 1 nolu otopark bulunmaktadır. Konu otopark için 10 parsel lehine geçiş irtifakı kurulmuş ve mahallinde konu otoparka okul

yapısından geçiş iptal edilmiştir. Konu otopark mahallinde 10 parsel dahilinde kullanılmaktadır. Konu otopark hacmi ekspertiz işlemi sırasında tarafımıza gösterilmemiştir.

Yapı kullanma izin belgesine göre parsel üzerinde **13.550,92 m²** alana sahip yapı yer almaktadır. (8.524,65 m² Okul + 5.026,27 m² otopark)

Değerleme konusu taşınmaz 4/A yapı sınıfında inşa edilmiş olup dış cephesi cam giydirme cephe ve kompozit malzeme ile kaplıdır. Dış bahçede spor sahası epoksi kaplama, diğer alanlar ise beton kaplamadır. Bina giriş kapıları alüminyum doğramadan imal olup mahallinde zeminler parke, seramik ve granit kaplamadır. Merdivenler mermer kaplama olup merdiven korkulukları alüminyum profil kaplamadır. Tavanlar clip-in asma tavan ve tavan boyalıdır. Taşınmazın ısıtma sistemi merkezi sistem kalorifer olup yapı, mahallinde Final Okulları tarafından kiracı olarak kullanılmaktadır.

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Gelişen bir bölgede yer alması,
- Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunması,
- Yapı kullanma izin belgesine sahip olması,
- Tercih edilen bir bölgede yer almaları,
- İç mahal yapısı, bina dahilinde spor salonu ve kapalı havuz bulunması.

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,
- Arz dengesizliği nedeniyle oluşması muhtemel satış fiyat baskısı ve satış sürelerinin uzaması.

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Taşınmazın konumu büyüklüğü, mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan ticari fonksiyonlu kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların değerlerine “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değerlere ulaşılmıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan konut birimlerinin değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

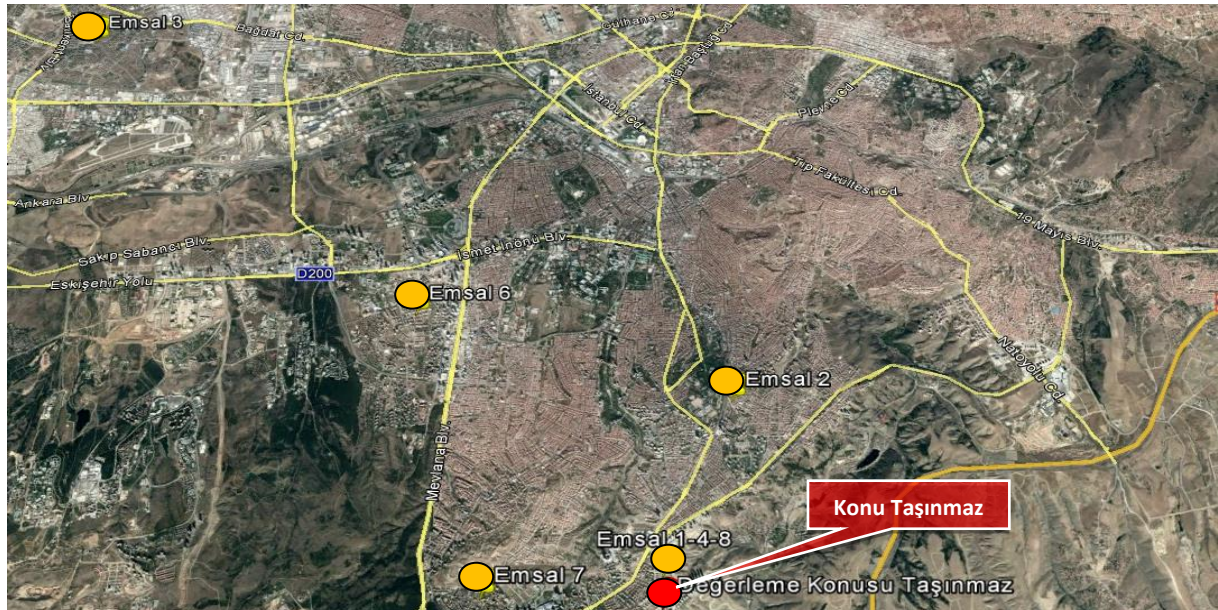
6.3.1.1. Okul/Komple Bina Pazarı

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli okul ünitelerinin ve benzer nitelikli komple binaların satış/kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

Tablo. 12 Satılık&Kiralık Okul/Komple Bina Emsalleri

Okul/Bina Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Satış/Kira Değeri, TL	Kapalı Alan, m ²	Birim Satış/Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye benzer gelir seviyesine sahip bireylerin ikamet ettiği Oran Mahallesi'nde konumlu, bodrum+zemin+4 normal kat ve çatı arası katından oluşan, Oya Akın Koleji tarafından kiracı olarak okul kullanımında olan, 2.500 m ² alana sahip olduğu beyan edilen, 15 derslikli, 350 öğrenci kapasiteli, iç mahalleri değerlendirme konusu taşınmaza göre daha niteliksiz ve bina yaşı daha yüksek olan emsal taşınmaz için 19.500.000.-TL istenilmekte olup pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın aylık kira getirisinin 75.000.-TL/Ay civarında olabileceği beyan edilmiştir. (Ro: 0,055)	19.500.000 75.000	2.500	5.200 30,00	Emlak Ofisi 532 542 85 25
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Birlik Mahallesi'nde yer alan, 2 bodrum kat, zemin kat, 4 normal kat ve çatı arası katından oluşan, okul kullanımına uygun, asansörlü, kapalı otoparklı, 6.000 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen, iç mahalleri değerlendirme konusu taşınmaza göre daha niteliksiz ticari mülk için 35.000.000.-TL istenilmekte olup pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konum avantajına sahip olup 140.000.-TL/Ay bedel ile kiralıktır. (Ro: 0,050)	35.000.000 140.000	6.000	5.800 23,30	E-mart Gayrimenkul 312 442 04 03
Emsal 3	Batıkent Mahallesi'nde yer alan, 11.000 m ² arsa üzerine inşa edilmiş, 15.000 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen ve 250.000.-TL/Ay kira getirisi olduğu beyan edilen okul kullanımlı ticari mülk için 45.000.000.-TL istenilmekte olup pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın şerefyesi konu taşınmaza göre daha yüksektir. (Ro: 0,065)	45.000.000 250.000	15.000	3.000 16,66	AC WINNER 312 440 63 00
Emsal 4	Konu taşınmaza yakın konumlu, İlkbahar Mahallesi'nde yer alan, 960 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen, iç mahalleri lüks yapılı ticari kullanıma uygun, bodrum, zemin ve 2 normal kattan oluşan bina için 5.000.000.-TL istenilmekte olup pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın aylık kira getirisinin 18.000.-TL civarında olabileceği bilgisi edinilmiştir. (Ro: 0,050)	5.000.000 18.000	960	5.200 18,75	Hocanım Emlak 312 439 92 92
Emsal 5 Beyan	Bölgede emlak ofisleri ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu bölgede, nitelikli komple bina satışlarının 4.000-5.500.-TL/m ² arasında değiştiği öğrenilmiştir.	4.000-5.500	1	4.000-5.500	Bölge Araştırması

Kiralık Okul/Bina Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri, TL/Ay	Kapalı Alan, m ²	Birim Kira Değeri, TL/m ² /Ay	İrtibat Bilgisi
Emsal 6	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye benzer gelir seviyesine sahip bireylerin ikamet ettiği Çukurambar Mahallesi'nde konumlu, 2 bodrum kat, zemin kat, 4 normal kat ve çatı arası katından oluşan, dahilinde 2 adet yüzme havuzu, spor salonu, konferans salonu mevcut, 600 öğrenci kapasiteli ve 6.000 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen okul kullanımlı mülk için aylık 150.000.-TL kira istenilmektedir.	150.000	6.000	25,00	Ufuk Mülk Yatırım Ofisi 312 419 19 02
Emsal 7	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye benzer gelir seviyesine sahip bireylerin ikamet ettiği Oran Mahallesi'nde konumlu, 3 bodrum kat, zemin kat, 4 normal kat ve çatı arası katından oluşan, daha önceden okul olarak kullanılmış olan, 6.500 m ² alana sahip olduğu beyan edilen, iç mahalleri değerlendirme konusu taşınmaza göre daha yapısız olan ticari mülk için aylık 120.000.-TL kira istenilmektedir.	120.000	6.500	18,00	Borsem Kuleli 312 447 00 90
Emsal 8	Konu taşınmaza yakın konumlu, ilkbahar Mahallesi'nde yer alan, 1.300 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen, iç mahalleri lüks yapılı ticari kullanıma uygun, bodrum, zemin ve 2 normal kattan oluşan bina için aylık 17.500.-TL kira istenilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın şerefiyesi daha yüksektir.	17.500	1.300	13,50	Karabacak Emlak 312 491 52 48
Emsal 9 Beyan	Bölgede emlak ofisleri ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu bölgede, nitelikli komple bina kiralamalarının 15-20.-TL/Ay/m ² arasında değiştiği öğrenilmiştir.	15-20	1	15-20	Bölge Araştırması



-Emsal Krokisi-

Tablo. 13 Satılık Okul/Komple Bina Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
Nitelik	Okul/Bina	Okul/Bina	Okul/Bina	Okul/Bina	Okul/Bina
Beyan Edilen Alan (m ²)	13.551	2.500	6.000	960	1
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		19.500.000	35.000.000	5.000.000	4.000-5.500
Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		7.800	5.833	4.000	4.000
Emsal Uygunlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	13.551	2.400	5.700	960	1
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	54.203.680	17.000.000	32.500.000	4.500.000	4.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m ²)		7.083	5.702	4.688	4.000
Konum	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
Konum Katsayısı	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
Bina Durumu	İyi	İyi	İyi	Orta	Orta
Bina Durumu Katsayısı	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00
Brüt Alan	13.551	2.400	5.700	960	1
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,40	1,25	1,40	1,00
Otopark Alanı Oranı	Yüksek	Normal	Normal	Yüksek	Yüksek
Otopark Alanı Oranı Katsayısı	1,00	1,20	1,20	1,00	1,00
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,68	1,35	1,19	1,00
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ²)	4.000	4.216	4.224	3.939	4.000

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın birim m² satış değerinin 4.000.-TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır. Toplam brüt alanın yaklaşık %40'ının otopark alanından oluşması dikkate alınmıştır.

Tablo. 14 Kiralık Okul/Komple Bina Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-5	Emsal-6	Emsal-7	Emsal-8
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
Nitelik	Okul/Bina	Okul/Bina	Okul/Bina	Okul/Bina	Okul/Bina
Beyan Edilen Alan (m ²)	13550,92	6.000	6.500	1.300	1
İstenilen Kira Fiyatı (TL/Ay)		150.000	120.000	17.500	15-20
Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /Ay)		25	18,46	13,46	16,50
Emsal Uygunlaştırma		Emsal-5	Emsal-6	Emsal-7	Emsal-8
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	13.551	6.000	6.500	1.100	1
Gerçekleşebilir Kira Fiyatı (TL/Ay)	223.590	135.000	110.000	17.250	17
Gerçekleşebilir Bir. Kira Fiy. (TL/m ² /Ay)		23	16,92	15,68	16,50
Konum	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
Konum Katsayısı	1,00	1,20	0,90	1,00	1,00
Bina Durumu	İyi	İyi	İyi	Orta	Orta
Bina Durumu Katsayısı	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00
Brüt Alan	13.551	6.000	6.500	1.100	1
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,12	1,05	1,07	1,00
Otopark Alanı Oranı	Yüksek	Yüksek	Normal	Normal	Normal
Otopark Alanı Oranı Katsayısı	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,34	1,04	0,94	1,00
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ² /Ay)	16,50	16,74	16,28	16,65	16,50

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın aylık kira birim m² değerinin 16,50.- TL/m²/Ay olacağı kanaatine varılmıştır. Toplam brüt alanın yaklaşık %40'ının otopark alanından oluşması dikkate alınmıştır.

✓ SATILIK&KIRALIK OKUL EMSALLERİ PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Konu taşınmazın bulunduğu yakın bölgede, benzer vasıflı satılık/kiralık ticari bina emsaline ulaşılamamış olup emsaller benzer gelir seviyesine sahip bölgelerden temin edilmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalarda komple bina tarzındaki yapıların birim kira gelirinin alan büyüklüğüne, konum şerefiye özelliklerine ve kullanım tarzına göre **15-20.-TL/m²/Ay** aralığında değiştiği, birim satış değerinin ise **4.000-5.000.-TL/m²** civarında gerçekleşebileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Konu taşınmazın kullanım fonksiyonu (**toplam brüt alanın yaklaşık %40'ının otopark alanından oluşması dikkate alınarak**) ve yüksek kapalı alan kullanımı da dikkate alınarak aylık birim kira değerinin **16,50-TL/m²/Ay** olabileceği, birim satış değerinin ise **4.000.-TL/m²** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Tablo. 15 Emsal Karşılaştırma Analizine Göre Satış Değeri

Brüt Kapalı Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Toplam Değer, TL
13.550,92	4.000,00	54.203.680

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın satış değerinin **54.203.680.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Tablo. 16 Emsal Karşılaştırma Analizine Göre Kira Değeri

Brüt Toplam Alan, m ²	Aylık Birim Kira Değeri, TL/m ² /Ay	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL/Ay
13.550,92	16,50	223.590	2.683.082

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın aylık kira değerinin **223.590.-TL/Ay**, yıllık kira değerinin ise **2.683.082.-TL/Yıl** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Değerleme çalışmasında yeterli sayıda benzer nitelikli arsa emsali bulunamaması sebebiyle “**Maliyet Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Konu taşınmazın değerlenmesinde, sezonluk olarak kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak “**Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılmıştır.

Tablo. 17 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi

Emsal Proje	Alan, m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı, TL	Pazarlıklı Aylık Kira Geliri, TL/Ay	RO, %
EMSAL-1	2.500,00	17.000.000	75.000	0,053
EMSAL-2	6.000,00	32.500.000	130.000	0,048
EMSAL-3	960,00	4.500.000	18.000	0,048
Ortalama				0,050

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler ve bölgede bulunan satılık ve kiralık konut emsallerinin incelenmesi sonucunda bölge için kapitalizasyon oranının ortalama %5 civarında olduğu görülmüştür. Konu taşınmazın Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi'nde belirlenen aylık kira değerleri üzerinden sağlayacakları yıllık kira getirileri, belirlenen kapitalizasyon oranıyla hesaba sokulmuştur. Bu veriler doğrultusunda yapılan hesaplama göre konu taşınmazın mevcut durum satış değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Tablo. 18 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazın Satış Değeri

Brüt Toplam Alan, m ²	Aylık Birim Kira Değeri, TL/m ² /Ay	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL/Ay	KAP Oranı, %	Satış Değeri, TL
13.550,92	16,50	223.590	2.683.082	5,00%	53.661.643

“Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın pazar değeri 53.661.643.-TL olarak hesaplanmıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Değerleme çalışmasında “Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi” kullanılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine ulaşabilmek için “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” kullanılmıştır. Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasıyla sonuç değer aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tablo. 19 Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
54.203.680	53.661.643	54.000.000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın satış değeri 54.000.000.-TL olarak belirlenmiştir.

7.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme raporunun 4.6. başlığında değerlendirme yapılan gayrimenkullere bağlı hak için mevzuat gereği alınmış olan izin ve belgeler ile ilgili ve 4.7. başlığında tapu kayıtlarında devrine ilişkin bir sınırlama olup olmadığı konusunda detaylı bilgiler verilmiştir.

Değerleme konusu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29634 ada, 9 parsel üzerinde yer alan yapının inşaatı tamamlanmıştır. Mevcut durumu itibari ile imar mevzuatınca tüm izinlerinin alınmış olması nedeni ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince konut/dükkan nitelikli olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Binalar” başlığında bulunmasının herhangi bir engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, kullanım amaçları, büyüklükleri, çevredeki emsalleri, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kaliteleri, bulundukları sitelerin özellikleri ve imkanları, bulundukları kat, cephe sayıları gibi özellikler değerlendirme çalışmasında göz önünde bulundurulmuştur.

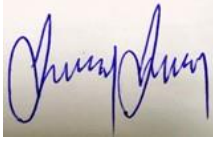
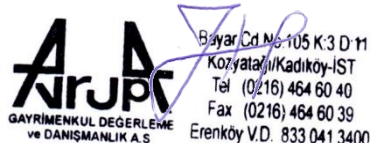
Taşınmazın bu kabullere dayanarak belirlenen nihai satış değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo. 20 Nihai Değer Tablosu

Konu Taşınmaz	Toplam Brüt Alan, m ²	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Pazar Değeri, TL	%18 K.D.V Dahil Pazar Değeri, TL
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29634 Ada, 9 Parsel Üzerinde Yer Alan Yapı	13.550,92	17.209.668	54.000.000	63.720.000

Sonuç olarak;

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 10.936,00 m² yüzölçümüne sahip 29634 Ada 9 Parsel üzerinde bulunan (7 Katlı Betonarme Eğitim Tesisi, Okul ve Arsası) nitelikli yapının **toplam pazar değeri K.D.V. Hariç 54.000.000.-TL (Ellidörtmilyon Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
 İlkay Murat GÖKÇE İnşaat Mühendisi 403929	 Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı 402578	 Tayfun ÖZPAK Mimar 400129