makro
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 D:18
Balmumcu Beşiktaş / İstanbul

RAPOR NO:
MD-SP212

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, 46480 Ada 1 Parsel,
Metrokent Eğitim Yapıları Değerleme Raporu

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi
1.2. Rapor Numarası
1.3. Raporun Türü / Başlık
1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
1.6. Değerleme Tarihi
1.7. Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi
1.8. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ve değerlemenin amacı
1.9. Değerlemede Kullanılan Para Birimi

BÖLÜM 2 : DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
2.4. Standartlara Uyum, Kabuller ve Kısıtlamalar
2.5. Değerleme Konusu Varlıklar
2.6. Kullanılan Değer Esasları
2.7. Değerleme Tarihi Açıklaması

BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
3.1.B. Ulaşım Bağlantıları
3.1.C. Tanımı
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
3.7. Gayrimenkulün Yapılanma / İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak

gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
  4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı
  4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı
  4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

BÖLÜM 6 : SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,

6.3 Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

BÖLÜM 7 : EKLER

7.1. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,

7.2 Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının değerleme lisanslarının örnekleri.

7.3 Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1	**Rapor Tarihi**	:	14.12.2018
1.2.	**Rapor Numarası**	:	MD-SP212
1.3.	**Raporun Türü / Başlık**	:	Anlatım Özellikli (Kapsamlı Anlatımlı) Rapor
1.4.	**Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları**	:	Mehmet Ilgaz
1.5.	**Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı**	:	Ayşe Evcin
1.6.	**Değerleme Çalışması Bitiş Tarihi**	:	11.12.2018
1.7.	**Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi**	:	01.10.2018
1.8.	**Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ve değerlemenin amacı**	:	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca III-48.1 sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 'Değerleme gerektiren işlemler' başlıklı 34.maddesi kapsamında adil piyasa (pazar) değerini ve pazar kira değerini içeren değerleme raporunun düzenlenmesidir.
1.9.	**Değerlemede Kullanılan Para Birimi**	:	Türk Lirası

BÖLÜM 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 27.07.2007 tarih ve Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 1.000.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz; Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 D:18 Balmumcu Beşiktaş / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.
Tel:0212 327 43 43 Faks: 0212 227 48 48.
e-mail: info@makrogd.com

2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Bilgileri

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:22 34394 Esentepe-Şişli / İstanbul

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 46480 ada 1 parsel A blok 1 bağımsız bölüm numaralı ''Eğitim Tesisi-Ana Okulu'' ve C Blok 1, 2, 3 ,4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 bağımsız bölüm numaralı ''Dükkan'' nitelikli taşınmazların adil piyasa (pazar) değeri ve pazar kirası çalışmasıdır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. Standartlara Uyum Beyanı, Kabuller ve Kısıtlamalar

- Bu değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde hazırlanmıştır.Raporda görev alan değerleme uzmanları bu standartlara göre tüm önemli girdilerin uygunluğunu değerlendirecek, varsa tüm sapmaların niteliklerini belirtecektir.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin değerleme konusu varlıkla veya değerleme görevinin ilgili diğer tarafıyla bu raporu hazırlama görevi dışında herhangi bir ilişkisi veya bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin önyargısız ve tarafsız bir değerleme yapma kabiliyetini sınırlayacak başka etkenler bulunmamaktadır.
- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi 'rapor bilgileri' kısmında belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik ve fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.
- Raporda sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.
- Raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular, cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.

- Uzman, söz konusu gayrimenkulü ve çevreyi bizzat incelemiştir. Değerlemeyi gerçekleştirenler raporda belirtilenler dışında başka bir yardım almamıştır.

2.5. Değerleme Konusu Varlıklar

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 46480 ada 1 parsel A blok 1 bağımsız bölüm numaralı ''Eğitim Tesisi-Ana Okulu'' ve C Blok 1, 2, 3 ,4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 bağımsız bölüm numaralı ''Dükkan'' nitelikli taşınmazlar

2.6. Kullanılan Değer Esasları

Bu rapor müşterinin talebi üzerine yukarıda belirtilen varlıkların adil piyasa değerinin (pazar değeri) tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir

işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.
(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
Pazar kirası, taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

2.7. Değerleme Tarihi Açıklaması
Değerleme tarihi (11.12.2018), saha çalışmaları, çevre araştırmaları, resmi kurum incelemeleri ve diğer gerekli incelemeler tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların yapıldığı ve değerin oluşturulduğu tarihtir. Raporun yazımı bu veriler gözönünde bulundurularak ve gerekli gözden geçirmeler yapılarak 14.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:
Gayrimenkuller, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Yerleşimi, Göksu Mahallesi, Selçuklular Caddesi'nin batısında, Eryaman 1-2 Metro Durağı'nın güneyinde kalan Metrokent Sitesi 46480 ada 1 parsel içerisindeki A blok ve C bloktur. Bölgede 5-10 yıllık, çok katlı, konut kullanımının hakim olduğu yapılar bulunmaktadır. Sosyo ekonomik olarak bölgede genellikle orta ve üzeri gelir seviyesine dahil insanlar ikamet etmektedir. Sosyal donatı alanları bakımından zengin olan bölgede Kızılay-Batıkent metro hattının uzatılmasıyla birlikte talep de yükselmiştir. Geçmişte Ankara Şehir Merkezi'ne uzak konumlu olarak düşünülen bölgede kira değerlerinin uygun olmasından dolayı üniversite öğrencileri tarafından yoğun olarak tercih edilmiş, son yıllarda lüks konut arzının

yükselmesi ve ulaşım bağlantılarının kuvvetlenmesi sonucu konut kira ve değerleri de artmıştır. Konut dokusunun site-kooperatif eliyle geliştirildiği bölgede semt-mahalle-bölge ve ilçe geneline hitap eden alışveriş merkezleri bulunmaktadır. Konu mülklerin 700 m kuzeyinde Göksu AVM, yaklaşık 3 km batısında Dolphin AVM, Okyanus Plaza AVM ve 2.5 km güneyinde Ayaş-Ankara Yolu üzerinde Optimum AVM yer almaktadır. Optimum AVM konumu ve büyüklüğü ile Ankara İli'nin birçok bölgesine hitap etmekte olan bir çarşı iken, Göksu AVM Eryaman İlçesi ve Göksu Mahallesi bölgesinde, Dolphin AVM, Okyanus Plaza AVM ve değerlemeye konu gayrimenkullerin de bulundukları Metrokent AVM daha yakın çevresine hitap etmekte olan çarşı ve alışveriş merkezleridir.

3.1.B. Ulaşım Bağlantıları:
Gayrimenkullerin de yer aldığı Göksu Mahallesi'nin şehir merkezi bağlantı ana aksları 2.5 km güneyinde Ankara-Ayaş Yolu ve 1 km kuzeydoğusundaki Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'dır. Ankara-Ayaş Yolu üzerindeki Çevre Yolu bağlantısı ile şehir merkezine girmeden tüm istikametlere ulaşım mümkündür. Toplu taşıma olanakları olarak Kızılay-Batıkent metro hattının bölgeye uzatılmasıyla birlikte ulaşım olanakları güçlenmiştir.

3.1.C. Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 46480 ada 1 parsel A blok 1 bağımsız bölüm numaralı ''Eğitim Tesisi-Ana Okulu'' ve C blokta yer alan 26 adet 'Dükkan nitelikli taşınmazlardır. Detaylı açıklama 4.4. başlığı altında yapılmıştır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Ankara
İlçesi	:	Etimesgut
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Eryaman
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	46480
Parsel No	:	1
Yüzölçümü	:	12.290 m^2
Maliki	:	Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Tapu Türü	:	Kat Mülkiyeti
Ana Gayrimenkul Vasfı	:	B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman
B.Bölümün Niteliği	:	''Gayrimenkulün Tapu Tetkiki'' başlığın altında gösterilmiştir.
Blok No	:	''Gayrimenkulün Tapu Tetkiki'' başlığın altında gösterilmiştir.
Bağımsız Bölüm No	:	''Gayrimenkulün Tapu Tetkiki'' başlığın altında gösterilmiştir.
Arsa Payı	:	''Gayrimenkulün Tapu Tetkiki'' başlığın altında gösterilmiştir.
Eklentisi	:	-

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
İlgili tüm dokümanlar ektedir.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

Gayrimenkulün tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumu uygundur.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Gayrimenkullerin son üç yılda mülkiyet ve diğer hukuki haklarında kapsamında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

10.10.2018 tarihinde Etimesgut Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan onaylı tapu kayıtlarına göre gayrimenkullerin tapu kayıtları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.
Tapu kayıtları üzerindeki beyanlar aşağıda yer almaktadır.

Blok	Kat	BB No	Niteliği	Arsa Payı	Cilt/Sayfa	Tapu Tarihi	Yevmiye	Malik
A	Zemin	1	Eğitim Tesisi-Ana Okulu	14800/122900	353/34898	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	1	Dükkan	1650/122900	352/34872	18.08.2014	27240	(*)
C	Zemin	2	Dükkan	144/122900	352/34873	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	3	Dükkan	290/122900	352/34874	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	4	Dükkan	290/122900	352/34875	26.06.2014	21060	(*)
C	Zemin	5	Dükkan	1443/122900	352/34876	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	6	Dükkan	1651/122900	352/34877	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	7	Dükkan	1313/122900	352/34878	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	8	Dükkan	721/122900	353/34879	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	9	Dükkan	1429/122900	353/34880	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	10	Dükkan	290/122900	353/34881	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	11	Dükkan	1029/122900	353/34882	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	12	Dükkan	1314/122900	353/34883	02.07.2014	21976	(*)
C	1. Kat	13	Dükkan	1311/122900	353/34884	02.07.2014	21976	(*)
C	1. Kat	14	Dükkan	640/122900	353/34885	02.07.2014	21976	(*)
C	1. Kat	15	Dükkan	1727/122900	353/34886	02.07.2014	21976	(*)
C	1. Kat	16	Dükkan	320/122900	353/34887	02.07.2014	21976	(*)
C	1. Kat	17	Dükkan	320/122900	353/34888	02.07.2014	21976	(*)
C	1. Kat	18	Dükkan	323/122900	353/34889	02.07.2014	21976	(*)
C	1. Kat	19	Dükkan	570/122900	353/34890	02.07.2014	21976	(*)
C	1. Kat	20	Dükkan	509/122900	353/34891	02.07.2014	21976	(*)
C	1. Kat	21	Dükkan	320/122900	353/34892	02.07.2014	21976	(*)
C	1. Kat	22	Dükkan	320/122900	353/34893	02.07.2014	21976	(*)
C	1. Kat	23	Dükkan	1727/122900	353/34894	02.07.2014	21976	(*)
C	1. Kat	24	Dükkan	320/122900	353/34895	02.07.2014	21976	(*)
C	1. Kat	25	Dükkan	320/122900	353/34896	02.07.2014	21976	(*)
C	1. Kat	26	Dükkan	509/122900	353/34897	02.07.2014	21976	(*)

Tüm bağımsız bölümler (*) DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiş hissesi TAM'dır.

Tüm gayrimenkuller üzerinde:
Beyan: Yönetim Planı: 21.04.2005
Beyan: Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. 14.01.2010-1427

3.7. Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

Konu mülklerin de bulunduğu 46480 ada 1 parselin ada parsel bazında konumu Planlama Müdürlüğü'nde tespit edilmiştir. Konumu, mevcut durumu ile uyumludur.
Gayrimenkullerin mimari projesi Etimesgut Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenmiş olup Etimesgut Tapu Sicil Servisi Arşivi'nde mimari projesi bulunamamıştır. Gayrimenkullerin de bulunduğu A ve C bloğun vaziyet planındaki konumu ile mevcut durum ile uyumludur. C blok mimari projesine göre 26 adet dükkandan oluşan ticaret merkezi olup mevcutta yapının tamamı lise olarak kullanılmaktadır. Toplam yapı alanı değişmeksizin bazı bölümlerin mimari projesinden farklı olarak tadilat gördüğü tespit edilmiştir.
Etimesgut Belediyesi'nde yapılan incelemeye göre 46480 ada 1 parsel içerisinde bulunan B1 Blok, B3 Blok, Ana Okulu Sosyal Tesis, Ticaret Ünitesi (C Blok), konut ortak alan ve ticaret ortak alandan oluşan toplam 28.613 m^2 inşaat alanı için alınmış 15.04.2005 tarih, 164 belge numaralı yapı ruhsatı, C bloktaki (ticaret ünitesi olarak projelendirilmiş olup mevcutta lise olarak hizmet vermektedir) toplam 2.914,11 m^2 inşaat alanlı 26 adet dükkan için alınmış 25.01.2008 tarih, 91 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi, A Blok (Ana Okulu) için alınmış 25.01.2008 tarih, 92 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Mimari projesi 13.04.2005 tarihlidir.
Vaziyet Planında görülen B2 blok, B1 blok ve B3 bloğun arasındaki geçişi sağlayan yapıdır. İçerisinde herhangi bir bağımsız bölüm bulunmamaktadır. 26 adet dükkanın bulunduğu yapı için alınmış 25.01.2008 tarih, 91 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi üzerinde blok numarası B2 olarak geçmesine karşın Etimesgut Belediyesi Yapı Kullanma İzin Şubesi'nden alınan bilgiye göre belge üzerinde yazım hatası yapılmış olduğu, belgenin C blok için verildiği beyan edilmiştir.
Etimesgut Belediyesi İmar Servisi'nden 12.10.2018 tarihinde alınmış konu parselin imar durumunu gösteren plan notları ve imar durum belgesine göre 46480 ada 1 parsel 85053 nolu plan notlarına göre Taks: 0.60, Kaks: 1.80, Saçak Seviyesi: Hmax: Serbest, Ön Bahçe Mesafesi: 10 m, Yan Bahçe Mesafesi: 10 m, Arka Bahçe Mesafesi: 15 m yapılaşma koşullu ''Kentsel Merkez (Ticaret Alanı)'' alanında kalmaktadır.
İlgili tüm belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

3.8.Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, tüm izinlerinin bulunduğu, projesinin ve ruhsatının onaylanmış olduğu görülmüştür. Tapu kayıtları üzerinde de herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Gayrimenkulün devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmadığı görülmüş olup tapuda kayıtlı ada parsel numaralı taşınmazların Sermaye Piyasası hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde 'Binalar' başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Etimesgut Belediyesi İmar Arşivi'nde konu mülkün ilgili dosyasında yapılan incelemelerde yapı denetim kuruluşu tarafından tüm denetimlerin eksiksiz tamamlandığı görülmüştür.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara İli:
Ülkenin ikinci en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan önemli şehirlerden biri konumundadır. Başkent olması nedeniyle hizmet sektörünün en büyük ekonomiyi oluşturduğu şehirde sanayi ve ticaret o kadar büyük bir ekonomi oluşturmamaktadır ancak ülke içinde üst sıralardadır. Nüfus yoğunluğu sanayi ve ticaret ekonomisine yansımamaktadır ancak 2.büyük şehir olması nedeniyle büyük nüfus bir katma değer yaratabilmektedir. Ankara, Türkiye'nin orta bölümünde kurulu olan bir şehirdir. Türkiye'nin doğusu ile batısı kuzeyi ile güneyi arasında bir köprü konumundadır ve şehirlerarası kesişim noktasıdır.
Şehir merkezinde son yıllarda lüks konutlar, büyük uydu kentler ve merkezde kentsel dönüşüm projeleri ile inşaat sektörü canlılığını devam ettirmektedir. Özellikle GYO'ların yer seçmesi ve büyük ölçekli ve büyük nüfus kapsayacak projelere başlamaları Türkiye genelinde önemli bir reklamasyon nedeni olmuştur ve inşaat sektörünün Ankara'da önemli bir yatırım alanı olduğu dikkat çekmektedir.
Etimesgut ilçesi Ankara'nın batısında, alt ve orta gelir grubunun yer seçtiği bir yerleşim bölgesidir. İlçe genelinde sanayi ve ticaret düşük yoğunluktadır. Genellikle konut amaçlı bir ilçedir. Taşınmazların yer aldığı semt, toplu konut alanlarından oluşan, yakın zamanda kadar düşün bir gelişme hızıyla gelişmiş olan ancak yaklaşık 10 yıldır hızlı bir gelişme göstererek hem lüks konutlar hem düşük bütçeli konutlar yapılarak gelişmiştir. Yoğun bir nüfusa sahip olmaya başlamış olan semtte AVM'ler, semt spor tesisleri ve rekreasyon alanları ile düzenli bir gelişim göstermektedir. Metro güzergahında olan semtte metronun faaliyete geçmesi nedeniyle ticari bir yoğunluk yaşanmaktadır ve bu yoğunluğun ileriki yıllarda daha da artacağı tahmin edilmektedir.

Etimesgut İlçesi:
Etimesgut İlçesi Genel Veriler Etimesgut ilçesi Ankara'nın batısında toplam 10.300 hektar yüz ölçümüne sahip Ankara metropolünün merkez ilçelerinden biridir. Batısında Sincan, kuzey ve doğusunda Yenimahalle, güneyinde Çankaya ilçeleri ile komşudur. Etimesgut

ilçesi, Doğudan batıya doğru eğimi azalan çanak şeklinde bir oluk Vadi görünümdedir. Vadinin tabanına oturmuş Ankara Çayı'na dik tepe aralarından uzanan yan vadilerle bütünleşen Ankara Ovası yer alır. İlçeninin ortalama yüksekliği ise 807 metredir. Bağlıca, Eryaman, Elvankent, Emirler, Güzelkent, Yapracık ve Elvan Mahallesi olarak adlandırılan toplu konut bölgelerinde modern şehircilik anlayışına uygun planlı bir yapılaşma söz konusudur. Ankara'da yer alan Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak, Keçiören gibi diğer ilçelerde mevcut imar planlarına göre imara açılabilecek sahaların sınırına gelinmiş olması ve arsa maliyetlerinin yüksek olması gibi nedenler bölgeye yerleşimin artmasını sağlamıştır. Toplu konut yapılaşma arayışlarında Etimesgut'u yüksek seviyede bir cazibe merkezi haline getirmiştir. Çok daha ucuz fiyatlarla Arsa Ofisi tarafından sağlanan arsalar üzerinde, çok sayıdaki konut kooperatifleri ve Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından Altay, Elvan, Eryaman gibi mahallelerde büyük sayılarda konut yapılaşmasına gidilmiştir. Bu gelişme, Ankara içinden eski kiracı konumundaki aileleri Etimesgut'a çekerken, Ankara dışından da nüfus çeken sonuçlar yaratmıştır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Küresel ekonomiye ilişkin gelişmeler finansal istikrarlar açısından önemini korumaktadır. 2014 Kasım Finansal İstikrar Raporu'nun yayımladığı tarihten bu yana iktisadi faaliyetteki toparlanmada ülkeler arasındaki farklılaşma devam etmektedir. ABD diğer gelişmiş ülkelere daha güçlü büyüme performansı sergilerken Euro Bölgesi'nde ekonomik büyüme zayıf seyrini korumaktadır. Küresel büyümenin önemli kısmını oluşturan gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı yavaşlamaktadır. Enflasyon gelişmiş ülkelerde hedeflerin altında seyretmekte, gelişmekte olan ülkelerde ise yukarı yönlü hareket etmektedir. ABD'nin faiz artırım sinyali ve para politikasındaki normalleşme sürecine ilişkin belirsizlikler küresel piyasaların veri akışına duyarlılığının yüksek seviyelerde kalmasına neden olmaktadır. Böyle bir konjonktürde ABD doları diğer para birimlerine karşı güçlenme eğilimi göstermiş, gelişmekte olan ülkelerde sermaye hareketleri dalgalı bir seyir izlemiştir.

2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler, yurt içi iktisadi faaliyette dış talepteki yavaşlamaya bağlı olarak bir miktar ivme kaybı yaşandığına işaret etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinden itibaren Avrupa Birliği büyümesindeki kısmi toparlanmanın da eksiyle iktisadi faaliyetin ılımlı artış eğilimine geri döneceği tahmin edilmektedir. Enflasyon görümüne bakıldığında ise uygulanan temkinli para ve maliye politikaları ile alınan makro ihtiyati önemlerin çekirdek enflasyon göstergelerini olumlu yönde etkilediği, bunun yanı sıra düşük seyreden emtia fiyatlarının da enflasyondaki düşüşe destek verdiği görülmektedir. Ancak, gıda fiyatlarındaki yüksek artışlar ve döviz kurunda ilk çeyrekte yaşanan gelişmeler enflasyondaki iyileşmenin öngörülenden daha sınırlı olmasına neden olmuştur. Bu çerçevede, TCMB para politikasındaki temkinli duruşunu korumuştur. Cari işlemler dengesi iyileşirken, devam eden mali disiplin hem risk primlerinin hem de enflasyonun düşürülmesine önemli katkı sağlamaktadır. TCMB para politikasında temkinli duruşunu sürdürürken, döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı desteklemeye yönelik tedbirlerle de makro finansal riskleri azaltmayı amaçlamıştır.Alınan makro ihtiyati tedbirlerin etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülüklerinin varlıklarına oranındaki iyileşme devam etmektedir. Hanehalkının sadece Türk Lirası cinsinden ve sabit faizle borçlanmakta olması finansal piyasalarda oynaklığın arttığı bu dönemde hane halkının borç borç gücünün korunmasına katkı sağlamaktadır. Reel sektörün kredi talebinde Türk Lirası işletme sermayesi finansmanı ve mevcut borçları yenileme ihtiyacının belirleyici olduğu görülmektedir. Reel sektör yabancı para borçlarının ağırlıklı olarak uzun vadeli olmasının, kısa vadeli açık pozisyonun düşüklüğünün ve yabancı para cinsinden borçlanmanın daha çok kur riskini iyi yönetebilecek büyük firmalar tarafından yapılmasının, kur riskini sınırlandırdığı değerlendirilmektedir. Ayrıca, borçlanma yoluyla

finansmanın içerdiği vergi avantajının neden olduğu yüksek kaldıracın azaltılması amacıyla yapılan yeni yasal düzenlemeyle nakdi sermaye artışına sağlanan vergi teşviki, özkaynak finansmanını özendirecektir. Bankacılık sektörünün kredi büyüme hızları makbul düzeylerde seyrederken alınan tedbirler sonucunda ticari kredilerin tüketici kredilerine göre daha hızlı artmakta olması dengeli büyümeyi desteklemektedir. Bankaların takipteki alacaklar oranı yatay seyretmekle birlikte, iktisadi faaliyetinin zayıf seyri ve kur oynaklığı gibi unsurlar kredi riskinin takibini gerekli kılmaktadır. Mevut sermaye tamponlarının olası kredi riski zararlarını karşılayabilecek düzeyde olduğu görülmektedir. Bankacılık sektörü sağlam likidite görümünü sürdürmektedir. TCMB'nin zorunlu karşılık uygulamasında mevduat dışı yabancı para kaynakların vadesini uzatmaya yönelik yaptığı değişikliklerin de katkısıyla bankaların yurt dışından sağladığı kaynakların ortalama vadesi uzamaktadır. Türk Lirası cinsinden tesis edilen zorunlu karşılıklara çekirdek yükümlülükleri teşvik edecek şekilde faiz ödenmesi uygulaması da başlatılmış olup, bankaların çekirdek fonlama kaynak kullanımı artırmaya başlamaları finansal istikrar açısından olumludur. Döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı destekleyici yönde atılan adımlar ekonomimizin küresel şoklara karşı dayanıklılığını artırmaya yönelik tedbirlerdir. Gerekli görülmesi halinde aynı doğrultuda ilave önlemler alınabilecektir. Yapılan değerlendirmeler çerçevesinde, ülkemizde finansal istikrara ilişkin gelişmelerin şematik yansımasına aşağıdaki makro gösterimde yer verilmiştir. Buna göre son altı aylık süreçte, küresel piyasalar, yurt içi ekonomi ve yurt içi finansal piyasa gelişmeleri bir önceki altı aya kıyasla daha zayıf seyretmiştir. 2017 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren kredi faiz oranlarının yükselmesi, 2018 yılındaki döviz kurlarındaki artış ve kredi faiz oranlarının ivmeli bir şekilde yükselmeye devam etmesi özellikle AVM lerdeki kira ve satış değerlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Konum Özelliği	:	Kent Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	:	%100
Çevresel Gelişim Hızı	:	Orta
Yapılaşma Türü	:	Konut+Ticaret
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+Zemin+1 Kat(A Blok+C Blok)
Yapı Sınıfı	:	4/A
Deprem Bölgesi	:	4.Derece
Deprem Hasar Durumu	:	Yok
Onarım/Güçlendirme	:	Yok
Kat irtifakı	:	Var
Toplam B.Bölüm Sayısı	:	1(A Blok), 26(C Blok)
İskan Belgesi	:	Var
Yaşı	:	11
Malzeme Durumu	:	İyi
İşçilik Durumu	:	İyi
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke

Kanalizasyon	:	Var
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Doğalgaz
Otopark	:	Var
Asansör	:	Var
Jeneratör	:	Var
Güvenlik	:	Kamera kontrollü güvenlik sistemi mevcuttur.
Yangın Merdiveni	:	Yok
Kullanım Durumu	:	Ana Okulu (A Blok), Özel Lise (C Blok)
Kullanım Şekli	:	Ana Okulu (A Blok), Özel Lise (C Blok)
Cephesi	:	Genel

Ana Gayrimenkul Özellikleri:
Değerlemesi yapılan gayrimenkuller 12.290 m^2 alanlı 46480 ada 1 parsel içerisindeki A Blok ve C bloktur. Parsel içerisinde her biri 2 bodrum kat, zemin kat ve 17 normal kattan oluşan 123'er daireli B1, B3 bloklar, bodrum kat+zemin kat+1 normal katlı C blok (ticari yapı olarak projelendirilmiş mevcutta içerisinde kiracı olarak Özel Eryaman Göksu Anadolu Lisesi / Z Kuşağı Okulları ikamet etmekte) ve bodrum kat+zemin kat+1 normal katlı A blok (Ana Okulu) bulunmaktadır. B1 ve B3 blokların bodrum katlarında kapalı otopark alanı bulunmaktadır. Parsel içerisinde yaya yürüyüş yolları, basketbol sahası ve açık araç otopark alanları bulunmaktadır. Yapılarda yangın söndürme sistemi bulunmaktadır. Yapılarda ısınma, merkezi sistem doğalgazla sağlanmaktadır. A blok parselin doğusundaki yapıdır. C blok da A bloğun batısında yer almaktadır.

Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar:
A Blok: Anaokulu olarak kullanılmaktadır. 734,15 m^2 bodrum kat, 1.205,78 m^2 zemin kat, 550.20 m^2 1 normal kattan oluşmaktadır. Toplam brüt 2490,13 m^2 kullanım alanına sahiptir.
Bodrum Kat: Personel odası, mutfak, tesisat odası, wc'ler, soğuk depo, sığınak bölümleri bulunmaktadır.
Zemin Kat: Müdür odası, öğretmenler odası, kapalı yüzme havuzu, 4 adet oyun odası, yatakhane, wc'ler, 2 adet izleme odası, sinema, veli bekleme bölümü ve ortak oyun alanı bölümleri bulunmaktadır.
1. Kat: 4 adet yatakhane, 4 adet oyun odası, 2 adet izleme ve öğretmen odası, wc'ler, temizlik odası, doktor/revir, açık teras bölümlerinden oluşmaktadır.
A blok dış cephesi, dış cephe boyası kaplıdır. Bina içi duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, tavanlar floresan aydınlatmalı asma tavandır. Islak hacim ve bodrum kat zeminleri seramik, merdiven zeminleri mermer, zemin kat ve 1. kattaki diğer tüm zeminler pvc kaplıdır. Pencere doğramları alüminyum doğrama, radyatörler panel, iç kapılar amerikan panel kapıdır. Yapıda yangın söndürme sistem, ısıtma ve havalandırma sistemleri bulunmaktadır. Binada 8 kişilik asansör mevcuttur.
C Blok: Mimari projesine göre 26 adet dükkan dükkandan oluşan ticari yapı mevcutta özel lise olarak kullanılmaktadır. Yapı içerisinde kısmen alçıpan ve kısmen duvarlarla bölmelendirme ve tadilat yapılmak suretiyle yapının kullanım fonksiyonları değiştirilmiştir. Yapı alanında genişleme veya daralma bulunmamaktadır. 1.047,55 m^2 bodrum kat, 886,89 m^2 zemin kat, 979,67 m^2 1 normal kattan oluşmaktadır. Toplam brüt 2.914,11 m^2 kullanım alanına sahiptir.
Bodrum Kat: Mimari projesine göre sığınak, merkez teshin odası, ve dükkanlara ait depolar bulunmakta olup mevcutta sığınak, mutfak, sinema, kantin, yemekhane, spor salonu bölümleri yer almaktadır.
Zemin Kat: Mimari projesine göre 12 adet dükkan ve çarşı koridoru bulunmakta olup mevcutta müdür odası, öğretmenler odası, wc'ler, derslik bölümleri yer almaktadır.

1. Kat: Mimari projesine göre 14 adet dükkan ve çarşı koridoru bulunmakta olup mevcutta wc'ler ve laboratuar ve derslik bölümleri yer almaktadır.

C blok dış cephesi, dış cephe boyası kaplıdır. Bina içi duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, tavanlar floresan aydınlatmalı asma tavandır. Islak hacim ve yemekhane zeminleri seramik, merdiven zeminleri mermer,diğer tüm zeminler pvc kaplıdır. Pencere doğramları alüminyum doğrama, radyatörler panel, iç kapılar amerikan panel kapıdır. Derslik ve koridor tavanları floresan aydınlatmalı asma tavandır. Yapıda yangın söndürme sistem, ısıtma ve havalandırma sistemleri bulunmaktadır. Binada 8 kişilik asansör mevcuttur.
C Blok, Milli Eğitim Bakanlığı'nın 31.08.2015 tarih, 95178074-405.01-E8588815 sayılı yazı ile işyeri açma ve çalışma ruhsatı ile okul olarak kullanılmaktadır.

Mimari projesine göre C blok içerisinde yer alan bağımsız bölümlerin bulundukları kat ve alanları aşağıda gösterilmiştir.

Blok	Kat	BB No	Niteliği	Bodrum Kat Alanı(m^2)	Zemin Kat Alanı(m^2)	1. Kat Alanı(m^2)	Toplam Alan(m^2)
C	Zemin	1	Dükkan	59	86,44		145,44
C	Zemin	2	Dükkan	73,76	53,51		127,27
C	Zemin	3	Dükkan		25,59		25,59
C	Zemin	4	Dükkan		25,59		25,59
C	Zemin	5	Dükkan	73,76	53,47		127,23
C	Zemin	6	Dükkan	59	86,56		145,56
C	Zemin	7	Dükkan	58,08	57,72		115,8
C	Zemin	8	Dükkan	36,86	26,74		63,60
C	Zemin	9	Dükkan	73,74	52,26		126
C	Zemin	10	Dükkan		25,59		25,59
C	Zemin	11	Dükkan	36,88	53,80		90,68
C	Zemin	12	Dükkan	58,08	57,75		115,83
C	1. Kat	13	Dükkan	36,88		78,70	115,58
C	1. Kat	14	Dükkan			56,44	56,44
C	1. Kat	15	Dükkan	36,86		115,35	152,21
C	1. Kat	16	Dükkan			28,23	28,23
C	1. Kat	17	Dükkan			28,23	28,23
C	1. Kat	18	Dükkan			28,48	28,48
C	1.Kat	19	Dükkan			50,22	50,22
C	1.Kat	20	Dükkan			44,85	44,85
C	1.Kat	21	Dükkan			28,22	28,22
C	1.Kat	22	Dükkan			28,22	28,22
C	1. Kat	23	Dükkan	36,86		115,41	152,27
C	1. Kat	24	Dükkan			28,22	28,22
C	1. Kat	25	Dükkan			28,22	28,22
C	1. Kat	26	Dükkan			44,85	44,85

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
Yapılar özellik itibari ile 4/A yapı sınıfı ve grubuna dahildir.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
Yukarıda muhtelif başlıklarda belirtilmiştir.

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
Olumlu Etkenler :
- Eryaman Metrosu 1-2 durağına yakın konumlu olması
- Bölgede yüksek yoğunluklu konut dokusunun bulunması
- C bloktaki 26 adet bağımsız bölümlerin tamamının Deniz GYO A.Ş adına tescilli olması
- Halihazırda inşa halinde konut sitelerinin bulunması ve bölgedeki yoğunluğun artması

Olumsuz Etkenler :
- Genel olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk ve gayrimenkulün kullanım niteliğinin spesifik olması nedeniyle likiditasyonun düşük olması
- 2018 yılı ikinci çeyreğinden itibaren enflasyon ve kredi faiz oranlarındaki artış, dolar ve euronun ani yükselişi

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
Değerleme çalışmasında ''Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi'' ve '' Gelir Yöntemi-Direkt Kapitalizasyon'' uygulanmıştır.

4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı:
Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:
Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla

azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:
Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.
İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında bölgede yeterli sayıda satılık ve kiralık emsal mülk bulunduğundan ''Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi'' ve bölgedeki kapitalizasyon oranı hesaplanabildiğinden ve kira geliri verilerine sağlıklı bir şekilde ulaşılabildiğinden '' Gelir Yöntemi'' uygulanmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Uygulamada Direkt Gelir Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır. Direkt Kapitalizasyonda; yıllık net gelirin (vergi öncesi), gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır.

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri

Aşağıdaki örnek mülklerde satış değeri ile yıllık net geliri (yıllık kira değeri) arasındaki oran hesaplanarak kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir.

Emsal 1:

Gayrimenkullerin güneydoğusunda Bosphorus projesinde yer alan, toplam 6 katlı, eğitim kurumları tarafından kullanılabilecek nitelikli, brüt 7.500 m^2 alanlı bina 18.000.000 TL'den satışa çıkartılmıştır.(Bosphorus Gayrimenkul 0312 222 22 22) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 17.000.000 TL'den satılabileceği düşünülmektedir. Aylık net kira getirisi yaklaşık 90.000 TL, yıllık net kira getirisi 1.080.000 TL'dir. Örnek mülk için kapitalizasyon oranı 0.063 hesaplanır.

Emsal 2: Eryaman Mahallesi'nin batısında kalan Yavuz Selim Mahallesi'nde bulunan toplam 7 katlı, 12 yıllık kira sözleşmeli, brüt 6.000 m^2 alanlı bina 15.000.000 TL'den satışa çıkartılmıştır. (Akça Gayrimenkul 0312 440 60 60) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 14.000.000 TL'den satılabileceği düşünülmektedir. Aylık net kira getirisi yaklaşık 80.000 TL, yıllık net kira getirisi 1.080.000 TL'dir. Örnek mülk için kapitalizasyon oranı 0.68 hesaplanır.

Emsal 3: Eryaman Mahallesi'nde bulunan 5 katlı, brüt 1.000 m^2 alanlı bina 1.800.000 TL'den satışa çıkartılmıştır.(Yiğit Gayrimenkul 0312 480 01 03) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 1.650.000 TL'den satılabileceği düşünülmektedir. Aylık net kira getirisi yaklaşık 9.000 TL, yıllık net kira getirisi 108.000 TL'dir. Örnek mülk için kapitalizasyon oranı 0.065 hesaplanır.

Emsal 4: Etimesgut İlçesi, Ahi Mesut Mahallesi'nde yer alan, 4 katlı, brüt 1.600 m^2 alanlı ticari kullanıma uygun bina 5.500.000 TL'den satışa çıkartılmıştır. (Kuddusi Yıldız Ticari Mülk Yatırım A.Ş 0312 378 13 40) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 5.000.000 TL'den satılabileceği düşünülmektedir. Aylık net kira getirisi yaklaşık 25.000 TL, yıllık net kira getirisi 300.000 TL'dir. Örnek mülk için kapitalizasyon oranı 0.060 hesaplanır.

Gayrimenkuller için kapitaliazasyon oranı 0.066 olarak belirlenmiştir. Değerlemeye konu mülklerin aylık ve yıllık kira gelirleri ''**4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**'' başlığında takdir edilmiş olup **Nakit / Gelir Akımları Analizi Yöntemi'ne**'' göre belirlenmiş değerler aşağıdaki tablodadır.

Blok	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Direkt Kapitalizasyon Satış Değeri
A	26.000,00 TL	312.000,00 TL	0,066	4.727.272 TL
C	42.000,00 TL	504.000,00 TL	0,066	7.636.363 TL
TOPLAM				12.363.635 TL

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemede emsal nitelikli uygun arsa emsali bulma zorluğu nedeniyle ''Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi'' kullanılmamıştır.

4.14.Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Emsal 1: Gayrimenkullerin güneydoğusunda Bosphorus projesinde yer alan, eğitim kurumları tarafından kullanılabilecek nitelikli, brüt 7.500 m^2 alanlı bina 18.00.000 TL'den satışa çıkartılmıştır.(Bosphorus Gayrimenkul 0312 222 22 22) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 17.0000.000 TL'den satılabileceği düşünülürse birim değeri 2.265 TL/m^2 hesaplanır.

Emsal 2: Eryaman Mahallesi'nin batısında kalan Yavuz Selim Mahallesi'nde bulunan, okul olarak kullanılabilen, toplam 7 katlı, brüt 6.000 m^2 alanlı bina 15.000.000 TL'den satışa çıkartılmıştır. (Akça Gayrimenkul 0312 400 60 60) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 14.000.000 TL'den satılabileceği düşünülürse birim değeri 2.333 TL/m^2 hesaplanır.

Emsal 3: Etimesgut İlçe Merkezi'nde bulunan toplam 6 katlı, ticari olarak kullanılan, brüt 1.600 m^2 alanlı bina 5.500.000 TL'den satışa çıkartılmıştır.(Kuddusi Yıldız Ticari Mülk 0312 378 13 40) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 5.000.000 TL'den satılabileceği düşünülürse birim 3.125 TL/m^2 hesaplanır.

Emsal 4: : Etimesgut İlçe Merkezi'nde bulunan toplam 4 katlı, ticari olarak kullanılan, brüt 2.250 m^2 alanlı bina 8.500.000 TL'den satışa çıkartılmıştır.(Exper&Exper Gayrimenkul 0252 357 83 00) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 7.750.000 TL'den satılabileceği düşünülürse birim 3.445 TL/m^2 hesaplanır.

Emsal 5: Ahi Mesut Mahallesi'nde bulunan, okul olarak kullanılabilen, toplam 3 katlı, brüt 1.000 m^2 alanlı bina 2.700.000 TL'den satışa çıkartılmıştır. (MSG Gayrimenkul 0312 286 20 09) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 2.400.000 TL'den satılabileceği düşünülürse birim değeri 2.400 TL/m^2 hesaplanır.

Yukarıdaki örnek mülkler incelendiğinde örnek mülklerin tamamı Etimesgut İlçesi sınırları içerisindedir. 3. ve 4.örnek mülk konum olarak gayrimenkullerden daha yoğun ticari aks üzerindedir. Bu sebeple örnek mülklerin birim değeri yukarıdaki 3. ve 4. örnek mülklerden yüksek olmalıdır. 1. ve 2. örnek mülk de Eryaman bölgesinde yer almakta olup 3. Örnek mülk de okul olarak kullanılmaktadır. Konu mülklerin birim değerleri 1., 2 ve 3. örnek mülklere yakın olmalıdır. A blok için 2.300 TL/m^2, C blok için ise ticari kullanıma uygun olması da göz önüne alınarak 2.750 TL/m^2 birim değer takdiri yapılmıştır.
NOT: C bloğun değerlemesinde mimari projesinde ve tapu kaydında 26 adet bağımsız bölümden oluşmasına rağmen mevcutta tüm mülklerin Deniz GYO A.Ş adına kayıtlı olması ve yapının tamamının okul olarak kullanılmasından dolayı bağımsız bölümler için ayrı ayrı değer hesaplanmamış olup binanın tamamı için kıymet takdiri yapılmıştır.

A Blok Değeri: 2.490,13 m^2 x 2.300 TL/m^2 = ~ 5.727.000 TL
C Blok Değeri: 2.914,11 m^2 x 2.750 TL/m^2 = ~ 8.013.000 TL
TOLAM: ~ 13.740.000 TL

Blok	Alan (m^2)	Emsal Karşılaştırma Satış Değeri
A Blok	2.490,13	5.727.000 TL
C Blok	2.914,11	8.013.000 TL
TOPLAM		13.740.000 TL

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Emsal 1: Gayrimenkullerin güneydoğusunda Bosphorus projesinde yer alan, eğitim kurumları tarafından kullanılabilecek nitelikli, brüt 7.500 m^2 alanlı bina aylık 100.000 TL'den kiralıktır. (Bosphorus Gayrimenkul 0312 22 22 22) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek aylık 80.000 TL'den kiralanabileceği düşünülürse aylık kira birim değeri 12 TL/m^2 hesaplanır.

Emsal 2: Eryaman Mahallesi'nin batısında kalan Yavuz Selim Mahallesi'nde bulunan, eğitim kurumları tarafından kullanılabilecek nitelikli, toplam 7 katlı, brüt 6.000 m^2 alanlı bina aylık 90.000 TL'den kiralıktır. (Akça Gayrimenkul 0312 440 60 60) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek aylık 80.000 TL'den kiralanabileceği düşünülürse aylık kira birim değeri 13.33 TL/m^2 hesaplanır.

Emsal 3: Ahi Mesut Mahallesi'nde bulunan, eğitim kurumları tarafından kullanılabilecek nitelikli, toplam 6 katlı, brüt 1.600 m^2 alanlı bina aylık 25.000 TL'den kiralıktır. (Kuddusi Yıldız) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek aylık 22.000 TL'den kiralanabileceği düşünülürse aylık kira birim değeri 13.75 TL/m^2 hesaplanır.

Emsal 4: Etimesgut İlçesi'nin toplu taşıma akslarının da geçtiği ana ticaret ve ulaşım aksı konumundaki İstasyon Caddesi'ne yakın konumlu, eğitim kurumları tarafından kullanılabilecek nitelikli, 4 katlı, brüt 2.600 m^2 alanlı bina aylık 55.000 TL'den kiralıktır.(Exper&Exper 0252 357 83 00) Örnek mülkün 45.000 TL'den kiralanabileceği düşünülürse aylık kira birim değeri 17 TL/m^2 hesaplanır.

Yukarıdaki örnek mülkler incelendiğinde örnek mülklerin tamamı Etimesgut İlçesi sınırları içerisindedir. Aylık birim kira değerleri 12-17 TL/ay/m^2 civarında olup mülklerin tamamı eğitim kurumları taramdan da kullanılabilecek nitelikli ticari binalardır. Konumlarına göre birim kira değerleri bu aralıkta azalış veya artış göstermektedir. A bloğun kullanım niteliğinin sadece anaokulu olmasından dolayı birim kira değeri bu değerlerden düşük, C bloğun birim kira değeri ise bu değerlere yakın olmalıdır. A blok için 10.50 TL/ay/m^2, C blok için ise 14.50 TL/ay/m^2 birim değer takdiri yapılmıştır.
NOT: C bloğun değerlemesinde mimari projesinde ve tapu kaydında 26 adet bağımsız bölümden oluşmasına rağmen mevcutta tüm mülklerin Deniz GYO A.Ş adına kayıtlı olması ve yapının tamamının okul olarak kullanılmasından dolayı bağımsız bölümler için ayrı ayrı kira değer hesaplanmamış olup binanın tamamı için kira değeri takdir edilmiştir.

A Blok aylık kira değeri: 2.490,13 m^2 x 10.50 TL/ay/m^2 = ~ 26.000 TL/ay
C Blok aylık kira değeri: 2.914,11 m^2 x 14.50 TL/ay/m^2 = ~ 42.000 TL/ay

Blok	Aylık Kira Değeri
A	26.000,00 TL
C	42.000,00 TL
Toplam	68.000,00 TL

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Konu mülkler imar planı içerisinde 'Kentsel Merkez (Ticaret Alanı)'' alanında kalmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi alınmış olup kat mülkiyetine de geçilmiştir. Mevcut kullanım durumuyla en etkin ve verimli kullanım durumunu sağlamaktadırlar.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Konu çalışma boş arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek alanların değere olan etkisi mülkün değeri takdir edilirken, nihai değere şerefiye olarak dahil edilmiştir.

4.20.Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Konu çalışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme çalışmasında bölgede yeterli sayıda satılık ve kiralık emsal mülk bulunduğundan ''Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi'' ve bölgedeki kapitalizasyon oranı hesaplanabildiğinden '' Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi'' uygulanmıştır. Her iki yöntem uyumlaştırılarak nihari değerei ulaşılmıştır. Nihai değer raporun 6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması bölümündeki tabloda gösterilmiştir.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Etimesgut Belediyesi'nde yapılan incelemeye göre 46477 ada 1 parsel içerisinde bulunan A1 Blok, A2 Blok, A3 Blok, A4 Blok, Ticaret Ünitesi(C Blok), yüzme havuzu ve ortak alandan oluşan toplam 70.451 m^2 inşaat alanı için alınmış 15.04.2005 tarih, 165 belge numaralı yapı ruhsatı, C bloktaki toplam 6.685,10 m^2 inşaat alanlı 34 adet dükkan için alınmış 25.01.2008 tarih, 87 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Mimari projesi 13.04.2005 tarihlidir.

Etimesgut Belediyesi İmar Servisi'nden 12.10.2018 tarihinde alınmış konu parselin imar durumunu gösteren plan notları ve imar durum belgesine göre 46480 ada 1 parsel 85053 nolu plan notlarına göre Taks: 0.60, Kaks: 1.80, Saçak Seviyesi: Hmax: Serbest, Ön Bahçe Mesafesi: 10 m, Yan Bahçe Mesafesi: 10 m, Arka Bahçe Mesafesi: 15 m yapılaşma koşullu ''Kentsel Merkez (Ticaret Alanı)'' alanında kalmaktadır.
İlgili tüm belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Tapuda A Blok 1 nolu bağımsız bölümün niteliği 'Eğitim Tesisi – Anaokulu' olarak geçmekte olup halihazırdaki kullanım niteliği ile uyum gösteren binanın, imar koşulları, takyidat ve kullanım durumu, ruhsat/proje ve gerekli izinleri açısından da Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde "Binalar" başlığı altında portföye alınmasına engel teşkil edebilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
C Blokta yer alan 26 adet bağımsız bölüm ise 'Dükkan' nitelikli olmakla birlikte toplam 26 BB'den oluşan binanın tamamı Deniz GYO A.Ş. mülkiyetindedir ve bir bütün olarak kullanılmaktadır. A ve C olmak üzere her iki blok birlikte 01.09.2014 tarihinde Eryaman Pi Eğitim Tesisleri A.Ş. ye kiralanmıştır. Akabinde ruhsat için gerekli işlemler tamamlanarak 31.08.2015 tarih ve 95178074-405.01-E.8588815 sayılı yazı ile iş yeri açma ve çalışma ruhsatını almıştır. Blokun tamamının ticari amaçlı olarak kiralanmış olması ve Milli Eğitim Bakanlığınca ruhsat verilerek işletmeye açılabilmesine olanak sağlanmasına istinaden gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 'binalar' başlığı altında yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Blok	Emsal Karşılaştırma Satış Değeri	Direkt Kapitalizasyon Satış Değeri	Uyumlaştırılmış Satış Değeri	KDV Dahil Değer	Sigorta Değeri
A	5.727.000,00 TL	4.727.272,00 TL	5.227.000,00 TL	6.167.860,00 TL	2.529.972,00 TL
C	8.013.000,00 TL	7.636.363,00 TL	7.825.000,00 TL	9.233.500,00 TL	2.960.735,00 TL
Toplam	**13.740.000,00 TL**	**12.363.635,00 TL**	**13.052.000,00 TL**	**15.401.360,00 TL**	**4.490.707,00 TL**

Konu mülklere nihai değer olarak KDV hariç **13.052.000 TL (OnüçmilyonelliikibinTürkLirası)** kıymet takdiri yapılmıştır.

6.3 Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

KDV Dahil (%18) Değeri: **15.401.360 TL**

6.4 Gayrimenkul Projelerinin Değerlemesinde, Projenin Değerleme Tarihi İtibariyle Bitirilmiş Olması Varsayımı İle Türk Lirası Üzerinden Ve Ayrıca Değerleme Tarihi İtibariyle Tamamlanmış Kısmının Arsa Değeri Dahil Türk Lirası Üzerinden Değerinin Takdir Edilmesi.

Gayrimenkul projesi değerlemesi bu çalışmanın konusu değildir.

Bu rapor **Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin** talebine istinaden 3 nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların 3.kişilerin kullanımı halinde çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Mehmet ILGAZ
Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No:401184)

Ayşe EVCİN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No:400176)

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Balmumcu Mah. Barbaros Bulv. Eser Apt. No: 79 K. 7 D: 15
Tic. Sic. No: 634028 Beşiktaş/İSTANBUL
Beşiktaş V.D. 611 049 5189 - info@makrogd.com
MERSİS No: 0611 0495 1850 0015