



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN

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

RAPOR NO:
MD-SP136

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, 46480 Ada, 1 Parsel
Gayrimenkul 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

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

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, inşaat 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 değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirilmiyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin 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 Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,

- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemedesinde, 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 : 09.12.2016
- 1.2. Rapor Numarası : MD-SP136
- 1.3. Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : Mehmet Ilgaz
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı : Ayşe Evcin
- 1.6. Değerleme Çalışmaları Bitiş Tarihi : 06.12.2016
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi : 2016/021SPK
09.11.2016
- 1.8. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama : DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait taşınmazların SPK düzenlemeleri kapsamında adil piyasa değerini içeren değerlendirme raporunun düzenlenmesidir.

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 yayımlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerleme 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 değeri çalışmasıdır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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 genelinde 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 buldukları 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 Tesisleri-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	: B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman
Vasfı	
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.)

Gayrimenkullerden C blok 1 bağımsız bölüm numaralı dükkan vasıflı gayrimenkul Denizbank A.Ş adına kayıtlı iken 18.08.2014 tarihinde "Satış İşleminde" Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

Gayrimenkullerden C blok 4 bağımsız bölüm numaralı dükkan vasıflı gayrimenkul Ferhat Deniz adına kayıtlı iken 26.06.2014 tarihinde "Satış İşleminde" Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

Diğer gayrimenkullerin tamamı Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş adına kayıtlı iken, 02.07.2014 tarih, 21976 yevmiye numarası ile "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği İşleminde" Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

16.11.2016 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	(*)

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 değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin 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 düşük 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 görünümündedir. Vadinin tabanına oturmuş Ankara Çayı'na dik tepe aralarından uzanan yan vadilerle bütünleşen Ankara Ovası yer alır. İlçenin 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 açılacak 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 yayımlandığı tarihten bu yana iktisadi faaliyetlerde 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 ekisiyle iktisadi faaliyetin ılımlı artış eğilimine geri döneceği tahmin edilmektedir. Enflasyon görünümüne 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 özendiracaktır. 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 görünümünü 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 kullanımını 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 yansımalarına 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.

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	:	8
Malzeme Durumu	:	İyi
İşçilik Durumu	:	İyi

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Balmumcu Mah. Barbaros B. No: 78 K: 7 D: 18
Tic. Sic. No: 634028 Beşiktaş/İSTANBUL
Beşiktaş V.D. 611 0495 189 - info@makrogd.com
MERSİS No: 0611 0495 1890 0015

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 m² 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'şer 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 ikamet etmekte) ve bodrum kat+zemin kat+1 normal katlı A blok (Ana Okulu) bulunmaktadır. B1 ve B3 blokların bodrum katlarında kapalı otopark alanı, parsel içerisinde yaya yürüyüş yolları, basketbol sahası ve açık araç otopark alanları vardır. Yapılarda yangın söndürme sistemi mevcuttur. 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 m² bodrum kat, 1.205,78 m² zemin kat, 550.20 m² 1 normal kattan oluşmaktadır. Toplam brüt 2490,13 m² 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 m² bodrum kat, 886,89 m² zemin kat, 979,67 m² 1 normal kattan oluşmaktadır. Toplam brüt 2.914,11 m² 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, laboratuvar 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 buldukları 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 itibarı 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

Olumsuz Etkenler :

- Genel olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk ve gayrimenkulün kullanım niteliğinin spesifik olması nedeniyle likidasyonun düşük olması

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. Yaklaşımında

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 bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirilen 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 değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir 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 “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, 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: Eryaman Mahallesi'nin doğusunda kalan Şeker Mahallesi'nde bulunan toplam 5 katlı, içerisinde eğitim kurumu ikamet etmekte olan brüt 1.800 m² alanlı bina 3.500.000 TL'den satışa çıkartılmıştır.(Aymir Gayrimenkul 0532 678 35 12) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 3.350.000 TL'den (1.860 TL/m²) satılabileceği düşünülmektedir. Aylık net kira getirisi yaklaşık 18.500 TL, (10,28 TL/m²/ay) yıllık net kira getirisi 222.000 TL'dir. Örnek mülk için kapitalizasyon oranı 0.066 hesaplanır.

Emsal 2: Eryaman Mahallesi'nde bulunan toplam 4 katlı, içerisinde eğitim kurumu ikamet etmekte olan brüt 750 m² alanlı bina 1.650.000 TL'den satışa çıkartılmıştır.(Tarman İnşaat 0312 282 97 17) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 1.550.000 TL'den (2.065 TL/m²) satılabileceği düşünülmektedir. Aylık net kira getirisi 8.000 TL, (10,67 TL/m²/ay) yıllık net kira getirisi 96.000 TL'dir. Örnek mülk için kapitalizasyon oranı 0.058 hesaplanır.

Emsal 3: Etimesgut İlçesi'nin toplu taşıma akslarının da geçtiği ana ticaret ve ulaşım aksı konumundaki İstysyon Caddesi üzerinde yer alan, 5 katlı, brüt 1.450 m² alanlı ticari kullanıma uygun bina 3.500.000 TL'den satışa çıkartılmıştır.(Kale Gayrimenkul 0312 245 29 29) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 3.350.000 TL'den (2.310 TL/m²) satılabileceği düşünülmektedir. Aylık net kira getirisi yaklaşık 18.500 TL, (12,75 TL/m²/ay) yıllık net kira getirisi 222.000 TL'dir. Örnek mülk için kapitalizasyon oranı 0.066 hesaplanır.

Emsal 4: Sincan-Elvankent-Eryaman-Etimesgut bölgeleri arasında kalan, Eryaman bölgesine göre gayrimenkul değerlerinin daha düşük olduğu, düşük yoğunluklu konut bölgesi Yeşilova Mahallesi'nde bulunan toplam 6 katlı, içerisinde Batı Koleji Eğitim Kurumu ikamet etmekte olan brüt 2.100 m² alanlı bina 3.700.000 TL'den satışa çıkartılmıştır.(Cengiz Eren Emlak 0312 263 58 58) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 3.500.000 TL'den (1.665 TL/m²) satılabileceği düşünülmektedir. Alınan bilgiye göre aylık net 20.000 TL (9,52 TL/m²/ay) kira getirisi bulunmaktadır. yıllık net kira getirisi 240.000 TL'dir. Örnek mülk için kapitalizasyon oranı 0.068 hesaplanır.

Gayrimenkuller için kapitalizasyon 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	20.000,00 TL	240.000,00 TL	0,066	3.636.363 TL
C	33.500,00 TL	402.000,00 TL	0,066	6.090.909 TL

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemede “ Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi ” kullanılmamıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Emsal 1: Sincan-Elvankent-Eryaman-Etimesgut bölgeleri arasında kalan, Eryaman bölgesine göre gayrimenkul değerlerinin daha düşük olduğu, düşük yoğunluklu konut bölgesi Yeşilova Mahallesi’nde bulunan toplam 6 katlı, içerisinde Batı Koleji Eğitim Kurumu ikamet etmekte olan brüt 2.100 m² alanlı bina 3.700.000 TL’den satışa çıkartılmıştır.(Cengiz Eren Emlak 0312 263 58 58) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 3.500.000 TL’den satılabileceği düşünülürse birim değeri 1.665 TL/m² hesaplanır.

Emsal 2: Eryaman Mahallesi’nin doğusunda kalan Şeker Mahallesi’nde bulunan toplam 5 katlı, içerisinde eğitim kurumu ikamet etmekte olan brüt 1.800 m² alanlı bina 3.500.000 TL’den satışa çıkartılmıştır.(Aymir Gayrimenkul 0532 678 35 12) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 3.350.000 TL’den satılabileceği düşünülürse birim değeri 1.860 TL/m² hesaplanır.

Emsal 3: Eryaman Mahallesi’nde bulunan toplam 4 katlı, içerisinde eğitim kurumu ikamet etmekte olan brüt 750 m² alanlı bina 1.650.000 TL’den satışa çıkartılmıştır.(Tarman İnşaat 0312 282 97 17) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 1.550.000 TL’den satılabileceği düşünülürse birim değeri 2.065 TL/m² hesaplanır.

Emsal 4: Etimesgut İlçesi’nin toplu taşıma akslarının da geçtiği ana ticaret ve ulaşım aksı konumundaki İstasyon Caddesi üzerinde yer alan, 5 katlı, brüt 1.550 m² alanlı ticari kullanıma uygun bina 4.200.000 TL’den satışa çıkartılmıştır.(Balgat Merkez Emlak 0312 284 84 71) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 4.000.000 TL’den satılabileceği düşünülürse birim değeri 2.580 TL/m² hesaplanır.

Emsal 5: Etimesgut İlçesi’nin toplu taşıma akslarının da geçtiği ana ticaret ve ulaşım aksı konumundaki İstasyon Caddesi üzerinde yer alan, 5 katlı, brüt 1.450 m² alanlı ticari kullanıma uygun bina 3.500.000 TL’den satışa çıkartılmıştır.(Kale Gayrimenkul 0312 245 29 29) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 3.350.000 TL’den satılabileceği düşünülürse birim değeri 2.310 TL/m² hesaplanır.

Emsal 6: Etimesgut İlçe Merkezi’nin güneyinde kalan, Eryaman bölgesine göre gayrimenkul değerlerinin daha düşük olduğu, düşük yoğunluklu konut bölgesinde bulunan, toplam 3 katlı, kreş-anaokulu ruhsatlı brüt 650 m² alanlı bina 1.100.000 TL’den satışa çıkartılmıştır.(Eskidji 0312 234 13 13) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 1.050.000 TL’den satılabileceği düşünülürse birim değeri 1.615 TL/m² hesaplanır.

Yukarıdaki örnek mülkler incelendiğinde örnek mülklerin tamamı Etimesgut İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 5. ve 6. örnek mülk İstasyon Caddesi üzerinde yer almakta olup konum olarak gayrimenkullerden daha yoğun ticari aks üzerindedir. Fakat iç yapı kaliteleri örnek mülklerden düşüktür. 1., 2. ve 4. örnek mülkler ise konum olarak daha düşük yoğunluklu konut bölgesinde yer almaktadır. Bu sebeple örnek mülklerin birim değeri yukarıdaki üç örnek mülkten yüksek olmalıdır. 3. örnek mülk de Eryaman bölgesinde yer almakta olup konu mülklerin birim değerleri 3. örnek mülke yakın olmalıdır. A blok için 1.850 TL/m², C blok için ise ticari kullanıma uygun olması da göz önüne alınarak 2.250 TL/m² birim değer takdiri yapılmıştır.

NOT: C bloğun değerlendirilmesinde 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 m² x 1.850 TL/m² = ~ 4.606.000 TL

C Blok Değeri: 2.914,11 m² x 2.250 TL/m² = ~ 6.556.000 TL

TOLAM: ~ 10.916.000 TL

Blok	Alan (m ²)	Emsal Karşılaştırma Satış Değeri
A Blok	2.490,13	4.606.000 TL
C Blok	2.914,11	6.556.000 TL
TOPLAM		11.162.000 TL

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Emsal 1: Eryaman Mahallesi'nin doğusunda kalan Şeker Mahallesi'nde bulunan toplam 5 katlı, içerisinde eğitim kurumu ikamet etmekte olan brüt 1.800 m² alanlı bina aylık 20.000 TL'den kiralanmaktadır.(Aymir Gayrimenkul 0532 678 35 12) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 18.500 TL'den kiralanabileceği düşünülürse aylık kira birim değeri 10.27 TL/m² hesaplanır.

Emsal 2: Eryaman Mahallesi'nde bulunan toplam 4 katlı, içerisinde eğitim kurumu ikamet etmekte olan brüt 750 m² alanlı binada aylık 8.000 TL'den kiracı ikamet etmektedir.(Tarman İnşaat 0312 282 97 17) Örnek mülkün aylık kira birim değeri 10.66 TL/m² hesaplanır.

Emsal 3: Etimesgut İlçesi'nin toplu taşıma akslarının da geçtiği ana ticaret ve ulaşım aksı konumundaki İstasyon Caddesi üzerinde yer alan, 5 katlı, brüt 1.450 m² alanlı ticari kullanıma uygun bina aylık 20.000 TL'den kiralanmaktadır. (Kale Gayrimenkul 0312 245 29 29) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 18.500 TL'den kiralanabileceği düşünülürse aylık kira birim değeri 12.77 TL/m² hesaplanır.

Emsal 4: Eryaman bölgesine göre gayrimenkul değerlerinin daha düşük olduğu Ahi Mesut Mahallesi'nde bulunan toplam 4 katlı, kreş ve anaokulu olmaya müsait, brüt 1.250 m² alanlı bina mevcutta aylık 15.000 TL'den kiralıktır.(Toprakent Gayrimenkul 0312 226 84 84) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 14.000 TL'den kiralanabileceği düşünülürse aylık kira birim değeri 11.20 TL/m² hesaplanır.

Emsal 5: Şeker Mahallesi'nde, toplu taşıma aksı üzerinde bulunan toplam 5 katlı, 1.900 m² alanlı bina aylık 25.000 TL'den kiralıktır.(Güçlü Gayrimenkul 0312 394 09 19) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 23.000 TL'den kiralanabileceği düşünülürse aylık kira birim değeri 12.10 TL/m² hesaplanır.

Emsal 6: Etimesgut İlçesi'nin toplu taşıma akslarının da geçtiği ana ticaret ve ulaşım aksı konumundaki İstasyon Caddesi üzerinde yer alan, 5 katlı, brüt 1.400 m² alanlı ticari kullanıma uygun bina aylık 17.500 TL'den kiralıktır.(Coldwell Banker Diamond 0312 286 00 35) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 16.500 TL'den kiralanabileceği düşünülürse aylık kira birim değeri 11.78 TL/m² hesaplanır.

Yukarıdaki örnek mülkler incelendiğinde örnek mülklerin tamamı Etimesgut İlçesi sınırları içerisinde. Aylık birim kira değerleri 10-13 TL/ay/m² civarında olup mülklerin tamamı ticari binadır. 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 değerler yakın olmalıdır. A blok için 8 TL/ay/m², C blok için ise 11.50 TL/ay/m² birim değer takdir edilmiştir.

NOT: C bloğun değerlendirilmesinde 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 m² x 8 TL/ay/m² = ~ 20.000 TL/ay

C Blok aylık kira değeri: 2.914,11 m² x 11.50 TL/ay/m² = ~ 33.500 TL/ay

Blok	Aylık Kira Değeri
A	20.000,00 TL
C	33.500,00 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 değeri 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 m² inşaat alanı için alınmış 15.04.2005 tarih, 165 belge numaralı yapı ruhsatı, C bloktaki toplam 6.685,10 m² 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 16.11.2016 tarih, 49026196/35953-4421/3390-18507 belge numaralı alınmış konu parselin imar durumunu gösteren plan notları ve imar durum belgesine göre 46477 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 Blokte 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 31.08.2018 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, mevkiide 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

Satışların karşılaştırılması ve gelir yöntemi ile elde edilen değerler uyumlaştırılarak, emsal yöntemi ile elde edilen sonuçların likit piyasayı daha iyi yansıttığı düşüncesiyle nihai değer emsal sonuçlarına yaklaştırılmıştır.

Blok	Emsal Karşılaştırma Satış Değeri	Direkt Kapitalizasyon Satış Değeri	Uyumlaştırılmış Satış Değeri	KDV Dahil Değer	Sigorta Değeri
A	4.606.000,00 TL	3.636.363,00 TL	4.250.000,00 TL	5.015.000,00 TL	1.992.000,00 TL
C	6.556.000,00 TL	6.090.909,00 TL	6.400.000,00 TL	7.552.000,00 TL	2.331.000,00 TL
TOPLAM			10.650.000,00 TL	12.567.000,00 TL	

Konu mülklere nihai değer olarak KDV hariç **10.650.000 TL** (ONMİLYONALTİYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI) 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: **12.567.000 TL**

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

Gayrimenkul projesi değerlemesi bu çalışmanın konusu 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: 78 K: 7 D: 18
Tic. Sic. No: 634028 Beşiktaş/İSTANBUL
Beşiktaş V.D. 611 049 5189 - info@makrogd.com
MERSİS No: 0611 0496 1000 0015

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 değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler