



T.C. Başbakanlık TOKİ İştirakidir.

ANKARA İLİ ETİMESGUT İLÇESİ
ERLER MAHALLESİ
48758 ADA 2 PARSEL
DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GYO -03.14-046

MART,2014

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli Etimesgut İlçesi Erler Mahallesi 48758 ada 2 no.lu parsel değerlendirme raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.03.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Ankara İli Etimesgut İlçesi Erler Mahallesi 48758 ada 2 no.lu parsel
İMAR DURUMU	Emsal:1,50 Hmaks: Serbest Konut Alanı
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	36.547.140,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ	3
Rapor Tarihi	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
Değerleme Tarihi	4
Dayanak Sözleşme).....	4
GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri	6
Gayrimenkulün Takyidatlı Tapu Bilgileri	7
Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri	8
Gayrimenkulün İmar Durumu	9
Gayrimenkule Ait Yasal İzin ve Belgeler	10
Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri	10
Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi.....	10
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	10
BÖLGESEL ANALİZLER	11
Ankara İli.....	11
Etimesgut İlçesi.....	12
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	14
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	14
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	14
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	15
Gelir Yöntemi.....	15
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	15
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	16
Emsal Araştırması	16
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	16
Çevrede Konut Emsal Araştırması	17
Değer Takdiri	18
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri.....	18
Proje Analizi.....	18
En Verimli Kullanım Analizi.....	19
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	19
Rapor Ekleri	20

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

31.03.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 03.14 – 046

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Epler Mahallesi, 48758 ada 2 no.lu parselin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, güncel rayiç değerinin değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporu**dur.

1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi, 48758 ada 2 no.lu parselin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 26.03.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 19.03.2014 tarih 2014-021 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

Sorumlu Değerleme Uzmanı

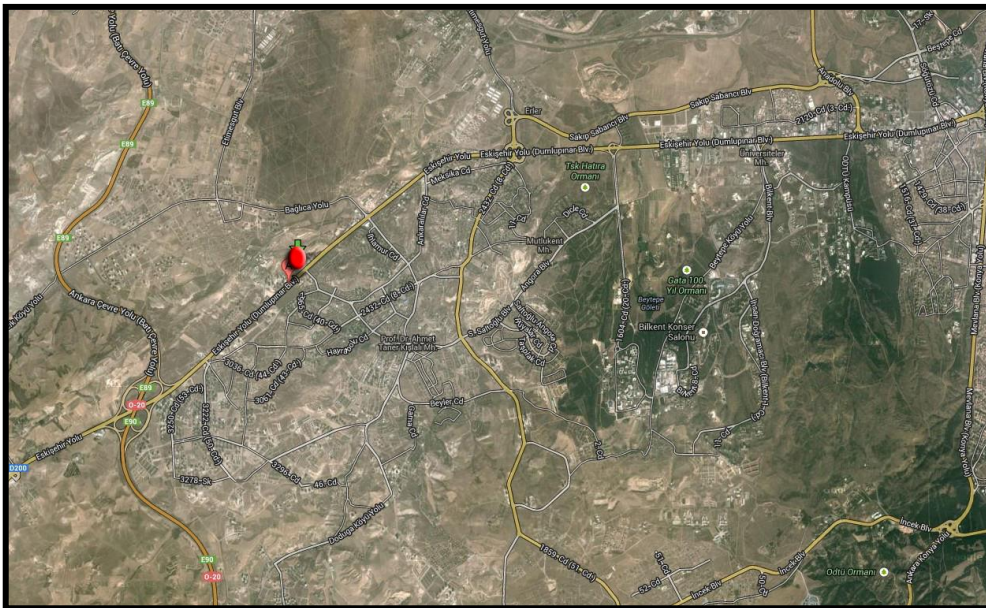
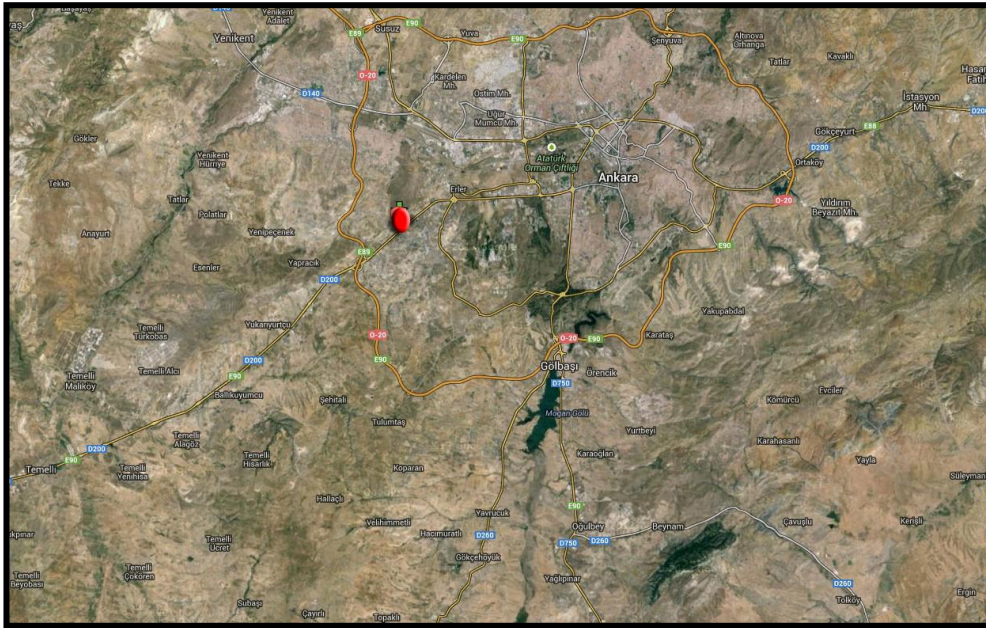


Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

2. GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri

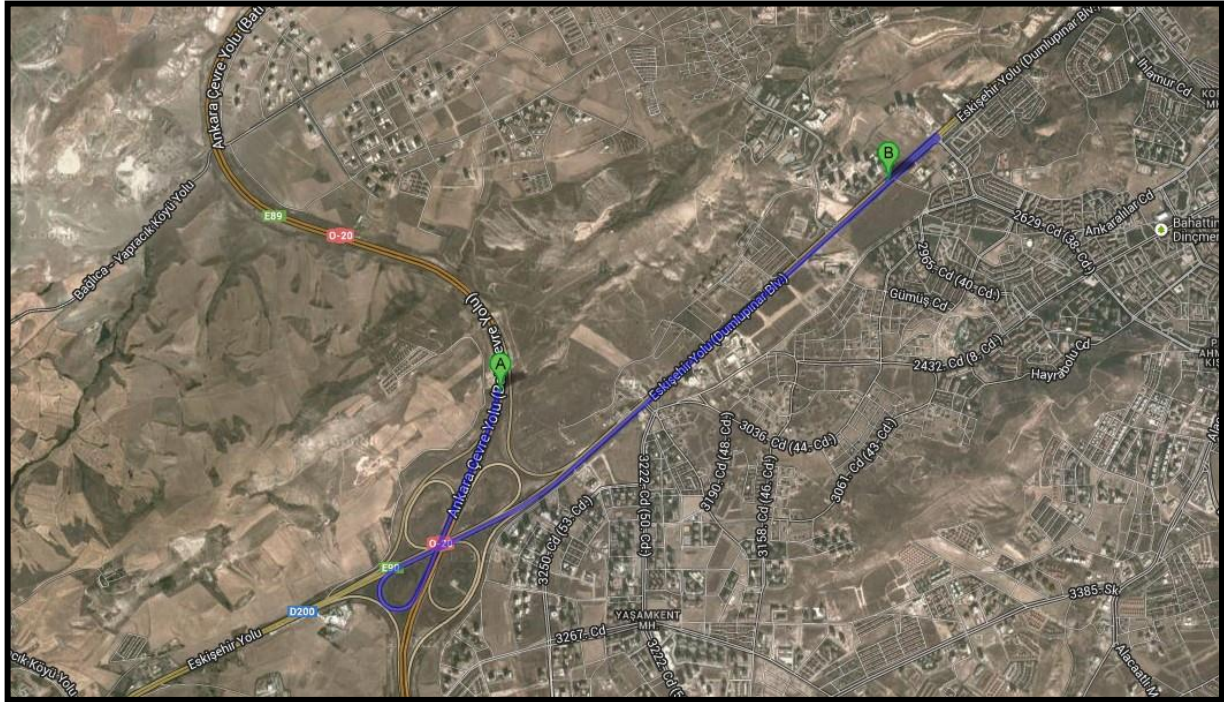
Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erlen Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 48758 ada 2 no.lu "Arsa" vasıflı parseldir. Taşınmaz Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulvarı) üzerindedir. Yakın çevresinde Başkent Üniversitesi, Ankara Çevreyolu yer almaktadır. Kuzey ve batı tarafında boş araziler mevcuttur. Doğusunda ise site niteliğinde yapılaşmalar yoğunluktadır.





2.2 Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri

Ankara Çevreyolu üzerinde ilerlerken Eskişehir Yolu Kavşağından Eskişehir Yolu üzerine çıkılır ve yaklaşık 4,5 km devam edilerek taşınmazın önüne gelinmiş olunur.



2.3 Gayrimenkulün Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün takyidatlı tapu bilgileri, TAKBİS sistemi üzerinden 20.03.2014 tarih ve 12:48 saatinde alınmıştır.

ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	ANKARA	Ada	45758
İlçe	ETİMESGUT	Parsel	2
Mahalle	ERLER	Yüzölçümü (m ²)	18.228,00
Cilt/Sayfa	25/2442	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	18.10.2011-32657		
Edinme Sebebi	İMAR		
Şerh/Beyan/İrtifak/Hak ve Mükellefiyetler	YOKTUR		

**Son üç yılda taşınmazın tapu bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.*

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

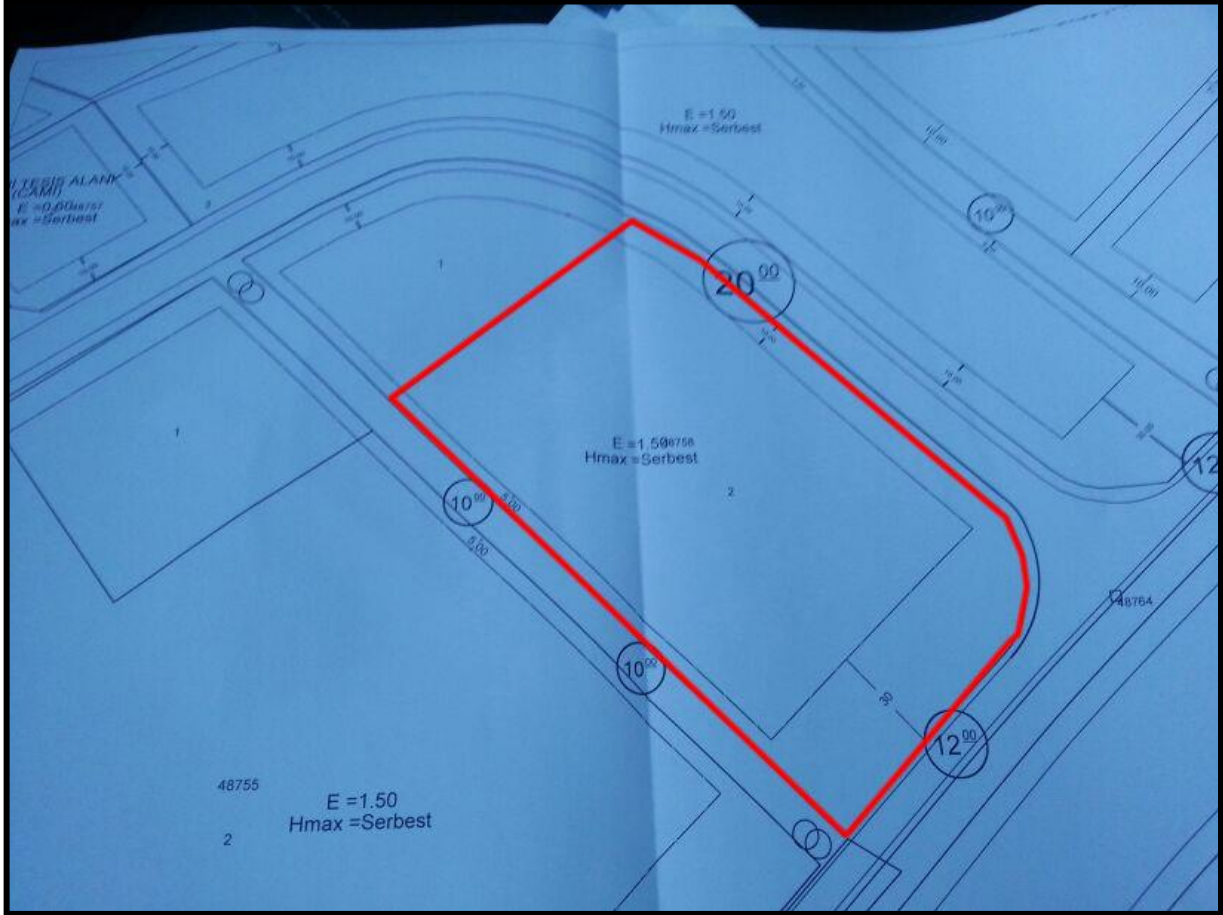
2.4 Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Epler Mahallesi'nde yer alan 48758 ada 2 no.lu parselin toplam alanı 18.228,00 m² olup, kadastral durumu aşağıdaki gibidir.



2.5 Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu 48758 ada 2 no.lu parcel Epler Mahallesi Başkent Üniversitesi 46180 Ada 4 ve 9 Sayılı Parseller ile Eskişehir Yolu Arası 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne göre Emsal:1,50, Hmaks: Serbest yapılaşma koşulları ile Konut Alanı olarak planlanmıştır.



Plan notlarına göre Yapılacak konut sayısı emsale esas inşaat alanının 175 e bölünmesi ile elde edilecek olup buna göre taşınmazda 156 adet konut yapılabilecektir.

**Son üç yılda taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.*

Rapor konusu taşınmazın imar durumu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

2.6 Gayrimenkule Ait Yasal İzin ve Belgeler

Değerleme konusu gayrimenkuller Tarla vasfında olup, herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

2.7 Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri

- ✓ Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 48758 ada 2 parsel 18.228,00 m² yüz ölçümüne sahiptir.
- ✓ Etimesgut Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerlemeye konu 48758 ada 2 parsel için yapılaşma koşulları Emsal:1,50, Hmaks: Serbest, bu koşullara göre toplam inşaat alanı 32.810,00 m² olarak hesaplanmıştır.
- ✓ Değerleme konusu parselin bulunduğu Yenimahalle ilçesi 4. Dereceden deprem bölgesinde yer almaktadır.

2.8 Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- ✓ Değerleme konusu gayrimenkul Arsa vasıflı olup mülkiyetleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.
- ✓ Taşınmaz Emsal:1,50 Hmaks: Serbest yapılaşma koşulları ile konut alanı olarak planlanmıştır.
- ✓ Taşınmazın tapu kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.9 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- ✓ Değerleme konusu gayrimenkulün Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulvarına) cephesi bulunması,
- ✓ Değerleme konusu parselin yakın çevresinde yeni projelerin yapılıyor olması,
- ✓ Parselin çevresinde benzer nitelikte boş arazilerin bulunması.

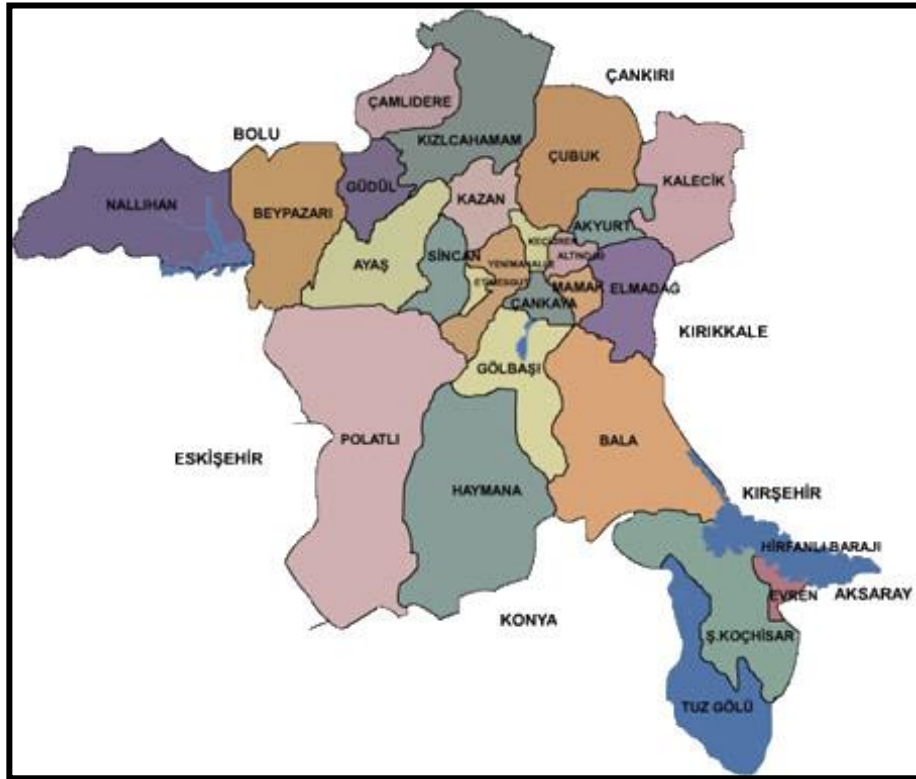
2.9.2 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler

- ✓ Değerlemeye konu parselin şehir merkezine uzak konumlu olması.
- ✓ Başka olumsuz bir özellik bulunmamaktadır.

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 Ankara İli

Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti, Türkiye'nin en kalabalık ikinci, dünyanın ise en kalabalık otuz sekizinci kentidir. Topraklarının büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Sakarya bölümünde yer alır. Türkiye'nin coğrafi merkezine yakın olduğu için, hem konum hem de işlev itibarıyla Türkiye'nin kalbi benzetmesi yapılır. Ankara, kedisi, keçisi ve bu keçinin yünü, tavşanı, armudu, balı, çiğdemi ve Kalecik Karası denilen misket üzümü ile ünlüdür. Ortalama 938 m rakıma sahip olan kentin nüfusu, 2010 yılı ADKS sayımına göre 4.641.256 kişidir. Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, Hattileri, Hititleri, Frigleri, Lidyalıları, Ahamenişleri (Persler), Makedonyalıları, Galatları (Keltler), Romalıları, Selçukluları ve Osmanlıları ağırlamış, Batı ve Doğu medeniyetlerine ev sahipliği yapmıştır. Geçmişte, Galatlar'ın bir boyu olan Tektosaglara ve sonrasında Friglere başkentlik eden kent, 1923'ten beri de Türkiye Cumhuriyeti'ne Başkentlik etmektedir.



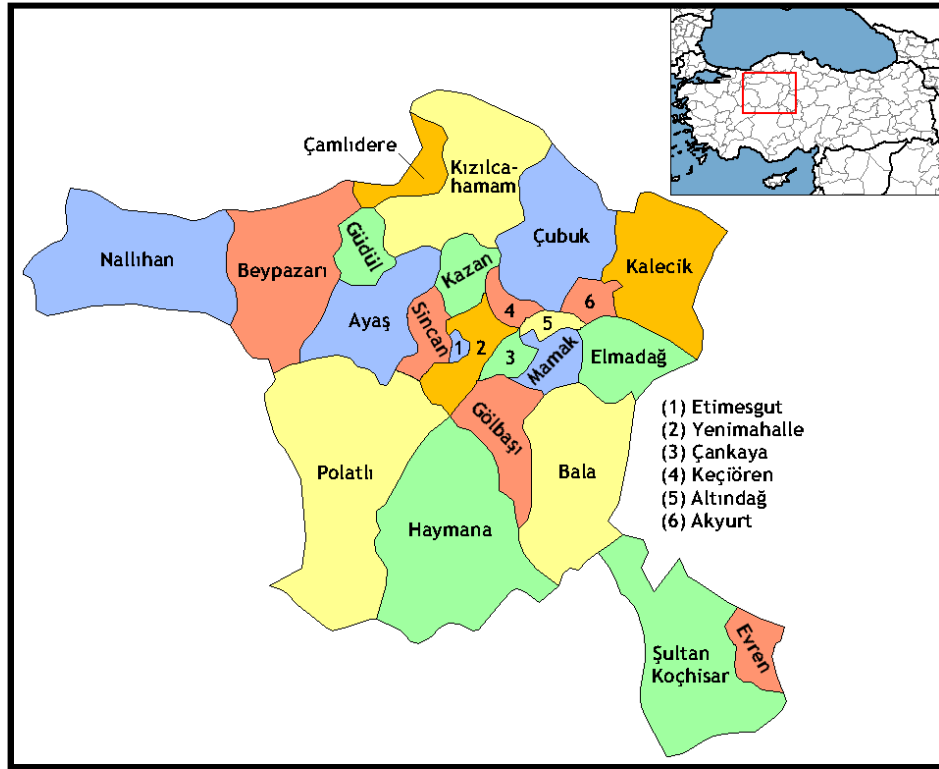
Ankara ili, merkez ilçeleri; Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Gölbaşı, Kalecik, Kazan, Keçiören, Mamak, Sincan, Pursaklar, Yenimahalle, bağlı ilçeler; Beypazarı, Çamlıdere, Evren; Güdül, Haymana, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar olmak üzere toplam 25 ilçeden oluşmaktadır.

Ankara makro formu ile dairesel özellik gösteren bir kenttir. Ankara Çevre Yolu, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. Şehirlerarası trafiğin kent içinden ayrılmasını sağlayan önemli bir arter görevi üstlenmektedir.

3.2 Etimesgut İlçesi

Etimesgut ilçesi Ankara'nın batısında toplam 10.300 hektar yüzölçümüne 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 çayına dik tepe aralarından uzanan yan vadilerle bütünleşen Ankara Ovası yer alır. İlçemizin ortalama yüksekliği ise 807 metredir.



Etimesgut doğudan batıya %3 eğimi ile geçen Ankara Çayı, Çubuk, İncesu ve Hatip Çaylarının birleşmesiyle oluşmuştur. İlçede doğal göl yoktur. Eryaman Mahallesinde killi bir yapı üzerinde, daha çok yağmur suları ile beslenen Susuz Göleti bulunur. Gölet çevresi tatil günlerinde Etimesgut halkının dinlenme yeridir.

Etimesgut tarihi İpek Yolu üzerinde kurulmuştur. Bugün de Ankara - İstanbul demiryolu, Ankara - Ayaş ve Ankara İstanbul karayolu Etimesgut'tan geçmektedir. Ayrıca Ankara - Eskişehir karayolu ilçenin güney sınırını teşkil etmektedir. Ankara otobanı çevre yolunun büyük bir bölümü Etimesgut sınırları içerisinde. Etimesgut'a karayolu ile aşağıdaki noktalardan girilir. Eskişehir yolu *Zırhlı Birlikler* kavşağından, İstanbul Yolu *Şaşmaz Kavşağı*ndan, Ayaş Yolu *Şeker Fabrikası önü* ve çevre yolu bağlantı girişinden, Sincan yönünden ise iki ilçenin ortak istasyon caddesi girişinden yapılabilir. Otobüs ve dolmuş seferler Eskişehir Yolu ve İstanbul Yolu olmak üzere iki güzergâh üzerinden yapılır. Ayrıca Etimesgut'u doğu - batı yönünde bir baştan bir başa aşip giden banliyö trenlerinin de Etimesgut ulaşımına önemli bir katkısı vardır. Şaşmaz oto sanayi sitesi, Askeri havaalanı, Türkkuşu tesisleri ve kara havacılık tesisleri de ilçe sınırları içerisinde.

4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.1.3 Gelir Yöntemi

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerlemesinde, çevrelerinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. İmar durumu yapılaşma koşullarında ve piyasa koşullarında geliştirilebilecek bir projenin olası satış hasılatı üzerinden yaklaşımla gerçekleştirilen proje analizi ile desteklenmiştir.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

İmarı	Yüzölçüm (m ²)	Satış Fiyatı (\$)	Satış Fiyatı (TL)	m ² Birim Fiyatı (TL/m ²)	İlgilisi	Açıklama
Konut Kaks:1,00 Hmaks:6,50	606,00	-	800.000,00	1.320,13	Konut Emlak (0506 838 0707)	Ümitköy Kavşağı'nın güneyinde, Melis Sitesinin yanında
Konut Kaks:1,00	870,00	695.000,00	1.529.000,00	1.757,47	Remax (0532 774 45 07)	Ümitköy Sitesine yakın konumlu
Konut Kaks:1,00 Hmaks:6,50	555,00	-	550.000,00	990,99	Gala Gayrimenkul (0532 564 3636)	1920. Caddeye (10. cadde) yakın konumlu
Konut Kaks:1,00 Hmaks:6,50	800,00	-	850.000,00	1.062,50	Gala Gayrimenkul (0532 564 3636)	
Konut Kaks:1,00	429,00		600.000,00	1.398,00	Berrak Emlak (0312 225 3333)	Taşınmazın güneyinde

5.1.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

Konum	Nitelik	Tip	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	m ² Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	İlgilisi
Beysukent	Residence	4+1 (ara kat)	175,00	640.000,00	3.657,14	Borsemlak (0506 673 5599)
Beysukent	Villa	6+2	500,00	1.100.000,00	2.200,00	Arya Gayrimenkul (0533 432 79 78)
Beysukent	Villa	7+2	450,00	845.000,00	1.877,78	Realty World (0532 266 68 20)
Beysukent	Villa	8+3	800,00	1.300.000,00	1.625,00	Eskidji (0530 575 27 01)
Beysukent	Villa	7+2	450,00	1.250.000,00	2.777,78	Borsemlak (0506 673 5599)
Andgora 1, Etap	Villa	6+1	400,00	1.250.000,00	3.125,00	Remax (0533 630 7782)
Beysukent	Daire	4+1	160,00	570.000,00	3.562,00	Kibaroğlu Emlak (0 532 267 5274)
Ametistte	Daire	4+1	205,00	1.050.000,00	5.121,00	Yuvam Emlak (0312 240 47 41)
Bağlıca	Daire	4+1	178,00	400.000,00	2.247,00	Ada Emlak (0 532 4547435)
Tepepark	Daire	4+1	178,00	675.000,00	3.792,00	Level Gayrimenkul (0312 2172250)
Panaroma Evleri	Daire	4+1 (5. Kat)	186,00	810.000,00	4.354,00	Satış ofisi (0533715 07 01)
Panaroma Evleri	Daire	4+1 (12. kat)	186,00	800.000,00	4.301,00	Satış ofisi (0533715 07 01)
Panaroma Evleri	Daire	4+1 (1.kat)	186,00	775.000,00	4.166,00	Besa Kule satış ofisi (0312 444 8000)
Wellapark	Villa	6+2	680,00	1.443.000,00	2.122,00	Selma Büyükkılıç (0533 680 5161)
Wellapark	Villa	5+2	550,00	1.431.900,00	2.603,00	Selma Büyükkılıç (0533 680 5161)

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazın yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, imarı gibi tüm etkenler birlikte incelenerek taşınmazın birim m² değerinin 2.005,00 ₺/m² olabileceği değer ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değer

= 18.228,00 m² X 2.005,00 ₺/m² = **36.547.140,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

5.2.2 Proje Analizi

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki araştırmalar neticesinde, geliştirilecek konut projesinde Emsal 1,50 yapılaşma koşuluna göre toplam inşaat alanı 32.810,00 m² dir. Çevrede yapılan araştırmalara göre konut satış m² birim değerinin 4.000,00 TL/m² olabileceği kanaati ile proje analizi gerçekleştirilmiştir. Aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri 131.241.600,00 ₺ olarak hesap edilmiştir. Hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 35 hasılat payı 45.934.560,00 ₺ olarak hesaplanmıştır.

PROJE ANALİZ TABLOSU			
PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m ²)			18.228,00
EMSAL KONUT ALANI (m ²)			27.342,00
SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²) (EMSAL İNŞAAT ALANININ % 20 FAZLASI) (m ²)			32.810,40
SATIŞ HASILATI (₺)			
HASILAT TÜRÜ	BİRİM m ² DEĞERİ(₺/m ²)	ALAN (m ²)	DEĞER (₺)
KONUT	4.000	32.810,40	131.241.600
TOPLAM SATIŞ HASILATI (₺)			131.241.600
		ORAN (%)	DEĞER(₺)
EMLAK KONUT HASILAT PAYI		35%	45.934.560

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkulün üzerinde mevcut imar koşulları doğrultusunda “konut projesi olarak” inşa edilmesinin en iyi ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi 48758 ada 2 parsel üzerinde, herhangi bir yapılaşma bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölge Etimesgut sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir. Konumu, ulaşım rahatlığı ve bölgenin potansiyeli taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak toplam 18.228,00 m² alan için takdir edilen nihai Pazar değeri;

36.547.140,00 ₺ (Otuzaltımilyonbeşyüzkırkyedibinyüzkırk Türk Lirası) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Bu değerlere Katma Değer Vergisi (KDV) dâhil değildir.

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

Rapor, üç nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Değerleme Uzmanı

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

Rapor Ekleri

- 1- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
- 2- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları
- 3- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri