



T.C. Başbakanlık TOKİ İştirakidir.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ
MÜHYE MAHALLESİ
3320 VE 3321 PARSELLER
DEĞERLEME RAPORU**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi 3320 ve 3321 no.lu parseller 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 Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi 3320 ve 3321 no.lu parseller
İMAR DURUMU	<p>3320 no.lu parsel: Emsal:2,50 Hmaks:Serbest Konut + Ticaret Alanı Emsal:2,5 Hmaks:Serbest Yüksek yoğunluklu Konut Alanı Emsal:1,00 Hmaks:9,50 Konut Alanı Emsal:0,60 Hmaks:9,50 Sağlık Tesis Alanı Emsal:1,00 Hmaks:9,50 Özel Sağlık Tesis Alanı Emsal:1,00 Hmaks:9,50 Özel Eğitim Tesis Alanı Emsal:0,60 Hmaks:Serbest Dini Tesis Alanı Emsal:0,60 Hmaks:Serbest İdari ve Sosyal Tesis Alanı Park, Ağaçlandırılacak alan, yol, refüj, teknik altyapı alanı</p> <p>3321 no.lu parsel:Emsal:2,5 Hmaks:Serbest Yüksek yoğunluklu Konut Alanı Emsal:0,60 Hmaks:Serbest Dini Tesis Alanı Emsal:0,60 Hmaks:Serbest İdari ve Sosyal Tesis Alanı Emsal:1,00 Hmaks:Serbest Eğitim Tesis Alanı, park ve yol</p>
MEVCUT KULLANIM	Parseller kısmen boş olup kısmen de gecekondü niteliğinde yapılaşmalar mevcuttur.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	3320 no.lu parsel; 253.500.000,00 ₺ 3321 no.lu parsel; 71.500.000,00 ₺

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
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri	7
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	8
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri	10
Gayrimenkullerin İmar Durumu	11
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler	15
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	15
Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi.....	16
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	16
BÖLGESEL ANALİZLER	17
Ankara İli.....	17
Çankaya İlçesi	18
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	20
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	20
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	20
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	21
Gelir Yöntemi.....	21
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	21
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	22
Emsal Araştırması	22
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	22
Değer Takdiri	23
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri.....	23
Proje Analizi.....	23
En Verimli Kullanım Analizi.....	26
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	26

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

31.03.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 03.14 – 042

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, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi 3320 ve 3321 no.lu parseller arsa 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 Raporudur.**

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 Uzman Yardımcısı Harita Mühendisi Samed YALÇIN 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 A.Ş.
Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 3320 ve 3321 no.lu parsellerin 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 : 27.03.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

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

Değerleme Uzman Yardımcısı



Samed YALÇIN
(Harita Mühendisi)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

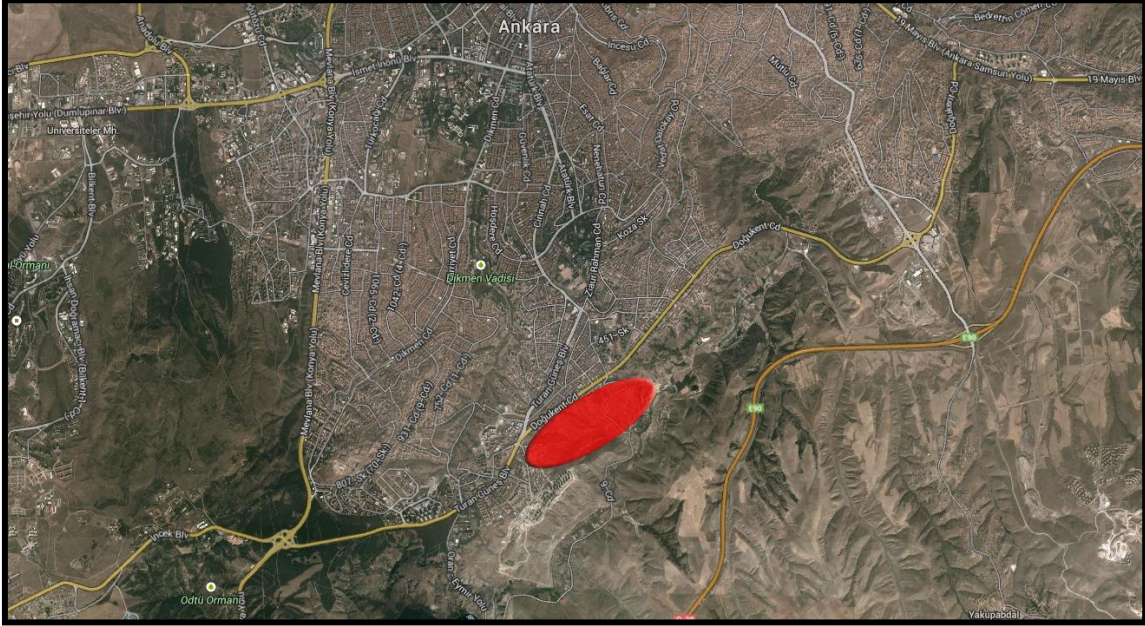


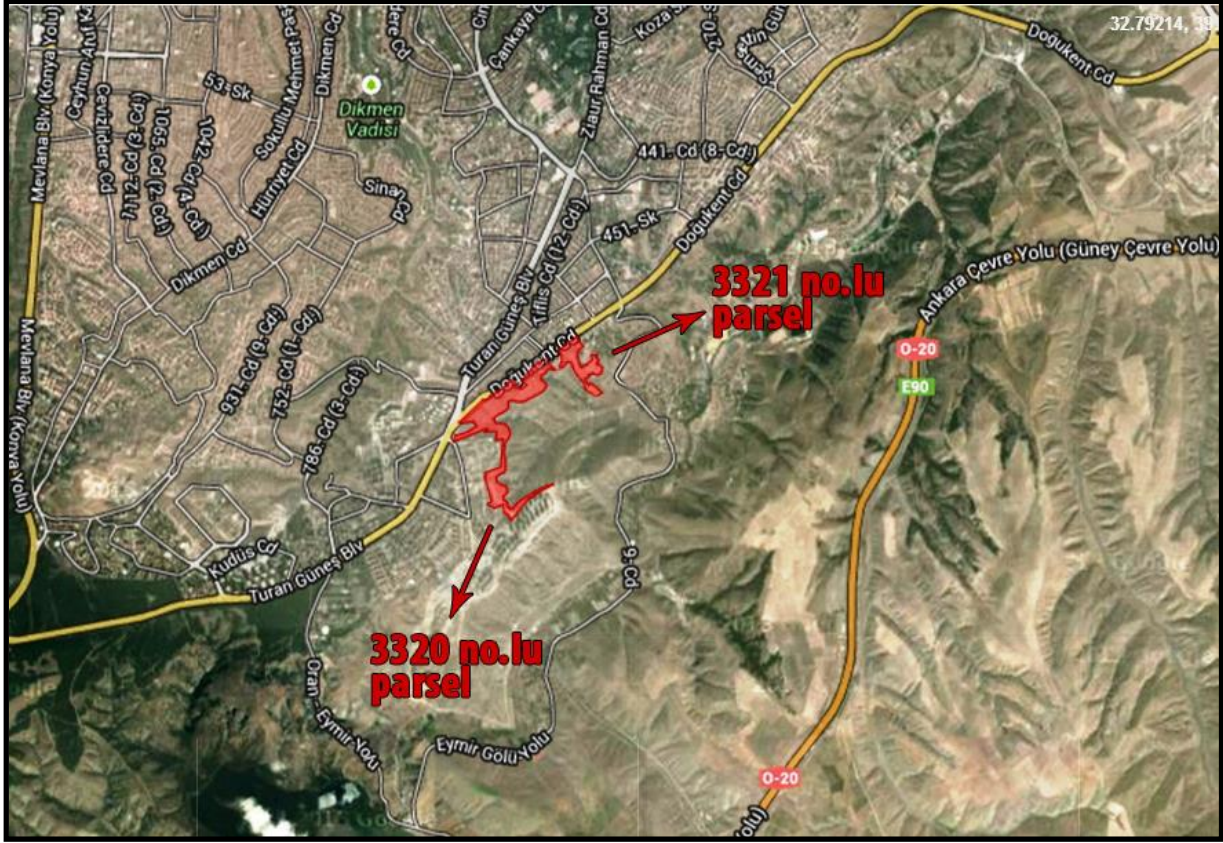
Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

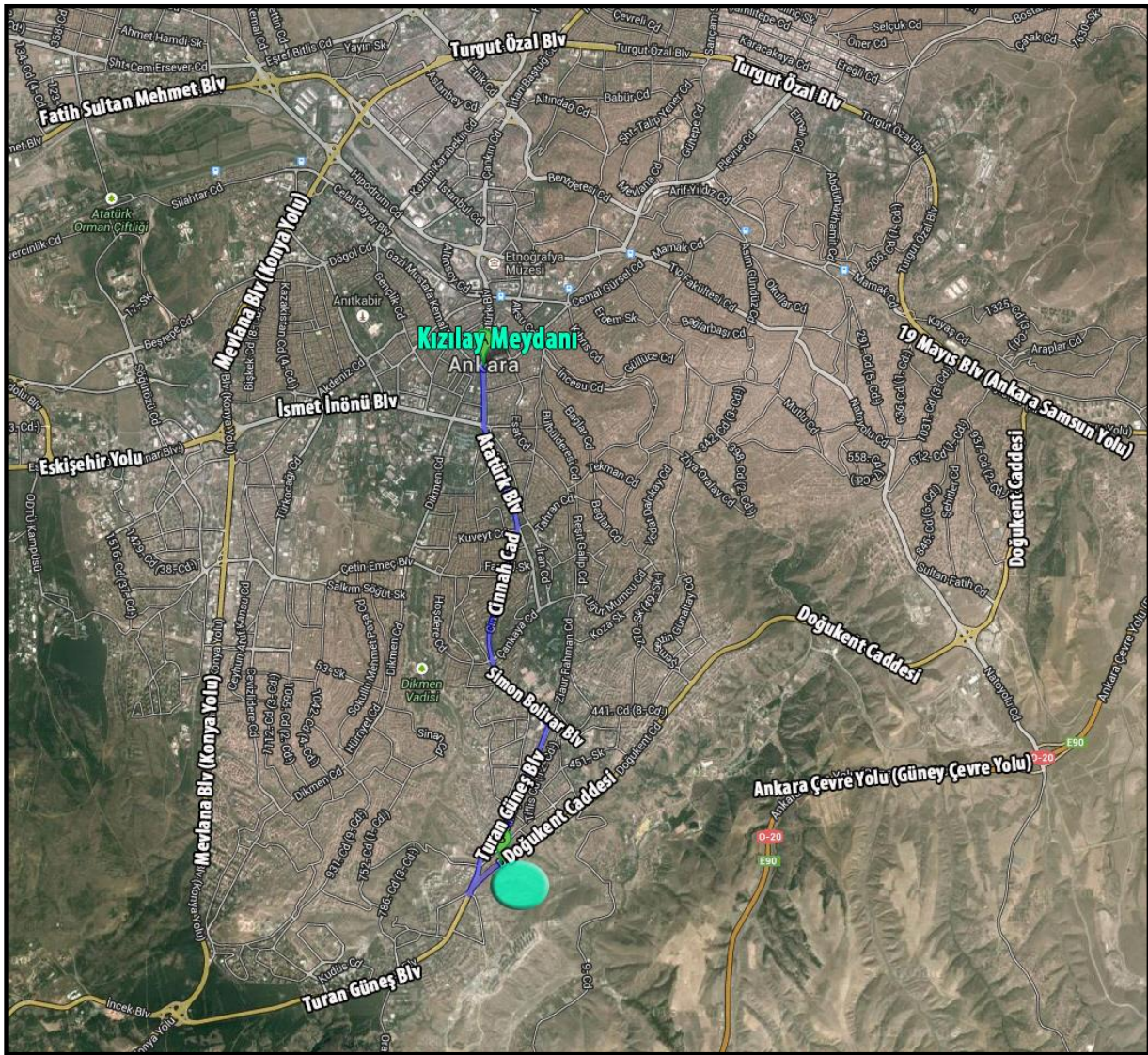
Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi sınırları içinde yer alan 3320 ve 3321 no.lu parsellerdir. Doğukent Caddesi'nin güneyinde bulunan arsaların yakın çevresinde, Sinpaş Altın Oran Projesi, MSB Oran Lojmanları, TRT Genel Müdürlüğü, Park Oran Konutları, Panora AVM, Emniyet Genel Müdürlüğü İstihbarat Daire Başkanlığı, İpek Üniversitesi, Dikmen Vadisi 4. Ve 5. Etaplar, Kiremit fabrikası bulunmaktadır.





2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

Kızılay Meydanı'ndan rapora konu parsellere ulaşım için: Atatürk Bulvarı üzerinde takribi olarak 2 km Güvenpark İçi yolu konumuna doğru güney yönünde ilerlenerek, Kuğulu-1 Altgeçidi üzerinden Cinnah Caddesine ulaşılır. Takribi 2 km Cinnah Caddesi boyunca ilerlenerek cadde sonunda Simon Bolivar Bulvarına devam edilerek takribi 1,2 km sonra sağa Turan Güneş Bulvarına dönlür. 2,5 km ilerlendikten sonra, 648. Cadde konumunda u dönüşü yapılarak sağda kalan ve rapora konu parsellerin bulunduğu Doğukent Caddesi'ne ulaşılmış olunur. Doğukent Caddesinde takribi olarak 500 m ilerde sağda (Caddenin güneyinde) bulunan değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşılmış olunur.



2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, TAKBİS sistemi üzerinden 20.03.2014 tarih ve 13:42 saatinde alınmıştır.

ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	ANKARA	Ada	-
İlçe	ÇANKAYA	Parsel	3320
Mahalle	MÜHYE	Yüzölçümü (m ²)	232.567,00
Cilt/Sayfa	55/6511	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	17.05.2013/27524		
Edinme Sebebi	KAMULAŞTIRMA		
Beyan	12.04.1989 TARİH 1872 YEVMİYE NO.LU BEYAN İLE ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. 05.03.1997 TARİH 1802 YEVMİYE NO.LU BEYAN İLE ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ DÂHİLİNDEDİR. 14.03.2003 TARİH 2393 YEVMİYE NO.LU BEYAN İLE ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDE KALMAKTADIR. 23.08.2010 TARİH 24341 YEVMİYE NO.LU BEYAN İLE 775 SAYILI KANUNA GÖRE GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİNİN BELİRLENMESİ BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BŞK 20.08.2010 TARİH 59258 SAYILI YAZISI İLE...		
Şerh/İrtifak/Hak ve Mükellefiyetler	YOKTUR		

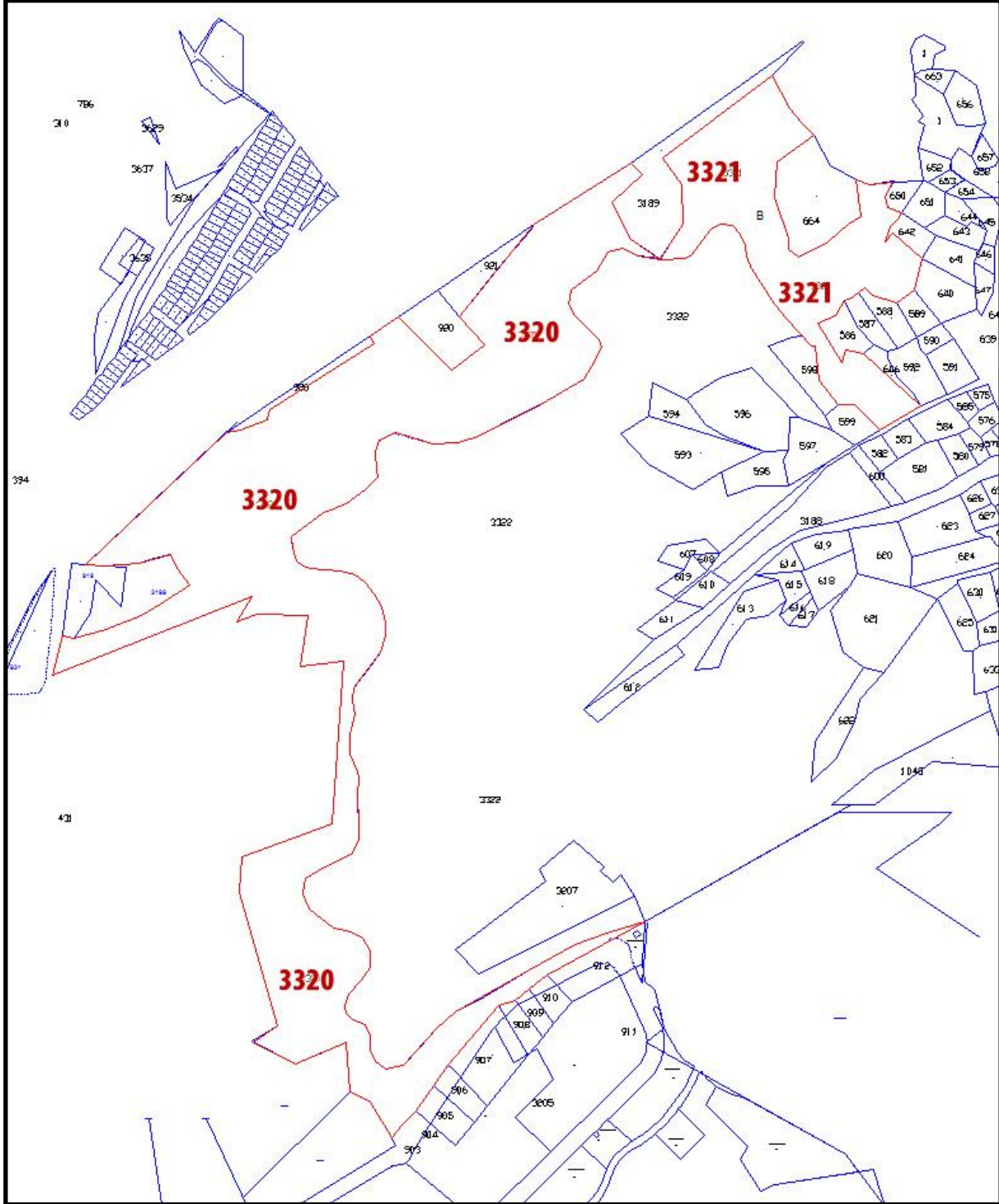
ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	ANKARA	Ada	-
İlçe	ÇANKAYA	Parsel	3321
Mahalle	MÜHYE	Yüzölçümü (m ²)	67.433,00
Cilt/Sayfa	55/6512	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	17.05.2013/27524		
Edinme Sebebi	KAMULAŞTIRMA		
Beyan	12.04.1989 TARİH 1872 YEVMİYE NO.LU BEYAN İLE ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. 05.03.1997 TARİH 1802 YEVMİYE NO.LU BEYAN İLE ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ DÂHİLİNDEDİR. 14.03.2003 TARİH 2393 YEVMİYE NO.LU BEYAN İLE ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDE KALMAKTADIR. 23.08.2010 TARİH 24341 YEVMİYE NO.LU BEYAN İLE 775 SAYILI KANUNA GÖRE GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİNİN BELİRLENMESİ BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BŞK 20.08.2010 TARİH 59258 SAYILI YAZISI İLE...		
Şerh/İrtifak/Hak ve Mükellefiyetler	YOKTUR		

Taşınmazların son üç yıllık tapu hareketlerine ulaşılamamıştır. Taşınmazların TOKİ tarafından kamulaştırılarak 17.05.2013 tarihinde tescil edildiği bilinmektedir.

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

2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

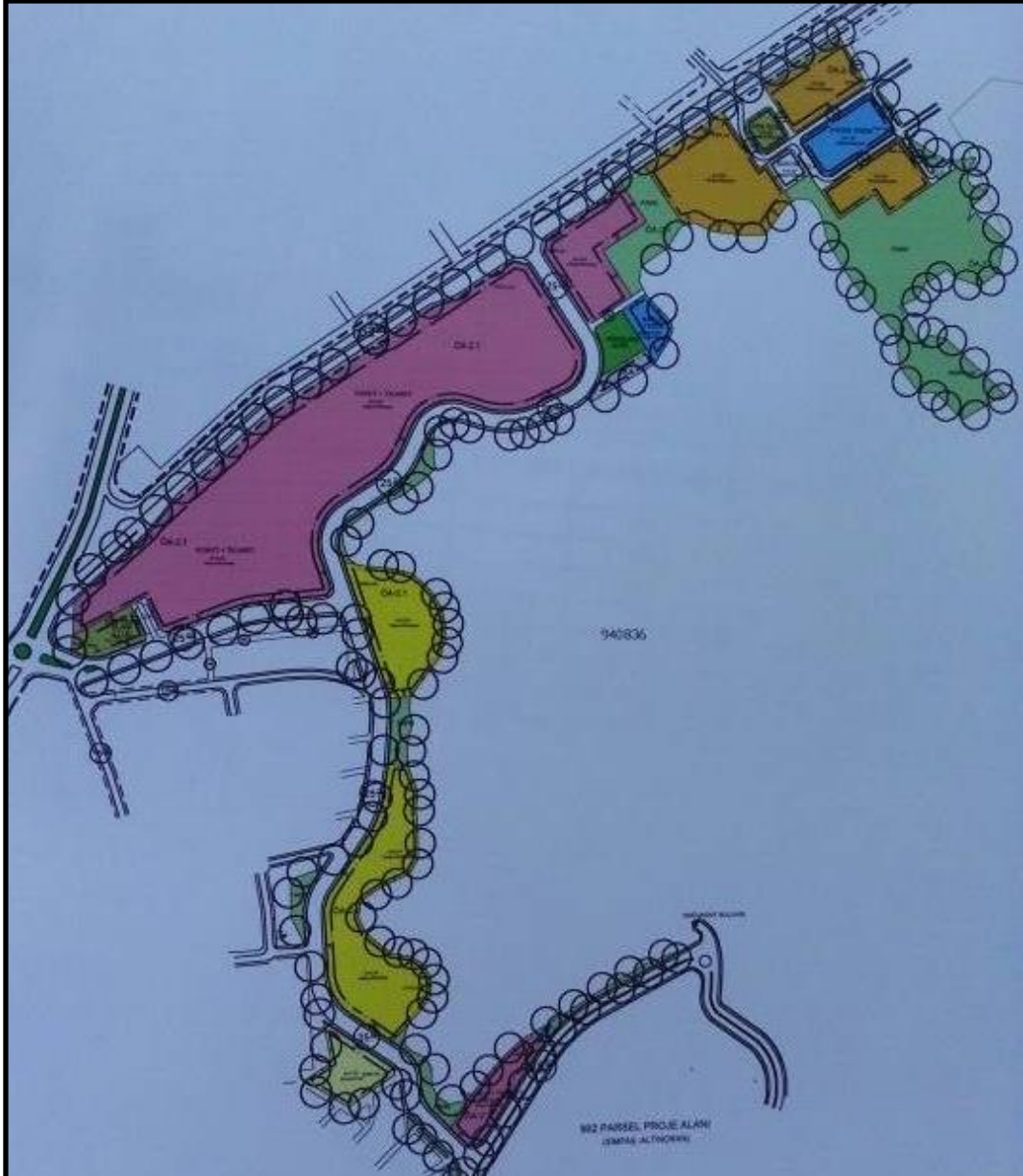
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi'ne kayıtlı 3320 no.lu parselin toplam alanı 232.567,00 m² ve 3321 no.lu parselin toplam alanı 67.433,00 m² olup, kadastral durumları aşağıdaki gibidir.



2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

2.5.1 Ankara İli Çankaya İlçesi, Mühye Köyü (Güneytepe) Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Uygulama İmar Planı

Gayrimenkullerin tabi olduğu Ankara İli Çankaya İlçesi, Mühye Köyü (Güneytepe) Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Uygulama İmar Planı, Bakanlıkta onay aşamasındadır.



Yürürlüğe girmesi durumunda plan dahilinde, 3320 ve 3321 no.lu parsellerin sınırları içinde alanların fonksiyon, büyüklük ve yapılaşma koşulları tablodaki gibidir.

3320 no.lu parsel

Plan Fonksiyonu	Alan (m²)	Emsal	Hmax
<i>Konut+Ticaret</i>	96,990.29	2.50	Serbest
<i>Konut Yüksek Yoğunluklu</i>	5,759.24	2.50	Serbest
<i>Konut</i>	44,938.98	1.00	9.50
<i>Sağlık Tesis Alanı</i>	2,593.62	0.60	9.50
<i>Özel Sağlık Tesis Alanı</i>	1,596.20	1.00	9.50
<i>Özel Eğitim Tesis Alanı</i>	6,136.69	1.00	Serbest
<i>Dini Tesis Alanı</i>	3,283.48	0.60	Serbest
<i>İdari ve Sosyal Tesis Alanı</i>	774.24	0,60	Serbest
<i>Park</i>	16,572.28		
<i>Ağaçlandırılacak Alan</i>	3,357.75		
<i>Yol, Refüj, Teknik Altyapı vs</i>	50,564.23		
Toplam	232,567.00		

3321 no.lu parsel

Plan Fonksiyonu	Alan (m²)	Emsal	Hmax
<i>Konut Yüksek Yoğunluklu</i>	12,587.83	2.50	Serbest
<i>Dini Tesis Alanı</i>	2,372.64	0.60	Serbest
<i>İdari ve Sosyal Tesis Alanı</i>	2,219.51	0.60	Serbest
<i>Eğitim Tesis Alanı</i>	5,909.66	1,00	Serbest
<i>Park</i>	39,708.32		
<i>Yol</i>	4,635.05		
Toplam	67,433.00		

Toplam

Plan Fonksiyonu	Alan (m²)	Emsal	Hmax
<i>Konut+Ticaret</i>	96,990.29	2.50	Serbest
<i>Konut Yüksek Yoğunluklu</i>	18,347.07	2.50	Serbest
<i>Konut</i>	44,938.98	1.00	9.50
<i>Özel Sağlık Tesis Alanı</i>	1,596.20	1.00	9.50
<i>Özel Eğitim Tesis Alanı</i>	6,136.69	1.00	Serbest
Toplam Arazi	300,000.00		

PLAN NOTLARI

PLANIN KAPSAMI

1. PLANLAMA ALANI, ÇANKAYA İLÇESİ MÜHYE GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİNDEKİ 664, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320 ve 3321 NOLU PARSELLERİ KAPSAMAKTADIR.

PLAN BÜTÜNLÜĞÜ

2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, LEJANDI, PLAN NOTLARI VE PLANLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

GENEL HÜKÜMLER

3. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, DEPREM YÖNETMELİĞİNE VE 11.12.2012 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. PLANLAMA ALANININ TAMAMI 11.12.2012 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA GÖRE ÖA-2.1 (ÖNLEMLİ ALAN-2.1) OLARAK TANIMLIDIR VE YAPILAŞMADA BU TANIM ALTINDA BELİRLENEN KRİTERLERE UYULACAKTIR.

4. BU PLANLA YERLEŞME KARARI GETİRİLMİŞ OLAN ALANLARDA 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI ONANMADAN İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ VE İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

5. PARSELASYON UYGULAMALARI ETAPLAR HALİNDE GERÇEKLEŞTİRİLEBİLİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

KONUT + TİCARET ALANLARI

6. KONUT KULLANIMI İLE BİRLİKTE YEREL VE BÖLGESEL TİCARİ FAALİYETLER, ALIŞVERİŞ VE İŞ MERKEZLERİ, ÇOK KATLI MAĞAZA, ÇARŞI, SHOWROOMLAR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İDARİ TESİSLER, TURİSTİK TESİSLER, BÜROLAR İLE BUNLARI DESTEKLEYİCİ TİCARİ NİTELİKLİ YAPILAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA E: 2.50 VE Hmax: SERBEST TİR.

7. TOPLAM İNŞAAT ALANININ %40'INA KADAR ALAN TİCARET, GERİYE KALAN ALANLAR İSE KONUT KULLANIMINA AYRILACAKTIR.

8. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN MİNİMUM %30'U, AÇIK ve YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

9. PARSELDEKİ TOPLAM İNŞAAT ALANININ MİNİMUM %5'İ SOSYAL DONATI ALANI (EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSİ, SOSYO KÜLTÜREL TESİS, AÇIK YÜZME HAVUZLARI, SPOR ALANLARI VB.) OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

10. MÜLKİYETİ KAMUYA AİT ADA/PARSELLERDE; KONUT VE TİCARET KULLANIMLARINA AİT İNŞAAT HAKLARI, PLANDA BELİRTİLEN EMSAL DEĞERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA ADALAR ARASINDA TRANSFER EDİLEBİLİR.

11. ADA BAZI YAPILAŞMALARDA YAPILARIN OTURACAĞI ALANLAR BELİRLENİRKEN YÜZEY SUYU DRENAJINI SAĞLAYACAK AÇIK ALANLAR BIRAKILACAK VE VADİ TABANLARINA YAPILAŞMA VERİLMEYECEKTİR.

12. YÜKSEK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULU E: 2.50 VE Hmax: SERBEST TİR.

13. AZ YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E: 1.00 VE Hmax: 9.50 m' DİR

14. İMAR PLANINDA BELİRLENEN İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK KOŞULU İLE YAPI ADALARINDA AYRIK NİZAM, İKİZ BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILAŞMA DÜZENLERİ YER ALABİLİR. YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. BUNLAR VAZİYET PLANI İLE BELİRLENİR VE AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA;

15. SAĞLIK TESİSLERİ ALANINDA; ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ (SAĞLIK OCAĞI, DOĞUMEVİ, DISPANSER, POLİKLİNİK VB.) FONKSİYONLARDA HİZMET VERECEK TESİSLER YAPILABİLİR. YAPI YÜKSEKLİĞİ ZEMİNİN YAPISI VE YAPILARIN TEKNOLOJİK ÖZELLİKLERİNE GÖRE SERBESTTİR. BU ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E: 0.60 'DIR.

16. İDARİ ve SOSYAL TESİS ALANINDA; YURLAR, YATAKHANELER, ÇOCUK YUVALARI, YAŞILAR BAKIMEVİ, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ, ÇOK AMAÇLI SALONLAR (KÜTÜPHANE, SINEMA, TİYATRO, SERGİ SALONU, DÜĞÜN SALONU VB.) SOSYAL TESİSLER, VB. TESİSLER YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E: 0.60 VE YAPI YÜKSEKLİĞİ ZEMİNİN YAPISI VE YAPILARIN TEKNOLOJİK ÖZELLİKLERİNE GÖRE SERBEST TİR.

17. DİNİ TESİS ALANI; DİNİ HİZMET YERLERİ VE MÜŞTEMİLATLARINA AYRILAN ALANLARDIR. BU ALANDA CAMİ, İBADETHANE VE DİNİ KURS ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI, E: 0.60 VE Hmax: SERBEST TİR.

18. İLKÖĞRETİM TESİS ALANINDA MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞINA BAĞLI İLK VE ORTA EĞİTİM TESİSLERİ YER ALACAKTIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI E: 1.00 VE Hmax: SERBEST TİR.

19. +/- 0.00 KOTUNUN BELİRLENMESİ

19.1. YAPILACAK YAPILARDA +/- 0.00 KOTU, TABİİ ZEMİNE GÖRE BİNA KÖŞE NOKTALARI ORTALAMASINDAN ALINACAKTIR.

19.2. SU BASMAN KOTLARI +/- 2.00 METREDE TESİS EDİLEBİLİR.

19.3. BAHÇE DÜZENLEMELERİNDE +/- 3 METREYE KADAR KAZI, DOLGU YAPILABİLİR.

19.4. ORTAK ALANLAR (ASANSÖR, MERDİVENLER VB. GİBİ) İLE 0.00 KOT ALMA NOKTASININ ALTINDA KALAN ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

19.5. BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

19.6. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN KATLAR OLDUĞUNDA, BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR VE/VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR ORTAK ALAN (SPOR SALONU, SOSYAL TESİS, SİĞİNAK, KÖMÜRLÜK, SU DEPOSU, DEPO, TESİSAT ODASI, OTOPARK VB.) OLARAKTA KULLANILABİLİR.

AÇIK VE YEŞİL ALANLARDA;

20. PARK ALANLARI; BÖLGEDE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARINA CEVAP VEREN ALANLARDIR. BU ALANLARDA; PİKNIK ALANLARI, ÇOCUK OYUN ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, PERGOLELER VE GENEL WC YAPILABİLİR.

21. BAHÇE DÜZENLEMELERİNDE YOLA GÖRE TESVİYE ŞARTI ARANMAYACAKTIR.

22. YOLLAR VE OTOPARKLAR;

22.1.YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE YANGIN, ÇÖP VB. KULLANIMLAR VE BİNALARA OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞI AMACIYLA KULLANILABİLİR.

22.2. ÖZEL OTOPARK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANABİLECEKTİR.

22.3. BİNA KİTLELERİ DIŞINDA YAPILABİLECEK KAPALI OTOPARKLAR, TABİİ VEYA TASVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ALTINDA VEYA ÜSTÜNDE OLABİLİR. BU ŞEKİLDE YAPILACAK KAPALI OTOPARKLAR YOL CEPHESİNDE MİNİMUM 5 METRE, DİĞER CEPHELERDE İSE PARSEL SINIRINA KADAR YAPILABİLİR.

22.4. BİNALAR PLANDAKİ YOLLARDAN VE VEYA ADA İÇİNDEKİ YOLLARDAN SERVİS ALABİLİR.

22.5. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CEPHELİ BÖLÜMÜNDE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR.

22.6. TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA; TRAFİKO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.

22.7. İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE, KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI GEREKLİ TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.

23. YÜRÜRLÜKTEKİ SİĞINAK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLMAK KAYDIYLA, KONUT VE KONUT+TİCARET ADALARINDA İSTENDİĞİNDE ADA/PARSELDEKİ TÜM KONUTLARIN/YAPILARIN SİĞINAK İHTİYAÇLARI, KİTLELERİN BİR VEYA BİRKAÇININ ALTINDA ÇÖZÜLEBİLİR. KİTLELERİN BİR KISIMINDAN SİĞINAKLARA DİREKT ULAŞIM SAĞLANAMADIĞI DURUMLARDA SİĞINAKLAR BAHÇE KOTLARI ALTINDA TOPLULAŞTIRMAK SURETİ İLE TERTİPLENEBİLİR. BU DURUMDA SİĞINAKLARA ULAŞIMIN PARSEL İÇİ YAYA-ARAÇ YOLLARI İLE SAĞLANMASI YETERLİDİR.

Rapora konu taşınmazların son üç yıllık imar hareketleri konusunda bilgi alınamamıştır.

Rapor konusu taşınmazların 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 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

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

2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri



Değerleme konusu gayrimenkuller Tarla vasfında olup üzerlerinde yaklaşık 400 adet gecekondur niteliğinde yapı bulunmaktadır.

2.8 Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Değerleme konusu gayrimenkuller Tarla vasıflı olup mülkiyetleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.
- 3220 no.lu parsel imar planına göre kısmen Konut+Ticaret (Emsal:2,50 Hmax: Serbest), kısmen Konut- Yüksek (Emsal:2,50 Hmax: Serbest), Konut (Emsal:1,00 Hmax:9,50) ve kısmen Park, Sağlık Tesis Alanı, Özel Sağlık Tesis Alanı, Özel Eğitim Tesis Alanı, İdari ve Sosyal Tesis Alanı, Dini Tesis Alanı olarak planlanmıştır.
- 3221 no.lu parsel kısmen Konut- Yüksek (Emsal:2,50 Hmax: Serbest), kısmen park, Dini Tesis Alanı, Eğitim Tesis Alanı, İdari ve Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmıştır.
- Gayrimenkullerin üzerinde gecekondur tipi yapılaşmalar bulunmaktadır.

2.9 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Gayrimenkullerin Caddeye cephesinin olması,
- Konut yoğunluklu ve yeni arzlara uygun bir bölgede bulunması,
- Yakınında Sinpaş Altın Oran, TOKİ Park Oran Konutları gibi nitelikli projelerin olması,
- Merkeze yakın bir konumda bulunmaları

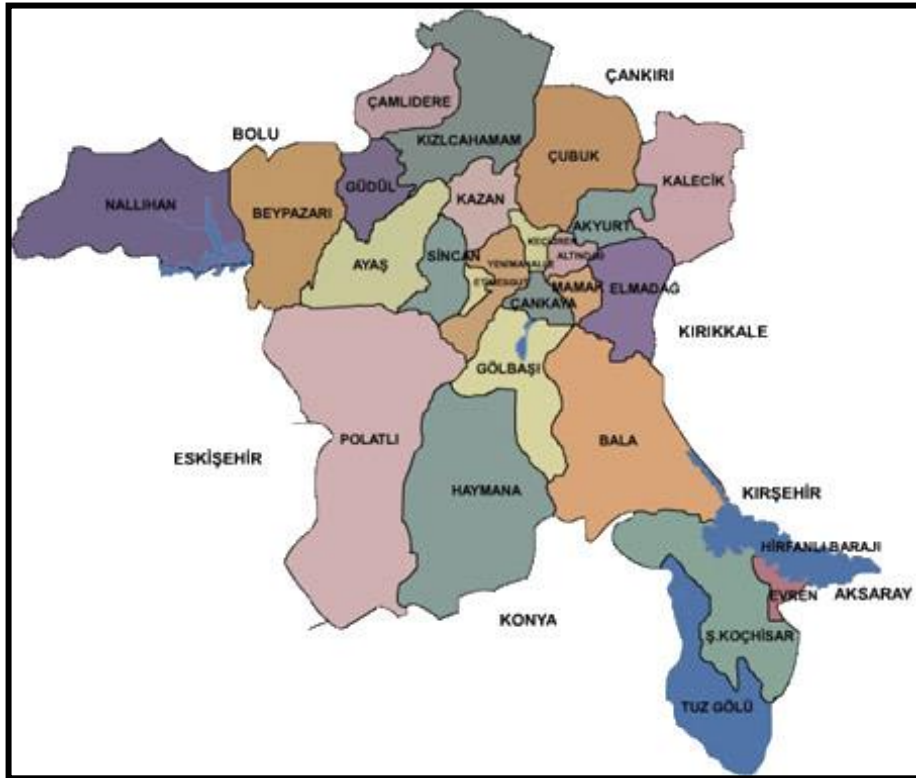
2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

- Eğimli bir topografyaya sahip olmaları
- Toplam 300.000 m² alanın üstünde 400 adet gecekondur niteliğinde bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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, 38° 33' ve 40° 47' kuzey enlemleriyle 30° 52' ve 34° 06' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Kuzeyde Bolu ve Çankırı, doğuda Çorum, Kırıkkale, Kırşehir, güneyde Aksaray ve Konya, batıda ise Eskişehir illeriyle çevrilidir. 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, 2014 yılı ADKS sayımına göre 5.045.083 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. Ankara il merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Havalimanı havayolu giriş çıkışını sağlayan ve uluslar arası düzeyde de hizmet veren en önemli odak noktasıdır. TEM Otoyolu, İstanbul, Bolu üzerinden Ankara'ya ulaşmaktadır. Otoyol bağlantısı dışında Eskişehir, Afyon, İzmir ve batı Anadolu, Konya, Adana, güney Anadolu, Kırıkkale, Çorum, Yozgat, Samsun Kuzey ve Doğu Anadolu, Çankırı, Kastamonu, Zonguldak kuzey ve Anadolu ve Bolu, İstanbul olmak üzere 5 ana devlet yolu karayolu bağlantısı bulunmaktadır. Ankara-İstanbul, Ankara-Ayaş, Ankara-Çubuk çıkışlarının tümünü kesen Ankara Çevreyolu Sistemine sahiptir. Ankara Çevre Otoyolu içinde kalan Esenboğa-Çankaya arası protokol yolu, Konya, Samsun, Eskişehir ve İstanbul bağlantılı aksları 1. Derecede karayoludur. Ankara –İstanbul bağlantısı ülkede en yoğun hacme sahip akstır. Ankara ilinden geçen iki demiryolu bulunmaktadır. Bunlardan ilki batıda Eskişehir, doğuda Kayseri'ye bağlanmaktadır. Diğer hat ise Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlanır. TCDD Ankara Garı tren yolu giriş çıkışlarında en önemli kapıdır. Ankara'yı İstanbul'a bağlayacak olan hızlı tren projesi 2009 yılında hizmete başlamıştır. Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alan AŞTİ (Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi) il merkezinde bulunmaktadır ve Ankaray ile bağlantısı vardır.

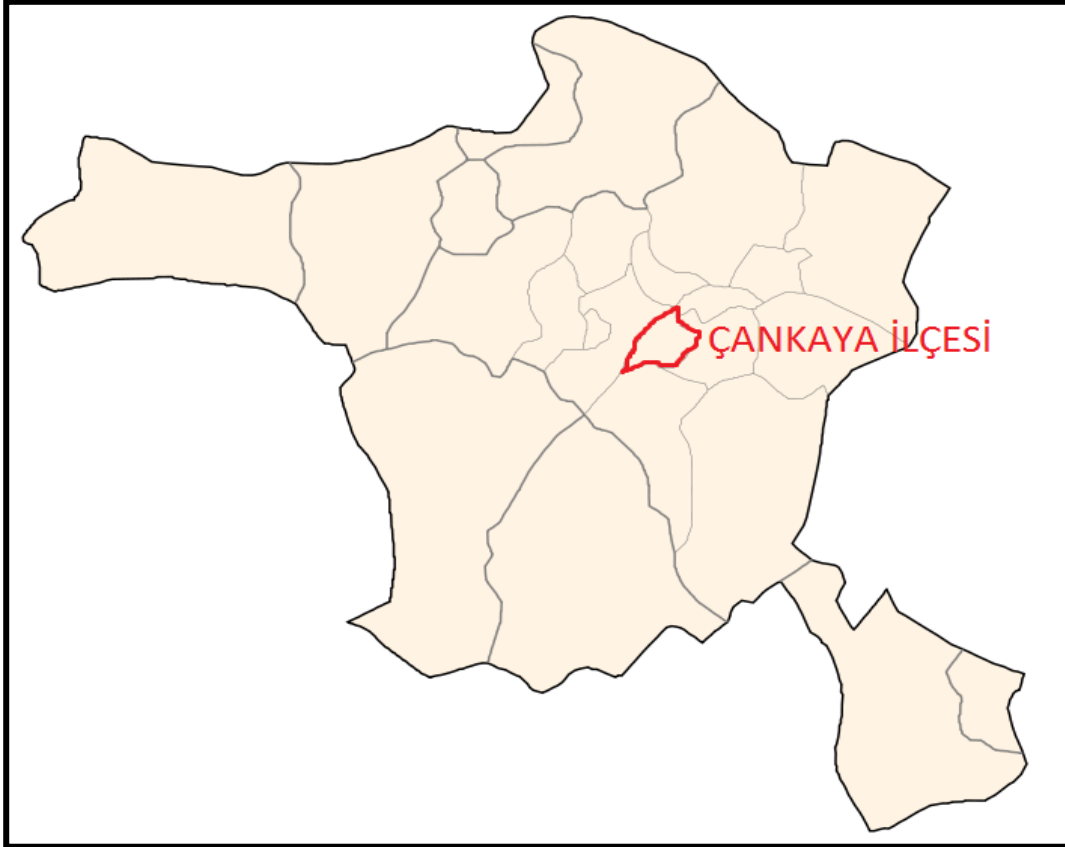
3.2 Çankaya İlçesi

Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara il merkezine bağlı bir ilçedir Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte

Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Yerleşik nüfusu 832.075 kişi olan Çankaya, Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biridir ve pek çok ilden daha kalabalıktır. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.

İlçe ekonomisinin yoğunlaştığı bölgeler Yenışehir, Dikimevi, Küçükesat, Beşevler ve Bakanlıklardır. İlçede 100.000 kadar işyeri bulunmaktadır. Kocatepe Camiisi bünyesinde bulunan Beğendik Mağazaları, Atakule Çarşısı, Karum Çarşısı, Migros, Gima, Real, Tansaş gibi çarşı ve büyük marketler ilçeye ticaret hareketliliği kazandırmaktadır.

Çankaya'nın doğu ve kuzey doğusunda; yine Ankara İline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde; Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur.



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 bilmeseyse 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

	Büyüküğü (m ²)	Satış Fiyatı (₺)	Birim satış Fiyatı (₺/m ²)	İlgilisi
Konut	365.00	797,000.00	2,183.56	CM Gayrimenkul (0312 4415858)
Konut	300.00	750,000.00	2,500.00	Ankara Emlak (0312 4678104)
Konut	365.00	650,000.00	1,780.82	Karabacak Emlak (0312 4915248)
Ticari	300.00	650,000.00	2,166.67	Erol Emlak 0532 412 98 84
Ticari+Konut	570.00	1,450,000.00	2,543.86	Erol Emlak 0532 412 98 84
Ticari	405.00	1,450,000.00	3,580.25	Asm Gayrimenkul (0532 423 28 55)
Ticari	576.00	1,300,000.00	2,256.94	Asm Gayrimenkul (0532 423 28 55)

5.1.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

Sinpaş Altın Oran Projesi

Konut Tipi	Büyüküğü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	m ² Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
1+1	72.00	243,900.00	3,387.50
	165.00	668,932.00	4,054.13
1.5+1	107.00	480,505.00	4,490.70
	162.00	583,724.00	3,603.23
2+1	109.00	343,100.00	3,147.71
	208.00	809,289.00	3,890.81
2+1 dubleks	145.00	539,100.00	3,717.93
2.5+1	131.00	388,200.00	2,963.36
	201.00	989,464.00	4,922.71
3+1	135.00	465,200.00	3,445.93
	241.00	725,700.00	3,011.20
3+1 dubleks	205.00	616,100.00	3,005.37
	262.00	925,600.00	3,532.82
3.5+1	140.00	446,700.00	3,190.71
	343.00	1,807,000.00	5,268.22
3.5+1 dubleks	210.00	632,200.00	3,010.48
4.5+1	181.00	588,200.00	3,249.72
	433.00	2,341,453.00	5,407.51
4.5+1 dubleks	294.00	976,900.00	3,322.79
5+1	308.00	1,000,600.00	3,248.70
5.5+1 dubleks	240.00	724,300.00	3,017.92
	382.00	2,029,000.00	5,311.52
6.5+1	270.00	819,900.00	3,036.67

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, emsallerinin küçük alanlı ve net parseller olması gibi tüm etkenler birlikte incelenerek ve gayrimenkullerin tamamı üzerinde proje geliştirilecek olması kabulü ile gayrimenkullerin birim m² değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibidir;

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

3320 no.lu parsel:

232.567,00 m² x 1.090,00 ₺/m² = 253.498.030,00 ₺ ≈ 253.500.000,00 ₺

3321 no.lu parsel:

67.433,00 m² x 1.060,00 ₺/m² = 71.478.980,00 ₺ ≈ 71.500.000,00 ₺

Toplam değer: 325.000.000,00 ₺ olarak hesap ve takdir edilmiştir.

5.2.2 Proje Analizi

Gayrimenkullerin üzerinde geliştirilmesi mümkün olan projenin toplam emsal alanları ve satılabilir alanlar üzerinden elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki konut projelerinde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin değerlendirilmesi sonucu konut kullanımı için ortalama satış birim değeri 3.600,00 ₺/m²; ticari alanlar için ortalama satış birim değeri 4.250,00 ₺/m² olarak alınmıştır.

İmar planı notlarında yer alan “Bodrum katlar emsale dahil değildir” notu ve TAKS in yaklaşık 0.25 olabileceği kabulü ile 48.000,00 m² ticari satılabilir alan ve 2.000,00 m² Özel Eğitim ve Özel Sağlık Tesisleri alanlarına ek olmak üzere toplam 50.000,00 m² “Emsal dışı bodrum katlardan gelen inşaat hakkı” olarak analize eklenmiştir.

Rapora konu gayrimenkuller üzerinde bulunan 400 adet bağımsız bölümün hak sahiplerine verilmek üzere aylık 600 TL, 30 ay süre ile toplam 7.200.000,00 TL kira yardımı toplanarak toplam maliyet bulunarak analize yansıtılmıştır.

Projede yer alabilecek ticari ünitelerin büyüklükleri hesaplanırken, Konut + Ticaret imarlı alanlarda toplam inşaat alanının %40 ına kadarı ticaret kullanımına ayrılabilceği; ancak bölgedeki potansiyel göz önünde bulundurulduğunda bu oranın %30 olarak kabul edilmesinin gerçekçi bir yaklaşım olacağı kanaatine varılmıştır.

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **11.575.656.940,00 ₺** olarak hesap edilmiştir. Tabloda hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan %30 hasılat payı **472.697.082,00 ₺** olarak hesaplanmıştır. Hasılattan kira yardımı düşülmesi ile elde edilen değer **465.497.082,00 ₺** dir.

PROJE ANALİZ TABLOSU			
PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m ²)			300.000,00
KONUT + TİCARET İMARLI ARSA ALANI (m ²)			96.990,29
KONUT YÜKSEK İMARLI ARSA ALANI (m ²)			18.347,07
KONUT İMARLI ARSA ALANI (m ²)			44.938,98
ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI (m ²)			6.136,69
ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI (m ²)			1.596,20
EMSAL KONUT + TİCARET İNŞAAT ALANI (m ²) (E:2,50)			242.475,73
EMSAL KONUT YÜKSEK İNŞAAT ALANI (m ²) (E:2.50)			45.867,68
EMSAL KONUT İNŞAAT ALANI (m ²) (E:1,00)			44.938,98
EMSAL ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI (m ²) (E:1,00)			6.136,69
EMSAL ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI (m ²) (E:1,00)			1.596,20
EMSAL TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)			341.015,27
EMSAL DIŞI BODRUM KATTAN GELEN İNŞAAT HAKKI (m ²)			50.000,00
SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²) (EMSAL İNŞAAT ALANININ % 20 FAZLASI)			312.647,60
HAK SAHİPLERİNE VERİLECEK OLAN KONUT ALANI(m ²)			48.000,00
SATILABİLİR TİCARET ALANI (m ²) (EMSAL İNŞAAT ALANININ % 20 FAZLASI)			87.291,26
EMSAL DIŞI BODRUM KATTAN GELEN SATILABİLİR TİCARET ALANI (m ²)			48.000,00
SATILABİLİR ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI (m ²) (EMSAL İNŞAAT ALANININ % 20 FAZLASI)			7.364,03
EMSAL DIŞI BODRUM KATTAN GELEN SATILABİLİR EĞİTİM ALANI (m ²)			1.500,00
SATILABİLİR ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI (m ²) (EMSAL İNŞAAT ALANININ % 20 FAZLASI)			1.915,44
EMSAL DIŞI BODRUM KATTAN GELEN SATILABİLİR SAĞLIK ALANI (m ²)			500,00
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)			409.218,32
SATIŞ HASILATI (₺)			
HASILAT TÜRÜ	BİRİM m ² DEĞERİ(₺/m ²)	ALAN (m ²)	DEĞER (₺)
KONUT	3.600	264.647,60	952.731.342
TİCARET	4.250	135.291,26	574.987.859
ÖZEL EĞİTİM	4.250	8.864,03	37.672.119
ÖZEL SAĞLIK	4.250	2.415,44	10.265.620
TOPLAM SATIŞ HASILATI (TL)			1.575.656.940
		ORAN (%)	DEĞER(₺)
EMLAK KONUT HASILAT PAYI (₺)		30%	472.697.082
YAPILACAK KİRA YARDIMI (400 daire, aylık 600 TL, 30 aylık dönem için)			7.200.000
EMLAK KONUT HASILAT PAYI (₺)			465.497.082

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 gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, bölgedeki potansiyel dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “orta ve orta-üst gelir grubuna yönelik, içerisinde ticari ünitelerin de bulunduğu karma kullanımlı bir proje” olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme raporuna konu alan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi sınırları 3320 ve 3321 parsel no.lu, Tarla vasıflı gayrimenkullerdir. Değerleme konusu parsellerin tabii olduğu imar planının Bakanlık tarafından onaylanması ve yürürlüğe girmesi halinde, alanda geliştirilebilecek proje için proje analizi gerçekleştirilmiştir.

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 300.000,00 m² alan için takdir edilen nihai Pazar değeri;

325.000.000,00 ₺ (Üçyüzyirmibeşmilyon 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 Uzman Yardımcısı

Samed YALÇIN
(Harita Mühendisi)

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