

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2016



BAŞKENT EMLAK KONUTLARI

Çankaya/ANKARA

2016/0423

08.12.2016

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 25.11.2016 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 08.12.2016 tarihinde, 20160423 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ



- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	25.11.2016
DEĞERLEME TARİHİ	06.12.2016
RAPOR TARİHİ	08.12.2016
RAPOR NO	2016/0423
GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü'nde Konumlu 12 Adet Parsel Üzerinde Konumlu Başkent Emlak Konutları Projesi.
KOORDİNATLARI	39.860202, 32.856914
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre düzenlenmiştir. (Bkz. raporun 3.2. bölümü.)
İMAR DURUMU	Parseller, 27.02.2015 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü (Güneytepe) Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Uygulama İmar Planı ve 01.09.2016 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Ankara İli, Çankaya İlçesi Mühye Köyü Gecekondu Önleme Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup farklı imar fonksiyonlarına ve yapılaşma şartlarına sahiptirler. Detaylar için bkz. raporun 3.3. bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Başkent Emlak Konutları Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamındaki 1.306 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	430.358.578,50	125.104.237,90
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	1.265.473.362,00	367.870.163,40
Parsellerin Toplam Değeri	422.841.578,50	122.919.063,50
1.306 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Toplam Değeri	1.019.538.100,00	296.377.354,70
1.306 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Dahil Toplam Değeri	1.029.733.481,00	299.341.128,20

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,44 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında, 500-999 TL arası olanlar %8 oranında, 1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü.....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	9
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu.....	9
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi.....	11
3.3.	Parsellerin İmar Bilgisi.....	12
3.4.	Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler.....	18
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	18
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	18
3.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	20
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	20
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler.....	21
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	21
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	21
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	21
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	21
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	21
3.12.	Projenin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	24
BÖLÜM 4	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR .	25
4.1.	Değer Tanımları.....	25
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri).....	25
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri.....	25
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	25
4.1.4.	Faal İşletme Değeri.....	26

4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler	26
4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	26
4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	26
4.2.3. Maliyet Yaklaşımı.....	27
4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	27
4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	27
4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	27
4.3.2. Varsayımlar	28
4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	28
4.3.4. İç Verim Oranı (IRR).....	28
4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	29
4.3.6. Şerefiye	29
4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	29
4.3.8. Rapor Tarihi	29
BÖLÜM 5 GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	30
5.1. Türkiye Demografik Veriler	30
5.2. Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü	31
5.3. Türkiye Gayrimenkul Piyasası'na Genel Bakış	34
5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	35
5.4.1. Ankara İli	35
5.4.2. Çankaya İlçesi	37
BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	40
6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	41
6.2. Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri	44
6.2.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	44
6.2.1.2 Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti.....	45
6.3. Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri.....	47
6.3.1. Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	47
6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	51
BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	52

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 08.12.2016 tarihinde, 2016/0423 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29396/3, 29397/3, 29397/4, 29400/1, 29401/4, 29401/7, 29402/1, 29403/1, 29404/1, 29405/1, 29406/1 ve 29401/6 nolu ada/parseller üzerindeki Başkent Emlak Konutları Projesi'nin mevcut durumu itibarıyla değeri ve tamamlanması durumunda bugünkü değeri ile proje kapsamındaki 1.306 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 08.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.11.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan projenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan) "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak
Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir/İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)
0 216 577 75 34 (Faks)
info@atakgd.com.tr (e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 14.04.2011
- SERMAYESİ** : 300.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO'SU** : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
- FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
- İZİNLER/YETKİLERİ** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ÜNVANI :Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

ADRESİ :Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B
Ataşehir / İSTANBUL

İLETİŞİM : 0 216 579 15 15 (Tel)
0 216 456 48 75 (Faks)
info@emlakkonut.com.tr(e-posta)

KURULUŞ TARİHİ : 1953 Yılında kurulmuştur.

FAALİYET KONUSU : Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

HALKA ARZ TARİHİ : 02.12.2010

GYO TESCİL TARİHİ : 22.07.2002

SERMAYESİ : 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)

PORTFÖY BİLGİLERİ : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

HALKA AÇIKLIK ORANI : % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, , Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi 29396/3, 29397/3, 29397/4, 29400/1, 29401/4, 29401/7, 29402/1, 29403/1, 29404/1, 29405/1, 29406/1 ve 29401/6 nolu ada/parseller üzerinde yer alan Başkent Emlak Konutları Projesi'nin mevcut durumu itibari ile değeri, tamamlanması durumunda bugünkü değeri ve proje kapsamındaki 1.481 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği güncel rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

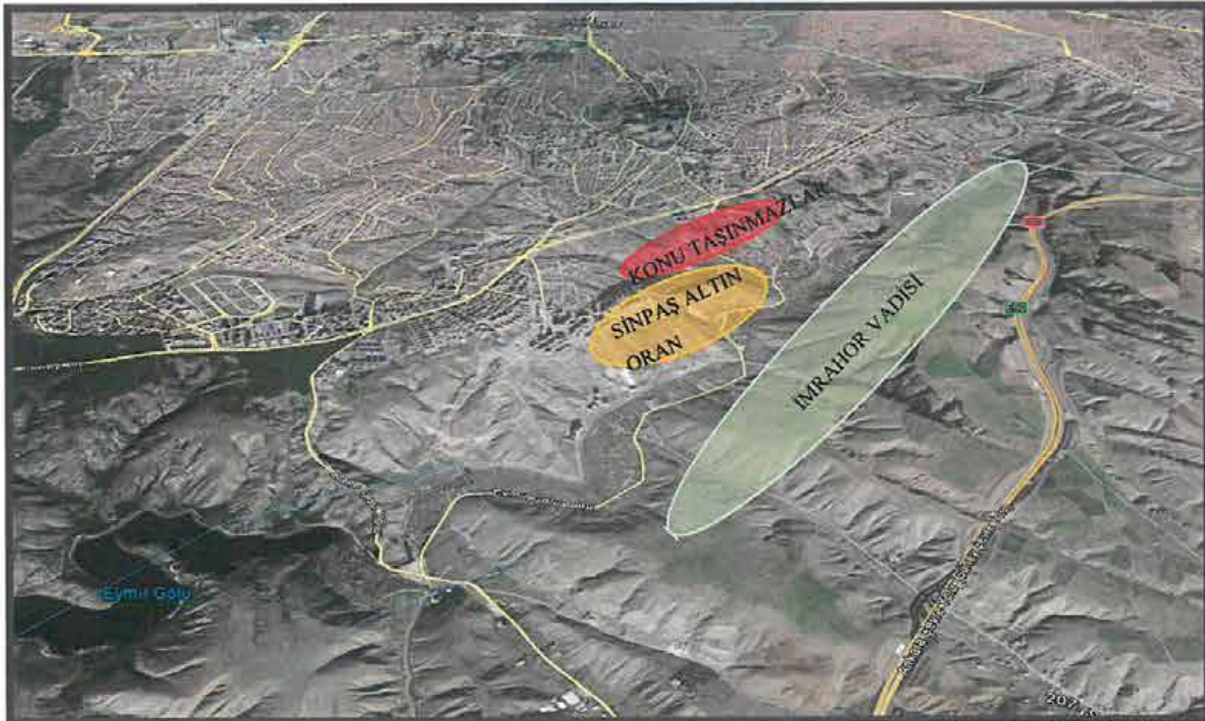
Değerleme konusu Başkent Emlak Konutları Projesi, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 29396/3, 29397/3, 29397/4, 29400/1, 29401/4, 29401/7, 29402/1, 29403/1, 29404/1, 29405/1, 29406/1 ve 29401/6 nolu ada/parseller üzerinde geliştirilmektedir.

Rapora konu taşınmazların doğusu boyunca uzanan ve son zamanların en çok tartışılan bölgesi olan İmrahor Vadisi Çankaya Tepesi ile Mogan Gölü arasında kalmaktadır. Rapora konu taşınmazların da cepheli olduğu Doğukent Caddesi, vadi manzarasına hakim konumdadır. Vadi; Ankara merkezi için çok önemli bir hava koridoru oluşturmaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölge, yakın zamanda ön plana çıkan İmrahor Vadisi ve çevresinin stratejik durumundan etkilenmektedir.

Taşınmazlar bölgenin ana arteri olan birçok mahalleyi birbirinden ayıran Turan Güneş Bulvarı üzerinden kuzeydoğu yönde ilerlendiğinde yol çatallanarak ikiye ayrılır. Solda Bulvar devam ederken sağ tarafa rapora konu taşınmazlarında cepheli olduğu Doğukent Caddesi uzanmaktadır.

Parsellerin yakın çevresinde, Sinpaş Altın Oran Projesi, MSB Oran Lojmanları, TRT Genel Müdürlüğü, Park Oran Konutları, Panorama AVM, Emniyet Genel Müdürlüğü İstihbarat Daire Başkanlığı, İpek Üniversitesi, Dikmen Vadisi 4. Ve 5. Etaplar, Kiremit fabrikası boş parseller bulunmaktadır.





3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Aşağıda TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre rapora konu taşınmazların mülkiyet bilgileri sunulmuştur.

İLİ : ANKARA
İLÇESİ : ÇANKAYA
MAHALLESİ : MÜHYE
MALİKİ : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAPU KAYITLARI											
Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (Pay/Payda)	Hisse Miktarı (m ²)	Cilt No	Sayfa No	Yevmiye No	Tarihi	
1	29396	3	Arsa	89,502.19	1/1	89,502.19	60	7019	86034	15.11.2016	
2	29397	3	Arsa	8,022.29	1/1	8,022.29	60	7025	86034	15.11.2016	
3	29397	4	Arsa	19,494.80	1/1	19,494.80	60	7026	86034	15.11.2016	
4	29401	7	Arsa	3,004.07	1/1	3,004.07	65	7517	86034	15.11.2016	
5	29401	4	Arsa	4,599.79	1/1	4,599.79	60	7036	86034	15.11.2016	
6	29402	1	Arsa	4,554.46	1/1	4,554.46	60	7039	86034	15.11.2016	
7	29400	1	Arsa	2,593.62	1/1	2,593.62	60	7032	86034	15.11.2016	
8	29403	1	Arsa	6,366.21	1/1	6,366.21	60	7040	86034	15.11.2016	
9	29405	1 (*)	Cami	2,372.64	1/1	2,372.64	60	7042	68610	03.11.2015	
10	29406	1 (*)	İlköğreti Alanı	7,900.31	1/1	7,900.31	60	7043	68610	03.11.2015	
11	29404	1 (*)	Cami	4,560.32	1/1	4,560.32	60	7041	68610	03.11.2015	
12	29401	6 (*)	Cami	1,674.14	1/1	1,674.14	60	7038	68610	03.11.2015	
				154,644.84			154,644.84				

* 29405/1, 29406/1, 29404/1 ve 29401/6 nolu ada/parseller donatı parselleri olup Maliye Hazinesi mülkiyetindedirler. Bu nedenle proje kapsamında olmalarına karşın bu parsellere değer takdiri yapılmamıştır.

Not: Parseller üzerinde geliştirilmekte olan proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerindeki 29396/3 nolu ada/parsel üzerindeki 1.306 adet bağımsız bölümün değer tespit çalışması tarafımıza sunulan kat irtifakına esas bağımsız bölüm listesi dikkate alınarak yapılmıştır. İş bu liste rapor ekinde sunulmuştur.

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ve raporumuz ekinde sunulan Tapu Kayıt Belgesine göre rapor konusu parsellerden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 29396/3, 29397/3, 29397/4, 29401/7, 29401/4, 29402/1, 29400/1 ve 29403/1 nolu ada/parseller üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh, not vb. bulunmamakta olup aşağıda yer alan beyan bulunmaktadır.

Beyan: 775 Sayılı Kanuna göre gecekondü önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile. (23.08.2010/24341)

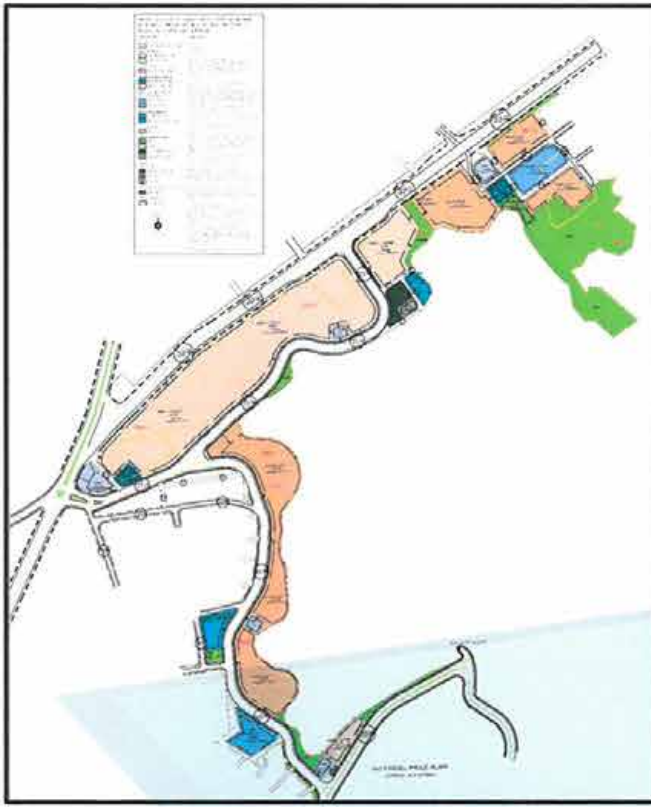
Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3. Parsellerin İmar Bilgisi

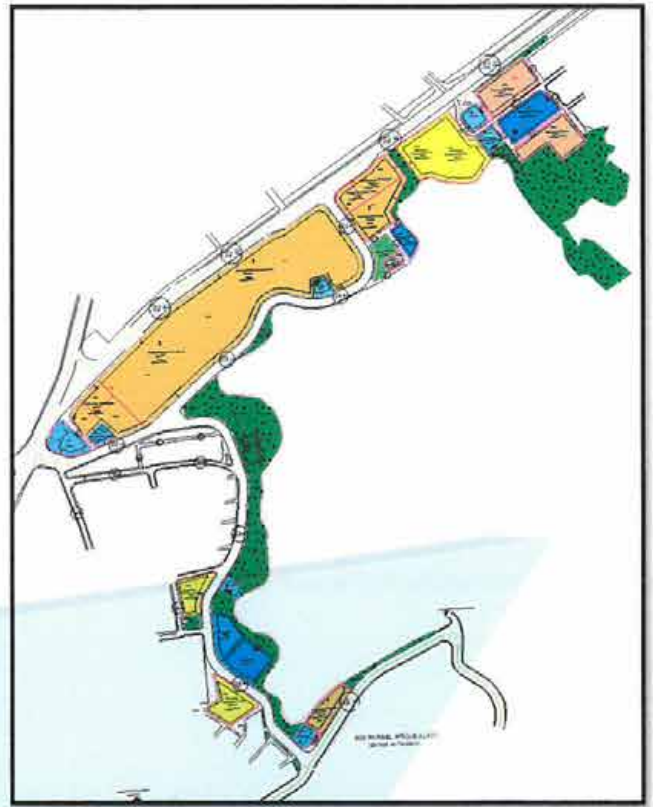
Rapora konu proje kapsamında yer alan parsellerden Maliye Hazinesi mülkiyetindeki İlköğretim Tesis Alanı imar fonksiyonuna sahip 29406/1 nolu ada/parsel Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 27.02.2015 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü (Güneytepe) Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. 29396/3, 29397/3, 29397/4, 29401/7, 29401/4, 29402/1, 29400/1, 29403/1, 29405/1, 29404/1 ve 29401/6 nolu ada/parseller ise yukarıda adı geçen plan kapsamında kalmakta iken sonrasında bu plan alanının bir kısmı için Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na yapılarak 01.09.2016 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Ankara İli, Çankaya İlçesi Mühye Köyü Gecekondu Önleme Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmışlardır.

Rapor konusu parsellerin sahip oldukları imar fonksiyonları ve yapılaşma şartları aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

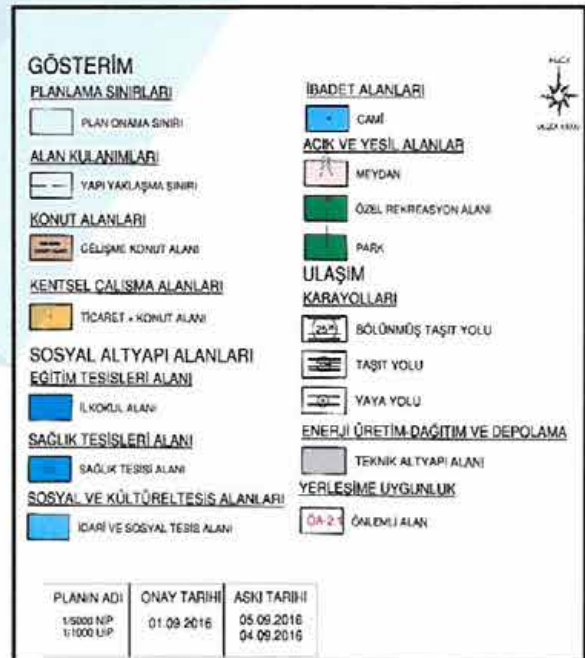
Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları		Emsal İnşaat Alanı (m ²)
					Emsal	Yençok (m)	
1	29396	3	89,502.19	Konut + Ticaret	2.00	70.00	179,004.38
2	29397	3	8,022.29	Konut + Ticaret	2.00	70.00	16,044.58
3	29397	4	19,494.80	Gelişme Konut Alanı	2.00	70.00	38,989.60
4	29401	7	3,004.07	Özel Rekreasyon Alanı	0.30	12.00	901.22
5	29401	4	4,599.79	Konut + Ticaret	2.00	70.00	9,199.58
6	29402	1	4,554.46	Gelişme Konut Alanı	1.50	27.00	6,831.69
7	29400	1	2,593.62	Sağlık Tesisi Alanı	1.00	12.00	2,593.62
8	29403	1	6,366.21	Gelişme Konut Alanı	1.50	27.00	9,549.32
9	29405	1	2,372.64	Cami Alanı	0.60	-	1,423.58
10	29406	1	7,900.31	İlköğretim Tesisi Alanı	1.00	Serbest	7,900.31
11	29404	1	4,560.32	Cami Alanı	0.60	-	2,736.19
12	29401	6	1,674.14	Cami Alanı	0.60	-	1,004.48
154,644.84							276,178.56



27.02.2015 t.t. 1/1000 Ölçekli Ankara İli Çankaya İlçesi İlçesi
Mühye Köyü (Güneytepe) Gecekondu Önleme Bölgesi
Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı U.I.P.



01.09.2106 t.t. 1/1000 Ölçekli Ankara İli Çankaya İlçesi
Mühye Köyü Gecekondu Önleme Bölgesi Muhtelif
Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin U.I.P.



**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, MÜHYE KÖYÜ GÜNEYTEPE) GECEKONU
ÖNLEME BÖLGESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI U.İ.P. (27.02.2015)**

PLAN NOTLARI

PLANIN KAPSAMI

1. Planlama alanı, Çankaya İlçesi Mühye Gecekondu Önleme bölgesi içerisinde, 664, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parselleri kapsamaktadır.

PLAN BÜTÜNLÜĞÜ

2. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, lejantı, plan notları ve planlama raporu ile bir bütündür.

GENEL HÜKÜMLER

3. Her türlü yapılaşmada afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine, deprem yönetmeliğine ve 11.12.2012 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır. Planlama alanının tamamı 11.12.2012 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre a-2,1 (önemli alan 2,1) olarak tanımlıdır ve yapılaşmada bu tanım altında belirlenen kriterlere uyulacaktır.
4. Bu planda yerleşme kararı getirilmiş olan alanlarda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı onanmadan imar uygulaması yapılamaz ve inşaat izni verilemez.
5. İmar uygulamaları etaplar halinde gerçekleştirilebilir.

ÖZEL HÜKÜMLER

KONUT+TİCARET ALANLARI

6. Konut kullanımı ile birlikte yerel ve bölgesel ticari faaliyetler, alışveriş ve iş merkezleri, çok katlı mağaza, çarşı, showromlar, sosyal ve kültürel tesisler, idari tesisler, turistik tesisler, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir. bu alanlarda E:2,50 Yençok:50,00 m. dir.
7. Planlama alanında toplam emsale esas inşaat alanının maks. %40'ına kadar alan ticaret, geriye kalan alanlar ise konut kullanımına ayrılabilir.
8. Konut + Ticaret Alanlarında parsel büyüklüğünün min. %30'u, açık ve yeşil alan olarak düzenlenecektir.
9. Doğukent Bulvarına cephe oluşturan konut+ ticaret alanlarında; Doğukent bulvarı ile parsel arasında kot farkının olduğu kısımlarda, Doğukent bulvarı+/- 0,00 kotu sayılmak kaydıyla yapılara yaya ve araç giriş-çıkışını temin amaçlı yapı yaklaşma mesafesi içerisinde rampa, merdiven, platform vb. düzenlemeler yapılabilir.
10. Konut ve konut + ticaret alanlarında, toplam emsale esas inşaat alan ı, planda belirtilen emsal değerini aşmamak ve aynı mülkiyette kalmak şartıyla adalar/parseller arasında fonksiyona bakılmaksızın transfer edilebilir.
11. Ada bazlı yapılaşmalarda yapıların oturacağı alanlar belirlenirken yüzey suyu drenajı sağlayacak açık alanlar bırakılacak ve vadi tabanlarına yapılaşma verilmeyecektir.
12. Yüksek yoğunluklu konut alanlarında yapılaşma koşulu E=2.50 ve Yençok:40,50 m. dir.
13. Az yoğunlukta gelişme konut alanlarında yapılaşma koşulu E:1,00 Yençok:15.50 m'dir.
14. İmar planında belirlenen inşaat emsali aşılmamak koşulu ile yapı adalarında ayırık nizam, blok nizam, ikiz blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılaşma düzenleri yer alabilir. Yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı veya birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA;

15. Sağlık tesisleri alanında; özel sağlık tesisleri (sağlık ocağı vb.) fonksiyonlarda hizmet verecek tesisler yapılabilir. Yapı yüksekliği zeminin yapısı ve yapıların teknolojik özelliklerine göre serbesttir. Bu alanda yapılaşma koşulları E:0,60'dır.
16. İdari ve sosyal tesis alanında; yurtlar, yatakhaneler, çocuk yuvaları, yaşlılar, bakımevi, halk eğitim merkezleri, çok amaçlı salonlar (kütüphane, sinema, tiyatro, sergi salonu, düğün salonu vb.) sosyal tesisler vb. tesisler yapılabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları E:0,60 ve yapı yüksekliği zeminin yapısı ve yapıların teknolojik özelliklerine göre serbesttir.

17. Cami Alanı; dini hizmet yerleri ve müştemilatlarına ayrılan alanlardır. Bu alanda cami, ibadethane ve dini kurs alanları yer alabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları E:0,60 Yençok: serbesttir.
18. İlkokul alanında milli eğitim bakanlığı görüşü doğrultusunda bağlı ilk ve orta eğitim tesisleri yer alacaktır. Yapılaşma koşulları E:1,00 Yençok: serbesttir.
19. +/-0,00 kotunun belirlenmesi,
 - 19.1. Yapılacak yapılarda +/-0,00 kotu, Doğukent Bulvarından ve imar yollardan alınabileceği gibi, tabii zemine göre bina köşe noktaları ortalamasından da alınabilir.
 - 19.2. Su basman kotları +/-2,00 metrede tesis edilebilir.
 - 19.3. Bahçe düzenlemelerinde +/- 3,00 metreye kadar kazı, dolgu yapılabilir.
 - 19.4. Eğimden dolayı açığa çıkan 1. ve 2. bodrum katlar iskan edilebilir ve emsale dahildir.
 - 19.5. Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar aynı zamanda ortak alan (spor salonu, sosyal tesis, sığınak, kömürlük, su deposu, depo, tesisat odası, otopark vb.) olarak da kullanılabilir.

AÇIK VE YEŞİL ALANLARDA;

20. Park Alanları; bölgede yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. Bu alanlarda; piknik alanları, çocuk oyun alanları, spor tesisleri, pergoleler ve genel wc yapılabilir.
21. Bahçe düzenlemelerinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır.
22. Rekreasyon Alanında; gününbirlik kullanıma yönelik, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlar yer alabilir. Bu alanda E:0,05 Yençok:6,50m. dir.
23. Yollar ve Otoparklar;
 - 23.1. Yaya yolları gerektiğinde yangın, çöp vb. kullanımlar ve binalara otopark giriş çıkışı amacıyla kullanılabilir.
 - 23.2. Özel otopark gereksinimi yürürlükteki otopark yönetmeliği doğrultusunda ada / parsel içerisinde karşılanabilecektir.
 - 23.3. Bina kitleleri dışında yapılabilecek kapalı otoparklar, tabii veya tavsiye edilmiş zemin altında veya üstünde olabilir. Bu şekilde yapılacak kapalı otoparklar yol cephesinde minimum 5 metre, diğer cephelerde ise parsel sınırına kadar yapılabilir.
 - 23.4. Binalar plandaki yollardan veya ada içerisindeki yollardan servis alabilir.
 - 23.5. Planlama alanı içerisinde ihtiyaç duyulması halinde, imar ada/parsellerinin ve park alanlarının yola cepheli bölümünde ilgili kurum görüşü alınarak teknik altyapı alanları ve özel teknik altyapı alanları yapılabilir.
 - 23.6. Teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanlarında; trafo, telekom yapıları, santral binaları, arıtma tesisi, su deposu vb. kullanımlar yer alabilir. Bu alanlar vaziyet planına göre ifraz edilebilir.
24. Yürürlükteki sığınak yönetmeliğine uygun olmak kaydıyla, konut ve konut + ticaret adalarında istendiğinde ada/parseldeki tüm konutların/yapıların sığınak ihtiyaçları, kitlelerin bir veya bir kaçının altında çözülebilir. Kitlelerin bir kısmından sığınaklara direkt ulaşım sağlanmadığı durumlarda sığınaklar bahçe kotları altında toplulaştırmak sureti ile tertiplenebilir. Bu durumda sığınaklara ulaşımın parsel içi yaya araç yolları ile sağlanması yeterlidir.
25. Eğimden dolayı kullanılmayan alanlar yeşil alan olarak kullanılacaktır.
26. Planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 755 Sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler ile ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, MÜHYE KÖYÜ GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ MUHTELİF PARSELLER VE TESCİL DIŞI ALANLARA İLİŞKİN U.İ.P. (01.09.2016) PLAN NOTLARI

1. Planlama alanı, Çankaya İlçesi Mühye Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde, 29396 ada 3,6 parsel, 29397 ada 3,4,5 parseller, 29400 ada 1 parsel, 29401 ada 1,2,3,4,5,6 parseller, 29402 ada 1 parsel, 29403 ada 1 parsel, 29404 ada 1 parsel, 29405 ada 1 parsel ve tescil dışı alanları kapsamaktadır.

2. Her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine, deprem yönetmeliğine ve 11.12.2012 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır. Planlama alanının tamamı 11.12.2012 tarihinde Onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre a-2,1 (önlemlili alan 2,1) olarak tanımlıdır ve yapılaşmada bu tanım altında belirlenen kriterlere uyulacaktır.

3. Arazi kazı ve dolgu yaparak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir. Topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında uyumlu bir ilişki kurmak amacıyla yapılacak yapılarda +/- 0,00 kotu, Doğukent Bulvarından cephe alan parsellerde Doğukent Bulvarının en yüksek yol kotundan, Doğukent Bulvarına cephesi olmayan parsellerde geniş olan imar yolunun en yüksek kotundan alınacaktır. Su basman kotları +/-2,00 metrede tesis edilebilir.

4. Açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir ve emsal hesabına dahildir. Bodrum katlarda yer alacak ortak alanlar spor salonu, sosyal tesis, sığınak, kömürlük, su deposu, tesisat, otopark vb. olarak kullanılabilir ve kullanılan bu kısımlar emsal hesabına dahil edilmez. Eğimden dolayı açığa çıkan ancak ışık almayan kısımlar, iskan edilmiş herhangi bir bölüm ile bağlantılı olacak şekilde depo olarak kullanılabilir ve emsale dahil değildir.

5. Topografik yapı nedeniyle yol ile parsel arasında ilişki sağlamak amacıyla, bodrum katlar parsel sınırına kadar yapılaşabilir. Bodrum katlarda parsel sınırı ile çekme mesafesi arasında kalan bu kısımlar ortak alan yada yaya ve araç giriş-çıkışını temin amaçlı rampa, otopark, merdiven, platform vb. olarak düzenlenebilir. Bununla birlikte, parsel sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında kalan kısımda siteye hizmet edecek rampa, açık otopark, rekreasyon alan düzenlemeleri yapılabilir.

6. Tüm alanlarda TAKS:0,50 olup, sıfır kotunun altında kalan kısımlar TAKS hesabına dahil edilmez. **ÖZEL HÜKÜMLER**

KONUT ve TİCARET –KONUT ALANLARI

7. Ticaret-Konut alanlarında konut kullanımı ile birlikte yerel ve bölgesel ticari faaliyetler, alışveriş ve iş merkezleri, çok katlı mağaza, çarşı, showromlar, sosyal ve kültürel tesisler, idari tesisler, turistik tesisler, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir. Bu alanlarda E:2.00 ve Yençok:70,00 m. dir.

8. Ticaret-Konut alanında toplam emsale esas inşaat alanının max. %40'ına kadar alan ticaret, geriye kalan alanlar ise konut kullanımına ayrılabilir.

9. Yüksek yoğunluklu gelişme konut alanlarında yapılaşma koşulu E=2.00 ve Yençok:70,00 m., Orta yoğunluklu gelişme konut alanlarında E=1.50 ve Yençok:27,00 m. dir.

10. Ticaret-Konut Alanlarında ve Gelişme Konut Alanlarında; konut max. kat yüksekliği 3.50 m. diğer birimlerde max. 6.50 m. dir.

11. Yapı adaları blok nizam ve bitişik nizam şeklinde düzenlenebilir. Aynı ada içerisinde yapı nizamları ayrı ayrı veya birlikte kullanılabilir ve farklı kat uygulamasına gidilebilir. Blok nizamı, blok ebatları, kat yükseklikleri, her türlü çekme mesafeleri, çıkmalar, saçak genişlikleri vaziyet planı ve mimari proje ile belirlenecektir.

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA;

12. Sağlık Tesis Alanlarında; hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi v.b. fonksiyonlar yer alabilir. Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınması kaydıyla Özel Sağlık Tesisleri yapılabilir. Bu alanlarda E:1.00 ve Yençok:12,00 m. dir.

13. İdari ve Sosyal Tesis Alanında; yurtlar, yatakhaneler, çocuk yuvaları, yaşlılar bakımevi, halk eğitim merkezleri, çok amaçlı salonlar (kütüphane, sinema, tiyatro, sergi salonu, düğün salonu v.b.), sosyal tesisler v.b. tesisler yapılabilir.

14. İlkokul Alanında milli eğitim bakanlığı görüşü doğrultusunda ilk ve orta eğitim tesisleri yer alabilir.

15. Cami Alanında; dini hizmet yerleri ve müştemilatlarına ayrılan alanlardır. Bu alanda cami, ibadethane, lojman ve dini kurs alanları yer alabilir.

16. Kentsel Sosyal Altyapı Alanlarında avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

AÇIK VE YEŞİL ALANLARDA;

17. Park Alanları; bölgede yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. Bu alanlarda; piknik alanları, çocuk oyun alanları, spor tesisleri, pergoleler ve genel wc yapılabilir.

18. Bahçe düzenlemelerinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır.

19. Özel Rekreasyon Alanında; günübirlik kullanıma yönelik, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlar yer alabilir. Özel Rekreasyon Alanında E:0,30 Yençok:12.00m. (2Kat) tır. Bu alanlarda eğimden dolayı açığa çıkan 2 bodrum kat iskan edilebilir ve emsal hesabına dahil değildir.

YOLLAR VE OTOPARKLAR;

20. Yaya yolları gerektiğinde yangın, çöp vb. Kullanımlar ve binalara otopark giriş çıkışı amacıyla kullanılabilir.

21. Özel otopark gereksinimi yürürlükteki otopark yönetmeliği doğrultusunda ada / parsel içerisinde karşılanabilecektir. Otopark yüksekliği max. 3,50 m. olarak düzenlenebilir.

22. Bina kitleleri dışında yapılabilecek kapalı otoparklar, tabii veya tavsiye edilmiş zemin altında veya üstünde olabilir. Bu şekilde yapılacak kapalı otoparklar parsel sınırına kadar yapılabilir.

23. Binalar plandaki yollardan veya ada içerisindeki yollardan servis alabilir.

24. Planlama alanı içerisinde ihtiyaç duyulması halinde, imar ada/parsellerinin ve park alanlarının yola cepheli bölümünde ilgili kurum görüşü alınarak Teknik Altyapı Alanları ve Özel Teknik Altyapı Alanları yapılabilir.

25. Teknik Altyapı ve Özel Teknik Altyapı Alanlarında; trafo, telekom yapıları, santral binaları, arıtma tesisi, su deposu vb. kullanımlar yer alabilir. Bu alanlar vaziyet planına göre ifraz edilebilir.

26. Yürürlükteki Sığınak Yönetmeliğine uygun olmak kaydıyla, Konut Ve Ticaret-Konut adalarında istendiğinde ada / parseldeki tüm konutların / yapıların sığınak ihtiyaçları, kitlelerin bir veya bir kaçının altında çözülebilir. Kitlelerin bir kısmından sığınaklara direkt ulaşım sağlanamadığı durumlarda sığınaklar bahçe kotları altında toplulaştırmak sureti ile tertiplenebilir. Bu durumda sığınaklara ulaşımın parsel içi yaya araç yolları ile sağlanması yeterlidir.

27. Belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

3.4. Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde sonucu edinilen bilgilere göre üzerinde proje geliştirilen parseller, 17.05.2013 tarihinde kamulaştırma marifetiyle 3320 ve 3321 parsel olarak T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçmiştir.

Daha sonra 03.11.2015 tarih ve 68610 yevmiye nolu 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması ile raporumuza konu 29396/3, 29397/3, 29397/4, 29401/1, 29401/4, 29402/1, 29400/1, 29403/1, 29405/1, 29406/1, 29404/1 ve 29401/6 nolu ada/parseller oluşmuştur. Yine aynı imar uygulaması sonucu oluşan 29401/1 nolu ada/parselin 09.11.2016 tarih ve 84322 yevmiye nolu ifraz işlemi sonucunda raporumuza konu 29401/7 nolu ada/parsel oluşmuştur.

29396/3, 29397/3, 29397/4, 29401/1, 29401/4, 29402/1, 29400/1 ve 29403/1, nolu ada/parseller T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde iken 15.11.2016 tarih ve 86034 yevmiye nolu satış işlemi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Rapor konusu proje kapsamında yer alan parsellerden, **29406/1** nolu ada/parsel Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 27.02.2015 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü (Güneytepe) Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Uygulama İmar Planı içerisinde kalmaktadır.

Proje kapsamında yer alan **29396/3, 29397/3, 29397/4, 29401/7, 29401/4, 29402/1, 29400/1, 29403/1, 29405/1, 29404/1 ve 29401/6** nolu ada/parseller ise bu plan kapsamında iken bölge için T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na hazırlanan ve 01.09.2016 tarihinde onaylanan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü, Gecekondu Önleme Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadırlar.

Ayrıca yapılan araştırmalarda proje kapsamında yer alan "İlköğretim Tesis Alanı" imar fonksiyonuna sahip **29406/1** nolu ada/parselin içerisinde yer aldığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 27.02.2015 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü (Güneytepe) Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Uygulama İmar Planı'nın yürütmenin durdurulması ve iptaline yönelik aşağıda detayları belirtilen dava süreçlerinin bulunduğu görülmüştür.

- TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi tarafından, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de müdahil olduğu ve Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2968 Esas sayılı dosyası ile görülen davada; 27.07.2016 tarihinde "Yürütmeyi Durdurma Kararı" verilmiştir. Yürütme Durdurma Kararına yapılan itirazlar nedeniyle dosyanın Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi Başkanlığı'na gönderildiği bilgisi edinilmiştir.
- Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de müdahil olduğu ve Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2940 Esas sayılı dosyası ile görülen davada; 27.07.2016 tarihinde "Yürütmeyi Durdurma Kararı" verilmiştir. Yürütmeyi Durdurma Kararına yapılan itirazlar nedeniyle dosyanın Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi Başkanlığı'na gönderildiği ve Mahkemenin 03.10.2016 tarihinde "Yürütmeyi Durdurma Kararının Kaldırılmasına" karar verdiği bilgisi edinilmiştir.
- TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi tarafından, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de müdahil olduğu ve Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/3052 Esas sayılı dosyası ile görülen davada; 27.07.2016 tarihinde "Yürütmeyi Durdurma Kararı" verilmiştir. Yürütme Durdurma Kararına yapılan itirazlar nedeniyle dosyanın Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdare Dava Dairesi'ne gönderilmiş ve Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdare Dava Dairesi 24.08.2016 tarihinde Yürütmeyi Durdurma Kararının Kaldırılmasına karar vermiştir. Mahkemenin, 29.09.2016 tarihinde ek rapor alınmasına, Yürütmeyi Durdurma isteminin ek rapora karşı itirazlar sunulduktan sonra incelenmesine karar verdiği bilgisi edinilmiştir.
- Gazi Sönmez ve arkadaşları (toplam 44 davacı, malikler) tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de müdahil olduğu ve Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/1521 Esas sayılı dosyası ile görülen davada; 27.07.2016 tarihinde "Yürütmeyi Durdurma Kararı" verilmiştir. Yürütme Durdurma Kararına yapılan itirazlar nedeniyle dosyanın Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'ne gönderilmiş ve Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi 03.10.2016 tarihinde Yürütmeyi Durdurma Kararının Kaldırılmasına karar vermiştir. Mahkemenin, 02.11.2016 tarihinde, Yürütmeyi Durdurma isteminin aynı mahkemenin 2015/2940 Esas sayılı dosyasında Yürütmeyi Durdurma istemi hakkında bir karar verildikten sonra incelenmesine karar verdiği bilgisi edinilmiştir.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde üzerinde proje geliştirilen konu taşınmazların Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü 3320 ve 3321 nolu parsellerden 03.11.2015 tarih ve 68610 yevmiye nolu 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18.Madde uygulaması sonucu oluştuğu görülmüştür. Bu uygulama sonucu oluşan parsellerden 29401/1 nolu ada/parsel 09.11.2016 tarih ve 84322 yevmiye nolu işlem ile ifraz görmüş ve raporuzma konu 29401/7 nolu parsel oluşmuştur.

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu proje kapsamındaki parsellerden sadece 29396/3 ada/parsel için ruhsat olup aşağıda parsel ile ilişkin ruhsat bilgileri sunulmuştur.

29396/3 ADA/PARSELE AİT RUHSAT BİLGİLERİ										
SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	B.B. ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	29396/3	A1	06.12.2016	528/16-A	Yeni Yapı	V-A	16,257.18	Mesken	50	17
								Ofis ve İşyeri	4	
2		A2	06.12.2016	528/16-B	Yeni Yapı	V-A	21,082.83	Mesken	64	19
								Ofis ve İşyeri	5	
3		B1	06.12.2016	528/16-C	Yeni Yapı	IV-C	11,472.92	Mesken	46	13
								Ofis ve İşyeri	4	
4		B2	06.12.2016	528/16-D	Yeni Yapı	IV-C	14,389.49	Mesken	56	15
								Ofis ve İşyeri	4	
5		C1	06.12.2016	528/16-E	Yeni Yapı	V-A	40,975.26	Mesken	171	31
								Ofis ve İşyeri	2	
6		C2	06.12.2016	528/16-F	Yeni Yapı	V-A	26,591.94	Mesken	144	29
								Ofis ve İşyeri	4	
7		D1	06.12.2016	528/16-G	Yeni Yapı	V-A	19,423.46	Mesken	66	20
8		D2	06.12.2016	528/16-H	Yeni Yapı	V-A	20,386.88	Mesken	68	22
9		D3	06.12.2016	528/16-I	Yeni Yapı	V-A	22,430.72	Mesken	74	22
10		D4	06.12.2016	528/16-J	Yeni Yapı	V-A	20,469.77	Mesken	73	20
11		D5	06.12.2016	528/16-K	Yeni Yapı	V-A	24,869.65	Mesken	88	22
12		E	06.12.2016	528/16-L	Yeni Yapı	V-A	18,355.83	Mesken	72	17
13		F1	06.12.2016	528/16-M	Yeni Yapı	IV-C	10,161.52	Mesken	36	12
14		F2	06.12.2016	528/16-N	Yeni Yapı	IV-C	12,217.73	Mesken	44	14
15	G	06.12.2016	528/16-O	Yeni Yapı	III-B	2,535.25	Mesken	10	5	
16	H	06.12.2016	528/16-P	Yeni Yapı	III-B	1,602.80	Mesken	8	2	
17	I	06.12.2016	528/16-R	Yeni Yapı	IV-C	15,368.98	Mesken	61	14	
18	J1	06.12.2016	528/16-S	Yeni Yapı	V-A	21,585.11	Mesken	83	24	
19	J2	06.12.2016	528/16-T	Yeni Yapı	V-A	23,695.76	Mesken	92	25	
20			06.12.2016	141/16	İksa					
							343,873.08		1,329	

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Projenin yapı denetim işleri Cevizlidere Mahallesi, 1222. Cadde, Demirler Doğa Apartmanı, Blok No: 13A Çankaya/Ankara adresinde konumlu olan KUTAY BİR Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri, mevcut imar durumları ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde “Bünyesinde Ticaret Üniteler Barındıran Konut Projesi” inşa edilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için henüz kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile projedeki her bir bölümün değerlendirilmesi yapılmamıştır. Yalnızca Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesinde 1.306 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerleri tespit edilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

3.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Rapor konusu proje kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmemekte olup bir pay oranı mevcut değildir. Proje, gelir paylaşımli olmayıp Anahtar Teslim Modeli ile geliştirilmektedir.

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu “Başkent Emlak Konutları Projesi”nin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne “proje” olarak alınmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu projenin üzerinde konumlandığı 29396/3, 29397/3, 29397/4, 29401/7, 29401/4, 29402/1, 29400/1, 29403/1, 29405/1, 29406/1, 29404/1 ve 29401/6 nolu ada/parseller toplam 154.644,84 m² yüzölçümüne sahiptirler.
- Parseller genel olarak eğimli bir topografik yapıya sahiptirler.
- Parsel düzgün sayılabilecek geometrik formlara sahiptirler.
- Başkent Emlak Konutları Projesi kapsamında 29396/3 nolu ada/parsel üzerinde ruhsat alınmış A1, A2, B1, B2, C1, C2, D1, D2, D3, D4, D5, E, F1, F2, G, H, I, J1 ve J2 bloklar bulunmaktadır. Rapor tarihi itibarıyla proje kapsamında yer alan diğer parsellere ilişkin ruhsat alınmamıştır.

- Ruhsat alınmış 29396/3 nolu ada parsel üzerinde ruhsatlara göre meskenler ve ticari üniteler bulunmaktadır.
- Proje kapsamında ruhsat alınmış bloklarda toplam bağımsız bölüm sayısı 1.329 dur.
- Bu bloklarda 1306 adet mesken ve 23 adet ticari ünite bulunmaktadır.
- 1306 Adet meskene ilişkin onaylı çarşaf listeler mevcut olup raporumuz ekinde sunulmuştur.
- Halihazırda projenin inşaat seviyesi yaklaşık %1'dir.
- Proje bünyesindeki satılabilir alanlar aşağıda tablolar halinde sunulmuştur. (29396/3 ada/parsele ilişkin satılabilir alanlar tarafımıza ibraz edilen onaylı çarşaf listeler, ruhsat bilgileri dikkate alınarak hesaplanmış olup diğer parsellerin satılabilir alanları imar planı ve plan notları doğrultusunda imar fonksiyonları ve yapılaşma şartları dikkate alınarak tarafımızca hesaplanmıştır.

29396/3 Ada/Parsele İlişkin Satılabilir Alanlar	
Satılabilir Konut Alanı (m ²) 1.306 Adet Mesken	Satılabilir Ticaret Alanı (m ²) 23 Adet Ticari Ünite
205,083.13	4,847.33

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Emsal	Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	Emsale Dahil Konut İnşaat Alanı (m ²) %60	Emsale Dahil Ticaret İnşaat Alanı (m ²) %40
29397	3	8,022.29	Konut + Ticaret	2.00	16,044.58	9,626.75	6,417.83
29397	4	19,494.80	Gelişme Konut Alanı	2.00	38,989.60		
29401	7	3,004.07	Özel Rekreasyon Alanı	0.30	901.22		
29401	4	4,599.79	Konut + Ticaret	2.00	9,199.58	5,519.75	3,679.83
29402	1	4,554.46	Gelişme Konut Alanı	1.50	6,831.69		
29400	1	2,593.62	Sağlık Tesisi Alanı	1.00	2,593.62		
29403	1	6,366.21	Gelişme Konut Alanı	1.50	9,549.32		
29405	1	2,372.64	Cami Alanı	0.60	1,423.58		
29406	1	7,900.31	İlköğretim Tesisi Alanı	1.00	7,900.31		
29404	1	4,560.32	Cami Alanı	0.60	2,736.19		
29401	6	1,674.14	Cami Alanı	0.60	1,004.48		

Emsal İnşaat Alanları Özeti	
<i>Toplam Konut Emsal İnşaat Alanı</i>	70,517.10
<i>Toplam Ticaret Emsal İnşaat Alanı</i>	10,998.89
<i>Özel Sağlık Tesis Alanı Emsal İnşaat Alanı</i>	2,593.62
<i>Sağlık Tesis Alanı Emsal İnşaat Alanı</i>	7,900.31

Satılabilir ve Toplam İnşaat Alanları Özeti	
Konut Alanları	
Emsale Dahil Alan	70,517.10
Satılabilir Alan (Emsal Alan x 1.20)	84,620.52
Hak Sahiplerine ve Arsa Karşılığı Verilecek 450+40 Adet Daire Toplam Brüt Alanı	53,835.00
Kalan Satılabilir Alan	30,785.52
Toplam İnşaat Alanı (Satılabilir Alanlar+Teknik Hacim, Otopark vs.) (Emsal Alan x 1.50)	105,775.65
Ticaret Alanları	
Emsale Dahil Alan	10,998.89
Satılabilir Alan (Emsal Alan x 1.20)	13,198.66
Satılabilir Dükkan Alanı (Satılabilir Ticaret Alanı x 0.30)	3,959.60
Satılabilir Ofis Alanı (Satılabilir Ticaret Alanı x 0.70)	9,239.06
Toplam İnşaat Alanı (Satılabilir Alanlar+Teknik Hacim, Otopark vs.) (Emsal Alan x 1.50)	16,498.33
Özel Sağlık	
Emsale Dahil Alan	2,593.62
Toplam İnşaat Alanı (Emsal Alan x 1.50)	3,890.43
İlköğretim Tesisi	
Emsale Dahil Alan	7,900.31
Toplam İnşaat Alanı (Emsal Alan x 1.50)	11,850.47
Cami	
Emsale Dahil Alan	5,164.26
Toplam İnşaat Alanı (Emsal Alan x 1.50)	7,746.39

Satılabilir İnşaat Alanları Özeti	
Toplam Konut Satılabilir İnşaat Alanı	235,868.65
Toplam Ticaret Satılabilir İnşaat Alanı	8,806.93
Toplam Ofis Satılabilir İnşaat Alanı	9,239.06
Özel Sağlık Tesis Alanı Emsal İnşaat Alanı	3,890.43

- Projenin ruhsata bağlanmış kısmı üzerindeki daire tipleri ve adetleri aşağıda sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	ADET
1+1	9
2+1	369
3+1	713
4+1	215

- Daire tipine göre brüt kullanım alanlarının dağılımları aşağıda sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	BRÜT KULLANIM ALANLARI TOPLAMI (M ²)	BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (M ²)
1+1	670,41	70,68 – 77,52
2+1	47.494,37	93,91 – 153,55
3+1	117.833,42	152,54 – 203,63
4+1	43.405,99	192,79 – 220,13

3.12. Projenin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Projenin kentsel olarak gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması,
- Yakın çevresine yeni yapılan büyük konut projelerinin oluşturacağı talep,
- Kentin nispeten daha temiz bir havaya sahip yüksek kesiminde konumlu olmaları,
- Bünyesinde ticari üniteler ve sosyal alanlar barındıran bir konut projesi olması.

Olumsuz Özellikler

- Bölgedeki imar yollarının henüz tamamlanmamış olması,
- Ulaşım altyapısının ve sosyal donatı alanlarının henüz tamamlanmamış olması.

BÖLÜM 4 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.¹

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

4.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

¹ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

4.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.²

4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgenmesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirin belirmek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirin tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.³

Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

² UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

³ UDES - Uluslararası Değerleme Standartları

4.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdir edilir.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirilerek indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur.

Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstruman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılan doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

Risk Primi

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

4.3.2. Varsayımlar

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlendirilmede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

4.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

Kişisel şerefiye: Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenecek olan pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

Devredilebilir şerefiye: Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

4.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) madde 3.22'ye göre değerlendirme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.

5.1. Türkiye Demografik Veriler⁴

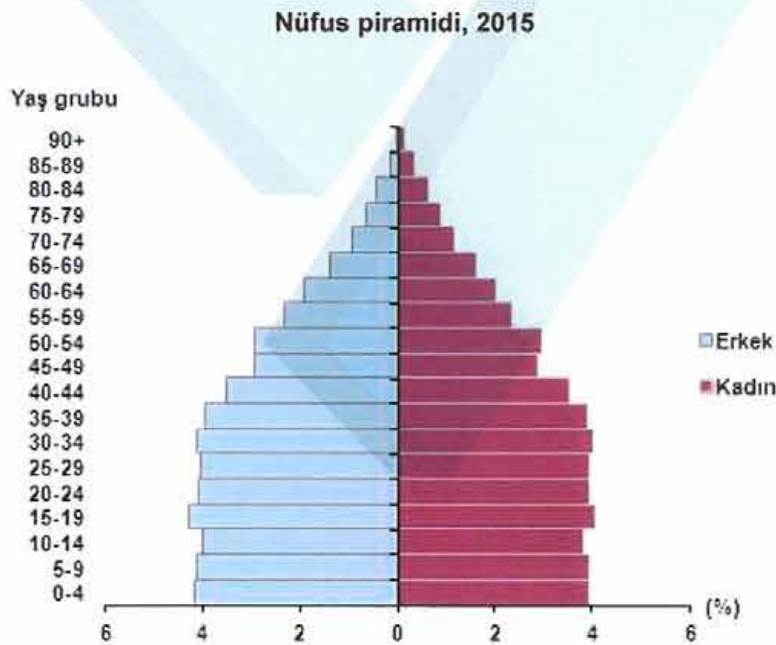
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 45 bin 149 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) olarak gerçekleşti.

Yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken, 2015 yılında %13,4 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,6’sının ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 657 bin 434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,7 (5 milyon 270 bin 575 kişi) ile Ankara, %5,3 (4 milyon 168 bin 415 kişi) ile İzmir, %3,6 (2 milyon 842 bin 547 kişi) ile Bursa ve %2,9 (2 milyon 288 bin 456 kişi) ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 78 bin 550 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortalama yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 30,4 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (39,3), Balıkesir (38,8) ve Kastamonu (38,3) iken, en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şanlıurfa (19,3), Şırnak (19,5) ve Ağrı (20,3)’dür.



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşti.

⁴ Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2014 raporundan alınmıştır.

Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18 milyon 886 bin 220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6 milyon 495 bin 239 kişi) yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir ve 283 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275 olarak gerçekleşti.

5.2. Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü

Türkiye, dünyanın 18. ve Avrupa'nın 7. büyük ekonomisine sahip olarak orta vadede (2016-2018) %4,5-5 oranında büyüme hızını yakalamayı hedeflemektedir⁵. Nitekim 2015'in üçüncü çeyreğinde Türkiye ekonomisi yüzde 4 büyüme bandını yakalamıştır.

2015 yılında iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir büyüme gerçekleşmiştir. Jeopolitik riskler ve küresel ekonomideki yavaşlama nedeniyle dış talepte daralma yaşanmış ancak iç talebin olumlu katkısı büyümeyi desteklemiştir. Bununla birlikte 2015 yılı son çeyreğinde, bir yıllık dönemin ardından net ihracat büyümeye yeniden pozitif katkı sağlamaya başlamıştır. 2016 yılı ilk çeyreğinde, sanayi üretiminde 2015 yılı son çeyreğinde gerçekleşen yükseliş eğilimi devam etmiştir⁶.

Son yıllarda %3-4 aralığında seyreden ekonomik büyüme Türkiye için yeterli görülmemektedir. Bu nedenle ekonomik büyümenin hızlandırılması amaçlanmaktadır. Daha önceki dönemlerde uygulanan temkinli mali politikalar yerine kademeli olarak daha esnek mali politikalara geçileceği, daha hızlı büyüme için önceki hükümetlere göre daha farklı bir ekonomi politikası izleyeceği 65. hükümetin beyanlarından öngörülmektedir⁷. Bunlara paralel olarak para politikası da ekonomik büyümeyi destekleyecek şekilde yenilenecektir.

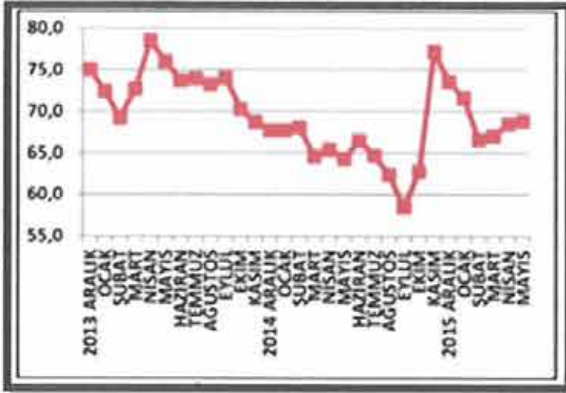
65. hükümetin önemli gündem önceliklerinin başında, Başkanlık Sistemi veya partili Cumhurbaşkanlığı sistemini içeren anayasa değişikliğinin meclise getirilmesi bulunmaktadır. Herhangi bir referandum halinde o tarihe kadar siyaset ekonominin önüne geçecek ve ekonomide yeni bir bekle-gör dönemi ile yavaşlama ortaya çıkacaktır. Bu durumda yeni siyasi belirsizliklerin kredi notunu düşürmesi muhtemeldir.

⁵ <http://www.mfa.gov.tr/turk-ekonomisindeki-son-gelismeler.tr.mfa> Erişim tarihi: 24.06.2016

⁶ TC. Merkez Bankası Finansal İstatistik Raporu, "Makro Ekonomik Görünüm Mayıs 2016", sayı:22

⁷ İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Türkiye Ekonomisi"

Anayasa değişikliği referandumunu, olası bir erken seçim, dokunulmazlıkların kaldırılması sonrası oluşacak siyasi gerginlikler ile olası bir ara seçim gibi gelişmelerin yaratacağı yeni siyasi belirsizlikler Türkiye'nin kredi notunun düşürülmesine yol açabileceği öngörülmektedir⁸.



Grafik 2.2.1: Tüketici güven endeksi

KURUM	NOT	GÖRÜNÜM	GÜNCELLEME TARİHLERİ 2016
STANDART AND POORS	BB+	DURAĞAN	6 Mayıs 4 Kasım
MOODYS	Baa3 YATIRIM YAPILABİLİR	NEGATİF	8 Nisan 5 Ağustos 2 Aralık
FITCH	BBB- YATIRIM YAPILABİLİR	DURAĞAN	26 Şubat 19 Ağustos

Tablo 2.2.1: Türkiye'nin kredi notları

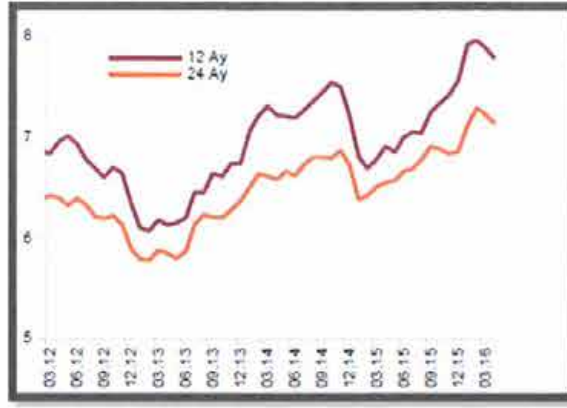
T.C. Merkez Bankası önceki aylarda uyguladığı faiz indirimini 2016 yılı II. çeyreğinde de sürdürmüştür. Böylece Merkez Bankası temkinli para politikasına devam ederken hızlı faiz indirimi endişelerini de şimdilik ortadan kaldırmıştır. T.C. Merkez Bankası para politikasında uyguladığı çoklu faiz politikası içinde gecelik faiz oranlarını yüzde 10'dan yüzde 9,50'ye indirmiş, bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı ise yüzde 7,5 düzeyinde sabit tutulmuştur. T.C. Merkez Bankası'nın çoklu faiz uygulamaları ile oluşan bankaları fonlama ortalama maliyeti de böylece yüzde 8,40 oranından yüzde 8,20 oranına inebilecektir. Bu maliyet düşüşü kredi maliyetlerinde de sınırlı bir indirim katkısı sağlayacaktır⁹.

Enflasyonda 2015 yılının son çeyreğindeki artış sonrasında, son dönemde gıda fiyatlarından kaynaklı düşüş görülmüştür. Ayrıca 2016 yılı ilk çeyreğinde döviz kurlarının yıllık enflasyon üzerindeki birikimli etkileri azalmaya devam etmektedir (Grafik 2.2.2.). Bu doğrultuda çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu son dönemde bir miktar düşmüş, ana eğilimlerinde görülen iyileşme devam etmiştir.¹⁰

⁸ İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Türkiye Ekonomisi"

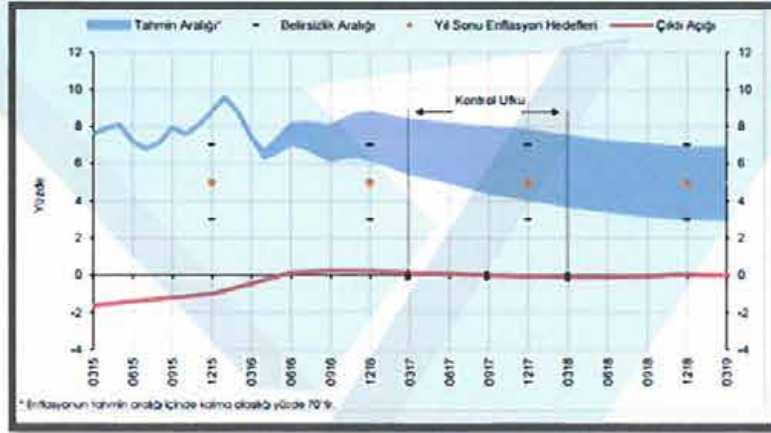
⁹ İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Dünya Ekonomisi"

¹⁰ TC. Merkez Bankası Finansal İstatistik Raporu, Makro Ekonomik Görünüm Mayıs 2016, sayı:22 ve TC Maliye Bakanlığı Yıllık Ekonomik Rapor 2015, Ocak 2016 Raporlarından derlenmiştir.



Grafik 2.2.2: Enflasyon beklentisi (Son Veri: 04.16)¹¹

T.C. Merkez Bankası 2016-II. Enflasyon Raporu'nda, enflasyonun yüzde 5'lik hedefe kademeli olarak yakınsayacağı; 2016 yılında yüzde 7,5'e; 2017 yılında ise yüzde 6'ya geriledikten sonra 2018 yılında yüzde 5 düzeyinde olacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2016 yılı sonunda %6,3-8,7 aralığında, 2017 yılı sonunda ise %4,2-7,8 aralığında gerçekleşeceğini öngörülmektedir¹² (Grafik 2.2.3).



Grafik 2.2.3: Enflasyon ve çıktı açığı tahminleri¹³

Enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve enflasyonu etkileyen diğer unsurlardaki gelişmeler dikkate alınarak para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği beklenilmektedir. Türk Lirasında değer kaybı Türk Lirası FED faiz artışı beklentisi ve içeride yaşanan siyasi gelişmeler nedeniyle Mayıs ayında değer kaybetmiştir. Yeni hükümet ve T.C. Merkez Bankası'nın temkinli politikaları Türk Lirasında değer kaybını bir miktar azaltmıştır. Sepet kur 3,10 TL üzerinde kalmaya devam edecektir. Türk Lirası faizlerde oynaklık, yeniden sıkılaştıran küresel mali koşullar, içeride siyasi gelişmeler ve belirsizlikler ile T.C. Merkez Bankası'nın temkinli para politikası karşısında Mayıs ayı genelinde TL faizlerde oynaklık yaşanmış olup yaz aylarında da bu oynaklığın sürmesi beklenmektedir¹⁴.

¹¹ TC. Merkez Bankası Finansal İstatistik Raporu, Mayıs, 2016 Sayı:22 raporundan alınmıştır.

¹² TC Merkez Bankası Finansal İstikrar Raporu Mayıs 2016, Sayı:22

¹³ TC Merkez Bankası Finansal İstikrar Raporu Mayıs 2016, Sayı:22'den alınmıştır.

¹⁴ İMSAD, Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Dünya Ekonomisi"

5.3. Türkiye Gayrimenkul Piyasası'na Genel Bakış

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul piyasaları, son iki yılda dört kez yapılan seçimlerin yarattığı politik gerginlik ve belirsizliklerin yanında küresel piyasalardaki olumsuz gelişmelerden de etkilenmiştir. Politik belirsizlik, 1 Kasım 2015'de yapılan ve sonucunda tek parti iktidarı kesinleşen genel seçimin sonucunda en az dört yıl için ortadan kalkmış gözükmemektedir. Ancak, Türkiye gibi gelişmekte olan tüm piyasaları olumsuz etkileyen Amerikan Merkez Bankası (FED)'nin 2016 yılı başında faiz arttırma kararı ekonomi ve finans piyasaları üzerindeki baskıyı halen devam ettirmektedir. Bu kararın sermaye hareketlerine direk etkisi olduğu gibi, diğer sektörleri ve Türkiye'de gayrimenkul sektörünü de etkileyeceği öngörülebilmektedir.

Türkiye gayrimenkul piyasalarında 2015 yılının ilk altı ayında görülen durgunluk, dördüncü çeyrek itibari ile temkinli bir hareketlenme sürdürmüş ve 2016 yılına girilmiştir. Bu hareketlilik konut sektöründe daha belirgin olarak izlenmektedir. Gayrimenkul arz tarafında 2014 ve 2015'in ilk üççeyreğini yüksek bir stok üretimiyle geçiren konut sektörü, bu dönemde yavaşlayan talebi hareketlendirebilmek için avantajlı satış şartları sunan kampanyalarını devreye sokmuşlardır. Etkili olan bu uygulama 2016 yılında da devam etmiştir.(Bkz: Tablo 2.3.1)

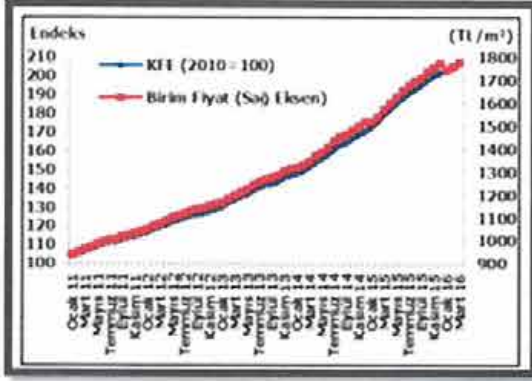
Dönem	Toplam	Birinci El	İkinci El
2015 Ocak-Nisan	416.535	182.718	233.817
2016 Ocak-Nisan	409.812	186.768	223.044
%DEĞİŞİM	-1,6	2,2	-4,6

Tablo 2.3.1: Konut satışlarının dağılımı

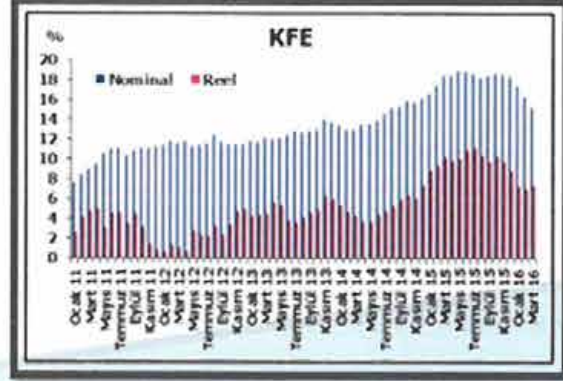
Bölgemizde artan jeopolitik risklere Rusya ile yaşanan krizin de eklenmesi, faiz oranlarının görece yüksek olması, petrol fiyatlarındaki düşüğe paralel olarak ihracat rakamlarının düşmesi ile birlikte yaşanan gelişmelerin gayrimenkul piyasasına etkilerini 2016 yılının yaz aylarını da içeren ikinci yarısında görmeye başlayacağımızı öngörmekteyiz. 2016 yılı için gayrimenkul arzında kısmi bir azalma olacağını, özel bölgeler hariç (turizm bölgeleri) fiyatlarda anlamlı bir düşüş olmayacağını ancak kampanyalı ve özel satışların artacağı düşünülmektedir.

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 1,09 oranında artarak 206,18 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,33 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 7,32 oranında artmıştır. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Mart ayında 1569,63 TL/m² iken 2016 yılı Mart ayında 1774,34 TL/m² olarak gerçekleşmiştir.*¹⁵



Grafik 2.3.1: KFE ve birim fiyat *



Grafik 2.3.2: KFE yıllık yüzde değişim*

5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.4.1. Ankara İli¹⁶

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ildir. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'ndedir.

Ankara İli, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur.

1355 km. uzunluğu ile tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 km. ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.

¹⁵ * TC Merkez Bankası, İstatistik Genel Müdürlüğü Reel Sektör Verileri Müdürlüğü, "Konut Fiyat Endeksi Mart 2016", 27 Mayıs, 2016

¹⁶ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.



Ankara

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmasına rağmen, nüfusunun sadece %3'ü köylerde, %70'i ise il merkezinde yaşar. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır.

Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır.

İl nüfusu 2013 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 5.045.083 kişidir. Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

Ankara il nüfus bilgileri												
Yıl	Toplam	Değişim	Sıra	Oran	Kır - Şehir			Erkek - Kadın				
					Kır	Şehir	Oran	Erkek	Kadın	Oran	Erkek	Kadın
1965 ⁽¹⁰⁵⁾	1 644 302	—	2	%5.24	574 541	%35	%65	1 069 761	672 680	%53.1	%46.9	771 622
1970 ⁽¹¹⁰⁾	2 041 658	%24 ▲	2	%5.73	574 364	%28	%72	1 467 304	1 067 437	%52.3	%47.7	974 221
1975 ⁽¹¹¹⁾	2 685 293	%27 ▲	2	%6.41	587 313	%23	%77	1 997 980	1 359 373	%52.6	%47.4	1 225 920
1980 ⁽¹¹²⁾	2 854 689	%10 ▲	2	%6.38	616 722	%22	%78	2 238 967	1 466 584	%51.4	%48.6	1 388 105
1985 ⁽¹¹³⁾	3 306 327	%16 ▲	2	%6.53	569 118	%17	%83	2 737 209	1 702 805	%51.6	%48.5	1 603 522
1990 ⁽¹¹⁴⁾	3 236 626	-%2 ▼	2	%6.73	399 907	%12	%88	2 836 719	1 658 276	%51.2	%48.8	1 578 350
2000 ⁽¹¹⁵⁾	4 007 860	%24 ▲	2	%5.91	487 338	%12	%88	3 540 522	2 027 105	%50.6	%49.4	1 980 755
2007 ⁽¹¹⁶⁾	4 486 756	%11 ▲	2	%6.33	325 866	%7	%93	4 140 890	2 225 033	%49.8	%50.2	2 241 723
2008 ⁽¹¹⁷⁾	4 548 939	%2 ▲	2	%6.36	153 051	%3	%97	4 395 888	2 267 779	%49.9	%50.2	2 281 160
2009 ⁽¹¹⁸⁾	4 650 802	%2 ▲	2	%6.41	136 881	%3	%97	4 513 921	2 318 633	%49.9	%50.2	2 332 169
2010 ⁽¹¹⁹⁾	4 771 716	%3 ▲	2	%6.47	130 460	%3	%97	4 641 256	2 379 226	%49.9	%50.1	2 392 490
2011 ⁽¹²⁰⁾	4 890 893	%2 ▲	2	%6.55	128 777	%3	%97	4 762 116	2 439 058	%49.9	%50.1	2 451 835
2012 ⁽¹²¹⁾	4 966 542	%2 ▲	2	%6.57	123 406	%2	%98	4 842 136	2 474 456	%49.8	%50.2	2 491 086
2013 ⁽¹²²⁾	5 045 083	%2 ▲	2	%6.58	0	%0	%100	5 045 083	2 507 525	%49.7	%50.3	2 537 558

Değişim, bir önceki nüfus sayımına göre artış veya azalış yüzdesidir. Sıra, Ankara il nüfusunun Türkiye illeri arasındaki sıralamasıdır. Oran, Ankara il nüfusunun, Türkiye nüfusuna oranıdır.

Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksensidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

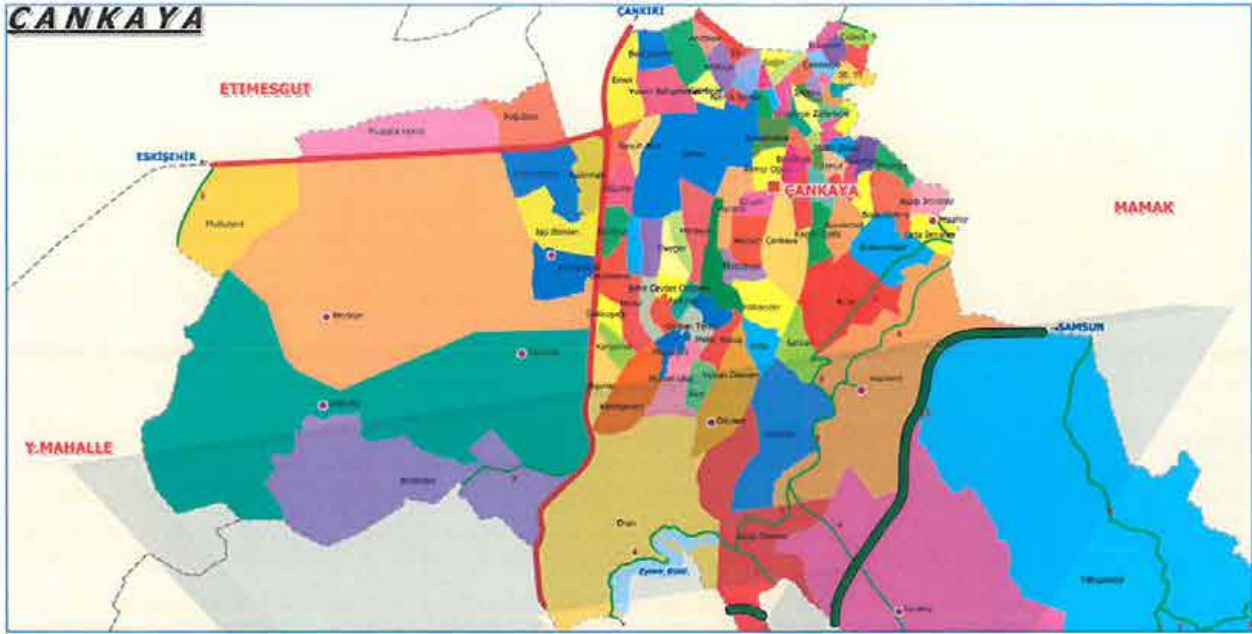
İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askeri amaçlarla kullanılmaktadır.

5.4.2. Çankaya İlçesi¹⁷

Çankaya İlçesi 1936 yılında kurulmuştur. 1983 yılında kabul edilen 2963 sayılı Kanunla İlçeye bağlı Gölbaşı ve Mamak ayrı birer İlçe haline getirilmiştir. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun geçici 2 inci maddesi gereğince köy tüzel kişiliği kaldırılan, İlçeye bağlı üç köy (Beytepe, Karataş, Yakupabdal) Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.08.2004 tarih ve 531 sayılı kararıyla mahalleye dönüşmüştür.

¹⁷ İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Çankaya, ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlenme yerlerini barındıran bir yerleşim alanı.



Çankaya'da 116 mahalle, 4 devlet üniversitesi, 6 özel üniversite ve Kara Harp Okulu vardır. Ayrıca 103 ilköğretim okulu, 46 lise ve 59 özel okul vardır. 2013 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre ilçe Nüfusu 914.501 dir. Günlük nüfus hareketlerine bağlı olarak Çankaya'nın nüfusu, gün boyunca 2 milyona ulaşmaktadır. İlçe bu özelliğiyle kent içinde ayrı bir kent merkezi özelliğine sahiptir.

İlçe son zamanlarda kırsal kesimden göçlerin yoğunlaşması nedeniyle hızlı bir nüfus artışına neden olmuş, yapılan imarsız gecekondulaşma neticesi dış kesimlerde düzensiz bir yapılaşma meydana gelmiştir. İlçede belediye sınırları içerisinde kalan yerler imar planına uygun olarak çağdaş ve modern bir yapıya kavuşturulmuştur.

Nüfusun çoğu geçimini esnafılık, işçilik ve memuriyetten sağladığı gelire idame ettirmektedir. Çankaya tarım kenti değil, sanayi, ticaret ve hizmetlerin yoğunlaştığı bir kent özelliğindedir.

İlçede devletin en üst düzey yöneticisinden en alt birimindeki hizmetliye kadar binlerce kişi kamu hizmetlerinde çalışmaktadır.

İlçede ticaret yoğunluğu çok fazladır. İlçe içi hareketliliğin komşu ilçe ve illerle de ilişkisi vardır. Hatta yurtdışından mal getiren ve yurtdışına mal satan iş yerleri de bulunmaktadır.

İş yerlerinin birinci derecede yoğunlaştığı yer Yenişehir'dir. Dikimevi, Küçükesat, Beşevler ve Bakanlıklar daha sonra gelir. İlçede 100.000 kadar işyeri bulunmaktadır. Bu işyerlerinin bazıları da çok büyük ticaret merkezleridir.

İlçe sanayi bölgesi değildir. Ancak özel sektöre ait konfeksiyon, ayakkabı, tekstil üzerine imalat atölyeleri ile tuğla ve toprak, ahşap, örme, yem ve un sanayileri, galvanizleme, tıbbi cihazlar ve ekmek fabrikaları mevcuttur. İlçe kent merkezi durumuna gelince, fabrikaların kurulması engellenmiş ve kurulu olanlar da kaldırılmıştır. Hatip Çayı çevresinde yağ, yoğurt, ayran ve peynir fabrikaları vardır. İlçe merkezinde ve değişik yerleşim yerlerinde konfeksiyon atölyeleri ve basımevleri mevcuttur.

Ulaşım karayolu ve demiryolu ile sağlanmaktadır. İlçeyi doğudan Mamak, batıdan Etimesgut ve Sincan'a bağlayan demiryolu üzerinde banliyö treni düzenli olarak işler. Çankaya'yı Yenimahalle ve Batıkent'e bağlayan metro 28.12.1997 tarihinde hizmete girmiştir. AŞTİ-Dikimevi hattı üzerinde 30 Ağustos 1996 tarihinden itibaren Ankaray raylı sistemi çalışmaya başlamıştır.

Karayolları İlçeyi örümcek ağı gibi sarmıştır. Tamamı asfalt kaplama olan yolların bakım ve onarımı anayol ve caddeler haricinde Çankaya Belediyesi tarafından yapılmaktadır. Çevre yolu ile tüm komşu İlçelere bağlantılıdır. Ayrıca çevre İllerden Konya, Eskişehir, İstanbul ve Kırıkkale bağlantısı vardır.

İlçe devletin üst kademe yöneticilerinin, yabancı elçilik mensuplarının bulunduğu bir yer olması, oldukça gelişmiş ticaret ve hizmet (Kamu ve Özel) potansiyeline sahip olması nedeniyle yurt içi-yurt dışı haberleşme ağı çok geniş ve de yoğundur

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların veya projelerin özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Rapor konusu proje bünyesinde yer alan blokların zeminde inşaat işleri henüz tamamlanmamış ve bu sebepten dolayı henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Ayrıca proje kat mülkiyetine de geçmemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulunun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği (Seri III-48.1 sayılı) 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b bendine göre “Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların; Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır.

Bu bilgilerin ışığında proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin henüz kat mülkiyetinin kurulmamasından dolayı rapor konusu taşınmaz “Proje” kapsamında değerlendirilmiştir.

Projenin mevcut hali ile değerine ulaşmak için **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi** kullanılmıştır. Bu yöntemde maliyet unsurlarından olan arsa değerine ulaşmak için **Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki değerine ulaşmak için **Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi** ve bu yöntemle birlikte dolaylı olarak **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi** tercih edilmiştir.

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Arsa Emsal Araştırması:

- **Lider Güven Yatırım Danışmanlık (312 2400724):** Konu taşınmazlara yakın konumda, İlbahar Mahallesi'nde, Emsal: 1,20 olan, konut+ticaret imarlı, 2.400 m² arsanın 10.500.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~4.375,-TL/m²)
- **Ali Bey 29 Emlak (312 3450808):** Konu taşınmazlara yakın konumda, Karataş Mahallesi'nde, Emsal: 2,00 olan, konut imarlı, 1.880 m² arsanın 2.350.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~1.250,-TL/m²)
- **Emlakmaxx Gayrimenkul (312 4474721):** Konu taşınmazlara yakın konumda, Karataş Mahallesi'nde, Emsal: 1.40, konut imarlı, 500 m² arsanın 500.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~1.000,-TL/m²)
- **Enkayap Gayrimenkul (312 2842007):** Konu taşınmazlara yakın konumda, Karataş Mahallesi'nde, Emsal: 2.20, konut imarlı, 407 m² 29562/4 nolu ada/parselin 530.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~1.302,-TL/m²)
- **Ankara Yatırım (312 4412666):** Konu taşınmazlara yakın konumda, İlbahar Mahallesi'nde, Emsal: 0.50, Ticari imarlı, 300 m² arsanın 925.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~3.083,-TL/m²)
- **Başkent Emlak (535 3703859):** Konu taşınmazlara yakın konumda, ticari hareketliliği yüksek olan Turan Güneş Bulvarı'na cepheli, ticari imarlı 2.591 m² arsanın 11.500.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~4.440,-TL/m²)
- **Güven Gayrimenkul (532 5069797):** Konu taşınmazlara yakın konumda, Hilal Mahallesi'nde konumlu, konut imarlı 864 m² arsanın 2.800.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~3.240,-TL/m²)
- **MK Kayı Gayrimenkul (312 4818191):** Konu taşınmazlara yakın konumda, Karataş Mahallesi'nde, konut imarlı, 1.900 m² arsanın 2.538.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~1.336,-TL/m²)
- **Naskon Panaroma Konutları Sitesi (312 4273381):** Konu taşınmazlara yakın konumda, Mühye Köyü 29522/2, 29536/1 ve 29596/1 ada/parseller ile Karataş Mahallesi 29562/3 ve 29578/1 ada parsellerin 1.550,-TL/m² birim değer ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
- **Gölbahı Güzelyalı Gayrimenkul (312 4842727):** Konu taşınmazlara yakın konumda, Karataş Mahallesi'nde, konut imarlı, 1.000 m² 29522/2 nolu ada parselin 1.375.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~1.375,-TL/m²)

Konut Emsal Araştırması:

- **Yavuz Kuru Gayrimenkul (533 2617022):** Konumuz taşınmazlara yakın konumda Sinpaş Altın Oran Projesinde, 2.katta konumlu, 4+1, 210 m² kullanım alanlı ve iç tefrişatının tamamlanmış olduğu beyan edilen konutun, 900.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~4.285,-TL/m²)
- **MEG Gayrimenkul (530 7632406):** Konumuz taşınmazlara yakın konumda Sinpaş Altın Oran Projesinde, 7.katta konumlu, 3+1, 136 m² kullanım alanlı ve iç tefrişatının tamamlanmış olduğu beyan edilen konutun, 650.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~4.779,-TL/m²)
- **Boreas Gayrimenkul (312 4339998):** Konumuz taşınmazlara yakın konumda Sinpaş Altın Oran Projesinde, 7.katta konumlu, 3+1, 145 m² kullanım alanlı dairenin, 660.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~4.552,-TL/m²)
- **Boreas Gayrimenkul (312 4339998):** Konumuz taşınmazlara yakın konumda Sinpaş Altın Oran Projesinde, 12. katta konumlu, 4+1, 200 m² kullanım alanlı dairenin, 1.300.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~6.500,-TL/m²)
- **Katek İnşaat Gayrimenkul (538 9727000):** Konumuz taşınmazlara yakın konumda Sinpaş Altın Oran Projesinde, 1. katta konumlu, 4+1, 242 m² kullanım alanlı dairenin, 1.200.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~4.959,-TL/m²)
- **Katek İnşaat Gayrimenkul (538 9727000):** Konumuz taşınmazlara yakın konumda Sinpaş Altın Oran Projesinde, 3. katta konumlu, 2+1, 110 m² kullanım alanlı dairenin, 490.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~4.455,-TL/m²)
- **Borseem Oran Temsilciliği (312 4908080):** Konumuz taşınmazlara yakın konumda Sinpaş Altın Oran Projesinde, 9. katta konumlu, 4+1, 165 m² kullanım alanlı dairenin, 780.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~4.727,-TL/m²)
- **Arien Gayrimenkul (312 4914848):** Konumuz taşınmazlara yakın konumda Sinpaş Altın Oran Projesinde, bahçe katında konumlu, 1+1, 100 m² kullanım alanlı dairenin, 525.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~5.250,-TL/m²)
- **Emlak Marketi (531 8883232):** Konumuz taşınmazlara yakın konumda Park Oran Sitesinde, 5 yaşında binanın, 15. Katında, 216 m² kullanım alanlı, bakımlı ve kullanabilir olduğu beyan edilen konutun, 1.290.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~5.972,-TL/m²)
- **Realty World (8883232):** Konumuz taşınmazlara yakın konumda Park Oran Sitesinde, 5 yaşında binanın, 15. Katında, 216 m² kullanım alanlı, bakımlı ve kullanabilir olduğu beyan edilen konutun, 1.290.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~5.972,-TL/m²)

- **Remax Lot2 (312 4418686):** Konumuz taşınmazlara yakın konumda Park Oran Sitesinde, 4. katta, 89 m² kullanım alanlı dairenin, 615.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~6.910,-TL/m²)
- **Borse City (312 4413939):** Konumuz taşınmazlara yakın konumda Park Oran Sitesinde, 5. katta, 90 m² kullanım alanlı dairenin, 623.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~6.922,-TL/m²)
- **Borse City (312 4413939):** Konumuz taşınmazlara yakın konumda Park Oran Sitesinde, 8. katta, 90 m² kullanım alanlı dairenin, 647.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~7.189,-TL/m²)
- **Çağdaş Emlak (505 2934474):** Konumuz taşınmazlara yakın konumda, Sedir Sitesinde, 20 yaşında, 2.katta, 110 m² kullanım alanlı, bakımlı ve kullanabilir olduğu beyan edilen konutun, 450.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~4.090,-TL/m²)

Ticari Ünite (Ofis-Dükkan) Emsal Araştırması:

- **Harput Emlak (536 4572323):** Konumuz taşınmazlara yakın konumda, Turan Güneş Bulvarında konumlu, 5 yaşında binanın, 2 katında konumlu, 140 m² olduğu beyan edilen ofisin 1.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~7.140,-TL/m²)
- **Rota Emlak (312 4917505):** Konumuz taşınmazlara yakın konumda, İkbahar Mahallesinde, 4 katlı, 4 yaşında, 10 bölüm ve 650 m² olduğu beyan edilen ticari kullanıma uygun müstakil yapının 4.750.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~7.307,-TL/m²)
- **Cansa Gayrimenkul (542 7195377):** Konumuz taşınmazlara yakın konumda, Sinpaş Altın Kulelerde, 7.katta konumlu, 88 m² kullanım alanlı ve iç tefrişatının tamamlanmış olduğu beyan edilen ofisin 490.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~5.568,-TL/m²)
- **Emlak Merkezi (538 4772817):** Park Oran Ticaret Merkezi yakınında, cadde cephe, zemin katta konumlu, 240 m² olarak beyan edilen dükkanın 1.900.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~7.916,-TL/m²)
- **Andaç Ticari Yatırım Ltd.Şti. (312 4790305):** Konu taşınmazlara yakın konumda Hilal Mahallesi'nde 300 m² kullanım alanlı dükkanın 3.350.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~11.166,-TL/m²)
- **Andaç Ticari Yatırım Ltd.Şti. (312 4790305):** Konu taşınmazlara yakın konumda Oran Mahallesi, Panora AVM'de 410 m² kullanım alanlı dükkanın 3.400.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~8.293,-TL/m²)
- **Andaç Ticari Yatırım Ltd.Şti. (312 4790305):** Konu taşınmazlara yakın konumda Oran Mahallesi, Panora AVM'de 350 m² kullanım alanlı dükkanın 3.150.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~9.000,-TL/m²)

6.2. Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Değeri

6.2.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

6.2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti

Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, imar özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu 29396/3 nolu ada/parsel baz alınarak bu parsel ile kıyaslanmıştır.

Rapor içerisinde belirtilmiş olan emsal arsa değerlerinin m² birim değerlerinin konumlarına, büyüklüklerine ve imar özelliklerine, yapılaşma şartlarına göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Aşağıda tabloda rapor konusu taşınmaz baz alınarak yapılan düzeltmeler tablo halinde sunulmuştur.

Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Yüzölçüm (m ²)	2,400.00	1,880.00	500.00	407.00	300.00
İmar Fonksiyonu	Konut+ Ticaret	Konut	Konut	Konut	Ticaret
Yapılaşma Şartları	E: 1.20	E: 2.00	E: 1.40	E: 2.20	E: 0.50
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	4,375	1,250	1,000	1,302	3,083
Pazarlık Payı	-10%	0%	0%	0%	-10%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer (TL/m ²)	3,938	1,250	1,000	1,302	2,775
Büyükölçüm Düzeltmesi	-15%	-15%	-20%	-20%	-20%
Konum Düzeltmesi	0%	125%	125%	125%	5%
İmar Fonksiyonu Düzeltmesi	20%	30%	70%	30%	35%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	4,134	3,000	2,750	3,060	3,330
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	(3.254,74) ~ 3.250.00				

*Emsal düzeltme tablosu 29396 ada 3 nolu parsel baz alınarak hazırlanmıştır.

Tüm bu veriler ışığında proje kapsamındaki parsellerin mevcut özellikleri, yapılaşma yoğunluğu, yüzölçümleri, imar fonksiyonları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Buna göre rapor konusu parsellerin birim ve toplam değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları		Birim Değer (TL)	Toplam Değer (TL)
					Emsal	Yençok (m)		
1	29396	3	89,502.19	Konut + Ticaret	2.00	70.00	3,250	290,882,117.50
2	29397	3	8,022.29	Konut + Ticaret	2.00	70.00	3,750	30,083,587.50
3	29397	4	19,494.80	Gelişme Konut Alanı	2.00	70.00	2,750	53,610,700.00
4	29401	7	3,004.07	Özel Rekreasyon Alanı	0.30	12.00	1,500	4,506,105.00
5	29401	4	4,599.79	Konut + Ticaret	2.00	70.00	3,750	17,249,212.50
6	29402	1	4,554.46	Gelişme Konut Alanı	1.50	27.00	2,000	9,108,920.00
7	29400	1	2,593.62	Sağlık Tesisi Alanı (Özel)	1.00	12.00	1,800	4,668,516.00
8	29403	1	6,366.21	Gelişme Konut Alanı	1.50	27.00	2,000	12,732,420.00
9	29405	1	2,372.64	Cami Alanı	0.60	-	0	0.00
10	29406	1	7,900.31	İlköğretim Tesisi Alanı	1.00	Serbest	0	0.00
11	29404	1	4,560.32	Cami Alanı	0.60	-	0	0.00
12	29401	6	1,674.14	Cami Alanı	0.60	-	0	0.00
154,644.84								422,841,578.50

6.2.1.2 Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri Tespiti

Rapor konusu Başkent Emlak Konutları Projesi'nin mevcut durum itibarıyla 29396/3 nolu ada/parsele ilişkin ruhsatlar alınmıştır. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. den alınan bilgiye göre proje mevcut durum itibarıyla % 1 inşaat seviyesine sahiptir.

Yapı ruhsatları, rapor konusu proje kapsamındaki bloklar için, III-B, IV-C ve V-A sınıfı olarak düzenlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2016 yılı birim maliyet tablolarına göre III-B sınıfına giren yapıların m² birim maliyeti 750,TL/m², IV-C sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 1.030,-TL/m², V-A sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 1.320,-TL/m²'dir. Ancak rapor konusu projenin inşaat kalitesi ve üzerinde konumlu olduğu arsaların topoğrafik yapısı dikkate alındığında yukarıda belirtilen birim maliyetler yaklaşık %30 oranında arttırılarak maliyet hesapları yapılmıştır.

29396/3 ADA/PARSELE AİT RUHSAT BİLGİLERİNE GÖRE HESAPLANAN İNŞAAT MALİYETİ						
SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
1	29396/3	A1	V-A	16,257.18	1,700.00	27,637,206.00
2		A2	V-A	21,082.83	1,700.00	35,840,811.00
3		B1	IV-C	11,472.92	1,350.00	15,488,442.00
4		B2	IV-C	14,389.49	1,350.00	19,425,811.50
5		C1	V-A	40,975.26	1,700.00	69,657,942.00
6		C2	V-A	26,591.94	1,700.00	45,206,298.00
7		D1	V-A	19,423.46	1,700.00	33,019,882.00
8		D2	V-A	20,386.88	1,700.00	34,657,696.00
9		D3	V-A	22,430.72	1,700.00	38,132,224.00
10		D4	V-A	20,469.77	1,700.00	34,798,609.00
11		D5	V-A	24,869.65	1,700.00	42,278,405.00
12		E	V-A	18,355.83	1,700.00	31,204,911.00
13		F1	IV-C	10,161.52	1,350.00	13,718,052.00
14		F2	IV-C	12,217.73	1,350.00	16,493,935.50
15		G	III-B	2,535.25	1,000.00	2,535,250.00
16		H	III-B	1,602.80	1,000.00	1,602,800.00
17		I	IV-C	15,368.98	1,350.00	20,748,123.00
18		J1	V-A	21,585.11	1,700.00	36,694,687.00
19		J2	V-A	23,695.76	1,700.00	40,282,792.00
20						
				343,873.08		563,135,877.00

RUHSATI OLMAYAN DİĞER PARSELLER İÇİN HESAPLANAN İNŞAAT MALİYETİ			
Türü	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Birim Maliyeti (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Konut ve Ticaret İnşaat Alanı	122,273.98	1,350.00	165,069,871.65
Özel Sağlık Tesisi	3,890.43	1,000.00	3,890,430.00
İlköğretim Tesisi	11,850.47	1,000.00	11,850,465.00
Toplam Cami İnşaat Alanı	7,746.39	1,000.00	7,746,390.00
Toplam İnşaat Maliyeti			188,557,156.65

29396/3 Ada/Parsele Ait İnşaat Maliyeti (TL)	563,135,877.00
Diğer Parsellere Ait İnşaat Maliyeti (TL)	188,557,156.65
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	751,693,033.65

Projenin mevcut durumdaki bitmişlik oranının %1 olduğu kabulü ile mevcut maliyet;

$\% 1 \times 751.693.033,65 \text{ TL} = (7.516.930,33) \sim 7.517.000,-\text{TL}$ olarak hesaplanmıştır.

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizine Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	422.841.578,50
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	7.517.000,00
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	430.358.578,50

6.3. Projenin Tamamlanması Durumunda Değeri

6.3.1. Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

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.

Rapor konusu taşınmazların bulunduğu konum ve yakın çevresi halihazırda konut üniteleri barındıran projelerin olduğu bir bölgedir. Taşınmazların imar koşullarına uygun olarak bir proje geliştirilmiş olup projeksiyon için aşağıdaki kabuller ve hesaplar yapılmıştır.

Kullanılan Veriler ve Varsayımlar

- Proje kapsamındaki parsellerden 29396/3 nolu ada/parsel için ruhsat alınmış ve bağımsız bölümlere ilişkin çarşaf listeler hazırlanmıştır. Bu parselle ilişkin kullanılan veriler yapı ruhsatları ve çarşaf listeler doğrultusunda kullanılmıştır.
- Buna göre 29396/3 nolu ada/parsel için satılabilir alanlar aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Satılabilir Konut Alanı (m ²)	Satılabilir Ticaret Alanı (m ²)
205.083,13	4.847,33

- 29396/3 Nolu ada/parselle ilişkin inşaat maliyeti yapı ruhsatları doğrultusunda 563.135.877,- TL olarak hesap edilmiştir. (Bkz. 6.2.1.2.)
- Proje kapsamındaki diğer parsellere ilişkin verilen meri imar planlarındaki yapılaşma koşulları kullanılarak hesaplanmıştır.
- Yol kotu üstündeki emsal harici alanların tamamı satılabilir alanlar olarak kabul edilmiş ve emsale dahil alanların %20 si kadar daha fazla olacağı öngörülmüştür.
- Toplam inşaat alanının emsale dahil alanın % 50'si kadar daha fazla olacağı kabul edilmiştir.
- Konut+Ticaret Alanlarında plan notları doğrultusunda konut/ticaret oranı %60 / %40 olarak hesaplanmıştır.
- Ticaret alanlarında ise ticari ünitelerin %70 oranında ofis ve %30 oranında dükkan niteliğinde olacağı kabul edilmiştir.

- Proje bünyesinde hesap edilen inşaat alanları, emsal alanları ve satılabilir alanlar aşağıda tabloda gösterilmiştir. Bu alanlar hesaplanırken Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile yapılan protokol gereği hak sahipleri verilecek inşaat alanları da dikkate alınmıştır.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Emsal	Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	Emsale Dahil Konut İnşaat Alanı (m ²) %60	Emsale Dahil Ticaret İnşaat Alanı (m ²) %40
29397	3	8,022.29	Konut + Ticaret	2.00	16,044.58	9,626.75	6,417.83
29397	4	19,494.80	Gelişme Konut Alanı	2.00	38,989.60		
29401	7	3,004.07	Özel Rekreasyon Alanı	0.30	901.22		
29401	4	4,599.79	Konut + Ticaret	2.00	9,199.58	5,519.75	3,679.83
29402	1	4,554.46	Gelişme Konut Alanı	1.50	6,831.69		
29400	1	2,593.62	Sağlık Tesisi Alanı	1.00	2,593.62		
29403	1	6,366.21	Gelişme Konut Alanı	1.50	9,549.32		
29405	1	2,372.64	Cami Alanı	0.60	1,423.58		
29406	1	7,900.31	İlköğretim Tesisi Alanı	1.00	7,900.31		
29404	1	4,560.32	Cami Alanı	0.60	2,736.19		
29401	6	1,674.14	Cami Alanı	0.60	1,004.48		

Emsal İnşaat Alanları Özeti	
Toplam Konut Emsal İnşaat Alanı	70,517.10
Toplam Ticaret Emsal İnşaat Alanı	10,998.89
Özel Sağlık Tesis Alanı Emsal İnşaat Alanı	2,593.62
Sağlık Tesis Alanı Emsal İnşaat Alanı	7,900.31

Satılabilir ve Toplam İnşaat Alanları Özeti	
Konut Alanları	
Emsale Dahil Alan	70,517.10
Satılabilir Alan (Emsal Alan x 1.20)	84,620.52
Hak Sahiplerine ve Arsa Karşılığı Verilecek 450+40 Adet Daire Toplam Brüt Alanı	53,835.00
Kalan Satılabilir Alan	30,785.52
Toplam İnşaat Alanı (Satılabilir Alanlar+Teknik Hacim, Otopark vs.) (Emsal Alan x 1.50)	105,775.65
Ticaret Alanları	
Emsale Dahil Alan	10,998.89
Satılabilir Alan (Emsal Alan x 1.20)	13,198.66
Satılabilir Dükkan Alanı (Satılabilir Ticaret Alanı x 0.30)	3,959.60
Satılabilir Ofis Alanı (Satılabilir Ticaret Alanı x 0.70)	9,239.06
Toplam İnşaat Alanı (Satılabilir Alanlar+Teknik Hacim, Otopark vs.) (Emsal Alan x 1.50)	16,498.33
Özel Sağlık	
Emsale Dahil Alan	2,593.62
Toplam İnşaat Alanı (Emsal Alan x 1.50)	3,890.43
İlköğretim Tesisi	
Emsale Dahil Alan	7,900.31
Toplam İnşaat Alanı (Emsal Alan x 1.50)	11,850.47
Cami	
Emsale Dahil Alan	5,164.26
Toplam İnşaat Alanı (Emsal Alan x 1.50)	7,746.39

Satılabilir İnşaat Alanları Özeti	
Toplam Konut Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	235,868.65
Toplam Ticaret Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	8,806.93
Toplam Ofis Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	9,239.06
Özel Sağlık Tesis Alanı Emsal İnşaat Alanı (m ²)	3,890.43

- Konut ve ticaret alanlarında yol kotu üstündeki emsal harici alanların tamamı satılabilir alan olarak kabul edilmiş olup bu alan emsale dahil alanın %20 si kadar daha fazla olacağı öngörülmüştür.
- Sağlık Tesisi (plan notlarına göre özel sağlık yapılabilir) alanlarında satılabilir alanların toplam inşaat alanlarının tamamı olacağı (bir bütün olarak satışınının gerçekleşeceği düşüncesiyle) kabul edilmiştir.
- Proje kapsamında yer alan ancak ruhsata bağlanmamış parsellere ilişkin kullanılan birim ve hesap adlen toplam maliyet değerleri aşağıda yer alan tabloda gösterilmiştir.

İNŞAAT MALİYETİ			
Türü	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Birim Maliyeti (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Konut ve Ticaret İnşaat Alanı	122,273.98	1,350.00	165,069,871.65
Özel Sağlık Tesisi	3,890.43	1,000.00	3,890,430.00
İlköğretim Tesisi	11,850.47	1,000.00	11,850,465.00
Toplam Cami İnşaat Alanı	7,746.39	1,000.00	7,746,390.00
Toplam İnşaat Maliyeti			188,557,156.65

- Projeye ilişkin hesap edilen toplam inşaat maliyeti aşağıdaki gibidir.

29396/3 Ada/Parsele Ait İnşaat Maliyeti (TL)	563,135,877.00
Diğer Parsellere Ait İnşaat Maliyeti (TL)	188,557,156.65
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	751,693,033.65

- Ayrıca yine Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile yapılan protokol doğrultusunda hak sahiplerine ödenen/ödenecek kira bedelleri de maliyet hesaplarına dahil edilmiştir. Yıllara ödenen ve hesaplanan kira maliyetleri aşağıda gösterilmiştir.

HAK SAHİPLERİ KİRA MALİYETLERİ					
Yıllar	2014	2015	2016	2017	2018
Yıllık Kira Bedeli (TL)	165,000.00	2,837,215.58	3,335,848.27	3,669,433.10	4,036,376.41

- Proje kapsamında üretilecek bağımsız bölümlere ilişkin birim ve toplam satış öngörülerinin aşağıdaki gibi olacağı kabul edilmiştir.

	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	2016 Yılı Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
Konut	235,868.65	5,000.00	1,179,343,256.00
Dükkan	8,806.93	13,000.00	114,490,071.80
Ofis	9,239.06	7,000.00	64,673,443.80
Özel Sağlık	3,890.43	5,000.00	19,452,150.00
			1,377,958,921.60

- Projeye ilişkin varsayılan inşaat ve satış hızları aşağıda gösterilmiştir.

İNŞAAT HIZLARI					
Yıllar	2016	2017	2018	2019	2019
Konut ve Ticaret	0%	30%	50%	20%	0%
Özel Sağlık	0%	0%	50%	50%	0%
İlköğretim	0%	0%	50%	50%	0%
Cami	0%	30%	50%	20%	0%

SATIŞ HIZLARI					
Yıllar	2016	2017	2018	2019	2020
Konut	10%	60%	20%	10%	0%
Dükkan	0%	0%	50%	30%	20%
Ofis	0%	0%	50%	40%	10%
Özel Sağlık	0%	0%	0%	100%	0%

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler TL bazındadır.
- Proje getirisinin bugünkü değeri hesaplanırken devlet tahvili, hazine bonosu vs. gibi piyasada en az risk taşıyan kağıtlara ödenen faiz oranı da araştırılmış olup risk primi de dikkate alınarak iskonto oranı % 15 seçilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken Türk Lirasının her yıl % 10 oranında artacağı kabul edilmiştir.

Ulaşılan Değer

İndirgenmiş Nakit Akımları Hesabına göre oluşan değerler aşağıdadır. İndirgenmiş Nakit Akımları Tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri (TL)	1,265,473,362
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	703,662,451
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	561,810,911

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre raporu talep eden müşterimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi'nde konumlu 12 adet parsel üzerinde yer alan Başkent Emlak Konutları Projesi'nin mevcut durumuyla toplam değeri **430.358.578,50-TL**, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri **1.265.473.362,-TL** olarak hesaplanmıştır. Yanı sıra gelir indirgeme yöntemi ile projelendirilmiş arsa değeri de irdelenmiş ve projelendirilmiş arsa değeri **561.810.911,-TL** olacağı ortaya çıkmıştır. Gelir indirgeme yöntemi tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için konu parsellerin arsa değerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değeri olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre rapor konusu projenin üzerinde yer aldığı parsellerin toplam pazar değerinin **422.841.578,50-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 1.306 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki güncel piyasa rayiç değerlerinin toplam değeri olarak **1.019.538.100,-TL** bedel takdir edilmiştir. Bu değerlerin her biri tablo halinde raporumuz sonuç bölümünde de sunulmuştur.

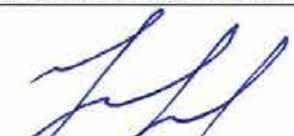

Değerleme konusu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi'nde konumlu 12 adet parsel üzerinde yer alan Başkent Emlak Konutları Projesi'dir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cephesi, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	430.358.578,50	125.104.237,90
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	1.265.473.362,00	367.870.163,40
Parselin Toplam Değeri	422.841.578,50	122.919.063,50
1.306 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Hariç Toplam Değeri	1.019.538.100,00	296.377.354,70
1.306 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslim Şartlarını Yerine Getirilmesi Durumundaki KDV Dahil Toplam Değeri	1.029.733.481,00	299.341.128,20

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,44 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında, 500-999 TL arası olanlar %8 oranında, 1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Bulent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu Bilgisi
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- 1.306 adet bağımsız bölümün rayiç değer tablosu
- Tapu suretleri ve takyidat belgeleri
- İmar plan örnekleri ve plan notları
- Yapı ruhsatları
- Onaylı bağımsız bölüm listesi ve onaylı mahal listesi
- Onaylı tahsis listesi
- Fotoğraflar ve uydu görüntüsü
- Raporu hazırlayanların SPK lisans belgesi örnekleri