



T.C. Başbakanlık TOKİ İştirakidir.

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

EMLAK KONUT-12.14-170

ARALIK,2014

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi 3320 ve 3321 no.lu parseller değerlendirme raporu
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	23.12.2014
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi 3320 ve 3321 no.lu parseller
<b>İMAR DURUMU</b>	<b>3320 no.lu parsel:</b> Emsal:2,50 Hmaks:Serbest Konut + Ticaret Alanı Emsal:2,5 Hmaks:Serbest Yüksek yoğunluklu Konut Alanı Emsal:1,00 Hmaks:9,50 Konut Alanı Emsal:0,60 Hmaks:9,50 Sağlık Tesis Alanı Emsal:1,00 Hmaks:9,50 Özel Sağlık Tesis Alanı Emsal:1,00 Hmaks:9,50 Özel Eğitim Tesis Alanı Emsal:0,60 Hmaks:Serbest Dini Tesis Alanı Emsal:0,60 Hmaks:Serbest İdari ve Sosyal Tesis Alanı Park, Ağaçlandırılacak alan, yol, refüj, teknik altyapı alanı <b>3321 no.lu parsel:</b> Emsal:2,5 Hmaks:Serbest Yüksek yoğunluklu Konut Alanı Emsal:0,60 Hmaks:Serbest Dini Tesis Alanı Emsal:0,60 Hmaks:Serbest İdari ve Sosyal Tesis Alanı Emsal:1,00 Hmaks:Serbest Eğitim Tesis Alanı, park, rekreasyon alanı ve yol
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Parseller kısmen boş olup kısmen de gecekondulu niteliğinde yapılaşmalar mevcuttur.
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>ARSA DEĞERİ</b>	3320 no.lu parsel; 255.823.700,00 ₺ 3321 no.lu parsel; 72.490.475,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ.....	3
Rapor Tarihi.....	3
Rapor Numarası .....	3
Rapor Türü .....	3
Şirket Bilgileri .....	3
Raporu Hazırlayanlar .....	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri.....	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar) .....	4
Değerleme Tarihi .....	4
Dayanak Sözleşme .....	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER .....	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri.....	7
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri .....	8
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri .....	10
Gayrimenkullerin İmar Durumu.....	11
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler .....	16
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri .....	16
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi.....	16
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	17
BÖLGESEL ANALİZLER .....	18
Ankara İli .....	18
Çankaya İlçesi.....	20
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ.....	21
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler.....	21
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi .....	21
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi .....	22
Gelir Yöntemi .....	22
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri.....	22
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	23
Emsal Araştırması .....	23
Çevrede Arsa Emsal Araştırması .....	23
Değer Takdiri.....	24
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri .....	24
Gelir İndirgeme Yöntemi ile Arsa Değer Takdiri .....	24
En Verimli Kullanım Analizi .....	26
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER .....	27

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

23.12.2014

### 1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 12.14-170

### 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi 3320 ve 3321 no.lu parseller arsa değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

### 1.4 Şirket Bilgileri

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

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Geomatik Mühendisi Sinem YAVUZ ile Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

## 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

## 1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

**Müşteri Ünvanı** : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

## 1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 3320 ve 3321 no.lu parsellerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

**1.9 Değerleme Tarihi** : 19.12.2014

## 1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 11.12.2014 tarih 2014-097 sayılı sözleşmedir.

### Değerleme Uzmanı

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

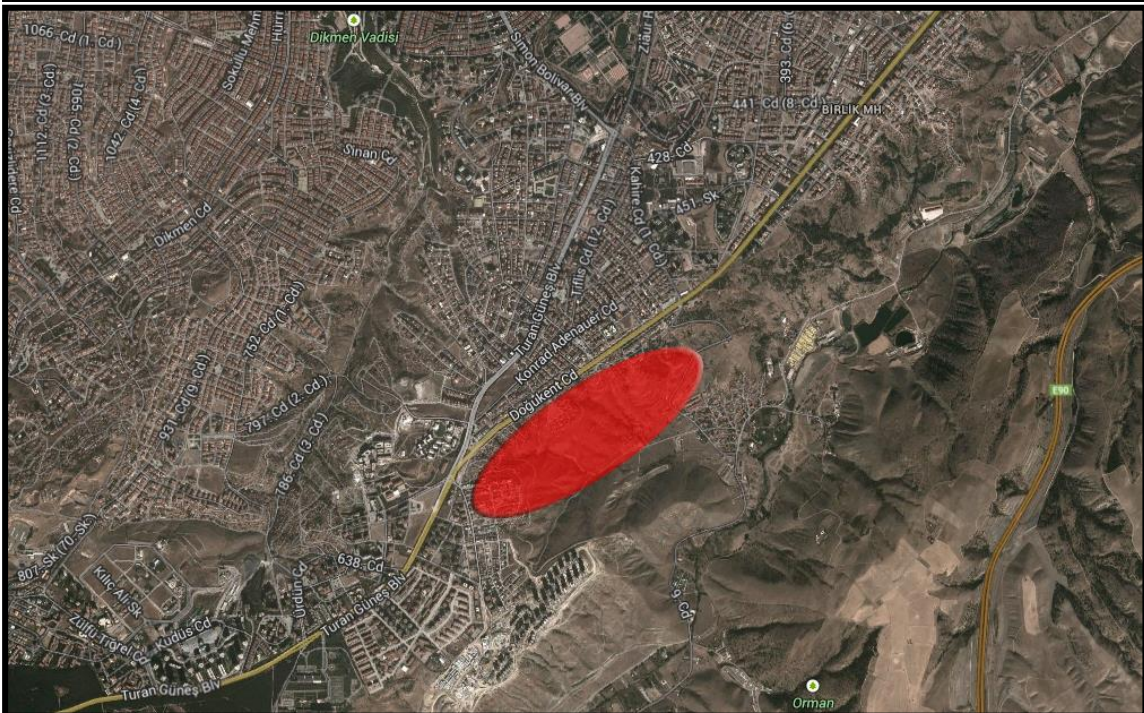
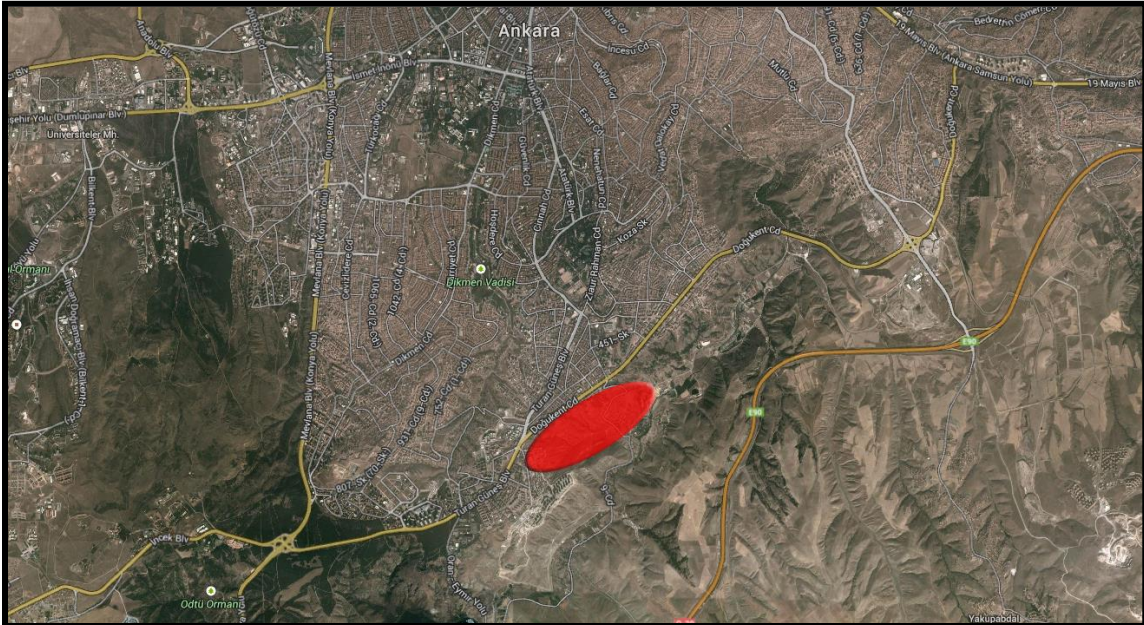
### Sorumlu Değerleme Uzmanı

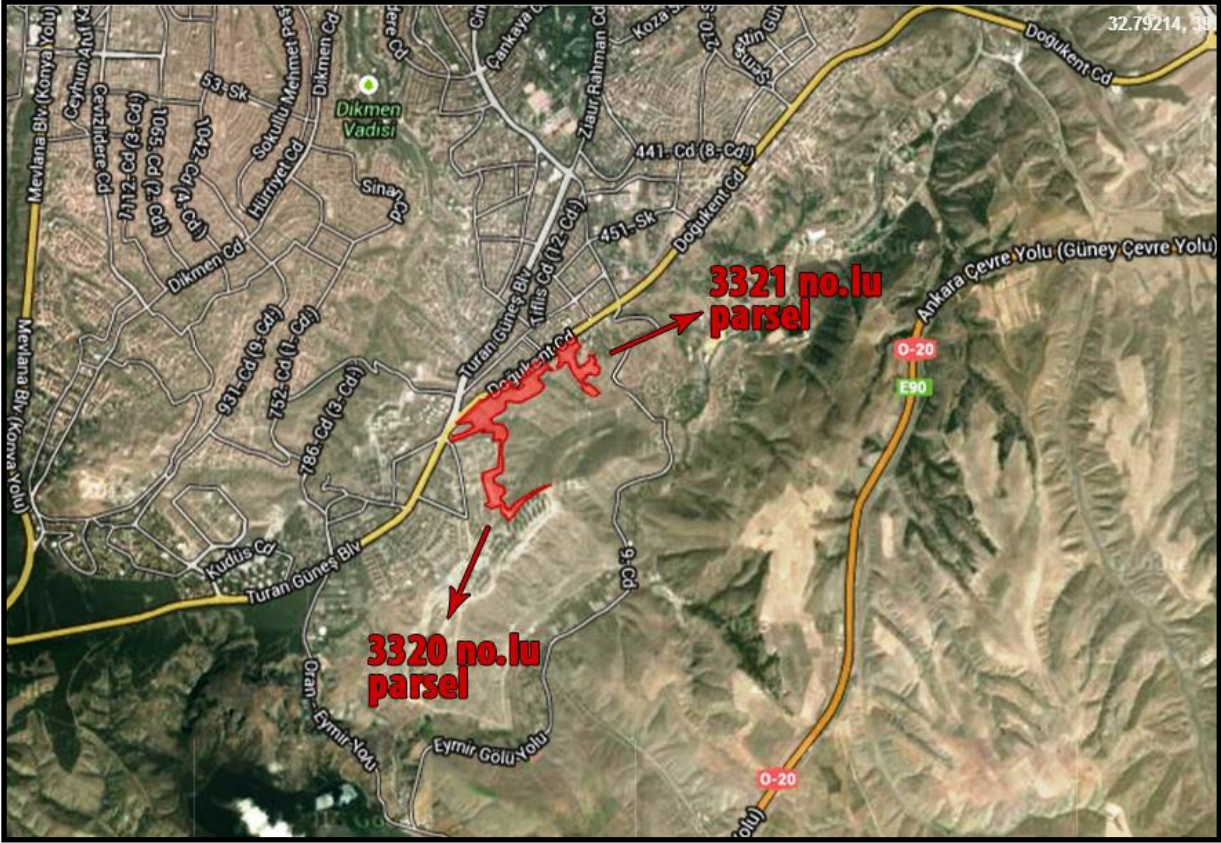
**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400375

## 2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

### 2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

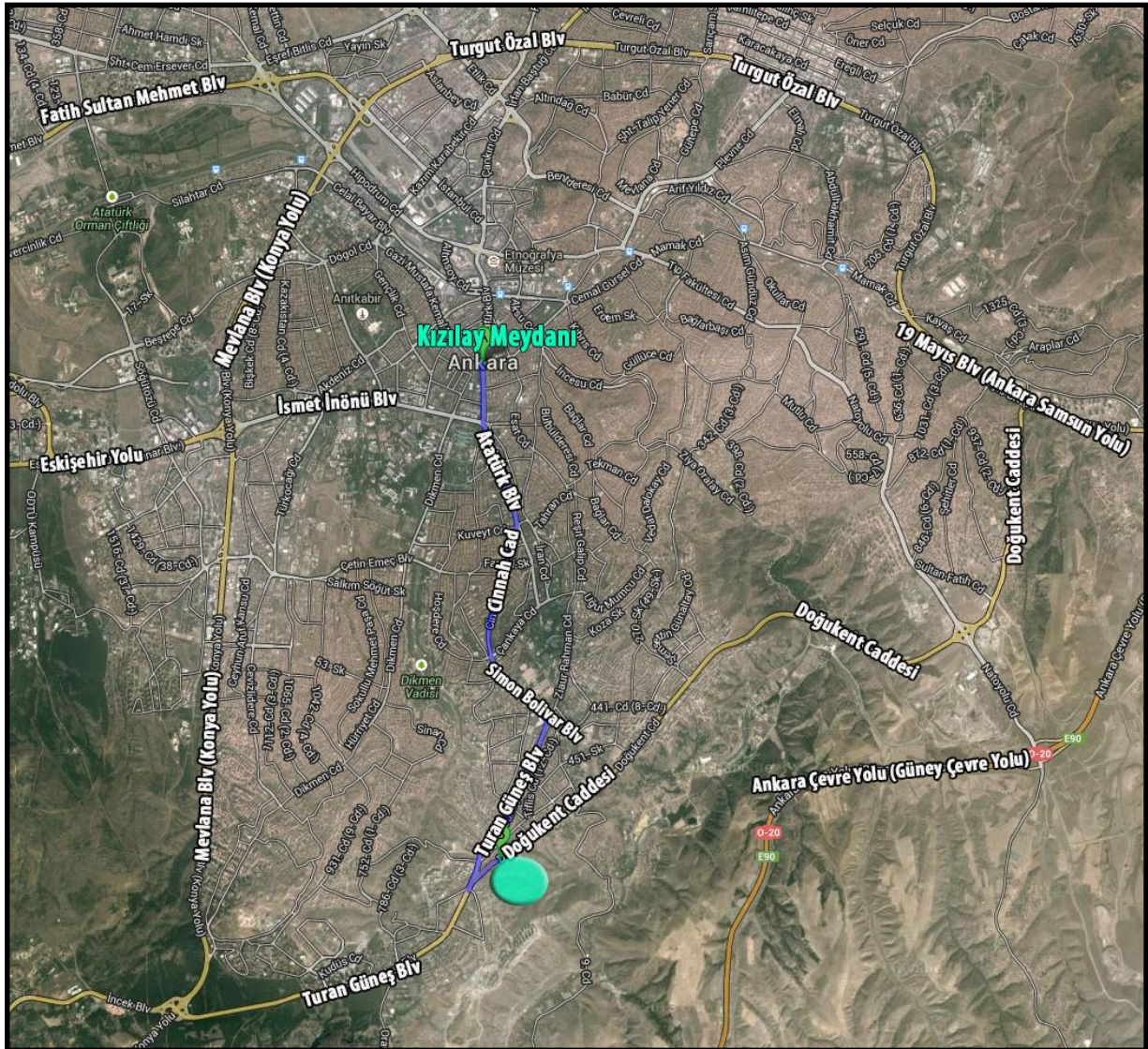
Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi sınırları içinde yer alan 3320 ve 3321 no.lu parsellerdir. Doğukent Caddesi'nin güneyinde bulunan arsaların yakın çevresinde, Sinpaş Altın Oran Projesi, MSB Oran Lojmanları, TRT Genel Müdürlüğü, Park Oran Konutları, Panora AVM,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





## 2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

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





### 2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, TAKBİS sistemi üzerinden 11.12.2014 tarih ve 15:15 saatinde alınmıştır.

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

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

***Taşınmazların son üç yıllık tapu hareketleri şöyledir;***

140.978 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 3296 parsel, 59.022 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 3297 parsel ve 787.355 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 3308 nolu parseller mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup Milli Savunma Bakanlığına tahsislidir. Milli Savunma Bakanlığı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi arasında 21.05.2009 tarihinde imzalanan protokol kapsamında; 3296 ve 3297 parsel ile 3308 nolu parselin 100.000 m<sup>2</sup> lik kısmının mülkiyeti Ankara Büyükşehir Belediyesine devredilmiştir. Mülkiyeti Ankara Büyükşehir Belediyesine devredilen ve toplam büyüklüğü 300.000 m<sup>2</sup> ye ulaşan parseller ifraz edilerek 3220 parsel ve 3321 parsel olarak yeni parsel numaralarını almışlardır. Söz konusu parseller Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında 11.04.2013 tarihinde imzalanan protokol ile Toplu Konut İdaresi'ne devredilmiştir.

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





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

**3320**

<b>Plan Fonksiyonu</b>	<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Emsal</b>	<b>Hmax</b>
Konut+Ticaret	100.654,19	2,50	Serbest
Konut Yüksek	6.492,45	2,50	Serbest
Konut	44.142,85	1,00	15,50
Sağlık Tesis Alanı	2.603,63	0,60	9,50
Özel Sağlık Tesis Alanı	1.493,09	1,00	9,50
Özel Eğitim Tesis Alanı	6.134,44	1,00	Serbest
Dini Tesis Alanı	2.639,86	0,60	Serbest
İdari ve Sosyal Tesis Alanı	767,18	0,60	Serbest
Park	13.226,35		
Ağaçlandırılacak Alan	3.360,78		
Yol, Refüj, Teknik Altyapı vs	51.052,18		

**3321 no.lu parsel**

<b>Plan Fonksiyonu</b>	<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Emsal</b>	<b>Hmax</b>
Konut Alanı	12.587,83	2,50	Serbest
Dini Tesis Alanı	2.372,64	0,60	Serbest
İdari ve Sosyal Tesis Alanı	2.219,51	0,60	Serbest
Eğitim Tesis Alanı	5.909,66	1,00	Serbest
Rekreasyon Alanı	2.566,54	0,05	6,50
Park	37.141,78		
Yol	4.635,05		
<b>Toplam</b>	<b>67.433,00</b>		

**Toplam**

<b>Plan Fonksiyonu</b>	<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Emsal</b>	<b>Hmax</b>
Konut+Ticaret	100.654,19	2,50	Serbest
Konut Yüksek	19.080,28	2,50	Serbest
Konut	44.142,85	1,00	15,50
Özel Sağlık Tesis Alanı	1.493,09	1,00	9,50
Özel Eğitim Tesis Alanı	6.134,44	1,00	Serbest
<b>Toplam Arazi</b>	<b>300.000,00</b>		

## Plan Notları;

1. Planlama alanı, Çankaya İlçesi Mühye Gecekonu 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 İmar Planı, Lejandı, 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 İmar Planı onanmadan imar uygulaması yapılamaz ve inşaat izni verilemez.
5. İmar uygulamaları etaplar halinde gerçekleştirilebilir.

### Özel hükümler

### Konut+ticaret alanları

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:serbesttir.
7. Planlama alanında toplam emsale esas inşaat alanının %40'ına kadar alan ticaret, geriye kalan alanlar ise konut kullanımına ayrılacaktır.
8. Konut+ticaret alanlarında parsel büyüklüğünün minimum %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. Parsel büyüklüğünün minimum %5'i Sosyal Donatı Alanı (sosyo tesis, açık yüzme havuzları, spor alanları vb.) Olarak düzenlenecektir.
11. Konut ve konut+ticaret kullanımlarında toplam emsale esas ait inşaat alanı, planda belirtilen emsal değerini aşmamak ve aynı mülkiyette kalmak şartıyla adalar/parseller arasında fonksiyona bakılmaksızın transfer edilebilir.
12. Ada bazlı yapılaşmalarda yapıların oturacağı alanlar belirlenirken yüzey suyu drenajı sağlayacak açık alanlar bırakılacak ve vadi tabanlarına yapılaşma verilmeyecektir.
13. Yüksek yoğunluklu konut ve konut+ticaret alanlarında yapılaşma koşulu

E=2.50 ve Yençok:serbest'tir.

14. Az yoğunlukta gelişme konut alanlarında yapılaşma koşulu E:1,00 Yençok:15.50m'dir..
15. İmar planında belirlenen inşaat emsali aşılmamak koşulu ile yapı adalarında ayrıık 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 altyapı alanlarında;**

16. Sağlık Tesisleri Alanında; Özel Sağlık Tesisleri (sağlık ocağı, v.b.) Fonksiyonlarda hizmet verecek tesisler yapılabilir. Yapı yüksekliği zeminin yapısı ve yapıların teknolojik özelliklerine göre serbesttir. Bu alanda yapılaşma koşulları E:0,60'dır.
17. 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. Bu alanlarda yapılaşma koşulları E:0,60 ve yapı yüksekliği zeminin yapısı ve yapıların teknolojik özelliklerine göre serbesttir.
18. Cami Alanında; dini hizmet yerleri ve müstemilatlarına ayrılan alanlardır. Bu alanda cami, ibadethane ve dini kurs alanları yer alabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları E:0,60 Yençok:Serbesttir.
19. İlkokul Alanında milli eğitim bakanlığı görüşü doğrultusunda bağlı ilk ve orta eğitim tesisleri yer alacaktır. Yapılaşma koşulları E:1,00 Yençok:Serbesttir.
20. +/- 0,00 KOTUNUN BELİRLENMESİ,
- 20.1. Yapılacak yapılarda +/- 0,00 kotu, Doğukent Bulvarından ve imar yollardan alınabileceği gibi, tabii zemine göre bina köşe noktaları ortalamasından da alınabilir.
- 20.2. Su basman kotları +/- 2,00 metrede tesis edilebilir.
- 20.3. Bahçe düzenlemelerinde +/- 3,00 metreye kadar kazı, dolgu yapılabilir.
- 20.4. Eğimden dolayı açığa çıkan 1. Ve 2. bodrum katlar iskân edilebilir ve emsale dâhildir.
- 20.5. 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.
- 20.6. Ortak alanlar (asansör, merdiven, spor alanları, sosyal tesisler, açık yüzme havuzları vb.) alanlar emsale dâhil değildir.

**Açık ve yeşil alanlarda;**

21. 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.
22. Bahçe düzenlemelerinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır.

23. 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:6,50 m'dir.
24. Yollar ve otoparklar;
- 24.2. Yaya yolları gerektiğinde yangın, çöp vb. Kullanımlar ve binalara otopark giriş çıkışı amacıyla kullanılabilir.
- 24.3. Özel otopark gereksinimi yürürlükteki otopark yönetmeliği doğrultusunda ada / parsel içerisinde karşılanabilecektir.
- 24.4. 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.
- 24.5. Binalar plandaki yollardan veya ada içerisindeki yollardan servis alabilir.
- 24.6. 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.
- 24.7. 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.
25. 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 sağlanamadığı durumlarda sığınaklar bahçe kotları altında toplulaştırmak sureti ile tertiplenebilir. Bu durumda sığınaklara ulaşımın parsel içi yaya araç yolları ile sağlanması yeterlidir.

*Rapora konu taşınmazların son üç yıllık imar hareketleri şöyledir;*

*Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 22.05.1992 tarihinde onaylanmış ve özel proje alanı ilan edilmiş 1/5000 ölçekli "İmrahor Vadisi Rekreasyon Alanı Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Plan kararları 1/500 ölçeğinde kalmış, uygulama imar planı çalışması yapılmamıştır. Alan, 2005 yılında Büyükşehir Belediyesi tarafından Kentsel Dönüşüm ve Proje Alanı ilan edilmiş ancak açılan dava sonucunda mahkeme kararıyla iptal edilmiştir. Proje Alanı 18.08.2010 tarihinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edilmiştir.*

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



## 2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

Değerleme konusu gayrimenkuller Tarla vafında olup, yaklaşık 400 adet gecekondun niteliğinde yapı bulunmaktadır.

## 2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri



Değerleme konusu gayrimenkuller Tarla vafında olup üzerlerinde yaklaşık 400 adet gecekondun niteliğinde yapı bulunmaktadır.

## 2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

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

- 3221 no.lu parsel kısmen Konut- Yüksek (Emsal:2,50 Hmax: Serbest),kısmen park, rekreasyon alanı, Dini Tesis Alanı, Eğitim Tesis Alanı, İdari ve Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmıştır.
- Gayrimenkullerin üzerinde gecekondu tipi yapılaşmalar bulunmaktadır.
- Taşınmazların tapu kayıtlarında “Askeri Güvenlik Bölgesi” içinde kaldıkları beyanları bulunmaktadır.

## 2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### 2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

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

### 2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

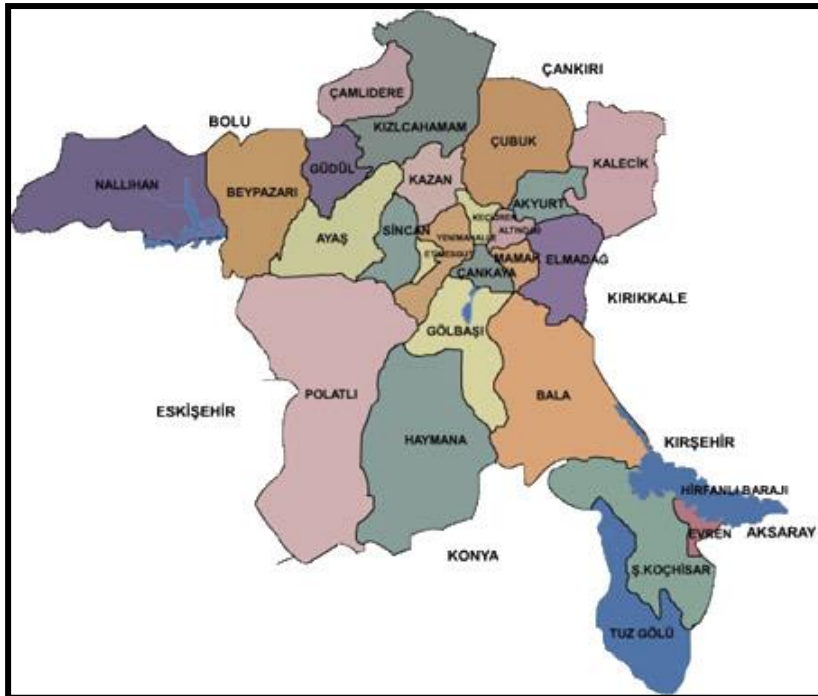
- Eğimli bir topografyaya sahip olmaları
- Toplam 300.000 m<sup>2</sup> alanın üstünde 400 adet kaçak bağımsız bölüm bulunmaktadır. 1 bağımsız bölüm için 25 m<sup>3</sup> ve birim bedeli 75 ₺/m<sup>3</sup> olmak üzere toplam 400 bağımsız bölüm için;  $400 \times 25 \text{ m}^3 \times 75 \text{ ₺/m}^3 = 750.000,00 \text{ ₺}$  yıkım bedeli bulunmaktadır. Bu durum gayrimenkullerin değerlemesinde dikkate alınmıştır.

### 3. BÖLGESEL ANALİZLER

#### 3.1 Ankara İli

Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti, Türkiye'nin en kalabalık ikinci, dünyanın ise en kalabalık otuz sekizinci kentidir. Topraklarının büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Sakarya bölümünde, 38° 33' ve 40° 47' kuzey enlemleriyle 30° 52' ve 34° 06' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Kuzeyde Bolu ve Çankırı, doğuda Çorum, Kırıkkale, Kırşehir, güneyde Aksaray ve Konya, batıda ise Eskişehir illeriyle çevrilidir. Türkiye'nin coğrafi merkezine yakın olduğu için, hem konum hem de işlev itibarıyla Türkiye'nin kalbi benzetmesi yapılır. Ankara, kedisi, keçisi ve bu keçinin yünü, tavşanı, armudu, balı, çiğdemi ve Kalecik Karası denilen misket üzümü ile ünlüdür. Ortalama 938 m rakıma sahip olan kentin nüfusu, 2014 yılı ADKS sayımına göre 5.045.083 kişidir. Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, Hattileri, Hititleri, Frigleri, Lidyalıları, Ahamenişleri (Persler), Makedonyalıları, Galatları (Keltler), Romalıları, Selçukluları ve Osmanlıları ağırlamış, Batı ve Doğu medeniyetlerine ev sahipliği yapmıştır. Geçmişte,

Galatlar'ın bir boyu olan Tektosaglara ve sonrasında Friglere başkentlik eden kent, 1923'ten beri de Türkiye Cumhuriyeti'ne Başkentlik etmektedir.



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

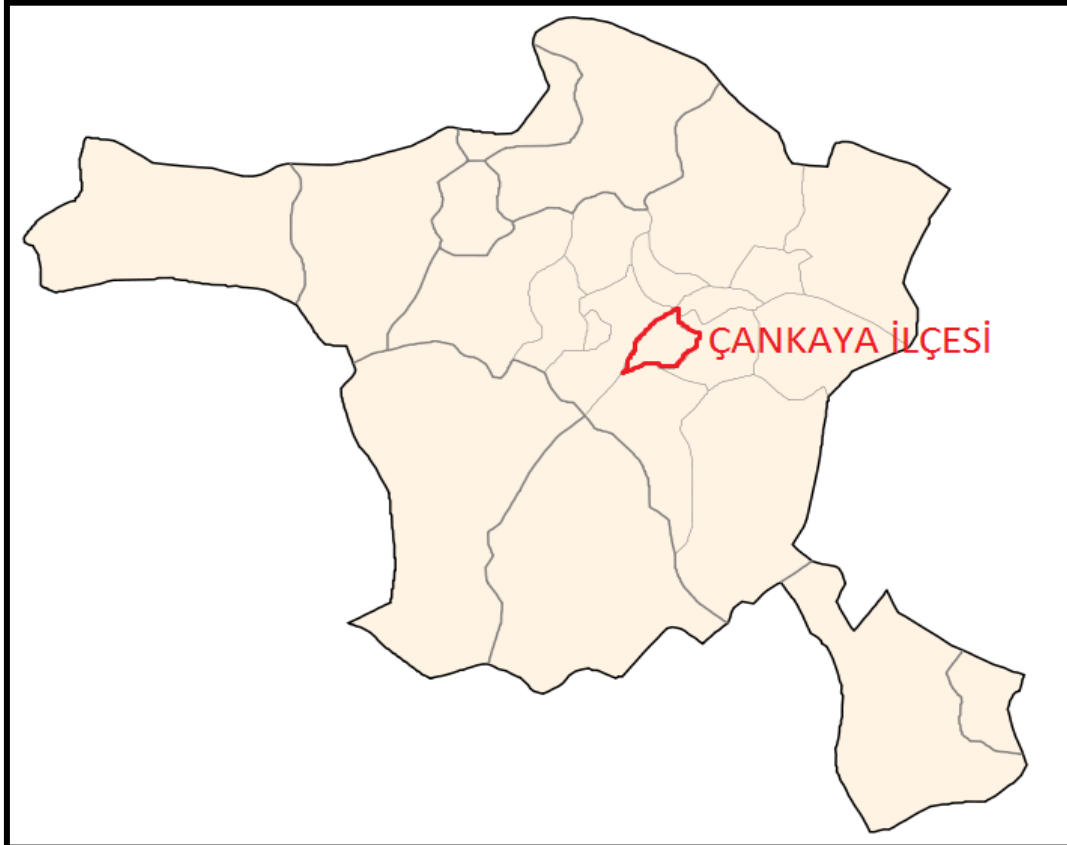
Ankara makro formu ile dairesel özellik gösteren bir kenttir. Ankara Çevre Yolu, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. Şehirlerarası trafiğin kent içinden ayrılmasını sağlayan önemli bir arter görevi üstlenmektedir. Ankara il merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Havalimanı havayolu giriş çıkışını sağlayan ve uluslar arası düzeyde de hizmet veren en önemli odak noktasıdır. TEM Otoyolu, İstanbul, Bolu üzerinden Ankara'ya ulaşmaktadır. Otoyol bağlantısı dışında Eskişehir, Afyon, İzmir ve batı Anadolu, Konya, Adana, güney Anadolu, Kırıkkale, Çorum, Yozgat, Samsun Kuzey ve Doğu Anadolu, Çankırı, Kastamonu, Zonguldak kuzey ve Anadolu ve Bolu, İstanbul olmak üzere 5 ana devlet yolu karayolu bağlantısı bulunmaktadır. Ankara-İstanbul, Ankara-Ayaş, Ankara-Çubuk çıkışlarının tümünü kesen Ankara Çevreyolu Sistemine sahiptir. Ankara Çevre Otoyolu içinde kalan Esenboğa-Çankaya arası protokol yolu, Konya, Samsun, Eskişehir ve İstanbul bağlantılı aksları 1. Derecede karayoludur. Ankara – İstanbul bağlantısı ülkede en yoğun hacme sahip akstır. Ankara ilinden geçen iki demiryolu bulunmaktadır. Bunlardan ilki batıda Eskişehir, doğuda Kayseri'ye bağlanmaktadır. Diğer hat ise Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlanır. TCDD Ankara Garı tren yolu giriş çıkışlarında en önemli kapıdır. Ankara'yı İstanbul'a bağlayacak olan hızlı tren projesi 2009 yılında hizmete başlamıştır. Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alan AŞTİ (Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi) il merkezinde bulunmaktadır ve Ankaray ile bağlantısı vardır.

### 3.2 Çankaya İlçesi

Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara il merkezine bağlı bir ilçedir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Yerleşik nüfusu 832.075 kişi olan Çankaya, Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biridir ve pek çok ilden daha kalabalıktır. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.

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

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



## 4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

### 4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

#### 4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

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

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

#### 4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik

ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

#### 4.1.3 Gelir Yöntemi

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

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

#### 4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerlemesinde, çevrelerinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

## 5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

### 5.1 Emsal Araştırması

#### 5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

	Büyüküğü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (₺)	Birim satış Fiyatı (₺/m <sup>2</sup> )	İlgilisi
Ticari	389,00	894.700,00	2.300,00	Davut Şengül (0533 556 08 59)
Konut	1.110,00	2.109.000,00	1.900,00	Cold Well Banker (0532 237 34 11)
Konut	416,00	998.400,00	2.400,00	Sahibinden (0312 490 47 91)
Konut	420,00	1.176.000,00	2.800,00	Sahibinden (0312 490 47 91)

#### 5.1.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

##### Sinpaş Altın Oran Projesi

Konut Tipi	Min. Büyüküğü (m <sup>2</sup> )	Maks. Büyüküğü (m <sup>2</sup> )	Min Satış Fiyatı(₺)	Satış Fiyatı (TL)	Min. m <sup>2</sup> Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Maks.m <sup>2</sup> Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )
1+1	72,00	112,00	311.600,00	419.600,00	4.327,78	3.746,43
2+1	101,00	122,00	418.800,00	530.200,00	4.146,53	4.345,90
2+1 dubleks	145,00	157,00	642.300,00	656.300,00	4.429,66	4.180,25
2,5+1	131,00	133,00	471.100,00	622.000,00	3.596,18	4.676,69
3+1	149,00	241,00	563.900,00	876.900,00	3.784,56	3.638,59
3+1 dubleks	205,00	262,00	785.400,00	1.103.700,00	3.831,22	4.212,60
3,5+1	139,00	252,00	552.400,00	924.200,00	3.974,10	3.667,46
3,5+1 dub.	210,00		763.600,00		3.636,19	
4,5+1	181,00	275,00	706.100,00	1.089.200,00	3.901,10	3.960,73
4,5+1 dub	294,00		1.077.700,00		3.665,65	
5+1	308,00		1.201.200,00		3.900,00	
5,5+1	240,00		874.500,00		3.643,75	
6,5+1	270,00		989.700,00		3.665,56	

**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu 1.200,00 m<sup>2</sup> kullanım alanı olan yeni binanın aylık kirasının 30.000,00 ₺/m<sup>2</sup> olduğu ve 5.500.000,00 ₺ pazarlıklı satış fiyatı talep edilmektedir.(4.583,33 ₺/m<sup>2</sup>)

(Sahibinden – 0533 519 68 53)



**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Galip Erdem Caddesi üzerinde, yaklaşık 400,00 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, 500,00 m<sup>2</sup> kapalı kullanımı olan villa için pazarlıklı 3.500.000,00 ₺ bedel talep edilmektedir.(7.000,00 ₺/ m<sup>2</sup>)

(Sahibinden – 0533 493 43 05)

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, yaklaşık 390,00 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, 500,00 m<sup>2</sup> kapalı kullanımı olan villa için pazarlıklı 2.500.000,00 ₺ bedel talep edilmektedir.(5.000,00 ₺/ m<sup>2</sup>)

(Sahibinden – 0533 493 43 05)

## 5.2 Değer Takdiri

### 5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazın yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, emsallerinin küçük alanlı ve net parseller olması gibi tüm etkenler birlikte incelenerek ve gayrimenkullerin tamamı üzerinde proje geliştirilecek olması kabulü ile gayrimenkullerin birim m<sup>2</sup> değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibidir;

**Arsa Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> birim değer**

**3320 no.lu parsel:**

232.567,00 m<sup>2</sup> x 1.100,00 ₺/m<sup>2</sup> = 255.823.700,00 ₺

**3321 no.lu parsel:**

67.433,00 m<sup>2</sup> x 1.075,00 ₺/m<sup>2</sup> = 72.490.475,00 ₺

**Toplam değer: 328.314.175,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

### 5.2.2 Gelir İndirgeme Yöntemi ile Arsa Değer Takdiri

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

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki konut projelerinde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin değerlendirilmesi sonucu konut kullanımı için

ortalama satış birim değeri 3.700,00 ₺/m<sup>2</sup>; ticari alanlar için ortalama satış birim değeri 4.500,00 ₺/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER	
TOPLAM ARAZİ ALANI (m <sup>2</sup> )	300.000,00
KONUT + TİCARET İMARLI ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )	100.654,19
KONUT YÜKSEK İMARLI ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )	19.080,28
KONUT İMARLI ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )	44.142,85
ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI (m <sup>2</sup> )	6.134,44
ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI (m <sup>2</sup> )	1.493,09
REKREASYON ALANI (m <sup>2</sup> )	2.566,54
EMSAL KONUT + TİCARET İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> ) (E:2,50)	251.635,48
EMSAL KONUT YÜKSEK İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> ) (E:2.50)	47.700,70
EMSAL KONUT İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> ) (E:1,00)	44.142,85
EMSAL ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI (m <sup>2</sup> ) (E:1,00)	6.134,44
EMSAL ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI (m <sup>2</sup> ) (E:1,00)	1.493,09
EMSAL REKREASYON ALANI (m <sup>2</sup> )	128,33
EMSAL TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	351.234,88
SATILABİLİR KONUT ALANI (m <sup>2</sup> ) (EMSAL İNŞAAT ALANININ % 20 FAZLASI)	321.586,06
HAK SAHİPLERİNE VERİLECEK OLAN KONUT ALANI	48.000,00
SATILABİLİR TİCARET ALANI (m <sup>2</sup> ) (EMSAL İNŞAAT ALANININ % 20 FAZLASI)	90.742,76
SATILABİLİR ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI (m <sup>2</sup> ) (EMSAL İNŞAAT ALANININ % 20 FAZLASI)	7.361,33
SATILABİLİR ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI (m <sup>2</sup> ) (EMSAL İNŞAAT ALANININ % 20 FAZLASI)	1.791,71
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	373.481,86

GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ			
	Konut	Ticaret	
Projenin Satılabilir Alanı (m <sup>2</sup> )	273.586,06	99.895,80	
Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m <sup>2</sup> Satış Değeri (₺)	3.700,00	4.500,00	
Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m <sup>2</sup> Satış Değeri (₺)	4.070,00	4.950,00	
Projenin 2016 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m <sup>2</sup> Satış Değeri (₺)	4.477,00	5.445,00	
<b>İndirgeme Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>0,91</b>	<b>0,83</b>
<b>GELİRLER</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Projenin Öngörülen Satış Hızı	0,00%	60,00%	40,00%
Projenin Satış Geliri (₺)	0	964.787.680	707.510.966
<b>TOPLAM GELİRLER (₺)</b>	<b>0</b>	<b>964.787.680</b>	<b>707.510.966</b>
<b>İndirgenmiş Nakit Akışı</b>	<b>0</b>	<b>881.084.640</b>	<b>590.071.905</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)</b>			<b>1.471.156.544</b>
	<b>Oran</b>	<b>DEĞER (₺)</b>	
<b>Emlak Konut GYO Hasılat Payı</b>	<b>30%</b>	<b>441.346.963</b>	
<b>Yapılacak Kira Yardımı (400 Daire, 600 ₺/ay, 30 aylık dönem için)</b>		<b>7.200.000</b>	
<b>EMLAK KONUT GYO HASILAT PAYI (Kira Sonrası)</b>		<b>434.146.963</b>	

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

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

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **1.471.156.544,00 ₺** olarak hesap edilmiştir. Tabloda hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan %30 hasılat payı **441.346.963,00 ₺** olarak hesaplanmıştır. Hasılattan kira yardımı düşülmesi ile elde edilen değer **434.146.963,00 ₺** dir.

Emlak Konut GYO A.Ş. hasılat payının % 70'inin gayrimenkulün değeri olacağı kabulü ile gelir indirgeme yöntemi sonucunda ulaşılan değer 303.902.874,00 ₺ dir.

### 5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, bölgedeki potansiyel dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin "içerisinde ticari ünitelerin de bulunduğu karma kullanımlı bir proje" olacağı kanaatine varılmıştır.

## 6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme raporuna konu alan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi sınırları 3320 ve 3321 parsel no.lu, Tarla vasıflı gayrimenkullerdir. Değerleme konusu parsellerin tabii olduğu imar planının Bakanlık tarafından onaylanması ve yürürlüğe girmesi halinde, alanda geliştirilebilecek proje için proje analizi gerçekleştirilmiştir. Geliştirilen proje için konut kullanımı için ortalama satış birim değeri 3.700,00 ₺/m<sup>2</sup>; ticari alanlar için ortalama satış birim değeri 4.500,00 ₺/m<sup>2</sup> olarak öngörülmüştür.

Emsal değeri ile tespit edilen ile gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değerler arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen kapitalizasyon oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Sonuç olarak toplam 300.000,00 m<sup>2</sup> alan için takdir edilen nihai Pazar değeri;

**328.314.175,00 ₺ (Üçyüzyirmisekizmilyonüçyüzondörtbinyüzyetmişbeş Türk Lirası)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

Rapor konusu taşınmazlar için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış raporlar aşağıdaki gibidir;

<b>Rapor Numarası</b>	<b>042-EMLAK KONUT GYO-03.14-042</b>
<b>Rapor Tarihi</b>	31.03.2014

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

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

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

#### Değerleme Uzmanı

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

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400375

#### Rapor Ekleri

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