

ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ İSTASYON MAHALLESİ 63865 ADA 2 PARSEL İLE İLGİLİ DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

| | |
|-------------------------------------|--|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ | Ankara İli Yenimahalle İlçesi İstasyon Mahallesi 63865 ada 2 no.lu parsel değerlendirme raporu |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM | Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| RAPOR TARİHİ | 23.12.2014 |

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

| | |
|------------------------|--|
| TAPU BİLGİLERİ | Ankara İli Yenimahalle İlçesi İstasyon Mahallesi 63865 ada 2 no.lu parsel |
| İMAR DURUMU | Emsal:4,50 Hmaks: Serbest MİA |
| MEVCUT KULLANIM | Parseller üzerinde Ankara Büyükşehir Belediyesi eski Fen İşleri Binası, EGO Otobüs Dairesi, Ankara Büyükşehir Belediyesi otoparkı bulunmaktadır. |

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)

| | |
|--------------------|------------------|
| ARSA DEĞERİ | 622.000.000,00 ₺ |
|--------------------|------------------|

| | |
|---|----|
| RAPOR BİLGİLERİ | 3 |
| Rapor Tarihi..... | 3 |
| Rapor Numarası | 3 |
| Rapor Türü | 3 |
| Şirket Bilgileri | 3 |
| Raporu Hazırlayanlar..... | 3 |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | 4 |
| Müşteri Ünvanı ve Bilgileri..... | 4 |
| Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar) | 4 |
| Değerleme Tarihi..... | 4 |
| Dayanak Sözleşme | 4 |
| GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER | 5 |
| Gayrimenkulün Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri..... | 5 |
| Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri..... | 6 |
| Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Bilgileri | 7 |
| Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri..... | 8 |
| Gayrimenkulün İmar Durumu | 9 |
| Gayrimenkule İlişkin Yasal İzin ve Belgeler | 10 |
| Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri Analizi..... | 11 |
| Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi | 11 |
| Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler | 11 |
| Ankara İli | 12 |
| Yenimahalle İlçesi..... | 13 |
| GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ | 15 |
| Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar..... | 15 |
| Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi..... | 15 |
| Yeniden İnşa (ikame) Etme Maliyeti Yaklaşımı | 15 |
| Gelir Yöntemi Yaklaşımı | 16 |
| Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri..... | 16 |
| NIHAİ DEĞER TAKDİRİ | 17 |
| Emsal Araştırması..... | 17 |
| Çevrede Arsa Emsal Araştırması | 17 |
| Değer Takdiri | 18 |
| Gelir İndirgeme Yöntemi ile Değer Takdiri..... | 18 |
| En Verimli Kullanım Analizi | 19 |
| Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi | 20 |
| Rapor Ekleri | 21 |

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

23.12.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT -12.14-172

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi 63865 ada 2 no.lu parselin pazar değerlerin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

1.4 Şirket Bilgileri

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme 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 Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi, 63865 ada 2 no.lu parselin m² birim değerinin ve güncel Pazar değerinin tespiti.

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 2014-099 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
Şehir ve Bölge Plancısı
Lisans No:402613

Sorumlu Değerleme Uzmanı

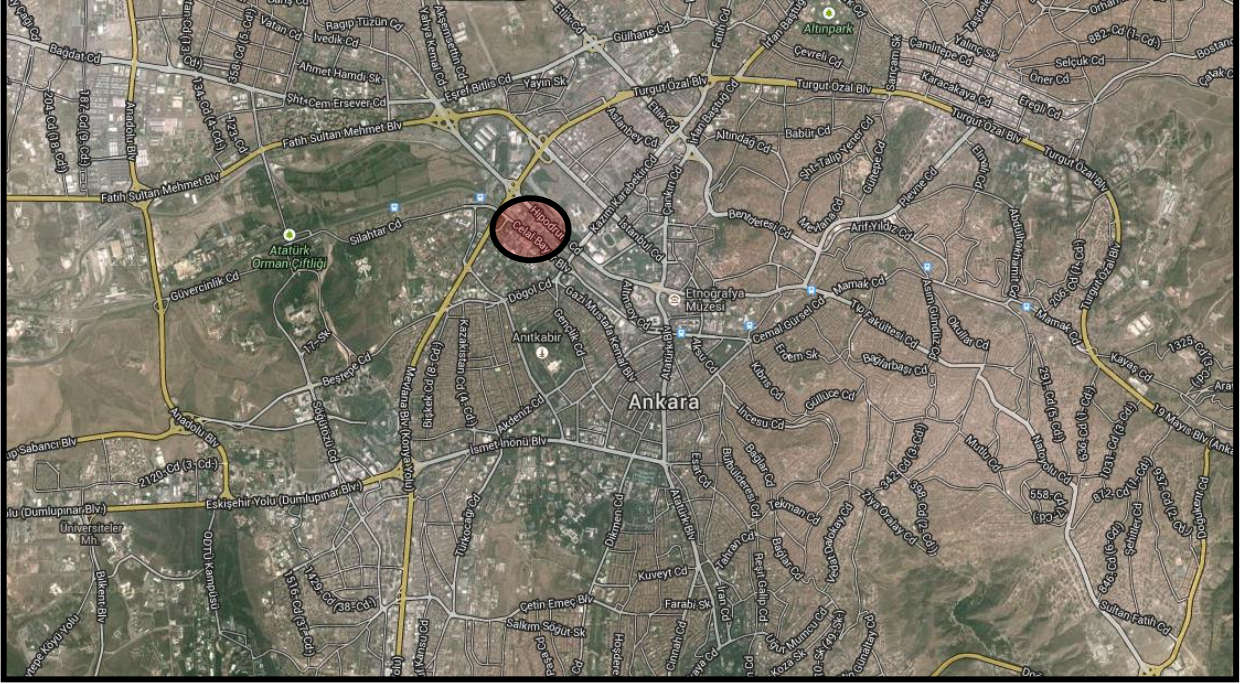


Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No:400375

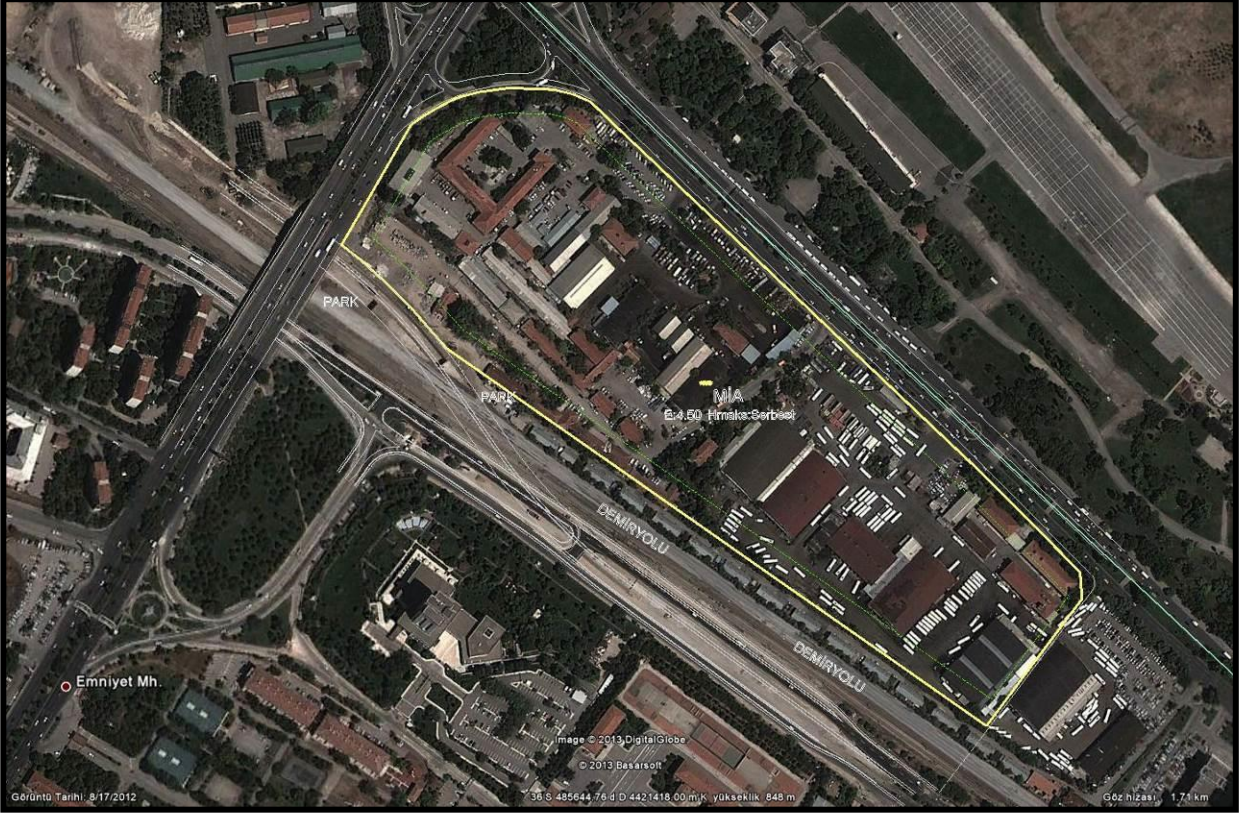
2. GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkulün Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi, Hipodrom Caddesi üzerinde yer alan parseldir.



Değerlemeye konu parsellerin yakın çevresinde, Ankara Büyükşehir Belediyesi, Atatürk Kültür Merkezi, Ankara Arena, TCDD Ankara Garı, Ankara Gençlik Parkı, Astsubay Orduevi, Etiler Kışlası, Ankara Üniversitesi Rektörlük Yerleşkesi bulunmaktadır.



2.2 Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Fatih Sultan Mehmet Bulvarı Yönünden Ankara 19 Mayıs Stadyumu yönüne doğru gidilerek üzere sağa Hipodrom Caddesine girilir ve yaklaşık 2,2 km sonra solda değerlendirme konusu taşınmaza ulaşılmış olunur. Taşınmazın üzerinde Ankara Büyükşehir Belediyesi eski Fen İşleri Binası, EGO Otobüs Dairesi, Ankara Büyükşehir Belediyesi otoparkı bulunmaktadır. Taşınmazın ulaşımı ve ulaşılabilirliği kolay ve rahattır.

2.3 Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların takyidatlı tapu bilgileri 11.12.2014 tarih saat 15.39'da TAKBİS sisteminden alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü 124.475,80 m² 'dir. TAKBİS sisteminden temin edilen tapu ve takyidat bilgileri ektedir.

| Raporlayan | Tarih / Saat | Başvuru No | Dekont No | Miktar |
|--|--|----------------------------------|---------------------|----------|
| TKGM Portal | 11.12.2014 15:39:28 | 2014-87458 | 20141211-824-F01126 | 15,00 TL |
| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI | | | | |
| Zemin Tipi | AnaTasınmaz | Mevkii | ORMANÇIFTLİĞİ | |
| Zemin No | 78740614 | Cilt / Sayfa No | 1 / 92 | |
| İl / İlçe | ANKARA / YENİMAHALLE | Ada / Parsel | 63865 / 2 | |
| Kurum Adı | Yenimahalle | Yüzölçüm | 124475.80000 | |
| Mahalle / Köy Adı | İSTASYON Mahallesi | Ana Taşınmaz Nitelik | ARSA | |
| Ş/B/İ | Açıklama | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye | |
| Beyan | Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi Sınırları İçinde Kalmaktadır. | | 11.11.2010 - 44039 | |
| MÜLKİYET BİLGİLERİ | | | | |
| Malik | Hisse Pay/Payda | Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye | | |
| T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) | 1 / 1 | Kamulaştırma - 17.5.2013 - 25174 | | |

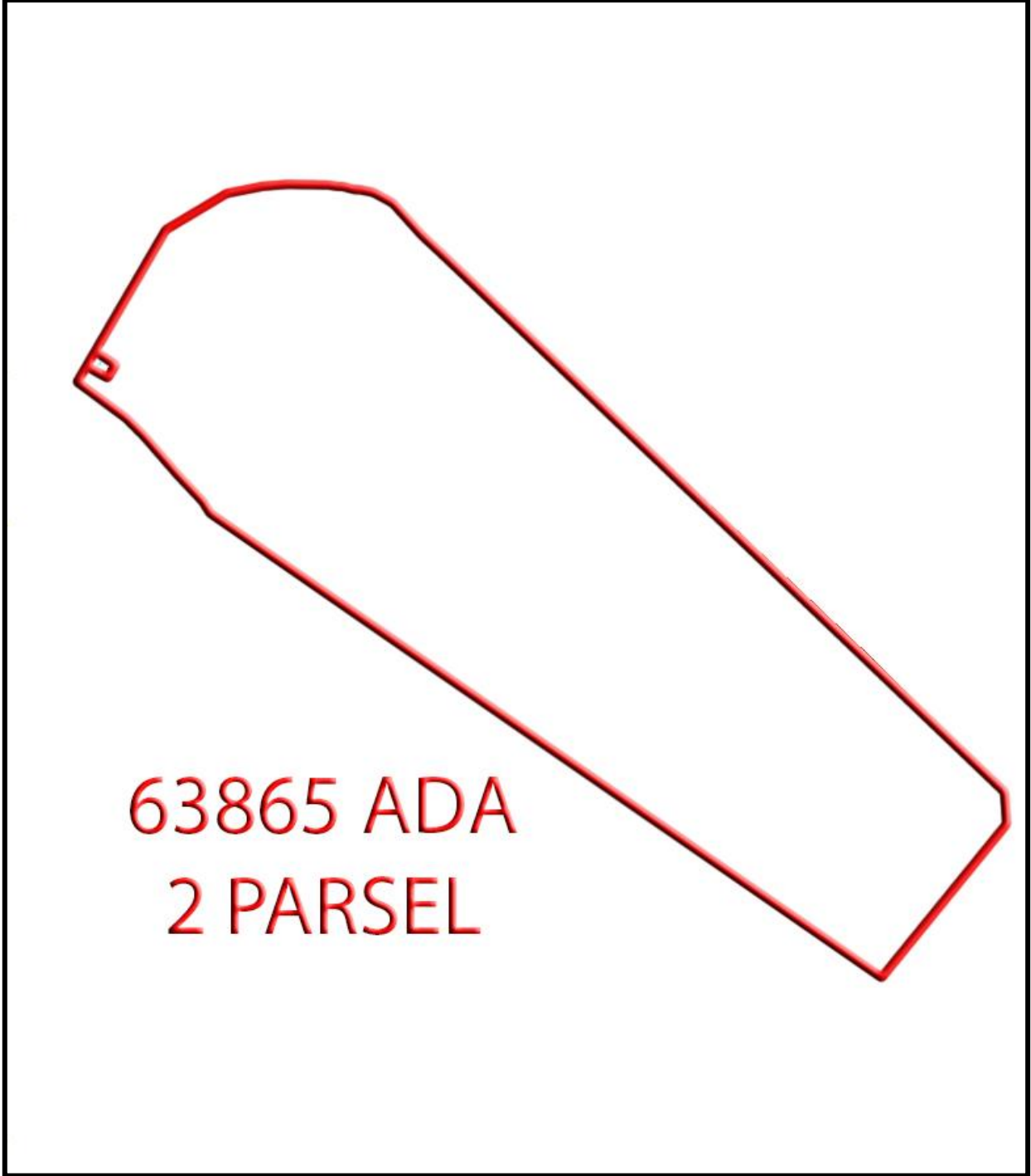
**Taşınmazın son üç yıllık tapu hareketleri aşağıda sunulmuştur:*

TOKİ ile Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında 16.05.2013 tarihinde imzalanan protokol ile Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesinde bulunan 124.475,80 yüzölçümlü 63865 ada 2 parsel nolu taşınmaz TOKİ mülkiyetine devir olmuştur.

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

2.4 Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde bulunduğu 63865 ada 2 no.lu parsel Arsa vasıflı olup yüzölçümü 124.475,80 m² dir.

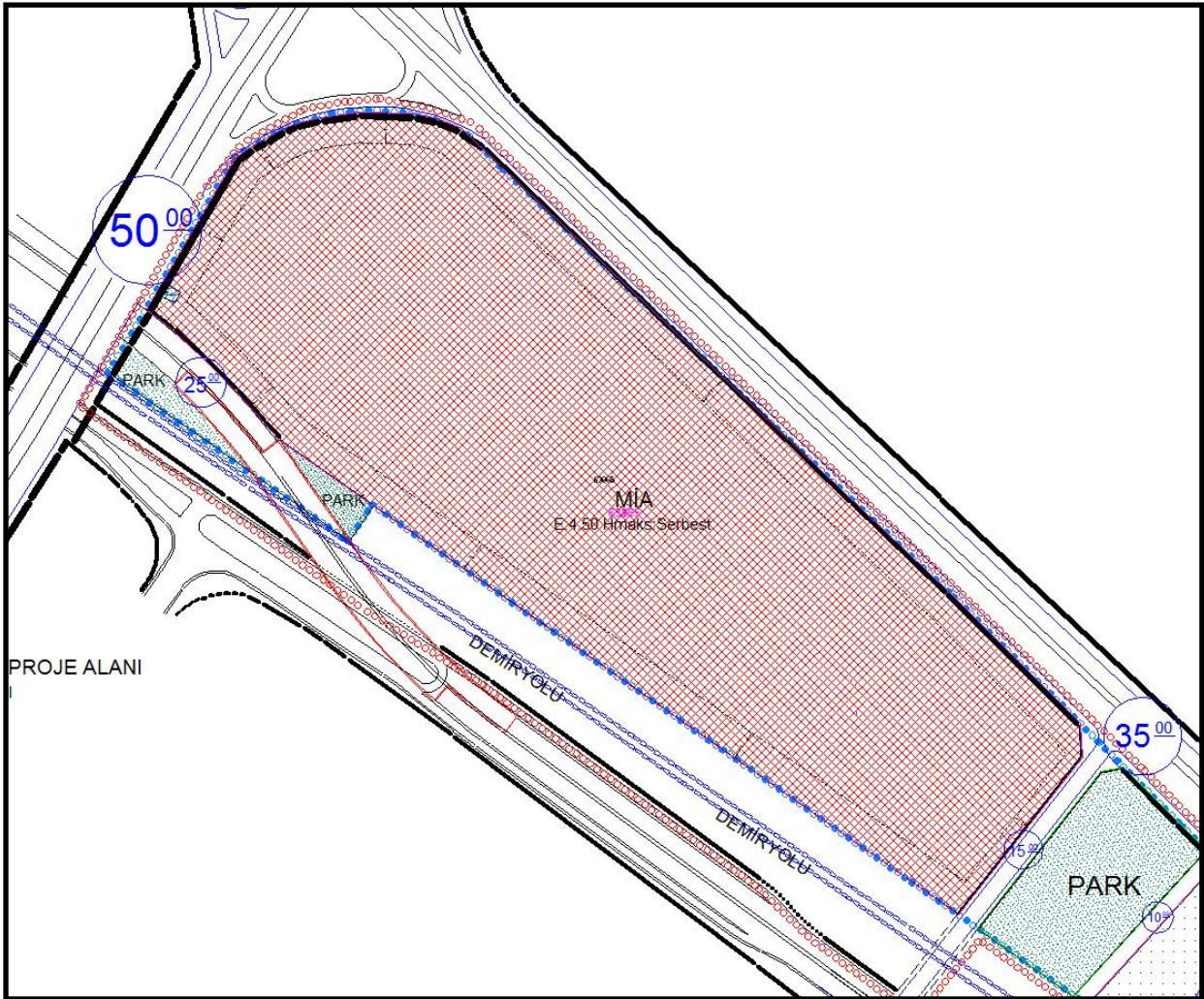


2.5 Gayrimenkulün İmar Durumu

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan araştırmada değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu 63865 ada 2 no.lu parsel 14.05.2012 tasdik tarihli 817 sayılı karara göre 1/1000 ölçekli Eski Aşot Kentsel Dönüşüm – Gelişim Proje Alanı Uygulama İmar Planına göre “**Merkezi İş Alanı**” fonksiyonuna sahiptir.

63865 ada 2. Nolu Parselin Yapılaşma Koşulları:

- ✓ Emsal (KAKS): 4.50
- ✓ H: Serbest



Plan Notları:

ESKİ AŞOT KENTSEL DÖNÜŞÜM-GELİŞİM PROJE ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

| | |
|---|------------------------|
| ○○○○○○ | PLAN ONAMA SINIRI |
| ●●●●●● | ESKİ AŞOT KDGPA SINIRI |
|  | PARK |
|  | MERKEZİ İŞ ALANI(MİA) |
|  | BELEDİYE HİZMET ALANI |
|  | TEKNİK ALTYAPI ALANI |

PLAN NOTLARI

- 1- MERKEZİ İŞ ALANINDA(MİA); TİCARET, BÜRO, REZİDANS, OTEL, İŞ MERKEZİ İLE KAMU KURULUŞLARI, KÜLTÜR, EĞLENCE, SAĞLIK TESİSLERİ, KONGRE MERKEZİ, VB. GİBİ KENTSEL SOSYAL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YER ALABİLİR. 0,00 KOTU ALTI EMSAL HARİCİDİR. BU ALANDA YAPILACAK OLAN REZİDANS YAPILARINDAKİ İNŞAAT ALANI MIKTARI TOPLAM İNŞAAT ALANININ %20' SİNDEN FAZLA OLMAMAZ ANCAK ALANA İLİŞKİN HAZIRLANACAK OLAN VAZİYET PLANINDA ±%10 DEĞİŞİKLİK YAPILABİLİR.
- 2- MERKEZİ İŞ ALANINDA(MİA); E=4,50 Hmax=SERBEST OLACAKTIR.
- 3- BELEDİYE HİZMET ALANINDA(83886/1) MEVCUT DURUM İMAR DURUMUDUR.
- 4- HAVA MANİA PLANI KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.
- 5- CELAL BAYAR BULVARI İLE HİPODROM CADDELERİNİ BİRBİRİNE BAĞLAYAN 15. m. GENİŞLİĞİNDEKİ YOL ŞEMATİK OLUP KAVŞAK DÜZENLEMESİ (ALT- ÜST GEÇİT) YOL PROJESİ İLE KESİNLEŞECEKTİR. DİY GEÇİŞİ İÇİN İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
- 6- YAPILAMAYA İLİŞKİN TESVİYELER, KOTLANDIRMA, BİNALAR ARASI MESAFELER, KAVŞAK KULLANIMLARI VB. HUSUSLAR HAZIRLANACAK OLAN VAZİYET PLANI İLE BELİRLENECEKTİR.
- 7- PLANDA PARK ALANI OLARAK AYRILAN ALANDA 0,00 KOTU ALTINDA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.
- 8- YOLLAR, YEŞİL ALANLAR, KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 23. MADDESİNE İSTİNADEN 1/1000 ÖLÇEKLİ PARSELASYON PLANLARI ARDINDAN HAZIRLANARAK İLGİLİ KAMU KURULUŞLARINCA PROJELERİ ONANACAK OLAN TEKNİK ALTYAPI GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLEMEZ.
- 9- YAPILACAK TÜM YAPILARDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 10- PLANDA BELİRLENEN TEKNİK ALTYAPI ALANLARI DIŞINDA GEREKSİNİM DUYULMASI HALİNDE REGLAJ İSTASYONU, TRAFİKO, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA 5 M. YAPILARA 20 M'DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULUYLA YAPI ADALARI İLE PARK İÇİNDE YAPILABİLİR.
- 11-YAYA YOLLARI YANGIN ÇÖP VB. SERVİS AMAÇLI VE GEREKTİĞİNDE BİNAYA OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞ AMAÇLI OLARAK KULLANILABİLİR.
- 12- ÖZEL OTOPARK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
- 13- ADA BAZI UYGULAMALARDA 0,00 KOTU ALTINDAKİ BODRUM KATLARDAYAPILACAK KAPALI OTOPARKLAR YOLLARA EN FAZLA 5 MT. KADAR YAKLAŞTIRILABİLİR.
- 14- PARK ALANLARI İÇERİSİNDE SABİT TESİSLER YER ALAMAZ. ANCAK ÇOCUK OYUN ALANLARI, ÜNİTE SPOR ALANLARI, HAVUZLAR, PERGOLALAR VE GENEL WC YAPILABİLİR.

**Taşınmazın son üç yıllık imar hareketleri ile ilgili bilgi alınamamıştır.*

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

2.6 Gayrimenkule İlişkin Yasal İzin ve Belgeler

Değerleme konusu gayrimenkul Arsa vasfında olup, herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

2.7 Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 63865 ada 2 parsel 124.475,80 m² yüz ölçümüne sahiptir. Eğimli bir topografik bir yapıya sahip olup, taşınmaz Arsa vasıflıdır.

2.8 Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- ✓ 63865 ada 2 parsel üzerinde Ankara Büyükşehir Belediyesi eski Fen İşleri Binası, EGO Otobüs Dairesi, Ankara Büyükşehir Belediyesi otoparkı bulunmaktadır.
- ✓ Yenimahalle Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerlemeye konu 63865 ada 2 parsel için yapılaşma koşulları KAKS: 4.50 ve H: Serbest olup, bu koşullara göre toplam inşaat alanı 560,141.10 m² olarak hesaplanmıştır.

2.9 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkulün Kullanım Amacına Etki Eden Olumlu Etmenler

- ✓ Değerlemeye konu parsel merkezi bir yerde konumlanmış olması,
- ✓ Gayrimenkule ulaşım ve ulaşılabilirliğin çok kolay ve rahat olması,
- ✓ Taşınmazın TCDD Ankara Garı'na yakın konumlu olması,
- ✓ Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde büyükşehir belediyesine ait binaların bulunuyor olması.
- ✓ Değerlemeye konu parselin çevresinde altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması.
- ✓ Değerleme konusu parselin bulunduğu Yenimahalle ilçesi 4. Dereceden deprem bölgesinde yer almaktadır.

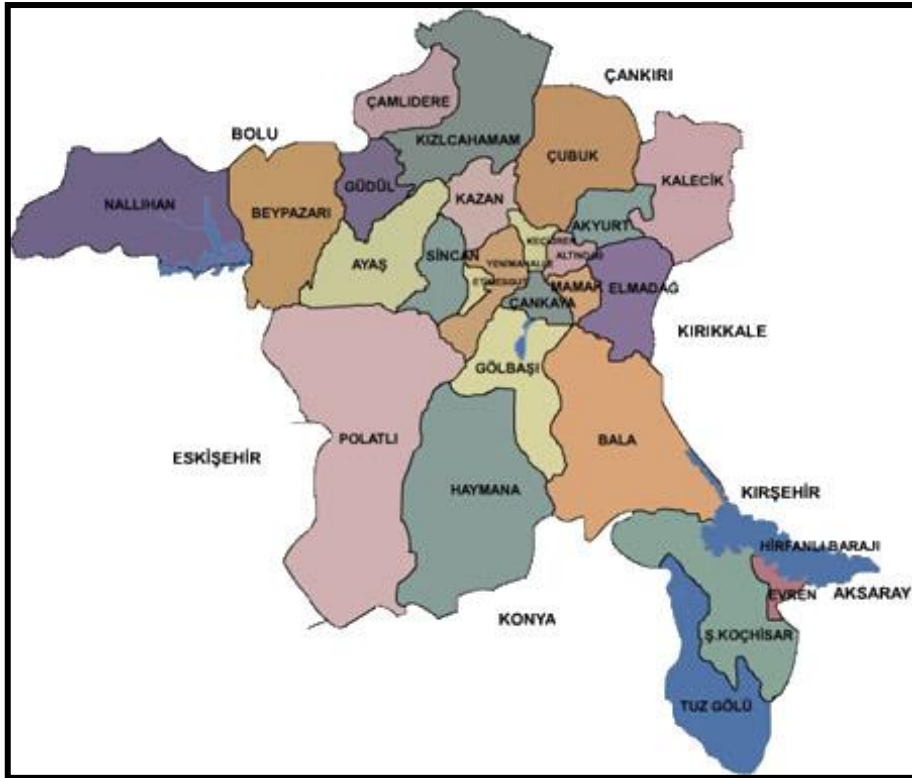
2.9.2 Gayrimenkulün Kullanım Amacına Etki Eden Olumsuz Etmenler

- ✓ Değerlemeye konu parselin yakınında tren garı bulunması dolayısıyla nispeten gürültü kirliliğinin olması.
- ✓ Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde mevcut durumda yapılaşmaların bulunuyor olması.

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 Ankara İli

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

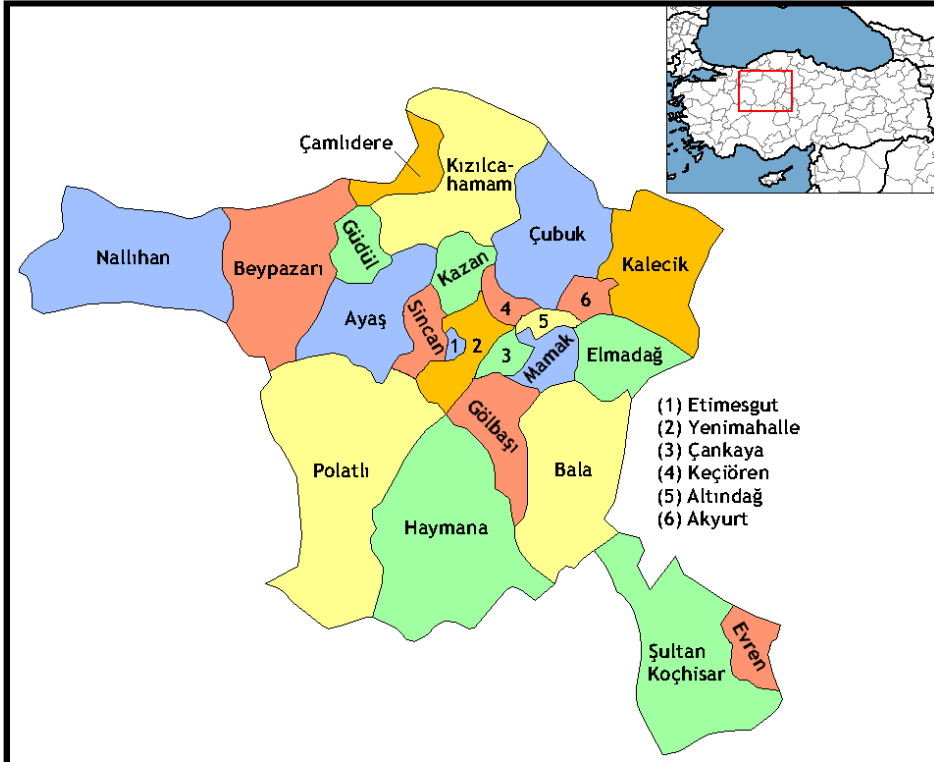


Ankara ili, merkez ilçeleri; Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Gölbaşı, Kalecik, Kazan, Keçiören, Mamak, Sincan, Pirsaklar, Yenimahalle, bağlı ilçeler; Beypazarı, Çamlıdere, Evren; GÜdül, Haymana, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar olmak üzere toplam 25 ilçeden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

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

3.2 Yenimahalle İlçesi

Yenimahalle, Ankara'nın 16 merkez ilçesinden biri olup, 1957 yılında kurulmuştur. İlçede 64 mahalle bulunmaktadır. Köylerin yarısı arazi ve yerleşim durumu itibarıyla ova üzerindedir. Diğer yarısı engebeli arazi üzerine kurulmuştur. Yenimahalle, 1946-1949 yıllarında ilin imarı ile özellikle o devrin Ankara Belediye Başkanı Ragıp Tüzün tarafından Ankara'nın yakın yerleşim alanı olarak planlanmış ve 1950 yıllarında dar gelirli işçi ve memur vatandaşları konut sahibi yapmak gayesi ile ikişer katlı olarak kurulmaya başlanmış, bugünkü gibi hızlı bir gelişme gösteren Yenimahalle, 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi haline getirilmiştir. Yenimahalle, şehir merkezi haricinde engebeli bir arazide kurulmuştur. Denizden yüksekliği 830 metredir. İlçenin yüzölçümü 274 km²'dir.



Komşu illerden gelen Çubuk Çayı, Hatip Çayı ve İncesu Deresi, ilçenin Akköprü Mevkiinde birleştikten sonra Çiftlik, Güvercinlik ve Etimesgut'tan geçerek Sincan Osmaniye Köyü yakınında Akıncı Ovasından gelen Ova Çayı ile birleşerek Ankara Çayı'nı adını alır ve Sakarya Irmağının büyük bir kolu olarak Polatlı sınırlarına kadar girer.

İlçenin şehir kesiminde oturanların çoğunluğu memur ve işçilerdir. Son yıllarda hızlı bir gelişme gösteren ilçe sınırları içerisinde ticaret ile uğraşanlar çoğalmıştır.

İlçe topraklarının tarıma elverişli olması nedeniyle, mahalleye dönüşen köylerde halk tarım ile uğraşmaktadır.

Son yıllarda Ankara İli'nin yeni yerleşim alanı olarak ön sıralara geçen ilçedeki, özellikle E-5 Devlet Karayolu çevresinde yerleşim alanları ve sanayi ağırlık kazanmaktadır. Batıkent yerleşim alanı, Aselsan ile tüzel ve özel kişilere ait fabrikaları ve özellikle Macun Mahallesi sınırları içerisinde kurulan Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) ile ATB İş Merkezi, İvedik Organize Sanayi Bölgesi, Öz Ankara Toptancılar Sitesi, Yıldız Sanayi Sitesi, Erciyes İşyerleri, Başkent Otosanayi ve GİMAT bulunmaktadır.

Birçok büyük alışveriş merkezi ilçede yer almaktadır. Ankamall, Arcadium Alışveriş Merkezi, Acity Alışveriş Merkezi, Nata Alışveriş Merkezi, Gordion Alışveriş Merkezi, Karşıyaka İş Merkezi ve Atlantis Alışveriş Merkezi ilçede yer almaktadır.

İlçenin 42.600 hektar arazisi olup, bunun 14.488 hektarında tarım yapılmaktadır. Esas tarım çeşidi tarla ziraati olup, sırasıyla buğday, arpa, mercimek, patates, ayçiçeği ile unu yurtçapında duyulan kavun ekilmektedir. Yine sulu arazide sebze ziraatı yapılır. Özellikle son yıllarda tuzlanmaya karşı ciddi önlemler alınmaktadır. Ankara'nın en büyük mezarlığı olan, Karşıyaka Mezarlığı da buradadır.

4. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

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 çoğu 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 (ikame) Etme Maliyeti Yaklaşımı

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 Yaklaşımı

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.

4.2 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

*1 USD= 2.26 ₺

Emsal 1: Harput Emlak (0312 448 23 23) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaza yakın, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı üzerinde, ticari imarlı, h: 8 kat, toplam 5.000,00 m² kapalı alan inşa edilebilen, 870,-m² yüzölçümlü arsanın 4.000.000,00 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(4.597,70 \$/m² ~ 10.390,805 ₺/m²)

Emsal 2: Koçak Gayrimenkul (0554 262 68 92) ile yapılan görüşmede, konu mülke yakın, Strazburg Caddesi üzerinde, 650,-m² yüzölçümlü, ticari imarlı, h:6 kat olan arsanın 6.400.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (9.846,15 ₺/m²)

Emsal 3: Expol Gayrimenkul (0312 502 04 03) ile yapılan görüşmede, Çankırı Caddesi'ne yakın ara sokakta yer alan, ticari imarlı, 4.600,00 m² yüzölçümlü arsanın 12.500.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.717,39 ₺/m²)

5.1.2 Çevrede Konut ve Ticari Nitelikli Gayrimenkul Emsal Araştırması

Emsal 1: Sahibinden (0535 735 02 90) ile yapılan görüşmede, Silahtar Caddesi'ne yakın konumlu, yeni inşa edilmiş binanın 2.katında konumlu, 2+1, 70,-m² kapalı alanlı dairenin 238.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (3.400,00 ₺/m²)

Emsal 2: Nevva Gayrimenkul (0544 473 64 29) ile yapılan görüşmede, Celal Bayar Bulvarı'na yakın konumlu, inşa aşamasında olan binanın 5.katında konumlu, 3+1, 160,-m² kapalı alanlı dairenin 550.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (3.437,50 ₺/m²)

Emsal 3: Sahibinden (0507 645 57 25) ile yapılan görüşmede, Kazım Karabekir Caddesi'nde yer alan, 2+1, 64,-m² kapalı alanlı ofisin, 220.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (3.437,50 ₺/m²)

Emsal 4: Berrak Emlak (0312 283 28 80) ile yapılan görüşmede, Ergin Sokak'ta yer alan, yeni inşa edilmiş ofis binasında, 120,-m² kapalı alanlı ofisin 620.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (5.166,66 ₺/m²)

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde yapılan araştırmaları sonucunda, taşınmazın imar durumu, yeri, konumu, potansiyeli, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri ve büyüklüğü gibi faktörler birlikte değerlendirilerek, rapora konu Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi 63865 ada 2 parsel için arsa birim m² satış değeri 4.995,00 ₺/m² takdir edilmiştir.

Rapora konu taşınmazın toplam yüzölçümü 124.475,80 m² olup:

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

= 124.475,80 m² X 4.995,00 ₺/m² = 621.756.621,00 ₺ ≈ **622.000.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

5.3 Gelir İndirgeme Yöntemi ile Değer Takdiri

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki araştırmalar neticesinde, geliştirilecek konsept bir projede, bölgenin potansiyeli de göz önünde bulundurularak konut kullanımı için ortalama satış birim değeri 3.000,00 ₺/m², ticari alanlar için ortalama satış birim değeri 5.250,00 ₺/m² olabileceği kanaati ile proje analizi gerçekleştirilmiştir. Aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri 2.971.728.102,00 ₺ olarak hesap edilmiştir. Hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan %30 hasılat payı 891.518.430,00 ₺ olarak hesaplanmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş. hasılat payının % 70'inin gayrimenkulün değeri olacağı kabulü ile gelir indirgeme yöntemi sonucunda ulaşılan değer 624.062.901,00 ₺ dir.

| PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER | | | |
|---|-------------|----------------------|----------------------|
| TOPLAM ARAZİ ALANI (m ²) | | | 124.475,80 |
| EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²) | Emsal | 4,50 | 560.141,10 |
| REZİDANS EMSAL ALAN (m ²) | | | 112.028,22 |
| TİCARİ EMSAL ALAN (m ²) | | | 448.112,88 |
| SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²) (EMSAL İNŞAAT ALANININ % 10 FAZLASI) (m ²) | | | 123.231,04 |
| SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m ²) (EMSAL İNŞAAT ALANININ % 10 FAZLASI) (m ²) | | | 492.924,17 |
| GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ | | | |
| | Konut | | |
| Projenin Satılabilir Alanı (m ²) | 123.231,04 | 492.924,17 | |
| Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺) | 3.000,00 | 5.250,00 | |
| Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺) | 3.300,00 | 5.775,00 | |
| Projenin 2016 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺) | 3.630,00 | 6.323,63 | |
| İndirgeme Katsayısı | 1,00 | 0,91 | 0,83 |
| GELİRLER | 2014 | 2015 | 2016 |
| Projenin Öngörülen Satış Hızı | 0,00% | 60,00% | 40,00% |
| Projenin Satış Geliri (₺) | 0 | 1.951.979.705 | 1.425.758.510 |
| TOPLAM GELİRLER (₺) | 0 | 1.951.979.705 | 1.425.758.510 |
| İndirgenmiş Nakit Akışı | 0 | 1.782.629.868 | 1.189.098.234 |
| PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺) | | | 2.971.728.102 |
| | Oran | DEĞER (₺) | |
| EMLAK KONUT GYO HASILAT PAYI | 30% | 891.518.430 | |

5.4 En Verimli Kullanım Analizi

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

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi 63865 ada 2 parsel üzerinde, Ankara Büyükşehir Belediyesi eski Fen İşleri Binası, EGO Otobüs Dairesi, Ankara Büyükşehir Belediyesi otoparkı bulunmaktadır. Parsel üzerinde bulunan yapılar değerlemede göz önünde bulundurulmuş ancak değer takdirinde dikkate alınmamıştır. Taşınmazların bulunduğu bölge Yenice sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir. Konumu, ulaşım rahatlığı ve bölgenin potansiyeli taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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 124.475,80 m² alan için takdir edilen nihai Pazar değeri;

622.000.000,00 ₺ (Altyüzyirmiikimilyon TürkLirası) 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 taşınmaz için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış raporlar aşağıdaki gibidir;

| | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Rapor Numarası | 047-EMLAK KONUT GYO-03.14-047 |
| Rapor Tarihi | 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 Gayrimenkule Ait Fotoğraflar
- 2- Rapora Konu Gayrimenkulün Tapu Kayıtları
- 3- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri