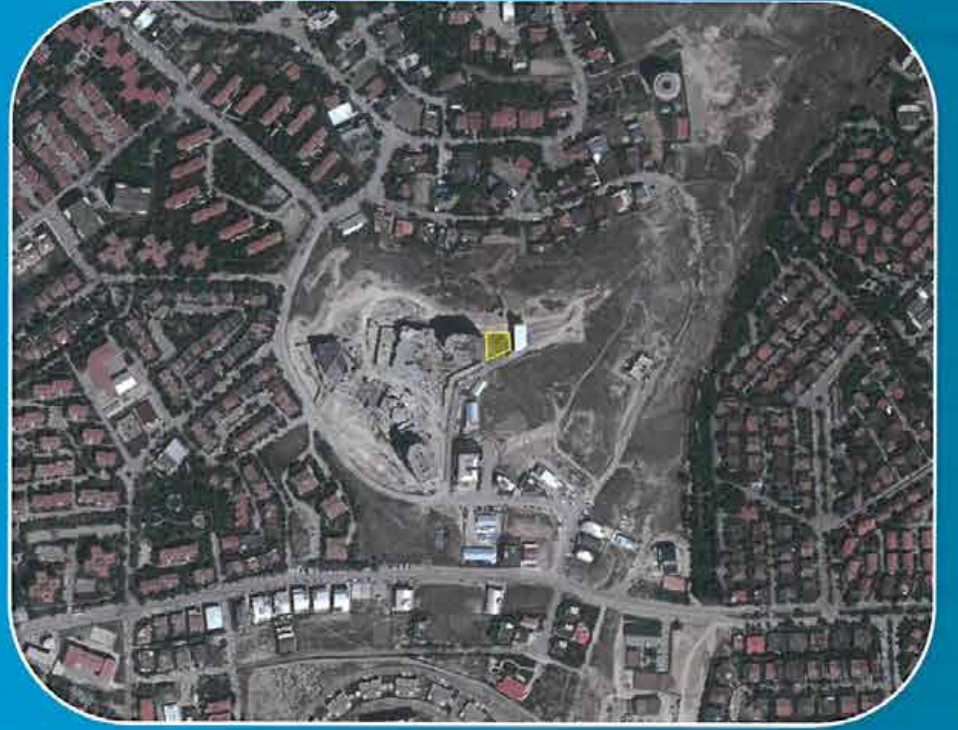




2017



Ankara Çayyolu Parseli
Çankaya / ANKARA

2017/0258

06.11.2017

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 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 06.11.2017 tarihinde, 20170258 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanları Dilara DİNÇYÜREK ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporla 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	02.10.2017
DEĞERLEME TARİHİ	02.11.2017
RAPOR TARİHİ	06.11.2017
RAPOR NO	20170258
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Mutlukent Mahallesi 29479 Ada 2 Nolu Parsel Çankaya / ANKARA
KOORDİNATLARI	39.893338°, 32.713324°
TAPU BİLGİSİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi'nde kayıtlı 29479 ada 2 nolu parsel (Detaylar için bkz. raporun 3.2. bölümü)
İMAR DURUMU	Parsel, "Teknik Altyapı Alanı" imar fonksiyonuna sahiptir. (Detaylar için bkz. raporun 3.3. bölümü)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen parselin piyasa rayiç değerinin tespiti çalışması.

Rapor konusu parselin dahil olduğu imar planında belirtilen 10. Maddedeki not gereği kamuya bedelsiz terkedilecek alanlar kapsamında olacağı hususunda Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından karar alındığı ve Emlak Konut GYO A.Ş. portföyü açısından kayıtlı maliyet değeri oluşturmayacağı öğrenilmiştir. Bu gerekçe ile 778.68 m² yüzölçümlü Teknik Altyapı Alanı lejantlı 29479 ada 2 parsel için bir değer takdiri yapılmamıştır. Bedelsiz devri söz konusu olduğundan Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında gerek bulunmamaktadır.

- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

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



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 değerlerin 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	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	9
3.1.	Gayrimenkulün Çevre ve Konumu.....	9
3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi.....	10
3.3.	Parselin İmar Bilgisi.....	10
3.4.	Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler.....	13
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	13
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	13
3.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	13
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	13
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler.....	13
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	13
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	14
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranlar.....	14
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	14
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	14
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	15
BÖLÜM 4	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	16
4.1.	Değer Tanımları.....	16
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri).....	16
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri.....	16
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	16
4.1.4.	Faal İşletme Değeri.....	17

4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler	17
4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	17
4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	17
4.2.3. Maliyet Yaklaşımı.....	18
4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	18
4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	18
4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	18
4.3.2. Varsayımlar.....	19
4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	19
4.3.4. İç Verim Oranı (IRR).....	19
4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	20
4.3.6. Şerefiye	20
4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	20
4.3.8. Rapor Tarihi	20
BÖLÜM 5 GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	21
5.1. Türkiye Demografik Veriler	21
5.2. 2017 Yılı Türkiye Ekonomik Durum ve Genel Değerlendirme.....	22
5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	25
5.3.1. Ankara İli	25
5.3.2. Çankaya İlçesi.....	27
BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	29
6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	30
6.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti.....	31
BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	32

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 06.11.2017 tarihinde, 2017/0258 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, 29479 ada 2 nolu parselin değerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği 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 06.11.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B 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 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak 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 gayrimenkulün 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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ÜN VANI	: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, Çayyolu Mahallesi, 29479 ada 2 nolu parselin değerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

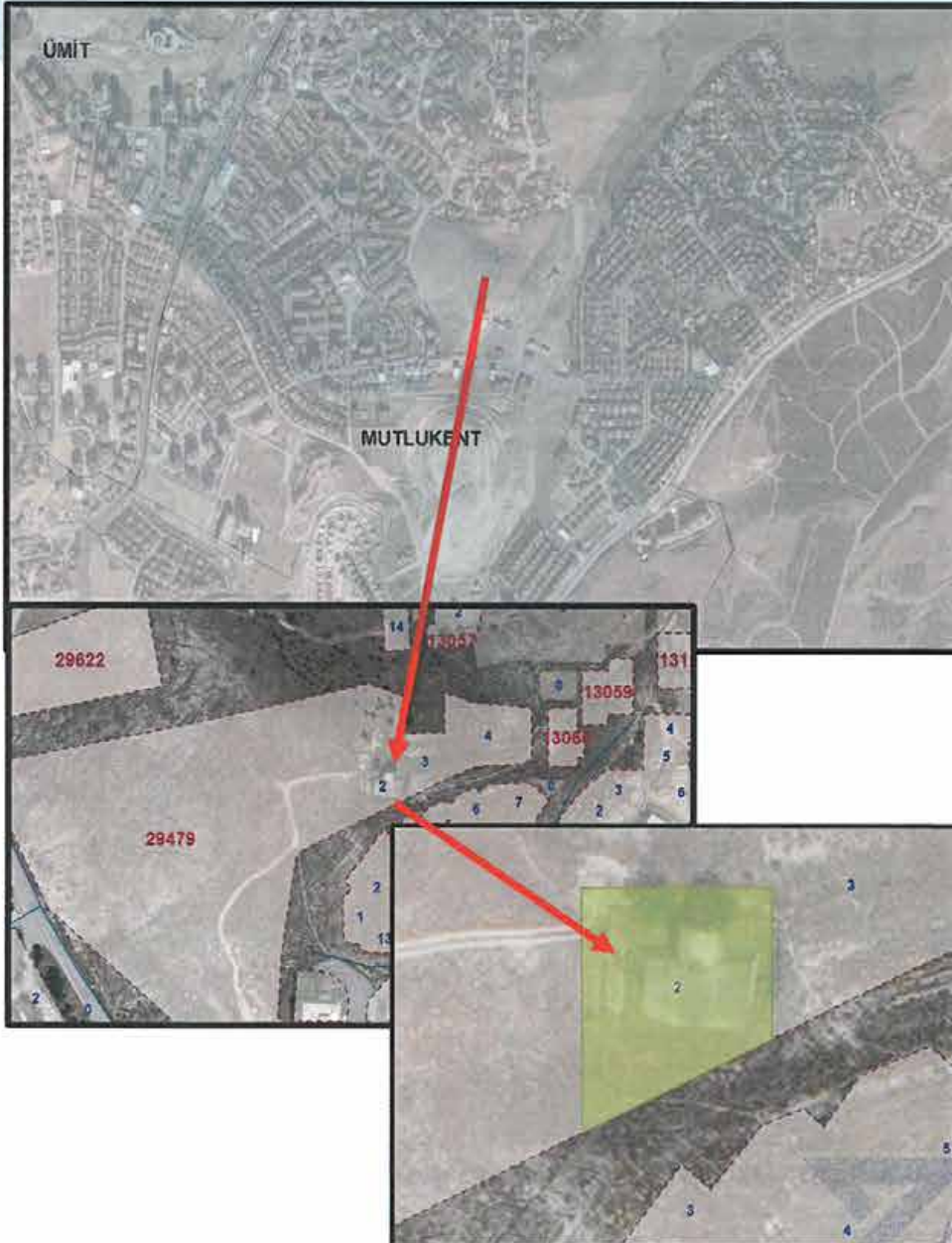


3.1. Gayrimenkulün Çevre ve Konumu

Rapora konu taşınmaz, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mutlukent Mahallesi sınırları içerisinde kalan ve tapuda Çayyolu Mahallesi'nde konumlu, 29479 ada 2 nolu parseldir. Taşınmazın bulunduğu bölge Eskişehir Karayolu'nun Ümitköy Kavşağı civarında ve karayolunun güneyinde, Hacettepe Beytepe Kampüs Yolu'nun batısında, Angora Bulvarı'nın kuzeyindedir.

Taşınmaz, Mutlukent Mahallesi 1942 Sokak ile 1986 Sokaklar arasında yer alan tepelik bir bölgede konumlanmaktadır. Çevresi Beysukent yerleşim alanı ve konut siteleri ile çevrilidir. Eserkent Sitesi, Beta Sitesi, Hekimköy Sitesi çevredeki konut sitelerinden bazılarıdır.

Taşınmazın yer aldığı bölge, kentin batısında Ümitköy – Çayyolu isimleri ile anılmakta olup bölgede birçok kamu kurumuna ait idare merkezi, Hacettepe, ODTÜ gibi üniversite alanları ile birçok konut sitesi yer almaktadır. Bölge hızlı gelişen, planlı ve lüks yapılaşmaları ile kentin önemli yaşam merkezlerinden birisi durumundadır.



3.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu taşınmazların tapu kayıt bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgeleri ve ilgili tapu sicil müdürlüğünde yapılan incelemeler doğrultusunda hazırlanmış olup TAKBİS belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

İLİ : Ankara
İLÇESİ : Çankaya
MAHALLESİ : Çayyolu
SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
HİSSESİ : Tam

Ada No	Parsel No	Nitelik	Yüzölçüm (m ²)	Cilt No	Sayfa No	Tarih	Yevmiye No
29479	2	Teknik A.A.	778,68	27	2579	09.02.2016	10446

3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

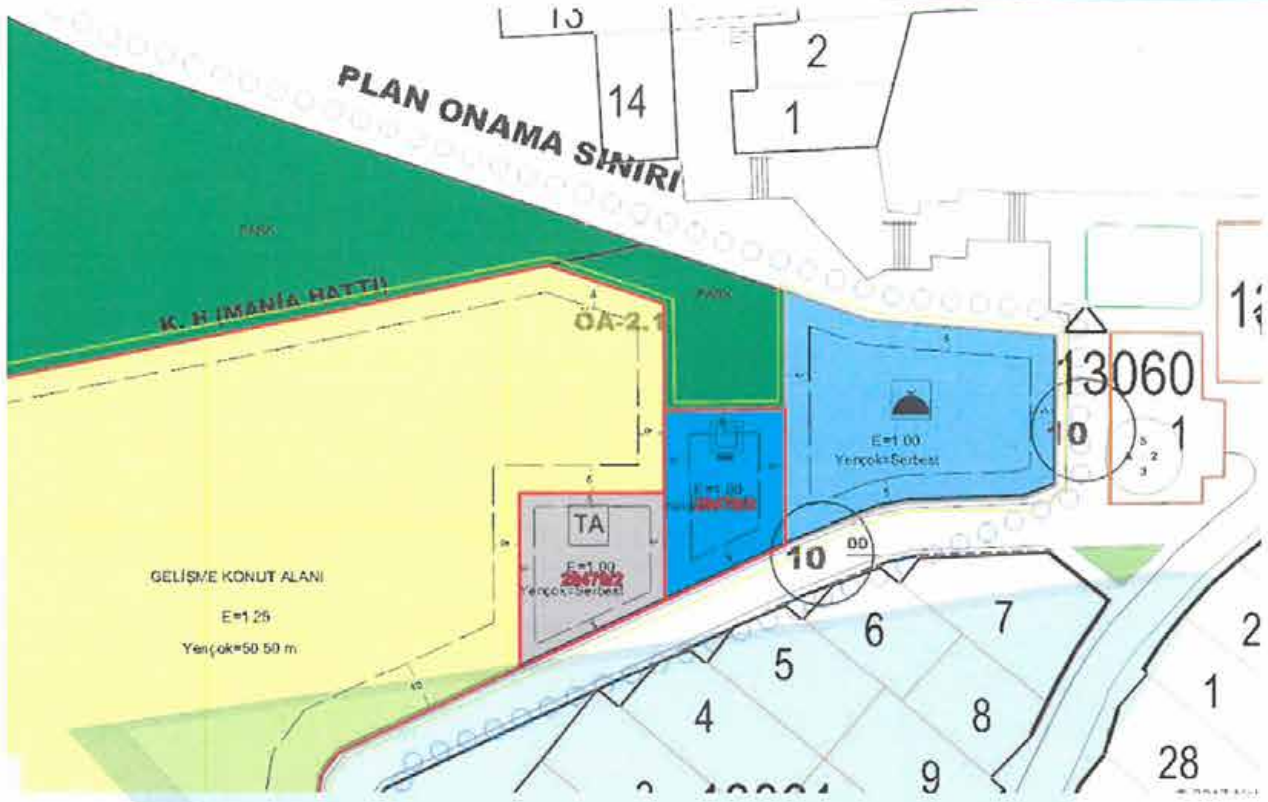
TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyan notu yer almaktadır.

- 02.02.2016 tarih 4128 sayılı yazısı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satışı gerçekleşmiştir.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3. Parselin İmar Bilgisi

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parselin Anakara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, 29479 Ada 1-2-3-4 Parseller 29622 Ada 1 Parsel ile Park ve Yol Alanına İlişkin (Ankara Bölge İdare Mahkemesinin 5. İdari Dava Dairesi Başkanlığının 06.03.2017 Gün ve 2017_60 Y.D. İtiraz No Sayılı Kararı Gereği Hazırlanan) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında olduğu ve planın 10.06.2017 tarihinde onaylanmış olduğu öğrenilmiştir. Parsel imar planında "Teknik Altyapı Alanı" imar fonksiyonuna sahip olup Emsal=1.00, Hmaks: Serbest ve yapı yaklaşma sınırı tüm cephelerden 3 m. olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.



GENEL HÜKÜMLER

- 1-Planlama Alanı İçersinde Yapılacak Tüm Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" Hükümlerine Uyulacaktır.
- 2-1593 Sayılı Umumi Hıfzısıhha Yasası "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği" Ne Uyulacaktır.
- 3-Pis Su Çukurları Hiçbir Şekilde Akarsulara Bağlanamaz. "Lağım Mecrası Hakkında Yönetmelik" Hükümleri Geçerlidir.
- 4-Planlama Alanına Yönelik Olarak Hazırlanan Afet Ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Tarafından 10.05.2010 Onaylanan Revize İmar Plana Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporlarında Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
- 5-Blok Bazlı Zemin Etüdü Yapılmadan İnşaat Müsadesi Verilmez Ve Maksimum Kat Yüksekliği Yapılacak Zemin Etüdü Sonucuna Göre Belirlenir.
- 6-Planlama Alanı İçerisinde Sığınak Hesabı İlgili Yönetmelikte Belirlenen Standartlara Uygun Olarak Emsale Esas İnşaat Alanı Üzerinden Hesaplanacaktır.
- 7-Planlama Alanında Yapılan Uygulamalar Esnasında Herhangi Bir Kültür Varlığına Rastlanması Halinde 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 4. Maddesi Kapsamında En Yakın Mülki İdare Amirliğine Veya En Yakın Müze Müdürlüğüne, Tabiat Varlığına Rastlanması Halinde İse 644/648 Sayılı Khk Uyarınca İlgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna Bilgi Verilmesi Zorunludur.
- 8-İmar Planı İle Mülkiyet Arasında 3m'ye Kadar Olan Uyuşmazlıklarda Yol İstikametini Ve Genişliğini Değiştirmemek Koşulu İle Plan Değişikliği Yapılmaksızın Düzeltme Yapmaya İlgili İdare (İlgili Belediyesi) Yetkilidir.

9-Plan Onama Sınırı İçerisinde Yer Alan Her Türlü Projelendirme Ve Yapılanma Çalışmalarında Burada Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve Meri İmar Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur.

KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANI

10-Bu Alanda Plan Onama Tarihinde Geçerli Olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16. Maddesinin 4. Fıkrası Gereği İlkokul, Park, Cami, Yol, Teknik Altyapı Ve Aile Sağlık Merkezi Alanlarının Kamuya Bedelsiz Terk Edilmesi Halinde Emsal, Bu Alanları Da İçine Alacak Şekilde 1.25 (E=1.25) Üzerinden Hesap Edilecektir. Ankara Bölge İdare Mahkemesinin 5. İdari Dava Dairesi Başkanlığının 06.03.2017 Gün Ve 2017/60 Y.D. İtiraz No Sayılı Kararı Gereği Gelişme Konut Alanında Brüt Emsale Tekabül Eden Net Emsal Değeri 2.12 Olup, Yapı Yüksekliği Yençok=50.50m.'Dir.

Kamuya Bedelsiz Terk Edilecek İlkokul, Park, Cami, Aile Sağlık Merkezi Ve Yol Alanlarının İmalatları Tamamlanmadan Yapı Kullanma İzin Belgesi Düzenlenemez.

Bu Planın Onama Tarihinden Önce Çankaya Belediyesince Düzenlenmiş Ruhsatlara Bağlı Olarak İnşai Faaliyetlere Başlanılmış Olan Parsellerde Söz Konusu Ruhsatlar Geçerlidir.

11-Gelişme Konut Alanı İçerisinde Planlama Alanının İhtiyacına Cevap Verecek Nitelikte, Toplam Emsale Esas İnşaat Alanının %2'sini Geçmemek Ve Emsale Dahil Olmak Koşulu İle Bağımsız Bölüm Olarak Ticari Birimler Yapılabilir.

12-İmar Planındaki Yapı Adalarında Ayrık Nizam, Blok Nizam, İkiz Blok, Sıra Ev Ve Teras Ev Şeklinde Yapılaşma Düzenleri Yer Alabilir. Yapı Nizamları Aynı Ada İçerisinde Ayrı Ayrı Ve Birlikte Kullanılabilir. Bunlar İlgili Belediyesince Onaylanacak Vaziyet Planı İle Belirlenir Ve Aynı Ada İçerisinde Farklı Kat Uygulamasına Gidilebilir.

DONATI ALANLARI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

13-Aile Sağlığı Merkezi Alanında Yapılaşma Koşulları E=1.00 Yençok =5 Kat'tır.

İBADET ALANI (CAMİ)

14-İbadet Alanında Yapılaşma Koşulları E=1.00 Yençok =Serbest

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

15- Teknik Altyapı Alanında Yapılaşma Koşulları E=1.00 Yençok =Serbest. Planlama Alanında Teknik Altyapı Alanı Olarak Ayrılan Yerler Dışında, Gerekmesi Durumunda İmar Adaları Ve Park Alanlarının Yola Cepheli Bölümlerinde, İlgili Kurum Görüşü Alınarak Teknik Altyapı Ve Özel Teknik Altyapı Alanları Ayrılabilir. Teknik Altyapı Ve Özel Teknik Altyapı Alanlarında, Trafo, Telekom Yapıları, Santral Binaları, Arıtma Tesisi, Su Deposu V.B. Kullanımlar Yer Alabilir.

İLKOKUL ALANI

16- İlkokul Alanında Yapılaşma Koşulları E=1.50 Yençok =Deniz Seviyesinden 954 M.'Dir.



3.4. Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Taşınmaz, 13.01.2016 tarihinde 953 nolu parselin imar uygulaması işlemi sonucunda tescil edilmiştir. İmar uygulaması öncesi mevcut 953 nolu parsel, Milli Piyango İdaresi adına kayıtlı iken 13.12.2011 tarih 60220 yevmiye ile kurumlar arası protokol gereği T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na (TOKİ) satış yolu ile tescil edilmiştir. Taşınmaz, TOKİ adına kayıtlı iken 03.04.2014 tarihli protokol gereğince Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne 09.02.2016 tarih itibarı satış işlemi ile tescil edilmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 15.01.2013 tarih 840 sayı ile onaylı planların yürütmesi, Ankara 13.İdare Mahkemesi'nin 28.11.2013 tarih 2013/803 esas sayılı kararı durdurulmuştur. Taşınmazın bulunduğu bölgeye ait 1/1.000 ölçekli, 1/5.000 ölçekli ve 1/25.000 ölçekli planlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 21.05.2015 tarihli onayı ile ve 22.05.2015 ile 20.06.2015 tarihleri arasına askıya çıkartılarak re'sen onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Daha sonra parseller, 10.06.2017 tarihinde onaylanmış Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, 29479 Ada 1-2-3-4 Parseller 29622 Ada 1 Parsel ile Park ve Yol Alanına İlişkin (Ankara Bölge İdare Mahkemesinin 5. İdari Dava Dairesi Başkanlığının 06.03.2017 Gün ve 2017_60 Y.D. İtiraz No Sayılı Kararı Gereği Hazırlanan) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamına alınmıştır.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parsel, 13.01.2016 tarihinde 953 nolu parselin imar uygulaması işlemi görmesi ile tescil edilmiştir.

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parsel, arsa niteliğinde olup alınmış izin ve belgeler araştırılmamıştır.

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu parsel arsa niteliğinde olup kanun gereği gerekli incelemeler yapılmamıştır.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasası'nda Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı;"bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır." şeklindedir.



Bu tanımdan hareketle taşınmazın büyüklüğü ve mevcut imar durumu farklı kullanım şekillerini kısıtlamakta olup değerini olumsuz yönde etkilemektedir. Bu nedenle en verimli en iyi kullanım seçeneğinin mevcut imar durumuna göre ilgili kuruluşa bedel karşılığı devredilerek “Teknik Altyapı Alanı” olarak kullanılması gerektiği görüş ve kanaatindeyiz.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu taşınmaz arsa niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

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

Rapor konusu parsel arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu parselin mevcut durumu itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde “Arsa” başlığı altında bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu (K) Mahallesi'nde konumlu 29479 ada 2 nolu parseldir.
- Parsel 778,68 m² yüzölçüme sahiptir.
- Parselin sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel düzgün sayılabilecek geometrik şekle sahiptir.
- Parsel tepelik bir alanda konumlu olup çevre yerleşim bölgeleri ile arasında yaklaşık 40 m. kot farkı bulunmaktadır.
- Parselin imar planlarında 10 m. lik imar yoluna cephesi mevcuttur.
- Parsel üzerinde su deposu bulunmaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

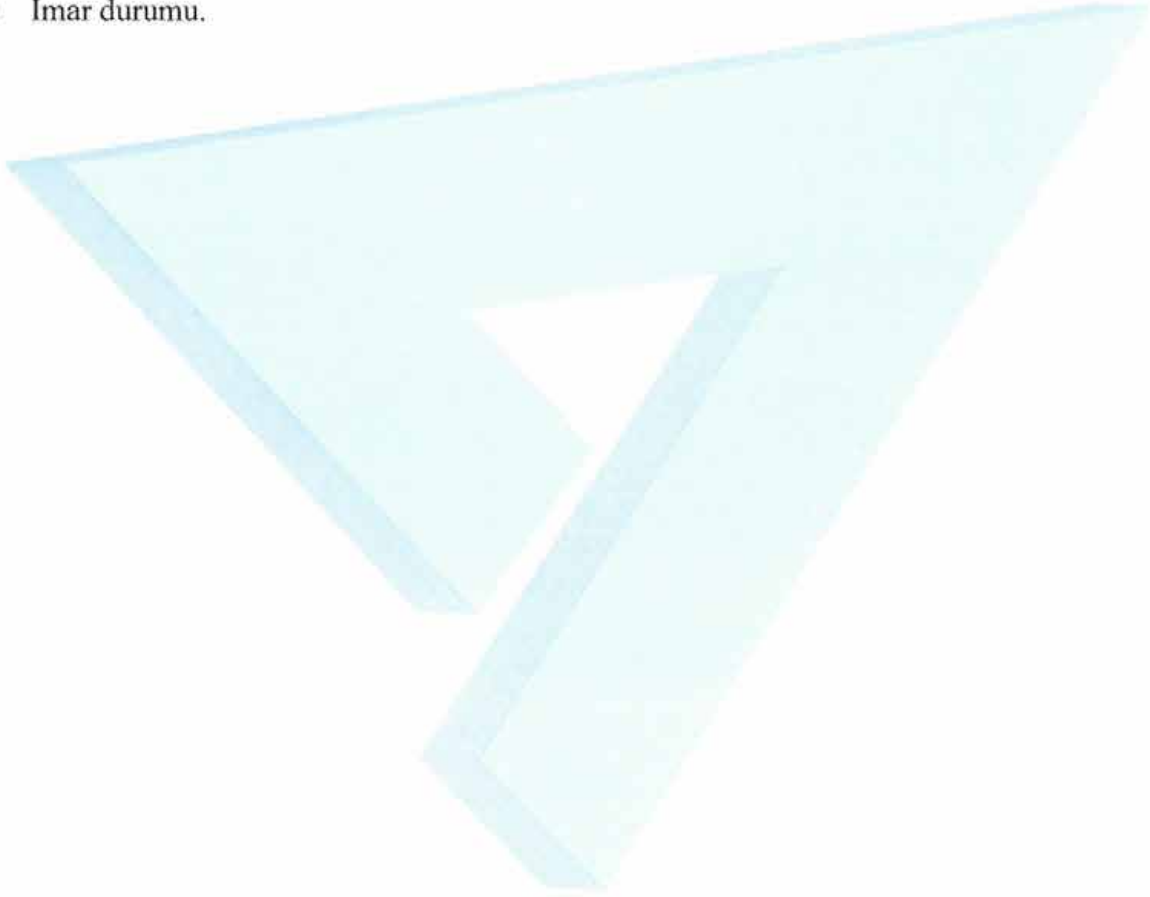
3.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Taşınmazların yer aldığı Ümitköy, Çayyolu, Beysukent bölgesi kentin en çok tercih edilen yeni gelişme alanlarından olması,
- İnşa edilen projelerin bölgeye prestij katıyor olması,
- Parselin alt yapısı tamamlanmış bölgede konumlanıyor olması,
- Bölge olarak altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması,
- Eğimli arazi yapısı sebebi ile manzaraya sahip olmaları.

Olumsuz Özellikler

- İmar durumu.



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 indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine 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 gelirlere 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 takdiri yapılır.

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 değerlemede 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 enstrüman 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 kullanılmasının 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 değerlemede 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

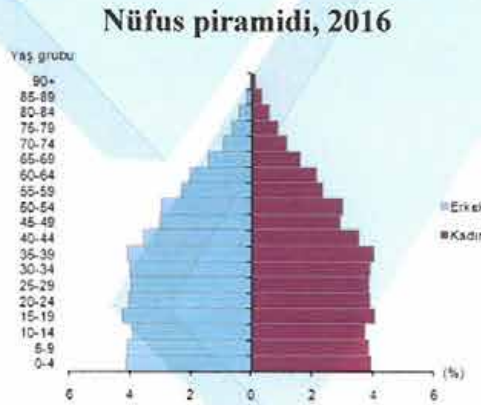
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 804 bin 116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 346 bin 518 kişi ile Ankara, 4 milyon 223 bin 545 kişi ile İzmir, 2 milyon 901 bin 396 kişi ile Bursa ve 2 milyon 328 bin 555 kişi ile Antalya takip etti. Tunceli ise 82 bin 193 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2015 yılında 31 olan ortanca yaş, 2016 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt oldu.



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı, 2016 yılında bir önceki yıla göre %1,6 artarak %68 olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %23,7’ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3’e yükseldi.

⁴ Demografik veriler TÜİK’nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2016 raporundan alınmıştır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşti.

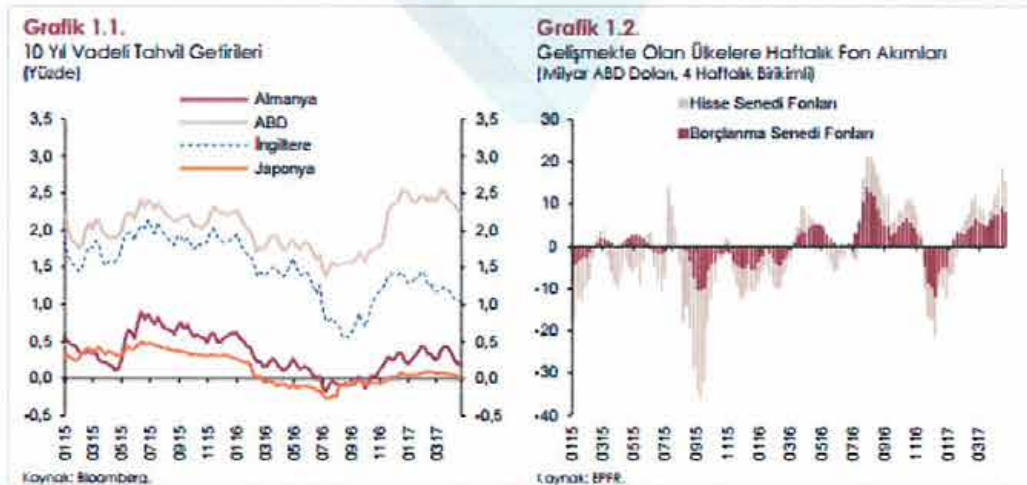
Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18 milyon 886 bin 220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6 milyon 495 bin 239 kişi) yükseldi.

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. 2017 Yılı Türkiye Ekonomik Durum ve Genel Değerlendirme

2017 yılının Ocak ayından bu yana, ABD'de seçim sonrası ekonomi politikalarına ilişkin algının normalleşmesi, Fed politikalarına ilişkin belirsizliklerin azalması ve küresel iktisadi faaliyete ilişkin olumlu görünüm finansal piyasalarda oynaklıkları azaltmıştır. Küresel finansal piyasalardaki iyimser havanın etkisiyle, gelişmiş ülkelerin uzun vadeli tahvil getirilerinde, ABD'deki Kasım ayı seçimleri sonrasında yaşanan hızlı artış eğilimi durmuştur (Grafik 1.1). (Grafik 1.2).



Son dönemde, diğer gelişmekte olan ülkelere olduğu gibi Türkiye'ye de portföy girişleri artmıştır. Para politikasındaki sıkılaştırma adımlarının etkisiyle kısa vadeli faizler kademeli olarak yükselmeye devam etmiş, getiri eğrisinin eğimi tersine dönmüş, Türk lirasının seviyesinde ve oynaklığında düşüş gözlenmiştir. Diğer taraftan, finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, kamu maliyesi teşvikleri ve destekleriyle kredi büyümesi geçmiş yıllara göre güçlü bir seyir izlemektedir. Yakın dönemde kredi koşullarında gözlenen toparlanma, ağırlıklı olarak kamu kredi garantileri nedeniyle işletmelere yönelik kredi koşullarının iyileşmesinden kaynaklanmaktadır. Yılın ilk çeyreği, döviz kuru ve emtia fiyatlarındaki artışlara bağlı olarak üretici fiyatları üzerindeki maliyet baskılarının belirginleştiği ve çekirdek enflasyon göstergelerinin yükseldiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde talep koşullarındaki görece toparlanma ve enflasyon beklentilerindeki yükselişin de etkisiyle fiyat artışları hızlanmıştır. Bu gelişmeler sonucunda tüketici enflasyonu yılın ilk çeyreğinde yüzde 11,29 seviyesine yükselmiştir. 2016 yılı son çeyreğinde iktisadi faaliyet, bir önceki çeyrekteki geçici yavaşlamanın ardından yurt içi talep kaynaklı olarak ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Son çeyrekte ihracattaki ivmelenmeyle birlikte net dış talebin dönemlik büyümeye katkısı oldukça yüksek olurken, bu eğilimin 2017 yılında güçlenmesi beklenmektedir. İlk çeyreğe ilişkin göstergeler finansal piyasalardaki oynaklığın neden olduğu belirsizlik artışı, iş gücü piyasasındaki zayıf seyir ve enflasyondaki hızlı yükseliş nedeniyle iktisadi faaliyetteki toparlanmanın geçen yılın son çeyreğine göre bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmektedir.

Bununla birlikte, söz konusu unsurlara dair görünümün yılın geri kalanında daha olumlu olacağı tahmin edilmektedir. Mal ihracatındaki güçlü artış eğilimi ile alınan destekleyici teşvik ve tedbirlerin de katkısıyla iktisadi faaliyetteki canlanmanın yılın ikinci çeyreğinden itibaren güç kazanması beklenmektedir.

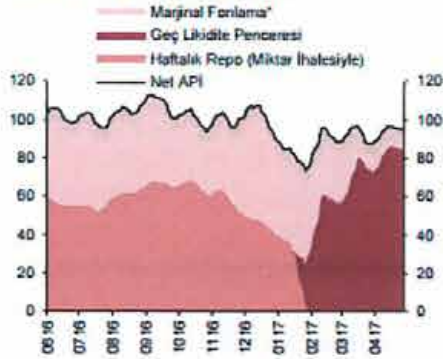
Para Politikası Uygulamaları ve Finansal Piyasalar

TCMB, 2017 yılı Ocak ayı başında döviz piyasasında iktisadi temellerle uyumlu olmayan aşırı hareketliliğin enflasyon görünümüne yansımalarını sınırlamak amacıyla güçlü bir parasal sıkılaştırma gerçekleştirmiştir. Bu çerçevede, 12 Ocak 2017'den itibaren, 1 hafta vadeli repo ihalelerine ara verilmiş, marjinal fonlama kademeli olarak azaltılmış ve sistemin fonlama ihtiyacının giderek artan bir kısmı geç likidite penceresinden (GLP) sağlanmaya başlanmıştır (Grafik 1.1.1). Buna ilaveten, marjinal fonlama oranı Ocak ayı PPK toplantısında 75 baz puan, GLP borç verme faiz oranı ise Ocak, Mart ve Nisan PPK toplantılarında toplamda 225 baz puan artırılarak parasal sıkılaştırma daha da güçlendirilmiştir. Söz konusu parasal sıkılaştırma, diğer para piyasası faizlerine de yansımıştır (Grafik 1.1.2). Söz konusu dönemde BIST gecelik repo faizleri ile kur takası piyasası faizlerinin TCMB ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti ile uyumlu hareket etmesi ve döviz piyasasının görece olarak istikrara kavuşması para politikası aktarımının amaçlanan şekilde gerçekleştiğine işaret etmektedir.

Grafik 1.1.1.

TCMB Fonlaması*

(2 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar TL)



*Marginal Fonlama, gecelik vadede tabi kaldırımın 50 bandından sağlanan fonlamadır.
Kaynak: TCMB.

Grafik 1.1.2.

Bankaların Para Piyasalarında Finansman Maliyetleri

(5 Günlük Hareketli Ortalama, Yüzdeler)

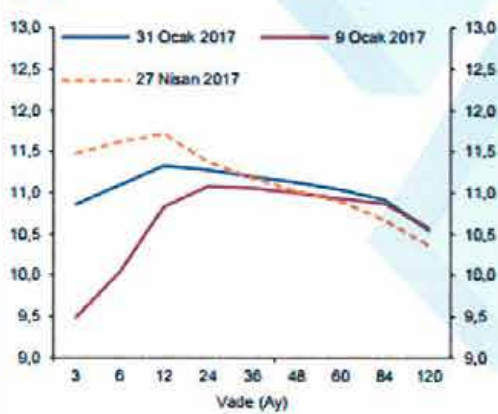


Kaynak: BİST, TCMB.

2017 yılının başından bu yana getiri eğrisinin eğiminin tersine dönmesi para politikası duruşundaki sıkılığa işaret etmektedir. Kısa vadeli kur takası getirileri, TCMB para politikası uygulamalarının etkisiyle bir önceki Rapor döneminden bu yana belirgin biçimde yükselmeye devam ederken, uzun vadeli kur takası getirilerinde önemli bir değişiklik olmamıştır (Grafik 1.1.3). Politika uygulamaları döviz kuru piyasasında da etkili olmuş, Ocak ayında sert bir yükseliş kaydeden Türk lirasının ima edilen oynaklığında iyileşme sağlanmıştır (Grafik 1.1.4).

Grafik 1.1.3.

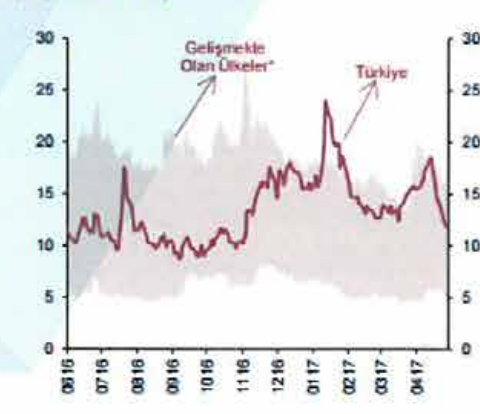
Son Dönemde Kur Takası Getiri Eğrisi (Yüzdeler)



Kaynak: Bloomberg.

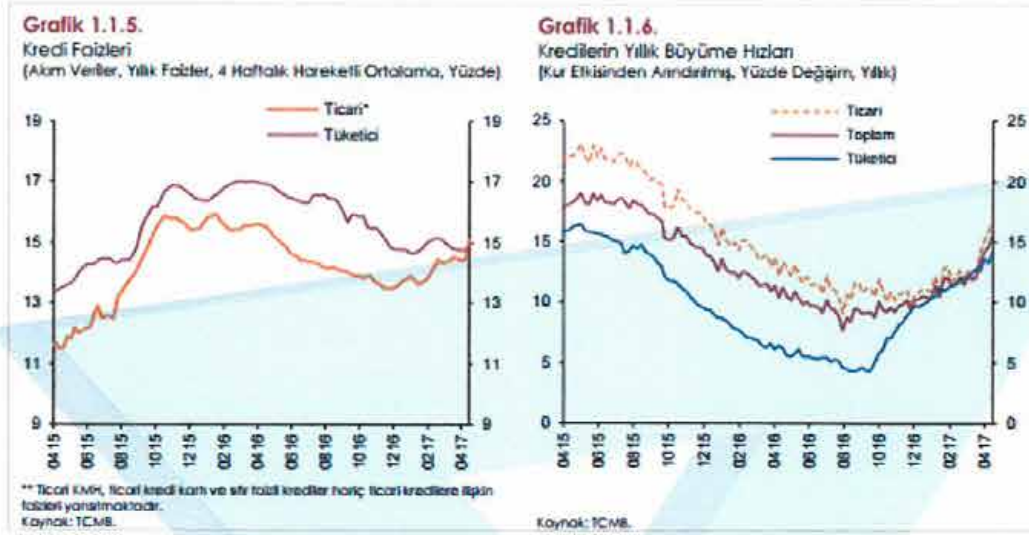
Grafik 1.1.4.

Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (1 Ay Vadeli, YGzde)



*Gelişmekte olan Ülkeler arasında Brezilya, ŞİL, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan yer almaktadır.
Kaynak: Bloomberg.

2017 yılının ilk çeyreğinde, TCMB fonlama maliyetindeki yükselişe karşın finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, kamu maliyesi teşvikleri ve kamu kredi garantileri sayesinde, kredi koşulları toparlanmaya devam etmiştir. Makroihtiyati politikaların ve krediye erişimi desteklemek için alınan diğer önlemlerin etkisiyle, bu dönemde gerek tüketici gerekse ticari kredi faizlerindeki artış TCMB ortalama fonlama maliyetindeki yükselişe kıyasla sınırlı düzeyde kalmıştır. (Grafik 1.1.5). Kredi Garanti Fonu destekli kredilerdeki hızlı artışın da katkısıyla son aylarda Türk Lirası cinsinden ticari kredi büyümesinin ivme kazandığı gözlenmektedir.(Grafik 1.1.6).



(*) Merkez Bankası Finansal Raporlarından derlenmiştir.

5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.3.1. Ankara İli⁵

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**'nde yer alır.

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.

⁵ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.



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 2015 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 5.270.575 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.

Yıllara Göre Ankara Nüfusu

Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	5.270.575	2.621.235	2.649.340
2014	5.150.072	2.562.805	2.587.267
2013	5.045.083	2.507.525	2.537.558
2012	4.965.642	2.474.456	2.491.086
2011	4.890.893	2.439.058	2.451.835
2010	4.771.716	2.379.226	2.392.490
2009	4.650.802	2.318.633	2.332.169
2008	4.548.939	2.267.779	2.281.160
2007	4.466.756	2.225.033	2.241.723

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 eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenslidir; 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 çağdaşlaştırılmıştır. 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.

5.3.2. Çankaya İlçesi⁶

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.

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.



⁶ İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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. 2015 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre ilçe Nüfusu 922.536 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 Yenışehir'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 değerlendirilmesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Rapor konusu taşınmaz için bir değer takdiri yapılmamıştır. Aşağıdaki paragraflarda gerekçeleri aktarılmaya çalışılmıştır.

Rapor konusu parseli de kapsar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı notlarının 10. Maddesinde yer alan “Gelişme Konut Alanları” hakkındaki notunda; “Plan Onama Tarihinde Geçerli Olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16. Maddesinin 4. Fıkrası Gereği İlkokul, Park, Cami, Yol, Teknik Altyapı Ve Aile Sağlık Merkezi Alanlarının Kamuya Bedelsiz Terk Edilmesi Halinde Emsal, Bu Alanları da İçine Alacak Şekilde 1.25 (E=1.25) Üzerinden Hesap Edilecektir. Ankara Bölge İdare Mahkemesinin 5. İdari Dava Dairesi Başkanlığının 06.03.2017 Gün Ve 2017/60 Y.D. İtiraz No Sayılı Kararı Gereği Gelişme Konut Alanında Brüt Emsale Tekabül Eden Net Emsal Değeri 2.12 Olup, Yapı Yüksekliği Yençok=50.50 m.'dir.” notu mevcuttur.

Emlak Konut GYO A.Ş.'den 20.10.2017 tarihli Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Kararı'nda “Ankara Çankaya Çayyolu Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşi” “Koordinat Çayyolu Projesi” işi kapsamında imar uygulama işlemi sonucu oluşan raporumuz konu parsel olan 29479 ada 2 ile birlikte 29479 ada 3 nolu parselin yukarıdaki paragrafta aktarılan imar planı notlarının 10. Maddesi gereği ilgili Kamu Kurumlarına **bedelsiz devir** işlemlerinin gerçekleştirilmesine karar verildiği öğrenilmiştir.

Söz konusu parselin kamuya bedelsiz terk işleminin yapılacağı gerekçesi ile Emlak Konut GYO A.Ş. potföyü açısından kayıtlı bir maliyet değeri arz etmemektedir. Bu sebeple konu taşınmaza değer takdiri yapılmamıştır. Fakat sayfa 30 da bölge piyasa verileri aktarılmaya çalışılmış ve taşınmazın değeri hakkında fikir vermek adına Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Rapora konu taşınmazın imar durumu bölgede emsal bulmayı zorlaştırıcı niteliktedir. Bu nedenle taşınmaz imar durumu itibariyle kısıtlılık hali arz etmektedir.

Arsa Emsal Araştırmaları :

- **Sahibinden (532 561 48 69):** Mutlukent Mahallesi' nde 13089 ada 6 nolu parselde konumlu "Konut" fonksiyonuna sahip Emsal:1,00, Hmaks:6.50 m yapılaşma şartları olan 789 m² arsanın 2.500.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~3.169,-TL/m²)
- **Berrak Emlak (533 655 76 32):** Mutlukent Mahallesi' nde 13057 ada 1 parselde konumlu "Konut" fonksiyonuna sahip Emsal:1,00 yapılaşma şartları olan 380 m² arsanın 720.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~1.894,-TL/m²),
- **Berrak Emlak (533 655 76 32):** Mutlukent Mahallesi' nde 13057 ada 2 parselde konumlu "Konut" fonksiyonuna sahip Emsal:1,00 yapılaşma şartları olan 380 m² arsanın 820.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~2.157,-TL/m²)
- **Berrak Emlak (533 655 76 32):** Mutlukent Mahallesi' nde 16637 ada 5 parselde konumlu "Konut" fonksiyonuna sahip Emsal:0.70, Taks:0,35 yapılaşma şartları olan 470 m² arsanın 1.034.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~2.200,-TL/m²)



6.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti

Rapor konusu parselin imar lejantında teknik altyapı fonksiyonunda yer alması sebebi ile aynı özelliklere sahip bire bir emsal bulunamamıştır.

Parselin nakit akışı yöntemi ile değer tespiti yapılmak istenildiğinde ise imar durumunun kısıtlayıcılığı dolayısıyla üzerinde proje geliştirmek mümkün olmamıştır. Değerleme de konut parsellerinin birim fiyatları da göz önünde bulundurularak parselin ticari potansiyelindeki kısıtlılık, yanı sıra konum ve yüzölçüm durumu irdelenerek bir fiyat düzeltmesi getirilmiş ve birim değer olarak 1.350TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL
	1	2	3	4
YÜZÖLÇÜM (m ²)	789	380	380	470
SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	3.168,57	1.894,74	2.157,89	2.200,00
PAZARLIK PAYI	0%	0%	0%	5%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL BİRİM DEĞER (TL/m ²)	3.168,57	1.894,74	2.157,89	2.090,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DÜZELTMESİ	-15%	0%	0%	5%
İMAR FONKSİYONU DÜZELTMESİ	-40%	-40%	-40%	-35%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	1.425,86	1.136,84	1.294,74	1.463,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	(1.330,11) ~1350			


Ada/Parsel	İmar Fonksiyonu	Yüzölçümü (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Parselin Toplam Değeri (TL)
29479/2	Teknik Altyapı Alanı	778,68	1.350	1.051.218,00

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi'nde kayıtlı 29479 ada 2 nolu parselin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu parselin dahil olduğu imar planında belirtilen 10. Maddedeki not gereği kamuya bedelsiz terkedilecek alanlar kapsamında olacağı hususunda Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından karar alındığı ve Emlak Konut GYO A.Ş. portföyü açısından kayıtlı maliyet değeri oluşturmayacağı öğrenilmiştir. Bu gerekçe ile 778.68 m² yüzölçümlü Teknik Altyapı Alanı lejantlı 29479 ada 2 parsel için bir değer takdiri yapılmamıştır. Bedelsiz devri söz konusu olduğundan Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında gerek bulunmamaktadır.

- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

Saygılarımızla,

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

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu Bilgisi
- Tapu senedi ve TAKBİS belgesi
- İmar plan örneği ve plan notları
- Uydu görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanların SPK lisans belgesi örnekleri