



2017



ANKARA ÇANKAYA MÜHYE PARSELLERİ
Çankaya / ANKARA

2017/0294

05.12.2017

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, 05.12.2017 tarihinde, 2017/0294 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;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu

beyan ederiz.



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.10.2017
DEĞERLEME TARİHİ	01.12.2017
RAPOR TARİHİ	05.12.2017
RAPOR NO	2017/0294
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Mühye Mahallesi, Doğukent Caddesi Üzerinde Konumlu 9 Adet Parsel Çankaya / ANKARA
KOORDİNATLARI	39.862478, 32.86000
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. raporun 3.2. ve 3.2.1 bölümü
İMAR DURUMU	Parseller, 01.06.2017 Tasdik Tarihli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Gecekondu Önleme Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup farklı imar fonksiyonlarına ve yapılaşma şartlarına sahiptirler. Detaylar için bkz. raporun 3.3. bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu yukarıda lokasyonu belirtilen 9 adet parselin güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	USD
Parsellerin KDV Hariç Toplam Değeri	30.259.331,00	7.699.575,32
Parsellerin KDV Dahil Toplam Değeri	35.706.010,58	9.085.498,88

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,93 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda hesaplanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)	 Bülent 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 değerler düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü.....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	9
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu.....	9
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	12
3.3.	Parsellerin İmar Bilgisi.....	15
3.4.	Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler.....	20
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	20
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	21
3.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	23
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	23
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler.....	23
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	23
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	23
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	23
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	23
3.11.	Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	24
3.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	24
BÖLÜM 4	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	25
4.1.	Değer Tanımları.....	25
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri).....	25
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri.....	25
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	26
4.1.4.	Faal İşletme Değeri.....	26

4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler	26
4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	26
4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	26
4.2.3. Maliyet Yaklaşımı.....	27
4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	27
4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	28
4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	28
4.3.2. Varsayımlar	29
4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	29
4.3.4. İç Verim Oranı (IRR).....	29
4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	29
4.3.6. Şerefiye	30
4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	30
4.3.8. Rapor Tarihi	30
BÖLÜM 5 GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	31
5.1. Türkiye Demografik Veriler	31
5.2. 2017 – IV. Çeyrek Türkiye Ekonomik Durum ve Genel Değerlendirme	32
5.3. Türkiye Gayrimenkul Piyasası'na Genel Bakış	36
5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	38
5.4.1. Ankara İli	38
5.4.2. Çankaya İlçesi	40
BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	42
6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	42
6.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti	45
6.3. Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	46
6.4. Hasılat Paylaşımı Yöntemi	49
6.5. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	49
BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	50

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 05.12.2017 tarihinde, 2017/0294 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29396/7, 29397/8, 29397/12, 29397/13, 29398/2, 29401/11, 29401/12, 80026/2 ve 80026/3 nolu ada/parsellerin değerlerinin 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 05.12.2017 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 taşınmazların 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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi sınırlarındaki 3320 ve 3321 nolu parseller, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında imzalanan 03.04.2014 tarihli satış protokolü kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne alınmıştır. Raporumuza konu 9 adet parsel işbu iki parselden 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uygulaması sonucunda oluşan parsellerdendir.



ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

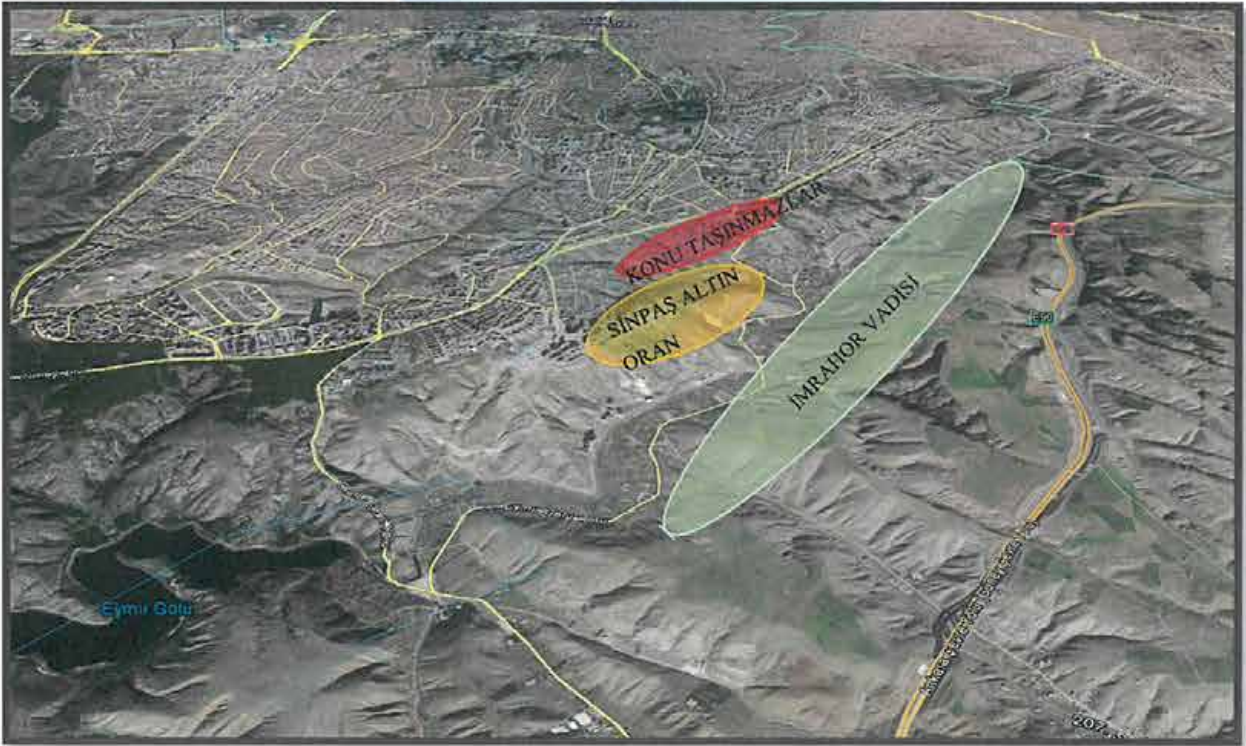
İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi'nde konumlu 29396/7, 29397/8, 29397/12, 29397/13, 29398/2, 29401/11, 29401/12, 80026/2 ve 80026/3 nolu parselleri kapsamaktadır.

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

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

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

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







3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Parsellerin tapu kayıt bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgeleri ve Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden yapılan incelemelere göre düzenlenmiş olup aşağıdaki tablo olarak sunulmuştur. Tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

İLİ : Ankara
İLÇESİ : Çankaya
MAHALLESİ : Mühye
MALİKİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

TAPU KAYITLARI												
Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi			Hisse Miktarı (m ²)	Cilt No	Sayfa No	Yevmiye No	Tarihi
					Pay	/	Payda					
1	29396	7	Arsa	2,015.83	151749	/	201583	1,517.49	60	7021	86376	22.11.2017
2	29397	8	Arsa	2,562.44	108	/	935 (*)	295.98	60	7024	86376	22.11.2017
3	29397	12	Arsa	2,310.28	59193	/	231028 (*)	591.93	65	7585	86386	22.11.2017
					66818	/	231028	668.18				
4	29397	13	Arsa	2,219.51	1	/	1	2,219.51	60	7027	86386	22.11.2017
5	29398	2	Arsa	9,134.69	338042	/	913469	3,380.42	60	7030	86386	22.11.2017
6	29401	11	Arsa	7,584.05	42902	/	758405 (*)	429.02	65	7587	86386	22.11.2017
					715503	/	758405	7,155.03				
7	29401	12	Arsa	4,944.46	394416	/	494446 (*)	3,944.16	65	7588	86386	22.11.2017
8	80026	2	Arsa	8,489.27	479466	/	21223175	191.79	60	7029	86386	22.11.2017
9	80026	3	Arsa	2,888.56	182173	/	288856 (*)	1,821.73	65	7590	86386	22.11.2017
					25597	/	288856	255.97				
					44211	/	288856 (*)	442.11				

42,149.09

22,913.32

(*) Bu hisseler T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde olup henüz devri yapılmamıştır.

Raporumuza konu parseller, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında imzalanan satış protokolü kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne alınmıştır.

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

Parsellerin takyidat bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgeleri ve Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre düzenlenmiş aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ					
Sıra No	Ada No	Parsel No	Takyidat Açıklamaları	Yevmiye No	Tarihi
1	29396	7	* Bevan: Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1872	04.12.1989
			* Bevan: Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1802	03.05.1997
			* Bevan: Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	2393	14.03.2003
			* Bevan: 775 Sayılı Kanuna göre gecekondü önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.	24341	23.08.2010
			* Bevan: Ankara 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 06/05/2013 tarih 2013/511 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.	25305	05.07.2013
			* Bevan: Ankara 5. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 03/04/2008 tarih 2008/711 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.	9031	17.04.2008
2	29397	8	* Bevan: Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 27/04/2017 tarih 2016/4894 Esas - 2017/1271 Karar sayılı Mühye Mahallesi Gecekondü Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı dahilinde 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321, 28060 ada 2 parselleri kapsayan alanda parselasyon planı yapılmasına ilişkin davalı idarenin 23/06/2015 tarih 10526 sayılı işleminin iptaline ilişkin mahkeme kararı dosyasındadır.	46053	14.06.2017
			* Bevan: Ankara 10. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 05/06/2015 tarih 2005/1787 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.	40008	17.06.2015
			* Serh: TOKİ hissesi üzerinde İhtiyati Tedbir: Ankara 7. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 30/07/2015 tarih 2015/349 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile.	50075	03.08.2015
3	29397	12	* Bevan: 775 Sayılı Kanuna göre gecekondü önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.	24341	23.08.2010
			* Bevan: Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 27/04/2017 tarih 2016/4894 Esas - 2017/1271 Karar sayılı Mühye Mahallesi Gecekondü Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı dahilinde 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321, 28060 ada 2 parselleri kapsayan alanda parselasyon planı yapılmasına ilişkin davalı idarenin 23/06/2015 tarih 10526 sayılı işleminin iptaline ilişkin mahkeme kararı dosyasındadır.	46053	14.06.2017
4	29397	13	* Bevan: 775 Sayılı Kanuna göre gecekondü önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.	24341	23.08.2010
			* Bevan: Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 27/04/2017 tarih 2016/4894 Esas - 2017/1271 Karar sayılı Mühye Mahallesi Gecekondü Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı dahilinde 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321, 28060 ada 2 parselleri kapsayan alanda parselasyon planı yapılmasına ilişkin davalı idarenin 23/06/2015 tarih 10526 sayılı işleminin iptaline ilişkin mahkeme kararı dosyasındadır.	46053	14.06.2017
5	29398	2	* Bevan: 775 Sayılı Kanuna göre gecekondü önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.	24341	23.08.2010
			* Bevan: İş bu taşınmazın ifrazının mümkün olmadığı iskan sahası haricinde olup imar görmediği Belediye İmar Müdürlüğü'nce bildirilmiştir.	6944	11.10.1981
			* Bevan: Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 27/04/2017 tarih 2016/4894 Esas - 2017/1271 Karar sayılı Mühye Mahallesi Gecekondü Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı dahilinde 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321, 28060 ada 2 parselleri kapsayan alanda parselasyon planı yapılmasına ilişkin davalı idarenin 23/06/2015 tarih 10526 sayılı işleminin iptaline ilişkin mahkeme kararı dosyasındadır.	46053	14.06.2017
6	29401	11	* Bevan: Ankara 9. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 02/11/2016 tarih 2016/2039 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.	84119	09.11.2016
			* Bevan: Ankara 10. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 05/06/2015 tarih 2005/1787 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.	40008	17.06.2015
			* Bevan: 775 Sayılı Kanuna göre gecekondü önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.	24341	23.08.2010
			* Bevan: Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 27/04/2017 tarih 2016/4894 Esas - 2017/1271 Karar sayılı Mühye Mahallesi Gecekondü Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı dahilinde 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321, 28060 ada 2 parselleri kapsayan alanda parselasyon planı yapılmasına ilişkin davalı idarenin 23/06/2015 tarih 10526 sayılı işleminin iptaline ilişkin mahkeme kararı dosyasındadır.	46053	14.06.2017
			* Serh: TOKİ hissesi üzerinde İhtiyati Tedbir: Ankara 7. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 30/07/2015 tarih 2015/349 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile.	50075	03.08.2015

TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Sıra No	Ada No	Parsel No	Takyidat Açıklamaları	Yevmiye No	Tarihi
7	29401	12	* Bevan: 775 Sayılı Kanuna göre gecekondü önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.	24341	23.08.2010
			* Bevan: Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 27/04/2017 tarih 2016/4894 Esas - 2017/1271 Karar sayılı Mühye Mahallesi Gecekondü Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı dahilinde 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321, 28060 ada 2 parselleri kapsayan alanda parselasyon planı yapılmasına ilişkin davalı idarenin 23/06/2015 tarih 10526 sayılı işleminin iptaline ilişkin mahkeme kararı dosyasındadır.	46053	14.06.2017
8	80026	2	* Bevan: 775 Sayılı Kanuna göre gecekondü önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.	24341	23.08.2010
			* Bevan: Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 27/04/2017 tarih 2016/4894 Esas - 2017/1271 Karar sayılı Mühye Mahallesi Gecekondü Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı dahilinde 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321, 28060 ada 2 parselleri kapsayan alanda parselasyon planı yapılmasına ilişkin davalı idarenin 23/06/2015 tarih 10526 sayılı işleminin iptaline ilişkin mahkeme kararı dosyasındadır.	46053	14.06.2017
9	80026	3	* Bevan: 775 Sayılı Kanuna göre gecekondü önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.	24341	23.08.2010
			* Bevan: Ankara 10. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 05/06/2015 tarih 2005/1787 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.	40008	17.06.2015
			* Bevan: Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 27/04/2017 tarih 2016/4894 Esas - 2017/1271 Karar sayılı Mühye Mahallesi Gecekondü Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı dahilinde 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321, 28060 ada 2 parselleri kapsayan alanda parselasyon planı yapılmasına ilişkin davalı idarenin 23/06/2015 tarih 10526 sayılı işleminin iptaline ilişkin mahkeme kararı dosyasındadır.	46053	14.06.2017
			* Serh: TOKİ hissesi üzerinde ihtiyati Tedbir; Ankara 7. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 30/07/2015 tarih 2015/349 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile.	50075	03.08.2015

Raporumuza 9 adet parsel, protokole konu kadastral 3320 ve 3321 nolu parsellerin imar uygulaması sonucu oluşmuştur.

Protokole konu kadastral 3320 ve 3321 nolu parseller üzerinde uygulama öncesinde yukarıda listenenen takyidalardan “Askeri Güvenlik Bölgesi” ve “Gecekondü Önleme Bölgesi” beyanları bulunmaktadır. Bu beyanlar, parsellere aynen taşınmıştır.

Hissesi olduğu parsellerde ise uygulamaya dahil edilen diğer parseller üzerinde yer alan takyidatlar da uygulama sonucu aynen bu parsellere taşınmıştır.

29396/7 nolu ada/parsel üzerinde bulunan “askeri güvenlik bölgesi” beyanları eski tarihli olup bölge gelişime açılmış, imar planları ve uygulaması yapılmış durumdadır. Dolayısıyla mevcut durumda hükmü bulunmamaktadır.

29396/7, 29397/8, 29398/2, 29401/11 ve 80026/3 nolu ada/parseller üzerinde bulunan izale-i şuyu davalarına ilişkin beyanlar imar uygulaması öncesi uygulamaya giren şahıs mülkiyetindeki kadastral parsellere yönelik açılmış davalar olup uygulama ile iş bu parsellere taşınmıştır. Dolayısıyla bu beyanlar konu parsellerdeki şahıs hisselerine yönelik beyanlardır.

29398/2 nolu ada/parsel üzerinde yer alan Çankaya Belediyesi tarafından konulmuş beyan eski tarihli olup bölgenin imar planlarının ve imar uygulamasının yapılması ile geçerliliğini yitirmiştir.

29397/8, 29401/11 ve 80026/3 nolu ada/parsellerdeki TOKİ hisseleri üzerinde yer alan ihtiyati tedbir şerhine ilişkin olarak T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 03.04.2014 tarihli satış protokolünün “Tarafların Yükümlülükleri” başlıklı 4 Maddesinin, “TOKİ'nin Yükümlülükleri” başlıklı (B) fıkrasının (b) bendinde “**devir öncesi taşınmazların tapu kayıtları üzerinde kullanıma engel teşkil edecek her türlü şerh/beyanın terkin işlemlerinin TOKİ'nin yükümlülüğü'nde**” olduğu belirtilmektedir.



Bu bilgiler ve satış protokolü hükümleri doğrultusunda T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaesi Başkanlığı konu taşınmazları Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne takyidattan ari olarak devredecektir.

Ayrıca tüm parseller üzerinde Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin parselasyon planının iptal kararına ilişkin beyanı bulunmaktadır. Söz konusu mahkeme kararı 03.11.2015 tarih ve 68610 yevmiye numarası ile tescil gören parselasyon planının iptaline ilişkindir. Bu kararın infazı gerçekleştirilmiş olup söz konusu parselasyon planı iptal edilerek kök kadastral parsellere dönülmüş ve yeniden parselasyon planı hazırlanmıştır. Bu parselasyon planı 22.11.2017 tarih ve 86376 yevmiye numarası ile tescil edilmiş ve raporumuz konusu parseller oluşmuştur.

Sonuç olarak rapor konusu parsellerin Sermaye Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 'arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

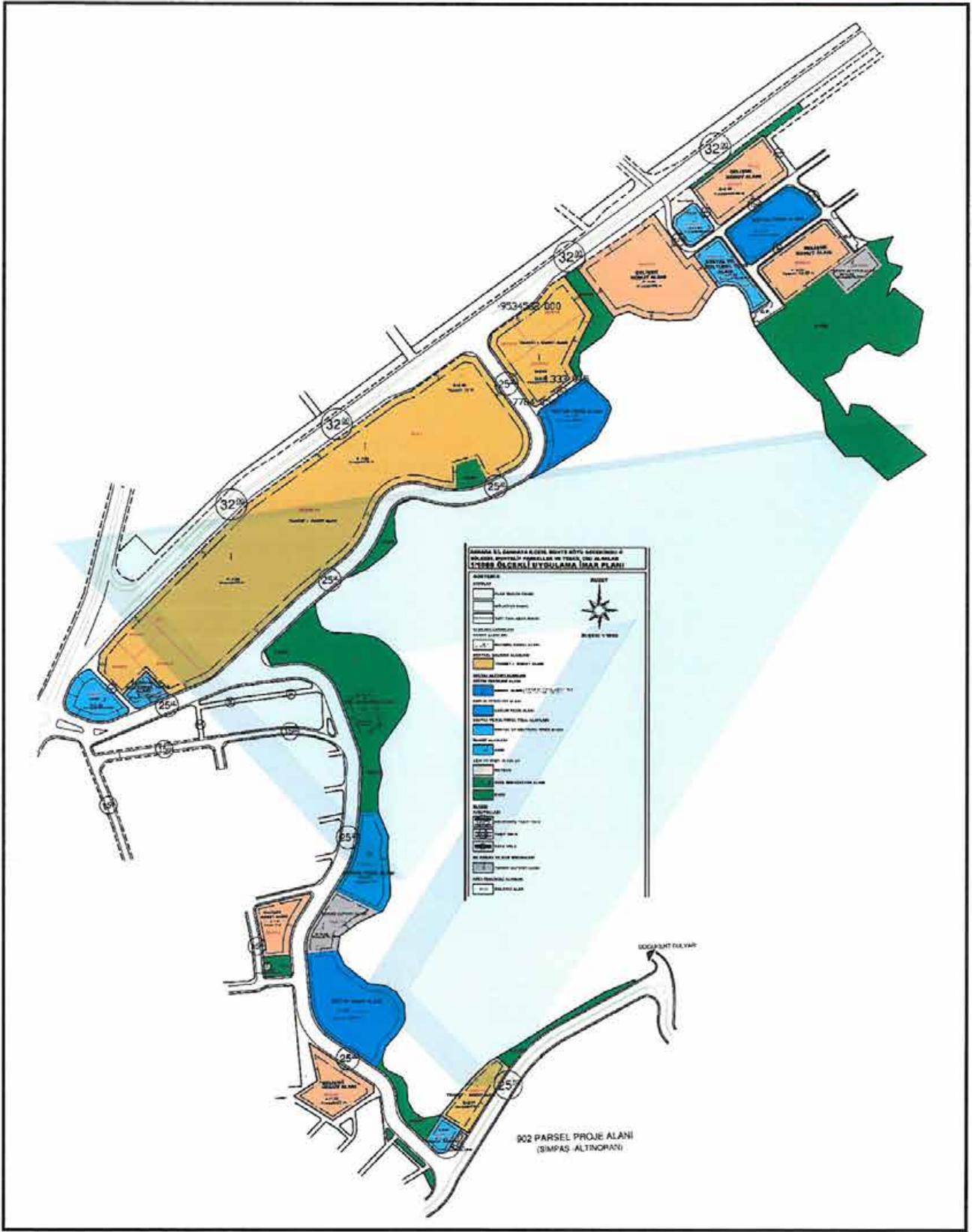
3.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Rapora konu parseller, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 01.06.2017 tarihinde onaylanan Ankara İli, Çankaya İlçesi Mühye Köyü Gecekondü Önleme Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları sınırları içerisinde yer almaktadır.

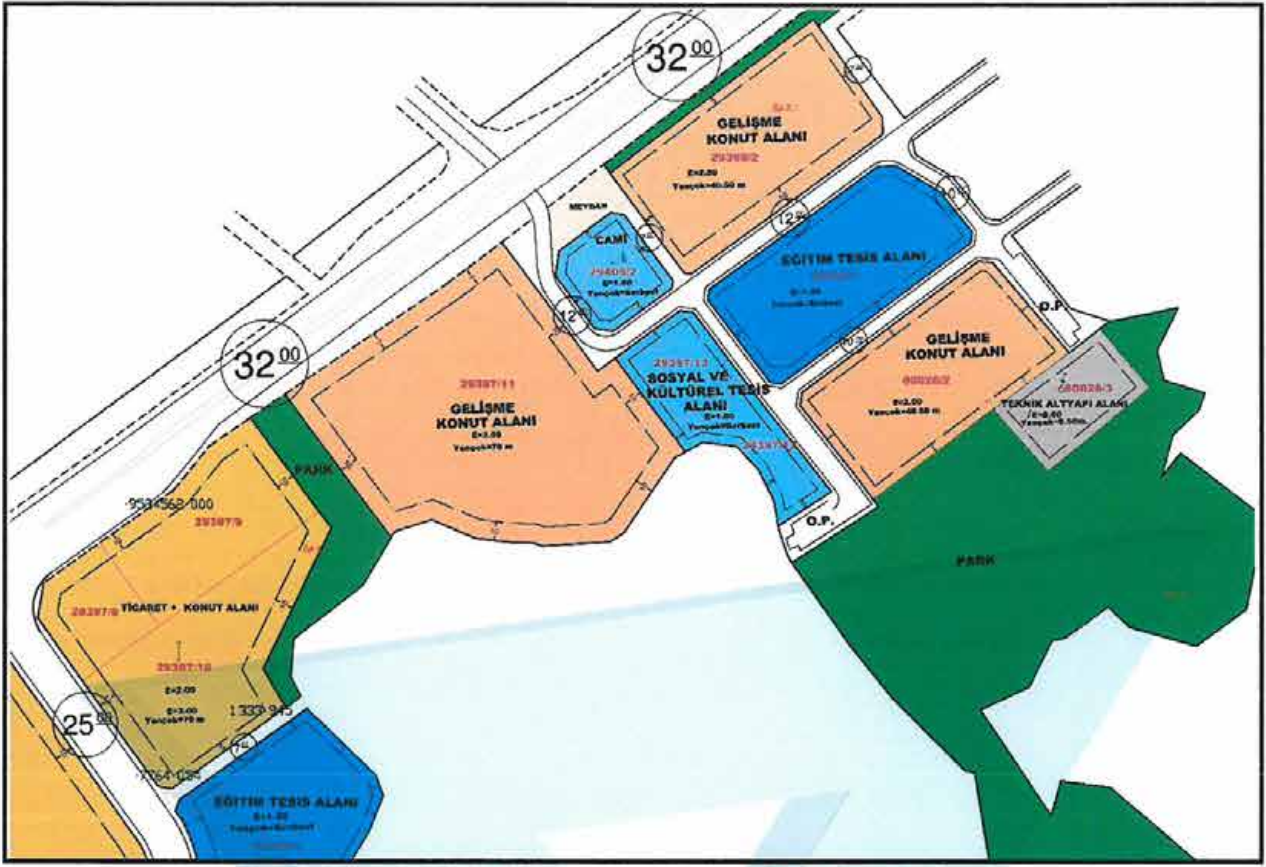
Rapor konusu parsellerin sahip oldukları imar fonksiyonları ve yapılaşma şartları aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi		Hisse Miktarı (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları		Emsal İnşaat Alanı (m ²)	
				Pay	Payda			Emsal	Yençok (m)		
1	29396	7	2,015.83	151749	/	201583	1,517.49	Sosyal ve Kültürel Tesis	1.00	Serbest	1,517.49
2	29397	8	2,562.44	108	/	935	295.98	Ticaret + Konut	2.00	70.00	591.96
3	29397	12	2,310.28	59193	/	231028	591.93	Sosyal ve Kültürel Tesis	1.00	Serbest	591.93
				66818	/	231028	668.18				668.18
4	29397	13	2,219.51	1	/	1	2,219.51	Sosyal ve Kültürel Tesis	1.00	Serbest	2,219.51
5	29398	2	9,134.69	338042	/	913469	3,380.42	Gelişme Konut	2.00	40.50	6,760.84
6	29401	11	7,584.05	42902	/	758405	429.02	Sağlık Tesisi	0.80	12.00	343.22
				715503	/	758405	7,155.03				5,724.02
7	29401	12	4944.46	394416	/	494446	3,944.16	Teknik Altyapı	0.60	6.50	2,366.50
8	80026	2	8489.27	479466	/	21223175	191.79	Gelişme Konut	2.00	40.50	383.58
9	80026	3	2888.56	182173	/	288856	1,821.73	Teknik Altyapı	0.60	6.50	1,093.04
				25597	/	288856	255.97				153.58
				44211	/	288856	442.11				265.27
			42,149.09				22,913.32			22,679.11	

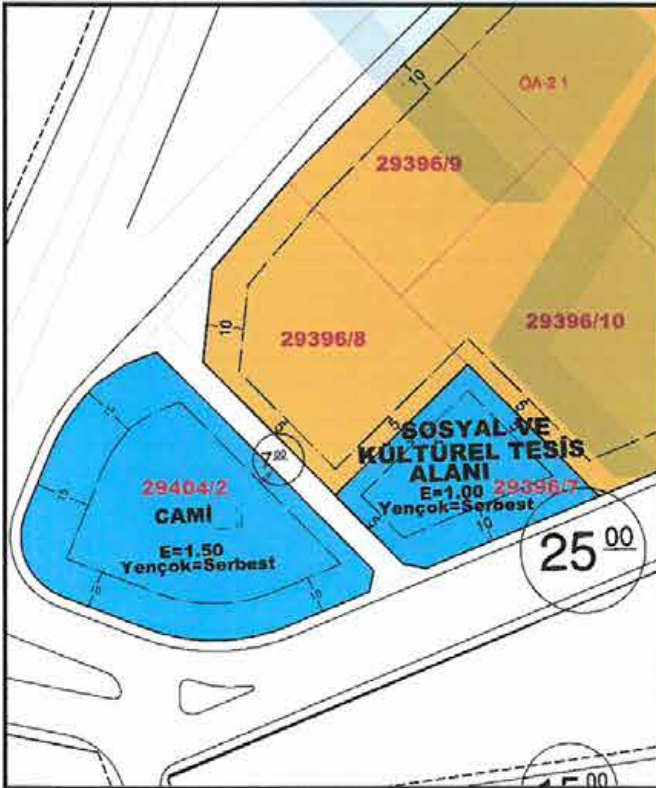




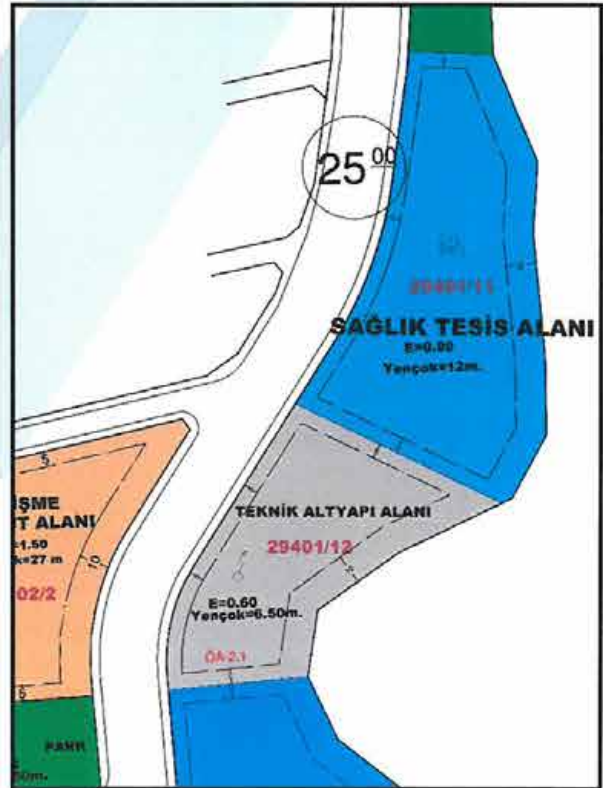
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



29396/7, 29397/8, 29397/12, 29397/13, 29398/2, 80026/2 ve 8026/3 Nolu Ada Parseller



29396/7 Nolu Ada/Parsel



29401/11 ve 29401/12 Nolu Ada/Parseller

PLAN NOTLARI

1. Planlama alanı, Ankara İli, Çankaya İlçesi Mühye Gecekondü Önleme Bölgesi içerisinde; eski 664, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321, 28060 ada 2 nolu parselleri ve tescil dışı alanları kapsamaktadır.
2. Her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine, deprem yönetmeliğine ve 11.12.2012 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır. Planlama alanının tamamı 11.12.2012 tarihinde Onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre ÖA-2.1 (Önlemlenilen Alan 2.1) olarak tanımlıdır ve yapılaşmada bu tanım altında belirlenen kriterlere uyulacaktır.
3. Arazi kazı ve dolgu yaparak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir. Topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında uyumlu bir ilişki kurmak amacıyla yapılacak yapılarda +/- 0,00 kotu, Doğukent Bulvarından cephe alan parsellerde Doğukent Bulvarının en yüksek yol kotundan, Doğukent Bulvarına cephesi olmayan parsellerde geniş olan imar yolunun en yüksek kotundan alınacaktır. Su basman kotları +/-2,00 metrede tesis edilebilir.
4. Açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir ve emsal hesabına dahildir. Bodrum katlarda yer alacak ortak alanlar spor salonu, sosyal tesis, sığınak, kömürlük, su deposu, tesisat, otopark vb. olarak kullanılabilir ve kullanılan bu kısımlar emsal hesabına dahil edilmez. Eğimden dolayı açığa çıkan ancak ışık almayan kısımlar, iskan edilmiş herhangi bir bölüm ile bağlantılı olacak şekilde depo olarak kullanılabilir ve emsale dahil değildir.
5. Topoğrafik yapı nedeniyle yol ile parsel arasında ilişki sağlamak maksadıyla, bodrum katlar parsel sınırına kadar yapılaşabilir. Bodrum katlarda parsel sınırı ile çekme mesafesi arasında kalan bu kısımlar ortak alan ya da yaya ve araç giriş-çıkışı temin amaçlı rampa, otopark, merdiven, platform vb. olarak düzenlenebilir. Bununla birlikte, parsel sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında kalan kısımda siteye hizmet edecek rampa, açık otopark, rekreasyon alan düzenlemeleri yapılabilir.
6. Tüm alanlarda TAKS:0,50 olup, sıfır kotunun altında kalan kısımlar TAKS hesabına dahil edilmez.
7. Planlama alanının bütününde sert iklim koşulları ve aşırı rüzgar yükleri sebebiyle, detay ve izolasyon problemlerinin önüne geçmek adına balkonların açık cephelerinde kısmi sağır yüzeyler yapılabilir. Bu sağır alanların genişlikleri cephe tasarıma uygun olarak mimari proje ile belirlenecektir.

ÖZEL HÜKÜMLER

KONUT ve TİCARET –KONUT ALANLARINDA:

8. Ticaret-Konut alanlarında konut kullanımı ile birlikte yerel ve bölgesel ticari faaliyetler, alışveriş ve iş merkezleri, çok katlı mağaza, çarşı, showrooomlar, sosyal ve kültürel tesisler, idari tesisler, turistik tesisler, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir. Bu alanlarda E:2.00 ve Yençok:70,00 m. dir.
9. Ticaret-Konut alanında toplam emsale esas inşaat alanının max. %40'ına kadar alan ticaret, geriye kalan alanlar ise konut kullanımına ayrılabilir.
10. Yüksek yoğunluklu gelişme konut alanlarında yapılaşma koşulu E=2.00 (Yençok: 40.50 m. ve Yençok: 70m.), Orta yoğunluklu gelişme konut alanlarında E=1.50 ve Yençok: 27,00 m. dir.
11. Ticaret-Konut Alanlarında ve Gelişme Konut Alanlarında; konut max. kat yüksekliği 3.50 m. diğer birimlerde max. 6.50 m. dir.
12. Yapı adaları blok nizam ve bitişik nizam şeklinde düzenlenebilir. Aynı ada içerisinde yapı nizamları ayrı ayrı veya birlikte kullanılabilir ve farklı kat uygulamasına gidilebilir. Blok nizamı, blok ebatları, kat yükseklikleri, her türlü çekme mesafeleri, çıkmalar, saçak genişlikleri vaziyet planı ve mimari proje ile belirlenecektir.

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA:

13. Sağlık Tesis Alanlarında; hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi vb. fonksiyonlar

yer alabilir.Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınması kaydıyla Özel Sağlık Tesisleri yapılabilir. Bu alanlarda E:0.80 ve Yençok:12,00 m. dir.

14. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarında, yurtlar, yatakhaneler, çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları, yaşlılar ve engelli bakımevleri, rehabilitasyon merkezleri, kadın ve çocuk sığınma evleri, şefkat evleri, halk eğitim merkezleri, çok amaçlı salonlar (kütüphane, sinema, tiyatro, sergi salonu, düğün salonu, vb.), kreş, anaokulu, kurs, sosyal tesisler, kültürel tesisler vb., kullanımlar yer alabilir. Bu kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait tesisler tek başına veya birkaçı bir arada kullanılabilir. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarında E:1.00, Yençok: Serbesttir.
15. Eğitim Tesis Alanlarında ilgili kurum görüşü doğrultusunda yükseköğrenim hariç her türlü eğitim tesisi (temel eğitim öncesi eğitim, kreş, ilkokul, ortaokul, lise, vb.) ve buna bağlı tesisler yapılabilir.
16. Cami Alanlarında; dini hizmet yerleri ve müştemilatlarına ayrılan alanlardır. Bu alanda cami, ibadethane, lojman ve dini kurs alanları yer alabilir. Cami alanlarında E:1.50, Yençok: Serbesttir.
17. Kentsel Sosyal Altyapı Alanlarında avan projeye göre uygulama yapılacaktır. **AÇIK VE YEŞİL ALANLARDA;**
18. Park Alanları; bölgede yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. Bu alanlarda; piknik alanları, çocuk oyun alanları, spor tesisleri, pergoleler ve genel wc yapılabilir.
19. Bahçe düzenlemelerinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır.
20. Özel Rekreasyon Alanında; gününbirlik kullanıma yönelik, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlar yer alabilir. Özel Rekreasyon Alanında E:0,30 Yençok:12.00m. (2 Kat) tır. Bu alanlarda eğimden dolayı açığa çıkan 2 bodrum kat iskan edilebilir ve emsal hesabına dahil değildir.

YOLLAR VE OTOPARKLAR:

21. Yaya yolları gerektiğinde yangın, çöp vb. kullanımlar ve binalara otopark giriş çıkışı amacıyla kullanılabilir.
22. Özel otopark gereksinimi yürürlükteki otopark yönetmeliği doğrultusunda ada / parsel içerisinde karşılanabilecektir. Otopark yüksekliği max. 3,50 m. olarak düzenlenebilir.
23. Bina kitleleri dışında yapılabilecek kapalı otoparklar, tabii veya tavsiye edilmiş zemin altında veya üstünde olabilir. Bu şekilde yapılacak kapalı otoparklar parsel sınırına kadar yapılabilir.
24. Binalar plandaki otoparklardan, yollardan veya ada içerisindeki yollardan servis alabilir.
25. Planlama alanı içerisinde ihtiyaç duyulması halinde, imar ada/parsellerinin ve park alanlarının yola cepheli bölümünde ilgili kurum görüşü alınarak Teknik Altyapı Alanları ve Özel Teknik Altyapı Alanları yapılabilir.
26. Teknik Altyapı ve Özel Teknik Altyapı Alanlarında; trafo, telekom yapıları, santral binaları, arıtma tesisi, su deposu vb. kullanımlar yer alabilir. Teknik Altyapı ve Özel Teknik Altyapı Alanlarında E:0.60, Yençok:6.50m.dir. Bu alanlar vaziyet planına göre ifraz edilebilir.
27. Yürürlükteki Sığınak Yönetmeliğine uygun olmak kaydıyla, Konut ve Ticaret-Konut adalarında istendiğinde ada / parseldeki tüm konutların / yapıların sığınak ihtiyaçları, kitlelerin bir veya bir kaçının altında çözülebilir. Kitlelerin bir kısmından sığınaklara direkt ulaşım sağlanmadığı durumlarda sığınaklar bahçe kotları altında toplulaştırmak sureti ile tertiplenebilir. Bu durumda sığınaklara ulaşımın parsel içi yaya araç yolları ile sağlanması yeterlidir.
28. Belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

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

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların, 17.05.2013 tarihinde kamulaştırma marifetiyle 3320 ve 3321 parsel olarak T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçmiştir.

Daha sonra 03.11.2015 tarih ve 68610 yevmiye nolu 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması işlemi yapılmış olup bu işlem ile 17 adet imar parseli oluşmuştur. Bu parsellerden 29401/2 nolu ada/parselin 09.11.2016 tarih ve 84322 yevmiye nolu ifraz işlemi sonucunda 29401/7 ve 29401/8 nolu ada/parseller oluşmuştur.

29396/5, 29397/5, 29397/6, 29397/7, 29398/1 Ada/parsellerdeki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı hisselerinin tamamı ile 29399/1 ada/parsellde yer alan T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı hissesinin 13,50 m²'ye isabet eden kısmı 15.11.2016 tarih ve 86034 yevmiye nolu satış işlemi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

Ankara 5. İdare Mahkemesin'e yukarıda bahsi geçen imar uygulama işleminin iptali istemi ile açılan davada Mahkeme 27.04.2017 tarihli, 2016/4894 Esas-2017/1271 Karar ve 2016/4929 Esas ve 2017/1272 Karar nolu kararlarında, yine aynı Mahkemede, konu bölgeyi kapsayan 1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının iptali istemiyle açılmış davada söz konusu planların 30.03.2017 tarihli 2015/2968 Esas - 2017/1026 kararında söz planların iptal edildiği gerekçesi ile dava konusu parselasyon planının dayanaksız kaldığı belirtilmiş olup dava konusu parselasyon planının iptaline karar vermiştir.

Bu karar sonrasında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na hazırlanan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Gecekondu Önleme Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları 01.06.2017 tarihinde yine aynı İdarece onaylanmıştır.

Onaylanan yeni imar planları doğrultusunda önceki parselasyon planları iptal edilmiş, kök kadastral parsellere dönülmüş ve yeniden parselasyon planı hazırlanmıştır. Bu parselasyon planları 22.11.2017 tarih ve 86376 yevmiye numarası ile Tapu Kütüğüne tescil edilmiştir.

Raporumuz konusu parseller söz konusu imar uygulaması işlemi sonucu oluşmuştur.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Rapor konusu parsellerin konumlu oldukları bölgeye ilişkin önce Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 27.02.2015 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü (Güneytepe) Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Uygulama İmar Planı yapılmıştır.

Daha sonra T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na hazırlanan ve 01.09.2016 tarihinde onaylanan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü, Gecekondu Önleme Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmıştır.

Ankara 5. İdare Mahkemesi 30.03.2017 tarih ve 2015/2968 Esas ve 2017/1026 Karar Nolu karında yukarıda bahsi geçen planların iptal etmiştir.

Bu karar sonrasında, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na 01.06.2017 tarihinde onaylanan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü, Gecekondu Önleme Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmıştır.

Ayrıca yapılan araştırmalarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 27.02.2015 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü (Güneytepe) Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Uygulama İmar Planı'nın yürütmenin durdurulması ve iptaline yönelik aşağıda detayları belirtilen dava süreçlerinin bulunduğu görülmüştür.

- TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi tarafından, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de müdahil olduğu ve Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2968 Esas sayılı dosyası ile görülen davada;

Ankara 8. İdare Mahkemesinin 2015/1224 E. sayılı davası ile 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Bağlantı nedeniyle dosyanın esası kapatılarak 5. İdare Mahkemesine gönderilmiştir. Yargılama 5. İdare Mahkemesi, 2015/2968 E. üzerinden devam etmiştir. Mahkeme 30.03.2017 tarihinde, dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir.18.05.2017 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından Yürütmeyi Durdurma talepli istinaf talebinde bulunulmuştur. Ankara Beşinci İdare Mahkemesi, 5. İdari Dava Dairesi, 06.06.2017 tarihinde Yürütmeyi Durdurma isteminin reddine karar vermiştir.



- Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de müdahil olduğu ve Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2940 Esas sayılı dosyası ile görülen davada;

Ankara 9. İdare Mahkemesinin 2015/1554 E. sayılı davası ile 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Bağlantı nedeniyle dosyanın esası kapatılarak 5. İdare Mahkemesine gönderilmiştir. Yargılama 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2940 E. üzerinden devam etmiştir. Ankara Beşinci İdare Mahkemesi, 5. İdari Dava Dairesi 04.05.2017 tarihinde, dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. 16.06.2017 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. Yürütmenin Durdurulması talepli istinaf talebinde bulunmuş olup Ankara Beşinci İdare Mahkemesi, 5. İdari Dava Dairesi, 27.07.2017 tarihinde Yürütmeyi Durdurma isteminin reddine karar vermiştir.

- TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi tarafından, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de müdahil olduğu ve Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/3052 Esas sayılı dosyası ile görülen davada;

Ankara 4. İdare Mahkemesinin 2015/1482 E. sayılı davası ile 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiş. Bağlantı nedeniyle dosyanın esası kapatılarak 5. İdare Mahkemesine gönderildi. Yargılama 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/3052 E. üzerinden devam etmiştir. Mahkeme 27.04.2017 tarihinde, dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. 13.06.2017 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. Yürütmenin Durdurulması talepli istinaf talebinde bulunmuş olup Ankara Beşinci İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi, 27.07.2017 tarihinde Yürütmeyi Durdurma isteminin reddine karar vermiştir.

- Gazi Sönmez ve arkadaşları (toplam 44 davacı, malikler) tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de müdahil olduğu ve Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/1521 Esas sayılı dosyası ile görülen davada;

27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin

durdurulması ve iptali talep edilmiş. Mahkeme 11.05.2017 tarihinde, dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. 16.06.2017 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından Yürütmeyi Durdurma talepli istinaf talebinde bulunulmuş olup Ankara Beşinci İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi, 27.07.2017 tarihinde Yürütmeyi Durdurma isteminin reddine karar vermiştir.

Yukarıda özetlenen davalar neticesinde 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP planları iptal edilmiştir.

Mahkeme kararları ile iptal edilen planların yerine 01.06.2017 tarihinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Gecekondu Önleme Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları yapılmıştır.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde konu taşınmazların/taşınmazlardaki hisselerin Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü 3320 ve 3321 nolu parsellerden 22.11.2017 tarih ve 86376 yevmiye nolu 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18.Madde uygulaması sonucu oluştuğu görülmüştür.

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yasal yapı bulunmaması sebebiyle belge ve bilgi temin edilememiştir..

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde olup bu kanun kapsamına girmemektedir.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parseller üzerinde meri imar planlarında fonksiyonları doğrultusunda bir proje geliştirilmesinin en verimli ve etkin bir kullanım olacağı kanaatindeyiz.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamaktadır.

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu parsellerin mevcut durumları itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmalarında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.11. Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü'nde konumlu Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tam hisselerinin bulunduğu rapora konu 9 adet parselin yüzölçümü ve hisse bilgileri aşağıdaki tablo olarak gösterilmektedir.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi		Hisse Miktarı (m ²)
					Pay	Payda	
1	29396	7	Arsa	2,015.83	151749 /	201583	1,517.49
2	29397	8	Arsa	2,562.44	108 /	935 (*)	295.98
3	29397	12	Arsa	2,310.28	59193 /	231028 (*)	591.93
					66818 /	231028	668.18
4	29397	13	Arsa	2,219.51	1 /	1	2,219.51
5	29398	2	Arsa	9,134.69	338042 /	913469	3,380.42
6	29401	11	Arsa	7,584.05	42902 /	758405 (*)	429.02
					715503 /	758405	7,155.03
7	29401	12	Arsa	4,944.46	394416 /	494446 (*)	3,944.16
8	80026	2	Arsa	8,489.27	479466 /	21223175	191.79
9	80026	3	Arsa	2,888.56	182173 /	288856 (*)	1,821.73
					25597 /	288856	255.97
					44211 /	288856 (*)	442.11
				42,149.09			22,913.32

(*) Bu hisseler T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde olup henüz devri yapılmamıştır.

- Rapora konu parseller Doğukent Caddesi ile İmrahor Vadisi arasında kalan bölgede konumlandılar.
- 29398/2 Nolu ada/parsel ve 80026/2 ada/parselin bir kısmı üzerinde gecekondular bulunmakta olup diğer parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Parsellerin konumlu olduğu bölge Doğukent Caddesi'nden İmrahor Vadisi'ne doğru alçalan eğimli ve kısmen engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Parseller imar uygulaması sonucu oluşmuş olup genel olarak düzgün sayılabilecek bir geometrik yapıya sahiptirler.
- Parsellerin sınırları belirgin değildir. Bu sebeple rapor içeriğinde kullanılan fotoğraflar bölgesel olarak çekilmiştir.
- Parsellerin yakın çevresinde altyapı tamamlanmıştır.

3.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Kentsel olarak gelişmekte olan bir bölge olması,
- Yakın çevresine yeni yapılan büyük konut projelerinin oluşturacağı talep,
- Kentin nispeten daha temiz bir havaya sahip yüksek kesiminde konumlu olmaları,

Olumsuz Özellikler

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



BÖLÜM 4 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değer Tanımları

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

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

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

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

4.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri

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

¹ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

4.1.3. Zorunlu Likidasyon 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.

4.1.4. Faal İşletme Değeri

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

4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgenmesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme 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

² UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

³ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

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

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 değerlendirilmede 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 değerlendirilmede 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 için mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenecek olan pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

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

4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

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

4.3.8. Rapor Tarihi

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

5.1. Türkiye Demografik Veriler⁴

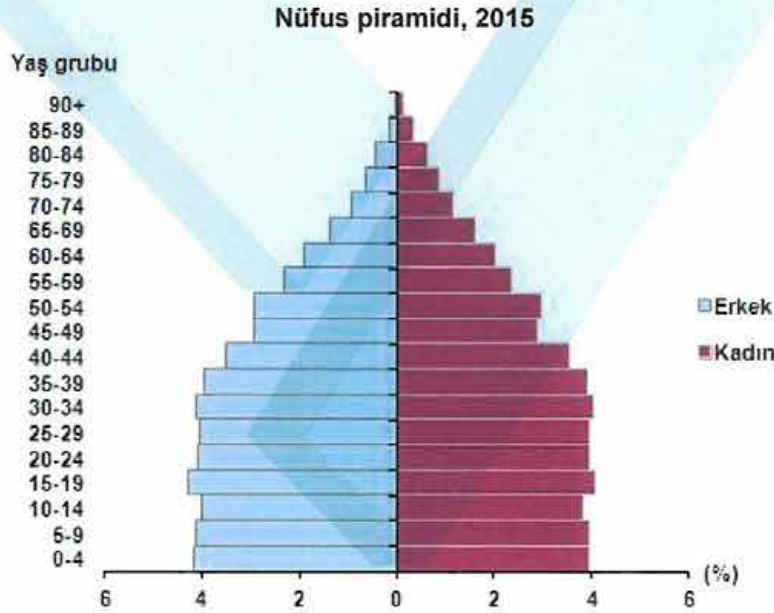
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 45 bin 149 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) olarak gerçekleşti.

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

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

Türkiye nüfusunun %18,6’sının ikamet ettiği İstanbul, 14.657.434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,7 (5.270.575 kişi) ile Ankara, %5,3 (4.168.415 kişi) ile İzmir, %3,6 (2.842.547 kişi) ile Bursa ve %2,9 (2.288.456 kişi) ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 78.550 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

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



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

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.

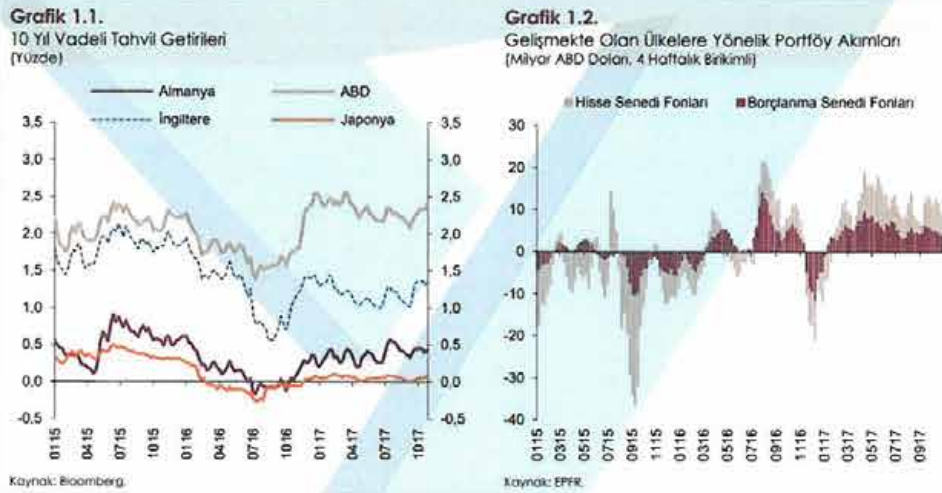
⁴ Demografik veriler TÜİK’nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2014 raporundan alınmıştır.

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 – IV. Çeyrek Türkiye Ekonomik Durum ve Genel Değerlendirme

Son dönemde, gelişmiş ekonomilerdeki toparlanmanın belirginleşmesi ve küresel ticaret hacminde süregelen artış eğilimi, küresel ekonomide bir önceki Rapor dönemine kıyasla sınırlı da olsa daha olumlu bir büyüme performansına işaret etmektedir. Mevcut Rapor döneminde, emtia ve petrol fiyatlarının bir miktar yükselmiş olmasına karşın küresel enflasyon oranları ılımlı seyrini sürdürmektedir. Bununla birlikte, Eylül ayında Fed'in normalleşme sürecindeki kararlılığını vurgulaması, piyasa oynaklığında ve gelişmiş ülke tahvil getirilerinde sınırlı bir yükselişe neden olmuştur (Grafik 1.1).



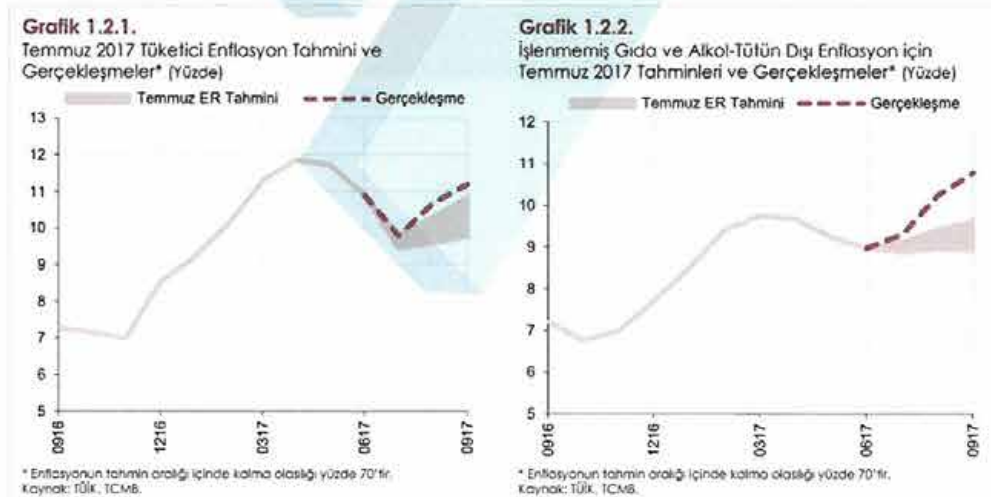
Buna karşın, küresel risk iştahının sürmesi sayesinde gelişmekte olan ülkelere yönelen portföy akımları son dönemde de güçlü seyretmiştir (Grafik 1.2). Grafik 1.1. 10 Yıl Vadeli Tahvil Getirileri (Yüzde) Grafik 1.2. Gelişmekte Olan Ünelere Yönelik Portföy Akımları (Milyar ABD Doları, 4 Haftalık Birikimli) Kaynak: Bloomberg. Kaynak: EPFR. Gelişmiş ülke para politikalarının normalleşme sürecine dair algılamalardaki değişimler, gelişmekte olan ülkelerin risk primlerinde bir miktar artış gözlenmesine yol açmış, Türkiye’de ise ortaya çıkan jeopolitik riskler nedeniyle söz konusu artış daha yüksek olmuştur. Türkiye’ye yönelik portföy akımları, geçtiğimiz Rapor dönemine kıyasla ivme kaybetmekle birlikte birikimli olarak geçmiş yıllar ortalamasının üzerindeki seyrini sürdürmüştür. Kredi kullanımı, KGF teminatl kredilerde limitlere ulaşılmış olması ve işletmelerin kredi talebindeki normalleşme sonucu yılın üçüncü çeyreğinde ılımlı seviyelerde dengelenmeye başlamıştır.

Sıkı para politikasına karşın, bankaların kredi koşullarındaki gelişmeler Türkiye ekonomisine ilişkin toplulaştırılmış finansal koşulların iktisadi faaliyeti destekleyici rolünün üçüncü çeyrekte devam etmesine katkıda bulunmuştur. Tüketici fiyatları enflasyonu, Temmuz ayındaki ulaştığı düşük seviyeden sonra, Türk lirasının döviz kuru sepeti karşısındaki değer kaybı ile başta petrol ve ana metaller olmak üzere ithalat fiyatlarında gözlenen artış sonucunda Eylül ayında yüzde 11,2'ye yükselmiştir. Maliyet yönlü baskılara ek olarak, iktisadi faaliyetteki güçlü seyir nedeniyle talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde verdiği desteğin ortadan kalktığı görülmektedir. İktisadi faaliyete ilişkin göstergeler, ekonominin üçüncü çeyrekte güçlü seyrini koruduğuna ve canlanmanın genele yayıldığına işaret etmektedir. Buna karşılık, son çeyrekte destekleyici politikaların uyarıcı etkisinin azalmasıyla, yurt içi talebin sınırlı ölçüde ivme kaybedeceği ancak büyümeyi sürüklemeye devam edeceği öngörülmektedir. Net ihracatın da özellikle turizm sektöründeki canlanma, küresel büyüme görünümündeki iyileşme ve döviz kurlarının rekabetçi seviyesi sayesinde büyümeye katkı vermeye devam edeceği değerlendirilmektedir.

Makroekonomik Gelişmeler ve Temel Varsayımlar

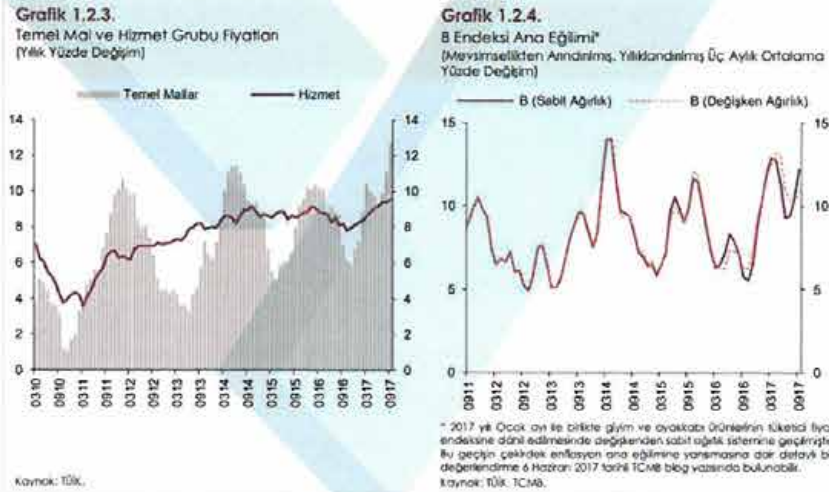
Enflasyon

Tüketici enflasyonu Eylül ayında yüzde 11,20 ile Temmuz Enflasyon Raporu tahmininin üzerinde gerçekleşmiştir (Grafik 1.2.1). İşlenmemiş gıda ve alkol-tütün dışı tüketici enflasyonunda ise öngörülere kıyasla daha olumsuz bir seyir izlenmiştir (Grafik 1.2.2). Bu dönemde petrol ve diğer girdi fiyatlarındaki yükselişle birlikte, enerji grubunda, Türk lirasının euro karşısındaki değer kaybı ve iktisadi faaliyetteki güçlü seyrin etkisiyle çekirdek göstergelerde yıllık enflasyon öngörülerinin üzerinde seyretmiştir.



Yılın üçüncü çeyreğinde, gıda grubu yıllık enflasyonunda gözlenen azalışa karşın, enerji, temel mallar ve hizmet gruplarındaki artışla birlikte tüketici enflasyonu önceki çeyreğe kıyasla yükselmiştir (Grafik 1.2.1). Petrol ve diğer girdi fiyatlarında gözlenen belirgin artışla enerji fiyatları yüzde 3,46 ile kayda değer bir oranda yükselmiştir.

Bu dönemde Türk lirasının euro karşısındaki değer kaybı, özellikle geçişgenliğin yüksek olduğu dayanıklı mal fiyatlarına hızlı bir şekilde yansımıştır. Buna ek olarak, giyim grubundaki yöntem değişikliğinin de yukarı yönlü etkisiyle temel mal grubunda yıllık enflasyon önemli ölçüde yükselmiştir (Grafik 1.2.3). Hizmet grubunda yıllık enflasyon, gıda ve döviz kuru gibi maliyet artışlarının yanında, iç talepteki güçlü seyir ve genel enflasyona endeksleme davranışının etkisiyle üçüncü çeyrekte yukarı yönlü seyrini sürdürmüştür. Diğer taraftan, işlenmiş gıda grubunda genele yayılan fiyat artışlarına karşın, taze meyve ve sebze fiyatlarındaki nispeten olumlu görünüm ve alınan tedbirlerin de etkisiyle kırmızı et ve bakliyat fiyatlarında gözlenen azalış neticesinde, gıda enflasyonu Temmuz Enflasyon Raporu öngörülerine kıyasla daha ılımlı gerçekleşmiştir. Üretici fiyatları kaynaklı baskılar, üçüncü çeyrekte, özellikle petrol ve ana metal fiyatlarındaki artış kanalıyla güçlü seyrini korumuştur. İktisadi faaliyetteki güçlü seyirle birlikte talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde verdiği destek ortadan kalkmıştır. Orta vadeli enflasyon beklentileri ise ikinci çeyrekteki yatay seyrin ardından Ekim ayında yükselmiştir. Bu görünüm altında, yayılım endeksinin ima ettiği fiyat artırma eğilimi güçlenmiştir. Çekirdek enflasyon göstergelerinin ana eğiliminde bu dönemde gözlenen yükseliş giyim fiyatlarındaki yöntem değişikliğinin de etkilerini yansıtırken, bu etkilerden arındırıldığında çekirdek enflasyon eğiliminin Temmuz ve Ağustos aylarında gerilediği, Eylül ayında ise yeniden yükseldiği gözlenmiştir (Grafik 1.2.4).

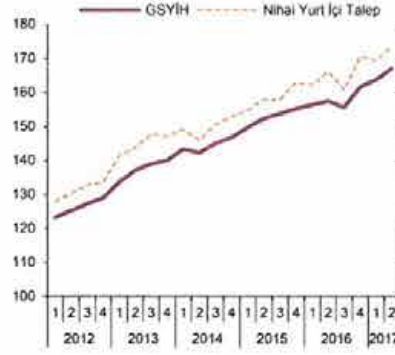


Özetle, eğilim ve fiyatlama davranışına ilişkin takip edilen göstergeler bir arada incelendiğinde, enflasyonun ana eğiliminde önceki çeyreğe kıyasla bir miktar bozulma kaydedilmiştir.

Arz ve Talep

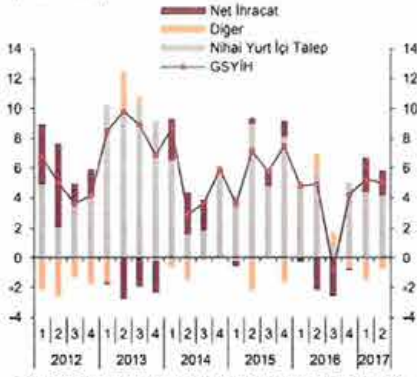
İktisadi faaliyet, yılın ikinci çeyreğinde, Temmuz Enflasyon Raporu'nda ortaya konulan görünüme kıyasla daha güçlü seyretmiştir. GSYİH 2017 yılı ikinci çeyreğinde yıllık yüzde 5,1 oranında artmış, çeyreklik büyüme yüzde 2,1 olmuştur. İlk çeyreğin aksine, ikinci çeyrekte dönemlik büyümenin yurt içi talep kaynaklı olduğu görülmektedir (Grafik 1.2.5). Bu dönemde özel tüketim ve inşaat yatırımları büyümede belirleyici olurken, makine-teçhizat yatırımlarındaki zayıf seyir sürmüştür. Net ihracatın yıllık büyümeye katkısı, Türk lirasındaki değer kazancı ve güçlenen iç talebe bağlı olarak artan ithalat nedeniyle ilk çeyreğe kıyasla bir miktar gerilemiştir (Grafik 1.2.6).

Grafik 1.2.5.
GSYİH ve Yurt İçi Talep
(Real, Mevsimsellikten Arındırılmış, 2009=100)



Kaynak: TÜİK, TCMB.

Grafik 1.2.6.
Harcama Yönünden Yıllık Büyüme Katkıları*
(Yüzde Puan)



* Diğer kalemler, stoklar ve zincirleme endeksten kaynaklanan istatistiksel sapmaları kapsamaktadır.
Kaynak: TÜİK.

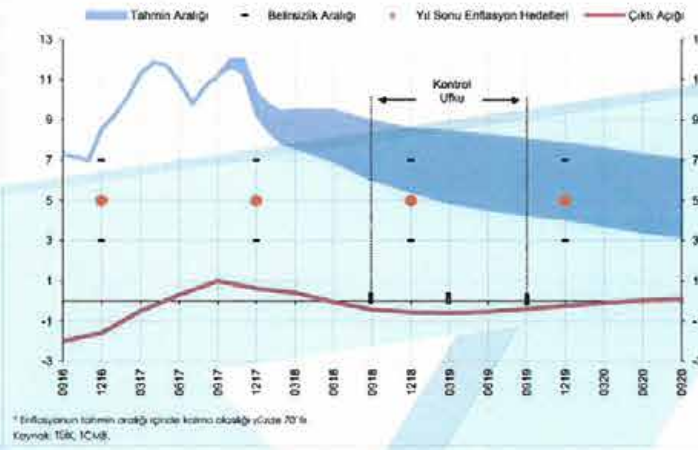
Son dönemde açıklanan veriler, iktisadi faaliyetin üçüncü çeyrekte güçlü seyrini koruduğuna işaret etmektedir. Destekleyici tedbir ve teşviklerin etkileri üçüncü çeyrekte gözlenmeye devam ederken, büyümenin sektörel yayılımında da artış görülmektedir. Bu dönemde, uzun süredir zayıf seyreden makine-teçhizat yatırımlarında toparlanma sinyallerinin arttığı dikkat çekmektedir. Dış talep tarafında ise, ihracatın olumlu seyrine rağmen, altın hariç mal ithalatında toparlanmanın belirginleşmesi ve altın ithalatındaki kuvvetli artış nedeniyle net ihracatın yıllık büyüme katkısının sınırlanması beklenmektedir. Bu gelişmeler yılın başından bu yana olumlu bir seyir izleyen cari açık göstergelerinde yılın son çeyreğinde bir miktar bozulmaya neden olabilecektir (Grafik 1.2.7 ve Grafik 1.2.8). İktisadi faaliyetteki toparlanmanın etkisiyle 2017 yılı başından itibaren işgücü piyasasında kademeli bir iyileşme gözlenmektedir. Ancak, son dönemde iktisadi faaliyetin sektörler geneline yayılan güçlü seyrine kıyasla işgücü piyasasındaki iyileşme daha zayıftır. Küçük-orta ölçekli ve ihracatçı olmayan firmalarda henüz güçlü bir toparlanma gözlenmemesinin, büyümenin yatırımlara ve işgücü piyasasına yansımalarını sınırladığı düşünülmektedir. Büyüme istikrar kazandıkça istihdam imkânlarını genişletecek yatırımların artacağı ve işsizlik oranlarındaki düşüşün devam edeceği öngörülmektedir.

Enflasyon ve Para Politikası Görünümü

Enflasyonu düşürmeye odaklı ve sıkı bir politika duruşu altında, enflasyonun yüzde 5 hedefine kademeli olarak yakınsayacağı, 2017 yılsonunda yüzde 9,8 olarak gerçekleşeceği, 2018 yılsonunda yüzde 7'ye, 2019 sonunda ise yüzde 6'ya geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2017 yılı sonunda yüzde 9,3 ile yüzde 10,3 aralığında (orta noktası yüzde 9,8), 2018 yılı sonunda ise yüzde 5,5 ile yüzde 8,5 aralığında (orta noktası yüzde 7) gerçekleşeceği tahmin edilmektedir (Grafik 1.3.1). 2017 yılsonu enflasyon tahmini Temmuz Enflasyon Raporu'na göre 1,1 puan yukarı yönlü güncellenmiştir. Tahminler üzerinde etkili olan en önemli unsur Türk lirasındaki değer kaybı ile petrol ve diğer emtia fiyatlarındaki artışın etkisiyle Türk lirası cinsi ithalat fiyatlarında gözlenen yükseliş olmuştur.

Türk lirası cinsi ithalat fiyatları varsayımına dair yapılan yukarı yönlü güncellemenin 2017 yılsonu enflasyon tahminini 0,5 puan yukarı çekeceği değerlendirilmiştir. İktisadi faaliyet görünümündeki iyileşmeye bağlı olarak bir önceki Rapor dönemine göre yukarı yönlü güncellenen çıktı açığı, 2017 yılsonu tahminine 0,4 puan yükseltici yönde etki yapmıştır. Ayrıca, üçüncü çeyrekteki enflasyon gerçekleştirmelerinin Temmuz Enflasyon Raporu'ndaki tahminlerin üzerinde olması ve enflasyon ana eğilimindeki yükseliş, 2017 yılsonu enflasyon tahminini 0,2 puan yukarı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, Temmuz Enflasyon Raporu'nda yüzde 8,7 olarak açıklanan 2017 yılsonu tüketici enflasyon tahmini yüzde 9,8'e yükseltilmiştir.

Grafik 1.3.1
Enflasyon ve Çıktı Açığı Tahminleri*



Bununla birlikte, 2018 yılsonu tüketici enflasyon tahmini Temmuz Enflasyon Raporu'na göre 0,6 puan yukarı yönlü güncellenmiştir. Özellikle petrol fiyatlarındaki artışa bağlı olarak Türk lirası cinsi ithalat fiyatları varsayımındaki güncelleme enflasyon tahminini 0,4 puan yukarı çekmektedir. Öte yandan çıktı açığındaki yukarı yönlü güncellemenin 2018 yılsonu enflasyon tahminini 0,1 puan yukarı yönde etkileyeceği değerlendirilmiştir. Ayrıca, 2017 yılsonu enflasyon tahmininin yükseltilmesinin ve enflasyon ana eğilimindeki artışın 2018 yılsonu enflasyon tahminini 0,1 puan artırıcı etkisi olmuştur. Böylece Temmuz Enflasyon Raporu'nda yüzde 6,4 olarak açıklanan 2018 yılsonu tüketici enflasyon tahmini yüzde 7'ye yükseltilmiştir.

5.3. Türkiye Gayrimenkul Piyasası'na Genel Bakış

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul piyasaları, son iki yılda dört kez yapılan seçimlerin yarattığı politik gerginlik ve belirsizliklerin yanında küresel piyasalardaki olumsuz gelişmelerden de etkilenmiştir. Politik belirsizlik, 1 Kasım 2015'de yapılan ve sonucunda tek parti iktidarı kesinleşen genel seçimin sonucunda en az dört yıl için ortadan kalkmış gözükmektedir.

Ancak, Türkiye gibi gelişmekte olan tüm piyasaları olumsuz etkileyen Amerikan Merkez Bankası (FED)'nin 2016 yılı başında faiz artırma kararı ekonomi ve finans piyasaları üzerindeki baskıyı halen devam ettirmektedir. Bu kararın sermaye hareketlerine direk etkisi olduğu gibi, diğer sektörleri ve Türkiye'de gayrimenkul sektörünü de etkileyeceği öngörülebilmektedir.

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

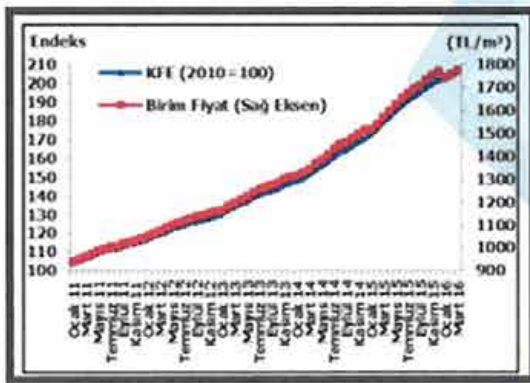
Dönem	Toplam	Birinci El	İkinci El
2015 Ocak-Nisan	416.535	182.718	233.817
2016 Ocak-Nisan	409.812	186.768	223.044
%DEĞİŞİM	-1,6	2,2	-4,6

Tablo 2.3.1: Konut satışlarının dağılımı

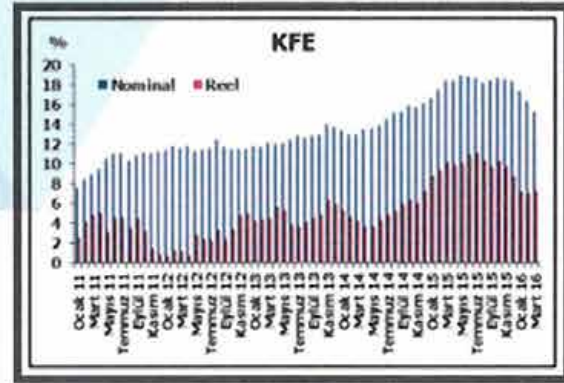
Bölgemizde artan jeopolitik risklere Rusya ile yaşanan krizin de eklenmesi, faiz oranlarının görece yüksek olması, petrol fiyatlarındaki düşüşe paralel olarak ihracat rakamlarının düşmesi ile birlikte yaşanan gelişmelerin gayrimenkul piyasasına etkilerini 2016 yılının yaz aylarını da içeren ikinci yarısında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

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 1,09 oranında artarak 206,18 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,33 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 7,32 oranında artmıştır.

Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Mart ayında 1569,63 TL/m² iken 2016 yılı Mart ayında 1774,34 TL/m² olarak gerçekleşmiştir.*⁵



Grafik 2.3.1: KFE ve birim fiyat *



Grafik 2.3.2: KFE yıllık yüzde değişim*

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

5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.4.1. Ankara İli⁶

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

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

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



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.

⁶ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır.

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

Ankara il nüfus bilgileri												
Yıl	Toplam	Değişim	Sıra	Oran	Kır - Şehir			Erkek - Kadın				
					Kır	Şehir	Oran	Erkek	Kadın	Oran	Erkek	Kadın
1965 ^[106]	1.644.302	—	2	%5.24	574.641	%35	%65	1.069.761	872.680	%53.1	%46.9	771.622
1970 ^[110]	2.041.658	%24 ▲	2	%6.73	574.354	%28	%72	1.467.304	1.067.437	%52.3	%47.7	974.221
1975 ^[111]	2.586.293	%27 ▲	2	%6.41	587.313	%23	%77	1.997.980	1.359.373	%52.6	%47.4	1.225.920
1980 ^[112]	2.854.689	%10 ▲	2	%6.38	615.722	%22	%78	2.238.967	1.466.584	%51.4	%48.6	1.388.105
1985 ^[113]	3.306.327	%16 ▲	2	%6.53	569.118	%17	%83	2.737.209	1.702.805	%51.5	%48.5	1.603.522
1990 ^[114]	3.236.626	-%2 ▼	2	%6.73	399.907	%12	%88	2.836.719	1.658.276	%51.2	%48.8	1.578.350
2000 ^[115]	4.007.860	%24 ▲	2	%6.91	467.338	%12	%88	3.540.522	2.027.105	%50.6	%49.4	1.980.755
2007 ^[116]	4.466.756	%11 ▲	2	%6.33	325.866	%7	%93	4.140.890	2.225.033	%49.8	%50.2	2.241.723
2008 ^[117]	4.548.939	%2 ▲	2	%6.36	153.051	%3	%97	4.395.888	2.267.779	%49.9	%50.2	2.281.160
2009 ^[118]	4.650.802	%2 ▲	2	%6.41	136.881	%3	%97	4.513.921	2.318.633	%49.9	%50.2	2.332.169
2010 ^[119]	4.771.716	%3 ▲	2	%6.47	130.460	%3	%97	4.641.256	2.379.226	%49.9	%50.1	2.392.490
2011 ^[120]	4.890.893	%2 ▲	2	%6.55	128.777	%3	%97	4.762.116	2.439.058	%49.9	%50.1	2.451.835
2012 ^[121]	4.965.542	%2 ▲	2	%6.57	123.406	%2	%98	4.842.136	2.474.456	%49.8	%50.2	2.491.086
2013 ^[122]	5.045.083	%2 ▲	2	%6.58	0	%0	%100	5.045.083	2.507.525	%49.7	%50.3	2.537.558

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

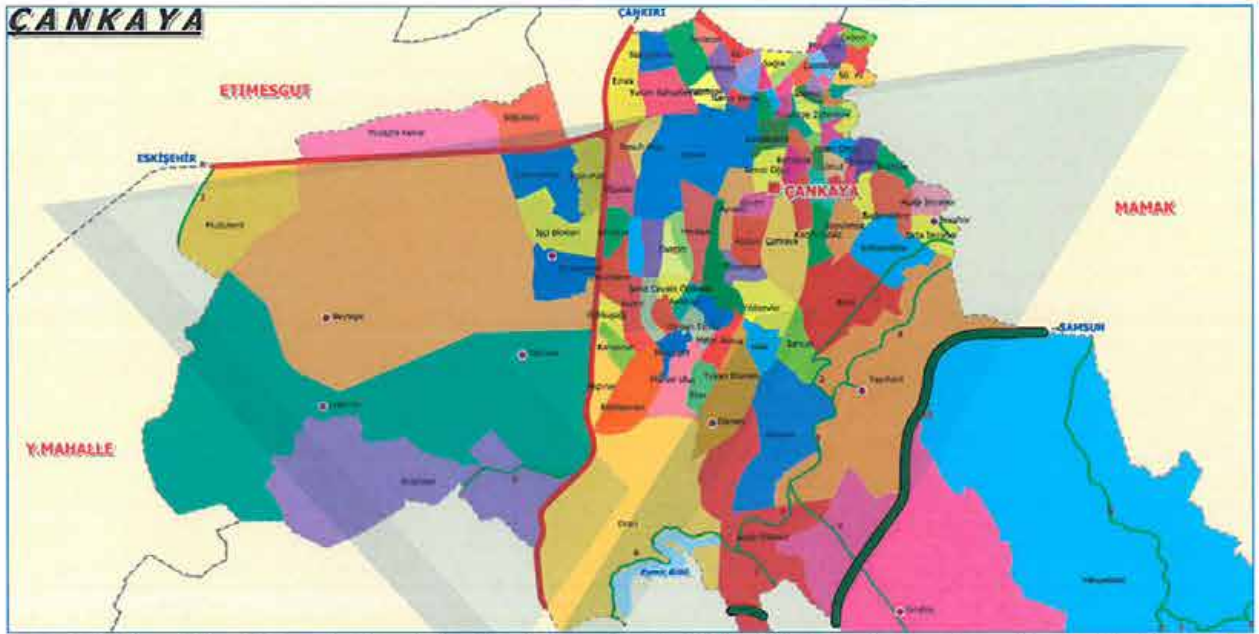
Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur.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

5.4.2. Çankaya İlçesi⁷

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.



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

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

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

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

⁷ İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

Değerlemesi yapılacak taşınmazların özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır. Taşınmazların değerinin tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve nakit akışı yaklaşımı yöntemleri birlikte kullanılmıştır.

Taşınmazların değer tespitine altlık teşkil etmesi için sahadan aşağıdaki bilgiler toplanmıştır.

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Arsa Emsal Araştırması:

- **Ankara Yatırım Gayrimenkul ve Yatırım Danışmanlığı (312 4412666):** Konu taşınmazlara yakın konumda, Birlik Mahallesi’nde, Emsal: 1.40 olan, konut imarlı, 4.300 m² arsanın 32.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 7.442,-TL/m²)
- **CKM Emlak (312 4781016):** Konu taşınmazlara yakın konumda, Hilal Mahallesi’nde, Emsal: 1.20 olan, konut imarlı, 822 m² arsanın 2.650.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~3.224,-TL/m²)
- **Ankara Yatırım Gayrimenkul ve Yatırım Danışmanlığı (312 4412666):** Konu taşınmazlara yakın konumda, Birlik Mahallesi’nde, Emsal: 1.35, ticaret+konut imarlı, 2.057 m² arsanın 10.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~4.861,-TL/m²)
- **Sahibinden (535 4581099):** Konu taşınmazlara yakın konumda, Karataş Mahallesi’nde, Emsal: 2.20, konut imarlı, 510 m² 29564/2 nolu ada/parselin 1.150.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~2.255,-TL/m²)
- **Sahibinden (533 6548439):** Konu taşınmazlara yakın konumda, Hilal Mahallesi’nde, Hollanda Caddesi 695. Sokakta yer alan Emsal: 1.20, Ticaret+Konut imarlı, 1.163 m² arsanın 4.200.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~3.611,-TL/m²)

Konut Emsal Araştırması:

- **İP Gayrimenkul (312 4470404):** Sinpaş Altın Oran Projesinde, 15. katta konumlu, 2+1, 120 m² kullanım alanlı dairenin, 450.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: 3.750,-TL/m²)
- **Sahibinden (535 2840633):** Sinpaş Altın Oran Projesinde, -1. katta konumlu, 3+1, 135 m² kullanım alanlı ve i tefrişatının tamamlanmış olduğu beyan edilen konutun, 585.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~4.333,-TL/m²)
- **Ankarent Gayrimenkul (312 9696832):** Sinpaş Altın Oran Projesinde, 8. katta konumlu, 4+1, 239 m² kullanım alanlı dairenin, 695.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~2.908,-TL/m²)
- **Doruk Kule Organizasyon (312 4901284):** Sinpaş Altın Oran Projesinde, bahçe katında konumlu, 4+1, 205 m² kullanım alanlı dairenin, 835.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~4.073,-TL/m²)
- **Westate Gayrimenkul (530 3707158):** Sinpaş Altın Oran Projesinde, 4. katta konumlu, 3+1, 145 m² kullanım alanlı dairenin, 715.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~4.931,-TL/m²)
- **Remax Astra Gayrimenkul (312 4901800):** Orankent Projesinde, 8. katta konumlu, 4+1, 220 m² kullanım alanlı dairenin, 890.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~4.045,-TL/m²)
- **Antrum Grup GYO (312 6667055):** Park Oran Projesinde, bahçe katında konumlu, 3+1, 130 m² kullanım alanlı dairenin, 645.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~4.962,-TL/m²)
- **BorseM City (312 4413939):** Park Oran Projesinde, 7. katta konumlu, 1+1, 90 m² kullanım alanlı dairenin, 600.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~6.667,-TL/m²)
- **2. El Satış Ofisi (312 4902626):** Park Oran Projesinde, 7. katta konumlu, 1+1, 95 m² kullanım alanlı dairenin, 615.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~6.474,-TL/m²)
- **BorseM City (312 4413939):** Park Oran Projesinde, 7. katta konumlu, 90 m² kullanım alanlı dairenin, 590.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~6.556,-TL/m²)
- **Elit Gayrimenkul (312 4909646):** Yıldız Korman Sitesinde, 6. katta konumlu, 4+1, 165 m² kullanım alanlı dairenin, 675.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~4.091,-TL/m²)
- **Coldwell Banker Prime (312 4429442):** 4. Etap Manolya Sitesinde, 7. katta konumlu, 3+1, 152 m² kullanım alanlı dairenin, 1.050.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~6.908,-TL/m²)

- **Coldwell Banker Başkent (312 4360100):** Zirvekent Sitesinde, 13. katta konumlu, 5+2, 230 m² kullanım alanlı dairenin, 1.190.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~5.174,-TL/m²)
- **Coldwell Banker Prime (312 4429442):** Zirvekent Sitesinde, 6. katta konumlu, 4+1, 152 m² kullanım alanlı dairenin, 885.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~5.822,-TL/m²)
- **Coldwell Banker Prime (312 4429442):** Zirvekent Sitesinde, giriş katta konumlu, 3+1, 125 m² kullanım alanlı dairenin, 745.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: 5.960,-TL/m²)

Ticari Ünite (Ofis-Dükkan) Emsal Araştırması:

- **Borsemlak Dikmen (312 4811736):** Doğukent Bulvarı üzerinde 9 oda + sekreteryadan oluşan iki katlı brüt 200 m² kullanım alanlı ofis-dükkan 1.050.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~5.250,-TL/m²)
- **Sahibinden (532 3478970):** İlbahar Mahallesi, Turan Güneş Bulvarı'nda, 2 bölüm ve 250 m² kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın 2.100.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~8.400,-TL/m²)
- **Tolga Andaç Yatırım A.Ş. (312 4790305):** Turan Güneş Bulvarı üzerinde 2 bölümden oluşan 600 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 9.500.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim Değeri: ~15.833,-TL/m²)
- **2. El Satış Ofisi (312 4902626):** Turan Güneş Bulvarı üzerinde 1 bölümden oluşan 350 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 4.750.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim Değeri: ~13.571,-TL/m²)
- **Tolga Andaç Yatırım A.Ş. (312 4790305):** Turan Güneş Bulvarı üzerinde 2 bölümden oluşan 400 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 4.850.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim Değeri: ~12.125,-TL/m²)
- **Tolga Andaç Yatırım A.Ş. (312 4790305):** Turan Güneş Bulvarı üzerinde 1 bölümden oluşan 250 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 3.400.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim Değeri: ~13.600,-TL/m²)
- **Sahibinden (312 2196836):** Turan Güneş Bulvarı üzerinde 3 bölümden oluşan 380 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 4.500.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim Değeri: ~11.842,-TL/m²)
- **Milenyum Emlak (312 4766723):** Turan Güneş Bulvarı üzerinde 1 bölümden oluşan 90 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 1.100.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim Değeri: ~12.222,-TL/m²)

6.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti

Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, imar özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmıştır.

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

Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Yüzölçüm (m ²)	4,300.00	822.00	2,057.00	510.00	1,163.00
İmar Fonksiyonu	Konut	Konut	Ticaret+Konut	Konut	Ticaret+Konut
Yapılaşma Şartları	E: 1.40	E: 1.20	E: 1.35	E: 2.20	E: 1.20
Satışa Sunulan Değeri (TL)	32,000,000	2,650,000	10,000,000	1,150,000	4,200,000
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	7,442	3,224	4,861	2,255	3,611
Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer (TL/m ²)	6,698	2,901	4,375	2,029	3,250
Büyükük Düzeltmesi	-5%	-20%	-10%	-20%	-20%
Konum Düzeltmesi	-65%	0%	-40%	80%	0%
İmar Fonksiyonu Düzeltmesi	20%	20%	25%	0%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	3,349	2,901	3,281	3,247	3,250
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	(3.205,81) ~ 3.200.00				

*Emsal düzeltme tablosu 29398 ada 2 nolu parsel baz alınarak hazırlanmıştır.

Tüm bu veriler ışığında parsellerin mevcut özellikleri, yapılaşma yoğunlukları, yüzölçümleri, imar durumu dikkate alınarak rapor konusu parsellerin toplam değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi			Hisse Miktarı (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları		Birim Değer (TL)	Toplam Değer (TL)
				Pay	/	Payda			Emsal	Yençok (m)		
1	29396	7	2,015.83	151749	/	201583	1,517.49	Sosyal ve Kültürel Tesis	1.00	Serbest	600.00	910,494.00
2	29397	8	2,562.44	108	/	935	295.98	Ticaret + Konut	2.00	70.00	3,750.00	1,109,925.00
3	29397	12	2,310.28	59193	/	231028	591.93	Sosyal ve Kültürel Tesis	1.00	Serbest	600.00	355,158.00
				66818	/	231028	668.18				600.00	400,908.00
4	29397	13	2,219.51	1	/	1	2,219.51	Sosyal ve Kültürel Tesis	1.00	Serbest	600.00	1,331,706.00
5	29398	2	9,134.69	338042	/	913469	3,380.42	Gelişme Konut	2.00	40.50	3,200.00	10,817,344.00
6	29401	11	7,584.05	42902	/	758405	429.02	Sağlık Tesisi	0.80	12.00	1,600.00	686,432.00
				715503	/	758405	7,155.03				1,600.00	11,448,048.00
7	29401	12	4,944.46	394416	/	494446	3,944.16	Teknik Altyapı	0.60	6.50	400.00	1,577,664.00
8	80026	2	8,489.27	479466	/	21223175	191.79	Gelişme Konut	2.00	40.50	3,200.00	613,728.00
9	80026	3	2,888.56	182173	/	288856	1,821.73	Teknik Altyapı	0.60	6.50	400.00	728,692.00
				25597	/	288856	255.97				400.00	102,388.00
				44211	/	288856	442.11				400.00	176,844.00
42,149.09				22,913.32				30,259,331.00				



6.3. Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

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

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

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

Varsayımlar

- Projenin her bir taşınmaz için kendi imar koşullarında yapılacağı kabul edilmiştir.
- Yol kotu üstündeki emsal harici alanların tamamı satılabilir alanlar olarak kabul edilmiş ve emsale dahil alanların %30 u kadar daha fazla olacağı öngörülmüştür.
- Toplam inşaat alanının emsale dahil alanların % 60'ı kadar daha fazla olacağı kabul edilmiştir.
- Konut+Ticaret Alanlarında plan notları doğrultusunda konut/ticaret oranı %60 / %40 olarak hesaplanmıştır.
- Sağlık Tesisi (plan notlarına göre özel sağlık yapılabilir) alanlarında satılabilir alanlar olarak toplam inşaat alanlarının tamamı olacağı (bir bütün olarak satışınının gerçekleşeceği düşüncesiyle) kabul edilmiştir.
- Teknik Altyapı alanları bu yönteme dahil edilmemiş olup proje geliştirme hesapları dışında bırakılmıştır.

- Proje bünyesinde elde edilen inşaat alanları, emsal alanları ve satılabilir alanlar aşağıda tabloda gösterilmiştir.

Ada No	Parsel No	Toplam Hisse (m ²)	İmar Fonksiyonu	Emsal	Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	Emsale Dahil Konut İnşaat Alanı (m ²) %60	Emsale Dahil Ticaret İnşaat Alanı (m ²) %40
29396	7	1,517.49	Sosyal ve Kültürel Tesis	1.00	1,517.49		
29397	8	295.98	Ticaret + Konut	2.00	591.96	355.18	236.79
29397	12	1,260.11	Sosyal ve Kültürel Tesis	1.00	1,260.11		
29397	13	2,219.51	Sosyal ve Kültürel Tesis	1.00	2,219.51		
29398	2	3,380.42	Gelişme Konut	2.00	6,760.84	6,760.84	
29401	11	7,584.05	Sağlık Tesisi	0.80	6,067.24		
29401	12	3,944.16	Teknik Altyapı	0.60	2,366.50		
80026	2	191.79	Gelişme Konut	2.00	383.57	383.57	
80026	3	2,519.81	Teknik Altyapı	0.60	1,511.89		
		22,913.32			22,679.11	7,499.60	236.78

Emsal İnşaat Alanları Özeti	
Toplam Konut Emsal İnşaat Alanı	7,499.60
Toplam Ticaret Emsal İnşaat Alanı	236.78
Özel Sağlık Tesis Alanı Emsal İnşaat Alanı	6,067.24
Toplam İdari ve Sosyal Tesis Alanı Emsal İnşaat Alanı	4,997.11
Teknik Altyapı Alanı Emsal İnşaat Alanı	3,878.38

Satılabilir ve Toplam İnşaat Alanları Özeti	
Konut Alanları	
Emsale Dahil Alan	7,499.60
Satılabilir Alan (Emsal Alan x 1.30)	9,749.47
Toplam İnşaat Alanı (Satılabilir Alanlar+Teknik Hacim, Otopark vs.) (Emsal Alan x 1.60)	11,999.35
Ticaret Alanları	
Emsale Dahil Alan	236.78
Satılabilir Alan (Emsal Alan x 1.30)	307.82
Toplam İnşaat Alanı (Satılabilir Alanlar+Teknik Hacim, Otopark vs.) (Emsal Alan x 1.60)	378.85
Özel Sağlık Tesis Alanı	
Emsale Dahil Alan	6,067.24
Toplam İnşaat Alanı (Emsal Alan x 1.60)	9,707.58
İdari ve Sosyal Tesis Alanı	
Emsale Dahil Alan	4,997.11
Satılabilir Alanı (Emsal Alan x 1.30)	6,496.24
Toplam İnşaat Alanı (Satılabilir Alanlar+Teknik Hacim, Otopark vs.) (Emsal Alan x 1.60)	7,995.38

- Geliştirilebilecek proje ilişkin kullanılan birim ve hesap edilen toplam maliyet değerleri aşağıda yer alan tabloda gösterilmiştir.

İNŞAAT MALİYETİ			
Türü	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Birim Maliyeti (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Konut ve Ticaret İnşaat Alanı	12,378.21	2,000.00	24,756,420.00
Özel Sağlık Tesisi Alanı	9,707.58	1,200.00	11,649,096.00
İdari ve Sosyal Tesis Alanı	7,995.38	1,200.00	9,594,456.00
Toplam İnşaat Maliyeti			45,999,972.00

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

	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	2017 Yılı Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
Konut	9,749.47	5,000.00	48,747,350.00
Dükkan	307.82	13,000.00	4,001,660.00
Özel Eğitim ve Sağlık	9,707.58	3,500.00	33,976,530.00
İdari ve Sosyal Tesis	6,496.24	2,000.00	12,992,480.00
			99,718,020.00

- Projeye ilişkin varsayılan inşaat ve satış hızları aşağıda gösterilmiştir.

SATIŞ HIZLARI				
Yıllar	2017	2018	2019	2020
Konut	0%	40%	50%	10%
Ticaret	0%	0%	0%	100%
Özel Sağlık	0%	0%	0%	100%
İdari ve Sosyal Tesis	0%	0%	50%	50%

İNŞAAT HIZLARI				
Yıllar	2017	2018	2019	2019
Konut ve Ticaret	0%	30%	50%	20%
Özel Sağlık	0%	0%	70%	30%
İdari ve Sosyal Tesis	0%	0%	50%	50%

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

Ulaşılan Değer

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

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	90,083,214
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	41,868,989
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	48,214,226

6.4. Hasılat Paylaşımı Yöntemi

Bu yöntemde raporumuz 6.3.1. Maddesinde belirtilen varsayımlar kabul edilerek hasılat paylaşımı modeli irdelenmiştir.

Bu yöntemde arsa satışı karşılığı şirket payı oranı %40 olarak kabul edilmiştir. Buna göre arsa satışı karşılığı toplam gelir ve şirket payı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	90,083,214
Şirket Payı Gelir Oranı	40%
Şirket Payı (TL)	36,033,286

6.5. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Yapılan projeksiyon hesaplamaları sonucu proje toplam gelirlerinin bugünkü değeri 90.083.214,-TL, proje toplam maliyetlerinin bugünkü değeri 41.868.989,-TL olarak hesaplanmıştır.

Nakit akışı yöntemine göre projelendirilmiş arsa değeri, 48.214.226,-TL bulunmuştur. Bu değer, içerisinde proje geliştirme bedelini içermekle birlikte istikrarlı bir ekonomiye ve bir takım varsayımlara dayalı geleceğe yönelik yapılmış bir projeksiyon sonucunda bulunmuştur.

Hasılat paylaşımı yöntemine göre arsa satışı karşılığı şirket payı 36.033.286,-TL olarak hesaplanmıştır. Bu yöntemde hesaplanan değerde de nakit akışı yönteminde olduğu gibi istikrarlı bir ekonomiye ve bir takım varsayımlara dayalı geleceğe yönelik yapılmış bir projeksiyon sonucunda bulunmuştur.

Bu nedenle parsellerin değerlerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer olacağına kanaat getirilmiştir. Buna göre taşınmazların toplam değeri için 30.259.331,00 TL takdir ve hesap edilmiştir.

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü'nde konumlu rapor içeriğinde detayları belirtilen Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tam mülkiyetindeki/hissesinin bulunduğu 9 adet parselin değerlerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu parsellerin konumları, civarlarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cepheleri, imar durumları ve yapılaşma şartları gibi değerlerine etken olabilecek tüm özellikler dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu parsellerin piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan toplam pazar değeri KDV hariç **30.259.331,-TL** (Yirmiüçmilyonsekizyüzedokuzbinüçyüzseksendokuz Türk Lirası)'dır.

	TL	USD
Parsellerin KDV Hariç Toplam Değeri	30.259.331,00	7.699.575,32
Parsellerin KDV Dahil Toplam Değeri	35.706.010,58	9.085.498,88

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,93 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda hesaplanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

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

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu Bilgisi
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tabloları
- Tapu Senedi Suretleri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Plan Örneği ve Plan Notları
- Fotoğraflar ve uydu görüntüsü
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri