

# **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

---

**ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ'NDE  
YER ALAN 91 ADET PARSEL  
(EMLAK KONUT GYO A.Ş. YE AİT HİSSELER)**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	15.11.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	11.12.2013
<b>RAPOR TARİHİ</b>	17.12.2013
<b>RAPOR NO</b>	EML-1310005
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİ'NDE YER ALAN 91 ADET PARSEL (EMLAK KONUT GYO A.Ş. YE AİT HİSSELER)
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	BALLI KUYUMCU KÖYÜ, 91 ADET PARSEL YENİMAHALLE/ANKARA
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402403) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - Hasılat Paylaşımı Yöntemi
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
  - 6.6 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - INA Tablosu
- Ek 2** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 91 adet taşınmaz üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı hisselerin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 91 adet parselde, değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 17.12.2013 tarih ve EML-1310005 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Serdar ETİK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

Şerife Seda YÜCEL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

### 1.5 - Değerleme Rapor Özeti

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ANKARA İLİ YENİMAHALLE İLÇESİNDE 91 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2013

<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
İMAR DURUMU	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR

<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
91 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	309.074.235,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	YENİMAHALLE
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	-
Köyü	:	BALLI KUYUMCU
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Sınırı	:	-
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Emlak Konut Hissesi*	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m <sup>2</sup> )*	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
1	61916	3	Arsa	2.921,64	Tam	2.921,64	19	2370	18846	22.10.2008
2	61921	1	Arsa	6.551,00	Tam	6.551,00	19	2375	8656	01.05.2008
3	61927	1	Arsa	10.545,00	Tam	10.545,00	19	2381	8656	01.05.2008
4	61928	1	Arsa	19.013,00	Tam	19.013,00	19	2382	8656	01.05.2008
5	61929	1	Arsa	24.415,00	Tam	24.415,00	19	2383	8656	01.05.2008
6	61930	1	Arsa	2.071,81	Tam	2.071,81	19	2384	8656	01.05.2008
7	61931	3	Arsa	18.608,65	Tam	18.608,65	20	2388	8656	01.05.2008
8	61932	1	Arsa	40.064,00	Tam	40.064,00	20	2389	8656	01.05.2008
9	61937	1	Arsa	15.116,14	Tam	15.116,14	20	2394	8656	01.05.2008
10	61938	1	Arsa	5.009,00	Tam	5.009,00	20	2396	8656	01.05.2008
11	61942	1	Arsa	13.610,34	Tam	13.610,34	20	2401	8656	01.05.2008
12	61943	1	Arsa	21.045,00	Tam	21.045,00	20	2403	8656	01.05.2008
13	61945	1	Arsa	21.518,00	Tam	21.518,00	20	2408	8656	01.05.2008
14	61946	1	Arsa	18.578,00	Tam	18.578,00	20	2409	8656	01.05.2008
15	61947	1	Arsa	15.750,00	Tam	15.750,00	20	2410	8656	01.05.2008
16	61948	1	Arsa	27.698,00	Tam	27.698,00	20	2411	8656	01.05.2008

17	61949	1	Arsa	14.509,00	Tam	14.509,00	20	2412	8656	01.05.2008
18	61951	1	Arsa	11.750,00	Tam	11.750,00	20	2414	8656	01.05.2008
19	61952	1	Arsa	19.162,00	Tam	19.162,00	20	2415	8656	01.05.2008
20	61953	2	Arsa	650,00	Tam	650,00	20	2417	18846	22.10.2008
21	61953	3	Arsa	650,00	Tam	650,00	20	2418	18846	22.10.2008
22	61953	4	Arsa	650,00	Tam	650,00	20	2419	18846	22.10.2008
23	61953	5	Arsa	660,00	Tam	660,00	20	2420	18846	22.10.2008
24	61954	1	Arsa	47.347,00	Tam	47.347,00	20	2421	8656	01.05.2008
25	61955	1	Arsa	51.446,00	Tam	51.446,00	20	2422	8656	01.05.2008
26	61956	1	Arsa	19.752,71	Tam	19.752,71	20	2423	18846	22.10.2008
27	61957	1	Arsa	30.199,00	1433817 / 1509950	28.676,34	20	2425	18846	22.10.2008
28	61958	1	Arsa	13.373,00	Tam	13.373,00	20	2426	8656	01.05.2008
29	61959	1	Arsa	43.144,00	Tam	43.144,00	20	2427	18846	22.10.2008
30	61960	1	Arsa	4.327,00	Tam	4.327,00	20	2428	18846	22.10.2008
31	61961	1	Arsa	20.829,00	Tam	20.829,00	20	2429	18846	22.10.2008
32	61962	1	Arsa	6.016,00	Tam	6.016,00	20	2430	18846	22.10.2008
33	61963	1	Arsa	8.270,00	Tam	8.270,00	20	2431	18846	22.10.2008
34	61964	1	Arsa	5.734,00	Tam	5.734,00	20	2432	18846	22.10.2008
35	61968	1	Arsa	13.831,00	Tam	13.831,00	20	2437	18846	22.10.2008
36	61969	2	Arsa	17.321,27	Tam	17.321,27	20	2478	18846	22.10.2008
37	61972	1	Arsa	5.402,00	Tam	5.402,00	20	2442	18846	22.10.2008
38	61974	1	Arsa	7.523,00	Tam	7.523,00	20	2443	18846	22.10.2008
39	61975	1	Arsa	7.606,00	Tam	7.606,00	20	2444	18846	22.10.2008
40	61980	1	Arsa	27.569,00	Tam	27.569,00	20	2449	18846	22.10.2008
41	61981	1	Arsa	4.821,00	Tam	4.821,00	20	2450	18846	22.10.2008
42	61982	1	Arsa	15.723,00	Tam	15.723,00	20	2451	18846	22.10.2008
43	61983	1	Arsa	5.821,00	Tam	5.821,00	20	2452	18846	22.10.2008
44	61985	1	Arsa	11.420,00	Tam	11.420,00	20	2454	18846	22.10.2008
45	61987	1	Arsa	35.540,00	Tam	35.540,00	20	2457	18846	22.10.2008
46	61989	1	Arsa	5.982,00	Tam	5.982,00	20	2461	18846	22.10.2008
47	61992	5	Arsa	27.259,76	Tam	27.259,76	20	2470	18846	22.10.2008
48	61992	1	Arsa	2.460,00	Tam	2.460,00	20	2466	18846	22.10.2008
49	61992	2	Arsa	5.131,00	Tam	5.131,00	20	2467	18846	22.10.2008



50	61996	2	Arsa	2.963,31	Tam	2.963,31	20	2515	18846	22.10.2008
51	62000	1	Arsa	32.751,00	Tam	32.751,00	21	2524	18846	22.10.2008
52	62007	1	Arsa	3.000,04	Tam	3.000,04	21	2536	18846	22.10.2008
53	62008	1	Arsa	21.490,00	Tam	21.490,00	21	2539	18846	22.10.2008
54	62011	1	Arsa	650,00	Tam	650,00	21	2542	18846	22.10.2008
55	62011	2	Arsa	650,00	Tam	650,00	21	2543	18846	22.10.2008
56	62011	3	Arsa	650,00	Tam	650,00	21	2544	18846	22.10.2008
57	62011	4	Arsa	813,00	Tam	813,00	21	2545	18846	22.10.2008
58	62013	1	Arsa	9.593,00	Tam	9.593,00	21	2547	18846	22.10.2008
59	62014	1	Arsa	19.032,00	Tam	19.032,00	21	2548	18846	22.10.2008
60	62017	3	Arsa	5.215,24	Tam	5.215,24	21	2554	18846	22.10.2008
61	62018	1	Arsa	11.754,00	Tam	11.754,00	21	2556	18846	22.10.2008
62	62021	1	Arsa	16.396,00	Tam	16.396,00	21	2562	18846	22.10.2008
63	62023	2	Arsa	32.662,99	Tam	32.662,99	21	2565	18846	22.10.2008
64	62026	1	Arsa	5.760,00	Tam	5.760,00	21	2569	18846	22.10.2008
65	62028	1	Arsa	17.177,65	Tam	17.177,65	21	2572	18846	22.10.2008
66	62030	1	Arsa	5.765,00	Tam	5.765,00	21	2576	18846	22.10.2008
67	62032	1	Arsa	7.703,00	Tam	7.703,00	21	2578	18846	22.10.2008
68	62033	1	Arsa	37.588,00	Tam	37.588,00	21	2579	18846	22.10.2008
69	62034	1	Arsa	31.273,00	Tam	31.273,00	21	2580	18846	22.10.2008
70	62036	1	Arsa	13.814,00	Tam	13.814,00	21	2583	18846	22.10.2008
71	62037	1	Arsa	1.918,00	Tam	1.918,00	21	2584	18846	22.10.2008
72	62038	1	Arsa	12.776,00	Tam	12.776,00	21	2585	18846	22.10.2008
73	62039	1	Arsa	4.991,00	Tam	4.991,00	22	2586	18846	22.10.2008
74	62041	1	Arsa	12.639,94	Tam	12.639,94	22	2588	18846	22.10.2008
75	62043	1	Arsa	29.268,74	Tam	29.268,74	22	2590	18846	22.10.2008
76	62044	1	Arsa	29.758,00	Tam	29.758,00	22	2592	18846	22.10.2008
77	62045	1	Arsa	13.109,00	Tam	13.109,00	22	2593	18846	22.10.2008
78	62046	5	Arsa	62.615,57	Tam	62.615,57	22	2598	18846	22.10.2008
79	62050	4	Arsa	21.520,43	Tam	21.520,43	22	2608	18846	22.10.2008
80	62051	1	Arsa	11.029,24	Tam	11.029,24	22	2609	18846	22.10.2008
81	62051	2	Arsa	36.323,76	Tam	36.323,76	22	2610	10307	27.05.2008
82	62052	1	Arsa	59.536,00	Tam	59.536,00	22	2611	10307	27.05.2008

83	62053	1	Arsa	57.421,00	Tam	57.421,00	22	2612	10307	27.05.2008
84	62054	1	Arsa	10.644,00	Tam	10.644,00	22	2613	10307	27.05.2008
85	62055	1	Arsa	6.547,02	Tam	6.547,02	22	2614	10307	27.05.2008
86	62056	1	Arsa	25.405,00	Tam	25.405,00	22	2615	10307	27.05.2008
87	61922	1	Arsa	6.986,00	Tam	6.986,00	19	2376	8656	01.05.2008
88	61984	1	Arsa	5.805,00	1063/7740 31811/580500	1.115,36	20	2453	18846 8656	22.10.2008 04.05.2008
89	61992	4	Arsa	287.731,32	16213135/2877313 2 1038232/2397761	286.719,19	20	2469	18846 8656	22.10.2008 01.05.2008
90	62020	1	Arsa	191.987,40	5980118/19198740 6539503/9599370	190.591,24	21	2558	10307 18846	27.05.2008 01.08.2008
91	62020	4	Arsa	10.355,96	862101/1035596	8.621,01	21	2561	10307	27.05.2008
<b>91 ADET PARSELİN EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA MİKTARI</b>						<b>1.919.107,39 m<sup>2</sup></b>				

\*Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hisse oranları ve hissesine düşen arsa miktarı tabloda belirtilmiştir.

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Yenimahalle Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

### **TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE;**

#### **61996 ada 2 ve 62051 ada 1 parseller üzerinde müştereken:**

##### **Şerhler Bölümü:**

\*1164 sayılı kanunun 10. Md. göre Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü lehine şufa hakkı. Malik/lehdar: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) (22.10.2002 tarih ve 304 yevmiye no ile). (1164 S.Y. 10 maddesi<sup>1</sup> gereği şerhin terkinini 21.09.2005 tarih ve 11000 yevmiye no ile)

#### **61938 ada 1 parsel üzerinde:**

##### **Beyanlar Bölümü:**

\*Ticaret Alanı (01.05.2008 tarih ve 8656 yevmiye no)

#### **61953 ada 2 no'lu parsel üzerinde:**

##### **Beyanlar Bölümü:**

\*Söz konusu taşınmaz satış amacı dışında kullanılamaz, amacı dışında kullanıldığının idarece tespiti halinde tahsil edilen bedel faizsiz olarak iade edilecek taşınmazlar geri alınır. (02.04.2004 tarih ve 2426 yevmiye no ile)

\*Özel teknik altyapı alanı. (01.05.2008 tarih ve 8656 yevmiye no ile)

##### **Şerhler Bölümü:**

\*Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ): TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü)'nün 30.07.2007 tarih ve 5539 sayılı ilgili idarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31/b maddesi<sup>2</sup> gereğince şerh. (irtifak hakkına yönelik) (03.08.2007 tarih ve 11484 yevmiye no ile)

#### **61953 ada 3 parsel, 61953 ada 4 parsel ve 61953 ada 5 parsel üzerinde müştereken:**

##### **Beyanlar Bölümü:**

Özel teknik altyapı alanı. (01.05.2008 tarih ve 8656 yevmiye no ile)

##### **Şerhler Bölümü:**

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ): TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü)'nün 30.07.2007 tarih ve 5539 sayılı ilgili idarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31/b maddesi gereğince şerh. (irtifak hakkına yönelik) (03.08.2007 tarih ve 11484 yevmiye no ile)

#### **61957 ada 1 parsel: 61959/1; 61960/1; 61961/1; 61962/1; 61963/1; 61964/1; 61968/1; 61972/1; 61974/1; 61975/1; 61980/1; 61981/1; 61982/1; 61983/1; 61984 ada 1 parsel üzerinde: 61989/1; 61992/1; 61992/2; 61992/5; 62007/1; 62008/1; 62013/1; 62014/1; 62018/1; 62021/1; 62023/2 ; 62026/1; 62028/1; 62030/1; 62032/1; 62033/1; 62034/1; 62036/1; 62037/1; 62035/1; 62039/1; 62041/1; 62043/1; 62044/1; 62045/1; 62046/5; 62050/4 parseller üzerinde müştereken:**

##### **Şerhler Bölümü:**

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ): TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü)'nün 30.07.2007 tarih ve 5539 sayılı ilgili idarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi<sup>2</sup> gereğince şerh. (irtifak hakkına yönelik) (03.08.2007 tarih ve 11484 yevmiye no ile)

**61987 ada 1 parsel üzerinde:**

**Beyanlar Bölümü:**

Ticaret Alanı. (01.05.2008 tarih ve 8656 yevmiye no)

**Şerhler Bölümü:**

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ): TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü)'nün 30.07.2007 tarih ve 5539 sayılı ilgili idarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi<sup>2</sup> gereğince şerh. (irtifak hakkına yönelik) (03.08.2007 tarih ve 11484 yevmiye no ile)

**62000 ada 1 parsel:**

**Beyanlar Bölümü:**

Ticaret Alanı (27.05.2008 tarih ve 10307 yevmiye no ile)

**Şerhler Bölümü:**

\*1164 sayılı kanunun 10. Md. göre Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü lehine şufa hakkı. (22.01.2002 tarih ve 304 yevmiye no ile) Malik/lehdar: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) 1164 S.Y. 10. Maddesi<sup>1</sup> gereği şerhin terkinini (21.09.2005 tarih ve 11000 yevmiye no ile)

\*Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ): TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü)'nün 30.07.2007 tarih ve 5539 sayılı ilgili idarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31/b maddesi<sup>2</sup> gereğince şerh. (irtifak hakkına yönelik) (03.08.2007 tarih ve 11484 yevmiye no ile)

**62011 ada 1 parsel, 62011 ada 2 parsel, 62011 ada 3 parsel, 62011 ada 4 parsel üzerinde müştereken:**

**Beyanlar Bölümü:**

Teknik altyapı alanı. (27.05.2008 tarih ve 10307 yevmiye no ile)

**Şerhler Bölümü:**

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ): TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü)'nün 30.07.2007 tarih ve 5539 sayılı ilgili idarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi<sup>2</sup> gereğince şerh. (irtifak hakkına yönelik) (03.08.2007 tarih ve 11484 yevmiye no ile)

**61922 ada 1 parsel üzerinde:**

**Şerhler Bölümü:**

İşbu taşınmaz mal toplu konut üretmek amacıyla 1164 sayılı kanunun 4966 sayılı kanun ile değişik ek 4. MD. göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na bedelsiz olarak devir edilmiş olup, proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullanılanlar ile imar uygulaması sonucu kamu hizmetine ayrılan yerlerin, müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla Hazine'ye iade edilecektir. (23.06.2004 tarih ve 4979 yevmiye no ile)

**61992 ada 4 parsel üzerinde:**

**Beyanlar Bölümü:**

\*İş bu taşınmaz mallar toplu konut üretmek amacı ile 1164 sayılı arsa üretimi ve değerlendirilmesi hakkında kanunun 5273 sayılı kanunla ek 4. maddesi gereğince toplu konut idaresi başkanlığına bedelsiz olarak devir edilmiş olup, arsa ve toplu konut üretiminde kullanılması ve yapılacak imar uygulaması sonucu kamu hizmetlerine ayrılacak alanlar ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen yerlerin müstatkil imar parseli olarak hazineye iade edilecektir. Ayrıca taşınma mallar hiç bir şekilde devir amacı dışında kullanılmayacaktır.

\*Söz konusu taşınmazlar satış amacı dışında kullanılamaz, amacı dışında kullanıldığının tespiti halinde tahsil edilen bedel faizsiz olarak iade edilerek taşınmazlar geri alınır. (02.04.2004 tarih ve 2426 yevmiye no ile)

**Şerhler Bölümü:**

\*Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ): TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü)'nün 30.07.2007 tarih ve 5539 sayılı ilgili idarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi<sup>2</sup> gereğince şerh. (irtifak hakkına yönelik) (03.08.2007 tarih ve 11484 yevmiye no ile)

**62020 ada 1 parsel üzerinde:**

**Beyanlar Bölümü:**

\*Üniversite alanı (27.05.2008 tarih ve 10307 yevmiye no ile)

\*Söz konusu taşınmaz satış amacı dışında kullanılamaz, amacı dışında kullanıldığının idarece tespiti halinde tahsil edilen bedel faizsiz olarak iade edilecek taşınmazlar geri alınır. (02.04.2004 tarih ve 2426 yevmiye no ile)

**Şerhler Bölümü:**

\*Türkiye Elektrik Kurumu (TEK) lehine 1.436 m<sup>2</sup>'si üzerinde planında gösterildiği gibi Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı. (29.09.1969 tarih ve 7001 yevmiye no ile)

\*1164 sayılı kanunun 10. Md. göre Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü lehine şufa hakkı. (22.01.2002 tarih ve 304 yevmiye no ile). 1164 S.Y. 10. Maddesi<sup>1</sup> gereği şerhin terkinini (21.09.2005 tarih ve 11000 yevmiye no ile)

\*Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ): TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü)'nün 30.07.2007 tarih ve 5539 sayılı ilgili idarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31/b maddesi<sup>2</sup> gereğince şerh. (irtifak hakkına yönelik) (03.08.2007 tarih ve 11484 yevmiye no ile)

---

**1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu; Madde 10 -** (Değişik fıkra: 19/06/1994 - KHK - 542/6 md.) Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için planlamayı öngördüğü ve tahdidini yaparak ilgili tapu idarelerine bildirmiş bulunduğu sahalardaki arsa ve arazinin satışlarında şufa hakkını haizdir.

Bu sahalardaki arsa ve arazinin satışları tapu daireleri tarafından 15 gün içinde Arsa Ofisine bildirilir.

Tapu dairelerine yapılacak bildiri üzerine Arsa Ofisi en geç 30 gün zarfında şufa hakkını kullanacağını bildirmediği ve bu süre içinde ödenmiş satış bedeli ile her türlü harç ve masrafları peşin olarak, malik adına yatırmadığı takdirde, şufa hakkının kullanılmasından vazgeçmiş sayılır.

30 günlük süre içinde ödenmiş satış bedeli ile her türlü harç ve masrafların yatırılmasını mütaakip, tapu dairelerince re'sen eski satışın iptali ile yeni maliki adına tescil işlemi yapılır.

Bu halde tapu idareleri re'sen şufa hakkındaki şerhi kaldırmaya yetkilidir.

**2 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu; Madde 31 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/18 md.)-**

Aşağıda yazılı işler ve eylemler yasaktır.

b) Mahkemece 10 uncu madde uyarınca yapılan tebligat, davet veya ilan tebliğden sonra taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temlik.

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelere göre parsellerin maliklerinin son üç yıl içerisinde değişmediği belirlenmiştir. Hukuki durumlarında da herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Yenimahalle Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 14 Kasım 2012 tarih ve M.06.3.ÇAN.0.13.04.01/32706-3016/12 (28783) sayılı yazısına ve değerlendirme günü itibariye görevli memurdan alınan bilgiye göre; 60375 sayılı parselasyon planı kapsamındaki imar planında yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

Yapılan incelemelere göre parsellerin son üç yıl içerisinde imar durumlarındaki değişiklikler aşağıda sıralanmıştır.

\*Rapor konusu taşınmazların; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2007 tarih ve 496 sayılı kararıyla ilan edilen Temakent Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Sınırı kapsamında kaldığı, ancak; Ankara 3. İdare Mahkemesi'nin 2009/615 esas numaralı kararıyla söz konusu sınırının yürütmesinin durdurulmasına karar verildiği, Temakent Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı'na ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2008 gün ve 2321 sayılı kararıyla onaylandığı,

\*Ancak onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişiklikleri için Ankara 3. İdare Mahkemesi'nin 2009/615 esas numaralı kararıyla yürütmesinin durdurulmasına karar verildiği tespit edilmiştir.

\*Daha sonra TOKİ, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar için plan tadilatı yapmış ve 12.08.2010 tarihinde kendi bünyesinde onaylayarak 06.09.2010 tarihinde yeni planları askıya çıkarmıştır. Halihazırda bu planlar yürürlüktedir.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Hisse Alanı* (m <sup>2</sup> )	Lejanti	Yapılaşma Şartları	
1	61916	3	2.921,64	Düşük Yoğunluklu Konut ve Taşkın Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
2	61921	1	6.551,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
3	61927	1	10.545,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
4	61928	1	19.013,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
5	61929	1	24.415,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
6	61930	1	2.071,81	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
7	61931	3	18.608,65	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
8	61932	1	40.064,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
9	61937	1	15.116,14	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest

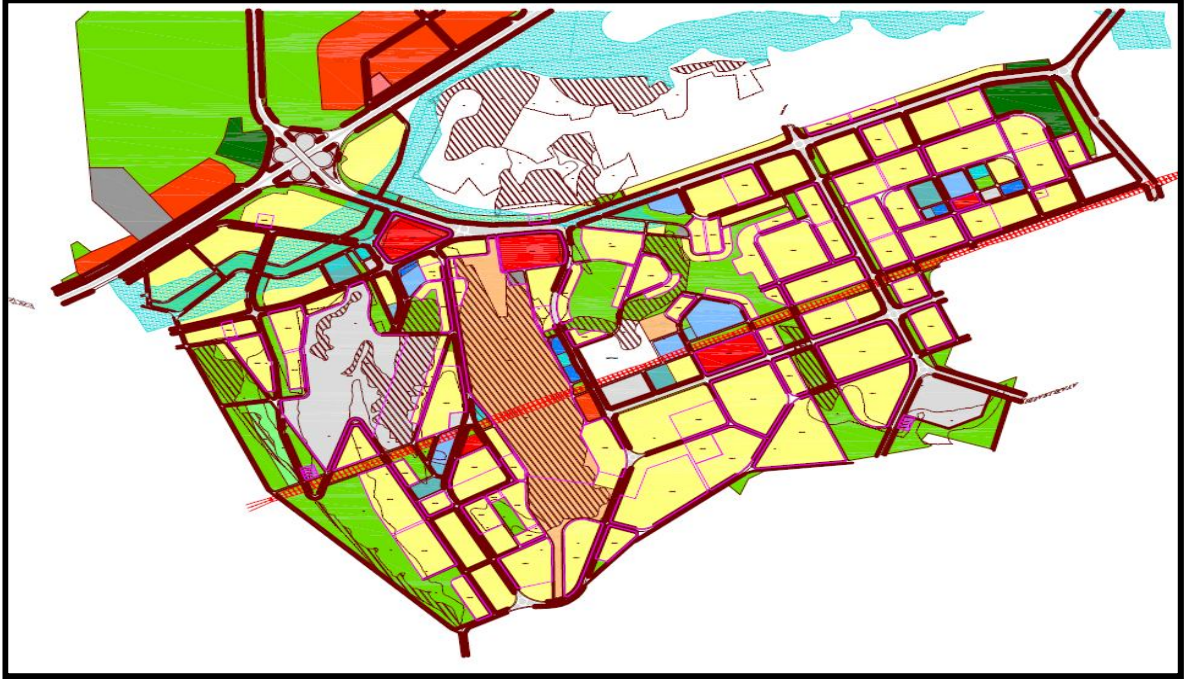
10	61938	1	5.009,00	Ticaret	Emsal: 1,00	H(max): serbest
11	61942	1	13.610,34	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
12	61943	1	21.045,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
13	61945	1	21.518,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
14	61946	1	18.578,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
15	61947	1	15.750,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
16	61948	1	27.698,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
17	61949	1	14.509,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
18	61951	1	11.750,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
19	61952	1	19.162,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
20	61953	2	650,00	Özel Teknik Altyapı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
21	61953	3	650,00	Özel Teknik Altyapı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
22	61953	4	650,00	Özel Teknik Altyapı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
23	61953	5	660,00	Özel Teknik Altyapı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
24	61954	1	47.347,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
25	61955	1	51.446,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
26	61956	1	19.752,71	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
27	61957	1	28.676,34	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
28	61958	1	13.373,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
29	61959	1	43.144,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
30	61960	1	4.327,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
31	61961	1	20.829,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
32	61962	1	6.016,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
33	61963	1	8.270,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
34	61964	1	5.734,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
35	61968	1	13.831,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
36	61969	2	17.321,27	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
37	61972	1	5.402,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
38	61974	1	7.523,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest

39	61975	1	7.606,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
40	61980	1	27.569,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
41	61981	1	4.821,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
42	61982	1	15.723,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
43	61983	1	5.821,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
44	61985	1	11.420,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
45	61987	1	35.540,00	Ticaret	Emsal: 1,50	H(max): serbest
46	61989	1	5.982,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
47	61992	5	27.259,76	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
48	61992	1	2.460,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
49	61992	2	5.131,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
50	61996	2	2.963,31	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
51	62000	1	32.751,00	Ticaret	Emsal: 1,50	H(max): serbest
52	62007	1	3.000,04	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
53	62008	1	21.490,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
54	62011	1	650,00	Teknik Altyapı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
55	62011	2	650,00	Teknik Altyapı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
56	62011	3	650,00	Teknik Altyapı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
57	62011	4	813,00	Teknik Altyapı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
58	62013	1	9.593,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
59	62014	1	19.032,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
60	62017	3	5.215,24	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
61	62018	1	11.754,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
62	62021	1	16.396,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
63	62023	2	32.662,99	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
64	62026	1	5.760,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
65	62028	1	17.177,65	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
66	62030	1	5.765,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
67	62032	1	7.703,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest



68	62033	1	37.588,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
69	62034	1	31.273,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
70	62036	1	13.814,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
71	62037	1	1.918,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
72	62038	1	12.776,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
73	62039	1	4.991,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
74	62041	1	12.639,94	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
75	62043	1	29.268,74	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
76	62044	1	29.758,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
77	62045	1	13.109,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
78	62046	5	62.615,57	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
79	62050	4	21.520,43	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
80	62051	1	11.029,24	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
81	62051	2	36.323,76	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
82	62052	1	59.536,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
83	62053	1	57.421,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
84	62054	1	10.644,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
85	62055	1	6.547,02	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
86	62056	1	25.405,00	Ticaret	Emsal: 1,50	H(max): serbest
87	61922	1	6.986,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
88	61984	1	1.115,36	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest
89	61992	4	286.719,19	Ticari Rekeasyon	Emsal: 0,10	H(max): serbest
90	62020	1	190.591,24	Üniversite Alanı	Emsal: 0,50	H(max): serbest
91	62020	4	8.621,01	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal: 1,00	H(max): serbest

\*Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen parsel alanıdır.



#### **PLAN NOTLARI:**

1. Yapı adalarında (konut, ticaret) bloke ebat ve şekilleri yönetmelik hükümlerine tabii olup, planda belirtilen inşaat emsalini aşmamak kaydıyla ada içi yollar, adaya ait çocuk oyun alanları, parklar ve diğer kullanımlar ile bloklar arası mesafeler vaziyet planı ve mimar projeler ile belirlenecektir.
2. İmar planında belirtilen inşaat emsali aşılmamak koşuluyla yapı adalarında ayrıık, ikiz, blok sıra ev ve teras ev şeklinde yapılaşma düzenleri yer alabilir. Yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.
3. Gerekli otopark ihtiyacı 01.07.1993 tarih 21624 sayılı resmi gazetede yayımlanan otopark yönetmeliği hükümleri ve standartları doğrultusunda parsel ada bünyesinde çözümlenecektir. Tabii zemini yol üstünde olan binaların ön bahçe setinin altında veya kısmen bina bodrumunda kapalı otopark, garajlar ön bahçe mesafesine ve inşaat emsalin dahil değildir.
4. Su basman kotu tabii zemin kotundan itibaren max. 1,50'dir.
5. Binaların giriş kotları hazırlanacak vaziyet planında belirlenir. Binalar genellikle tabii zeminden kotlandırılacaktır. 0.00 kotu bina köşe kotu ortalamasıdır. Ancak adalardaki topografya özelliklerinden dolayı yol ve konut arasında daha uyumlu bir ilişki kurmak amacıyla; binalar ada çevresi veya ada içi yolların kotlandırılabilceği gibi bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmaksızın tesviyeler yapılabilecek ve tesviye edilmiş zeminden kot alabileceklerdir.

6. Tüm yapı adalarında yerleşim planları ve bahçe tanzimine göre hafriyat ve dolgu yapılabilir. Ancak doğal arazi yapısı olanaklar dâhilinde korunacaktır. Apartmanlarda bodrum kat yapılamaması durumunda müştemilat (kalorifer dairesi, tesisat merkezi, depo ve garaj ile kapıcı dairesi... vb.) ve yarı kapalı çocuk oyun alanı zemin katlarda düzenlenebilir. İnşaat emsaline dâhil değildir.

7. Uygulama yapılan adanın ihtiyacına cevap verecek nitelikte ada içinde; toplantı odası, yönetim birimleri, büro, ofis, sosyal tesis, lokanta ile günlük ihtiyaca cevap verecek ticari birimler ve tesisler için yapılar yapılabilir. Bu yapıların alanı, emsal hesabına dâhil değildir. Yapılacak bu yapılar için adadaki inşaat emsalinin %5'i aşılamaz ve toplam inşaat alanı 1.000 m<sup>2</sup>'yi geçemez. Aradaki fark Toplam Alanından karşılanmak ve toplam inşaat alanının %5'ini geçmemek şartıyla yukarıdaki belirtilen kullanımların toplam inşaat alanı 2.000 m<sup>2</sup>'ye kadar çıkarılabilir, ancak market, cafe, lokanta vb. kullanımların toplamı hiçbir şekilde 1.000 m<sup>2</sup>'yi geçemez. Yapılar adanın tamamı ile birlikte ruhsata bağlanabileceği gibi, bağımsız olarakta ruhsata bağlanabilir ve yapılabilir. Yapılan binaların zemin katında olabileceği gibi, ada içerisinde kentsel tasarım projesiyle şekillendirilerek uygun bir yerde, en çok iki katlı olmak koşulu ile düzenlenebilir.

8. İnşaat alanı kat sayısı konut alanı genelinde sabit kalmak koşuluyla toplu konut idaresi mülkiyetinde bulunan adalar arasında emsal aktarım suretiyle emsal artırılabilir veya azaltılabilir.

9. Parsel bazında jeolojik etüd yapılmadan inşaat müsaadesi verilemez. İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd, rapor ve eklerinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

10. İmar uygulaması etaplar halinde yapılabilir. Etap sınırları ve sayısı ilgili idareler (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı-Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı) tarafından belirlenecektir.

11. Planda alışveriş merkezi ve ticaret olarak gösterilen alanlarda; büro, İşhanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro salonu, apart daire, ofis, sosyo-kültürel tesis, yönetimle ilgili tesisler, özel eğitim tesisleri, özel sağlık tesisleri gibi kullanımlar yer alabilir. Bu alanlarda 1/1000 uygulama imar planı üzerinde belirtilen yapılaşma şartlarına ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

12. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında özel ve kamu kurum kuruluşları, ticaret ve iş merkezleri, turizm tesisleri, eğitim ve sağlık tesisleri, sosyal ve kültürel tesisleri, eğlence ve dinlenme tesisleri yapılabilir. Bu alanlarda Emsal: 1,00 Hmax: Serbest ve min. parsel büyüklüğü 5.000 m<sup>2</sup>'dir. Plansız alan yönetmeliğine göre yapılmış fakat parsel büyüklüğünün 5.000 m<sup>2</sup> yapılması durumunda müstakil parsel oluşmaması durumunda müstakil parsel oluşturabilmek amacıyla minimum parsel büyüklüğünü 2.000 m<sup>2</sup>'ye kadar küçültmeye Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetkilidir.

13. Plan genelinde plan onay tarihinden önce yapılmış bulunan tüm yapılar için, Deprem Yönetmeliğine, Yangın Yönetmeliğine, Otopark Yönetmeliğine ve Standartlarına uygun ve imar planı kararı (yapı yaklaşma, emsal, kat yüksekliği, vb.) ile muhafaza edilen; konut, ticaret, çelik çatılı sera vb. yapılar için mevcut durum imar durumudur. Söz konusu yapıların yıkılması durumunda imar planı hükümleri ve kullanım kararlarına göre işlem yapılacaktır.

14. Resmi kurum, belediye hizmet alanı, eğitim, sağlık, sosyo kültürel tesis, kreş ve özel kreş alanlarında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde belirtilen yapılaşma şartlarına uyulacaktır. Yapılaşma şartı belirtilmeyen alanlarda yatırımcı kuruluş tarafından hazırlanacak tip projelerine göre uygulama yapılacaktır.

15. Spor alanlarında kapalı ve açık spor sahaları yapılabilecektir. Kapalı spor salonu yapılması durumunda yapılaşma koşulları E: 0,10 H max: Serbest olacaktır.

16. Teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanlarında E: 1,00 ve H max: Serbesttir. Özel teknik altyapı alanında trafo, su deposu, reglaj istasyonu vb. tesisler yer alabilir.

17. DSİ'nin öngördüğü tüm tedbirlere ve önerilere uyulacaktır. Taşkın alan sınırları içinde tedbirler alınmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir.

18. Mülkiyeti hazineye ait olan ve ağaçlandırılmak üzere tahsisi yapılmış olan Ballıkuyumcu 1352 ve 1108 sayılı (kavşak alanı hariç) parseller uygulama dışında tutulacaktır.

19. Konut alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2.000 m<sup>2</sup>'dir.

20. Yürürlükteki mevzuata uygun olarak inşaa edilmiş ruhsatlı yapılar korunacak olup, yıkılıp yeniden yapılması halinde onaylı plan hükümleri geçerlidir. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nca onaylı mevzii imar planı ve hükümleri geçerlidir.

21. Tema parkı olarak tanımlanan alanın asgari 1.000 m<sup>2</sup>'si Tema Park yapılması zorunludur. Tema Kent Alanı olarak ayrılan bu alanda; eğlence, dinlenme tesisleri ile araç ve gereçleri, oteller, golf sahaları, jimnastik ve spor tesisleri, su oyunları parkı, temalandırılmış kültür ve gezi alanları, televizyon ve film stüdyoları, sosyal, sanatsal, kültürel ve ticari yapılar vb. kullanımlar yer alabilir. İnşaat alanı vaziyet planı ve kentsel tasarım projesi ile belirlenecek olup, H max: Serbesttir. Bunun dışında kalan alanlarda vaziyet planı ve kentsel tasarım projesine dayalı olarak, konut, iş merkezi, otel, ticaret, eğitim, sağlık, kentsel servis ve gerekli sosyal donatı alanları yapılabilir. Bu alanlar için Emsal: 2,10 olup H max: Serbesttir.

22. Tema parkı ve ticari rekreasyon alanları içinde kalan jeolojik formasyon sınırıyla alanları uygun olmayan alan olarak gösterilen alanlarda kalıcı yapı yapılamaz. Kalıcı yapılar önlemlerle alan ve uygun alan olarak gösterilen alanlarda yapılacaktır.

23. Baz istasyonları yapılabilir.

24. Ankara Büyükşehir Belediyesi kent giriş özel proje alanında E: 1,00 H max: Serbesttir. Uygulama imar planına göre vaziyet planında belirlenecek olup bunu belirlemeye Büyükşehir Belediyesi yetkilidir. Bu alanlarda park, meydan, rekreasyon alanı, ticaret, konut vb. kullanımlar yer alabilir.

25. Parsel büyüklüğünün 1.000 m<sup>2</sup>'nin üzerinde olması durumunda % 20 inşaat alanı artışı verilecektir. Ada büyüklüğünün 1.000 m<sup>2</sup>'nin altında olması durumunda ifraz yapılmaması şartı ile 1.000 m<sup>2</sup> büyüklüğü aranmaksızın 0,20 inşaat alanı artışı verilecektir.

26. Konut alanlarında yer alacak konut sayısı inşaat alanının 150 m<sup>2</sup>'ye bölünmesi ile elde edilecek sayıdan fazla olamaz. Küsüratın 0,5'in üzerinde çıkması durumunda konut sayısı bir üst sayıya tamamlanır.

27. Kamu Ortaklık Paylarının Kamuya karşılıksız terk edilmesi halinde 0,10 ilave inşaat alanı verilecektir.

28. Enerji İletim Hattı Güzergâhında 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

29. Enerji nakil Hattı altındaki yapılanmalarda ilgili yönetmelik hükümleri geçerli olup, Enerji İletim Hattı Güzergâhında yapılacak tüm yapılaşmalardan önce TEİAŞ'ın uygun görüşü alınacaktır. TEİAŞ'ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

30. Plan notlarında ve imar planında belirtilmeyen husularda 1/25000 Ankara 2023 Çevre Düzeni Nazım İmar Planı Kararları, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümleri ile Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.

### **2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi**

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **2.3.3 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar ; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ballı Kuyumcu Köyü'nde yer almaktadırlar. Mülkiyet listesinde detaylı olarak yüzölçümleri ve Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. 'nin hissesine düşen yüzölçümleri belirtilmiştir. Parsellerin sınırları yerinde işaretlenmemiş olup, alt yapı imkanları kısıtlıdır. Parsel sınırları net olarak mahallinde tespit edilememektedir. Kadastral yollar ve imar yolları halihazırda açılmamıştır. 91 adet parselin toplam yüzölçümü 1.929.462,93 m2, Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımlarının toplamı ise 1.919.107,39 m<sup>2</sup>'dir.

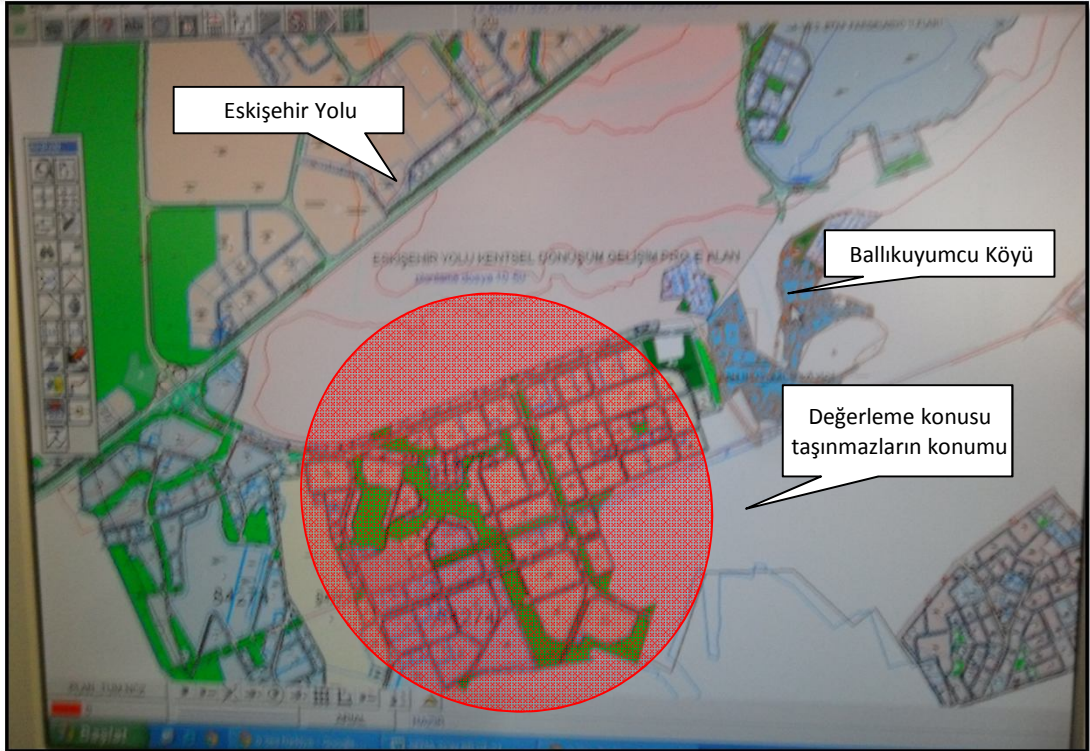
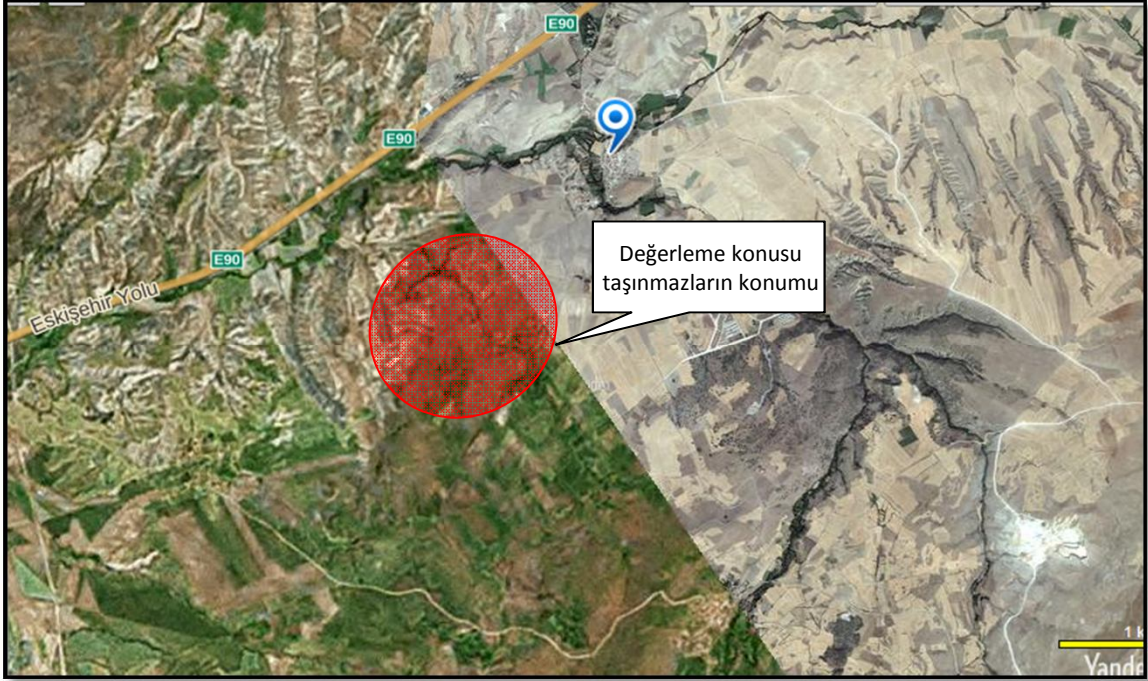
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ballıkuyumcu Köyü'nde konumlu toplam 91 adet parseldir. Parseller halihazırda boş durumdadırlar. Taşınmazlara ulaşım; Ballı Kuyumcu Köyü üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde nirengi niteliği taşıyan; TOKİ Turkuaz Evleri, Gezer Fabrikası, Migros, Mesa Plaza ve BOTAŞ Tesisleri bulunmaktadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlar Ballıkuyumcu Köyü'ne ~2 km, Yenimahalle merkeze ~25 km mesafededir. Gelişmesi planlanana bir bölgede yer almalarına karşın hali hazırda ulaşım imkanları özel araçlarla sağlanabilmektedir. İmar ve kadastral yolların bulunmaması nedeniyle parsellere noktasal olarak ulaşım kısıtlıdır.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Parsellerin sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Taşınmazlar düz/hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptirler. Geometrik olarak farklı şekillere sahiptirler. Kadastral yollar ve imar yolları açılmamış olup, net konumları tespit edilememektedir. Bölgesel olarak inceleme yapılmıştır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - Ankara İli

Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında bulunmaktadır. Toplam yüzölçümü 25.437 km<sup>2</sup>'dir. Şehir merkezinin önemli bir bölümünün üzerinde kurulu olduğu Ankara Ovası'nın denizden yüksekliği 830 - 850 m civarındadır.

Türkiye'nin nüfus bakımından ikinci büyük ili durumundaki Ankara'nın 25 ilçesi bulunmaktadır. Bunlar; Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bâla, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar ve Yenimahalle adlarını taşımaktadır.

1924 yılında bugünkü anlamda belediye yönetimine kavuşan şehir merkezinde, 1984 yılından sonra metropolitan ölçekteki sorunlarla uğraşmak üzere Ankara Büyükşehir Belediyesi ve bunun sınırları içinde 8 ilçe belediyesi (Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak, Keçiören, Sincan, Etimesgut ve Gölbaşı) kurulmuştur.

Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık % 50'sini tarım alanları, % 28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, % 12'sini çayır ve meralar, % 10'unu tarım dışı araziler oluşturmaktadır.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre ilin toplam nüfusu 4.890.893 kişidir. Merkez İlçe şehir nüfusu 4.762.116, belde/köy nüfusu 128.777'dir.

Cumhuriyetin ilk yıllarında Ankara'nın kent merkezi, tüm kamu binalarının bulunması sebebiyle Ulus olarak görülmektedir. Ancak zamanla kamu binalarının Ulus'tan, Çankaya ve Kızılay'a doğru kaymasıyla kent merkezi bu bölgede gelişim göstermiştir. Bu bölgedeki gelişimi artırıcı unsurdan biri Cumhurbaşkanlığı Köşkü'nün burada yer almasıdır.

Çankaya'nın gelişimi Tunalı Hilmi Caddesi, Gaziosmanpaşa ve Kavaklıdere'ye doğru devam etmiş, Atakule ve Karum Alışveriş Merkezleri ile birlikte ünlü mağazalar bu bölgeleri tercih etmeye başlamıştır.

Çankaya'nın uzantısında yer alan Gaziosmanpaşa semtinde ise ofis tarzı prestijli iş merkezleri hızlı bir gelişim göstermiş ve bu bölgede bir çok yerleşim birimi ofise dönüşmüştür. Prestijli iş merkezlerinin Gaziosmanpaşa'da yerleşmesi sosyal yaşamın da Kızılay, Çankaya ve özellikle de Kavaklıdere ve Tunalı Hilmi civarında gelişmesine yol açmıştır. Çankaya ile birlikte Kızılay'da prestijli bir merkez konumuna yükselmiş ve halen Çankaya ve çevresinde yaşayanların ticari fonksiyonlarını karşılayan iş ve alışveriş merkezleri, kamu binaları, bakanlıklar, kamuyla iş yapan firmalar, çok sayıda şirketin irtibat bürosu veya merkezi yer almaktadır.

İl merkezindeki bu hızlı gelişim neticesinde yeni gelişim aksları "Eskişehir Yolu" ve "İstanbul Yolu" olarak ortaya çıkmış ve bu aksları "Konya Yolu" ve "Esenboğa (Samsun) Yolu" takip etmiştir.

#### 4.1.2 - Yenimahalle İlçesi

Yenimahalle, 1946-1949 yıllarında ilin imarı ile özellikle o devrin Ankara Belediye Başkanı Ragıp Tüzün tarafından Ankara'nın yakın yerleşim alanı olarak planlanmış ve 1950 yıllarında dar gelirli işçi ve memur vatandaşları konut sahibi yapmak gayesi ile ikişer katlı olarak kurulmaya başlanmış, bugünkü gibi hızlı bir gelişme gösteren Yenimahalle, 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi haline getirilmiştir.

Yenimahalle, şehir merkezi haricinde engebeli bir arazide kurulmuştur. Denizden yüksekliği 830 metredir. İlçenin yüzölçümü 274 km<sup>2</sup>'dir.

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

Yenimahalle, Ankara'nın 16 merkez ilçesinden biri olup, 1957 yılında kurulmuştur. İlçede 64 mahalle bulunmaktadır. Köylerin yarısı arazi ve yerleşim durumu itibarıyla ova üzerindedir. Diğer yarısı engebeli arazi üzerine kurulmuştur.

İlçenin yerleşim durumu planlı ve düzenlidir. Demetevler ve gecekondu bölgelerinin altyapı durumu normal düzeye ulaşmıştır ancak bazı imar ve altyapı işlemleri devam etmektedir.

İlçenin Ümitköy / Çayyolu / Konutkent bölgesinde daha çok üst gelir grubu aileler, Batıkent, Demetevler ve Yenimahalle Merkez bölgesinde orta-üst gelir grubu aileler, Şentepe, Karşıyaka ve Yahyalar bölgelerinde ise genel olarak orta gelir grubuna mensup aileler yaşamaktadır.

Günümüzde ilçe merkezi topoğrafik yapısı nedeniyle Ragıp Tüzün ve İvedik caddeleri boyunca ekonomik faaliyetlerin oluşmasına izin vermektedir. Kamu kurumlarının da bu iki cadde boyunca yapılmış olması ilçe merkezinde kendine özgü bir ekonomik yapının oluşmasına neden olmuştur.

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

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

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

İlçenin 42.600 hektar arazisi olup, bunun 14.488 hektarında tarım yapılmaktadır. Esas tarım çeşidi tarla ziraati olup, sırasıyla buğday, arpa, mercimek, patates, ayçiçeği ile unu yurtçapında duyulan kavun ekilmektedir. Yine sulu arazide sebze ziraatı yapılır. Özellikle son yıllarda tuzlanmaya karşı ciddi önlemler alınmaktadır.



#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yasaının onaylanması, banka kredi fazi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir.

Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Yenimahalle Belediyesi İmar Müdürlüğü, Yenimahalle Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* İmarlı arsalardır.
- \* Ankara-Eskişehir yoluna yakın konumdadırlar.
- \* Gelişmekte olan bir bölgede konumladurlar.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Kadastral ve imar yolları açılmamıştır.
- \* Alt yapı olanakları kısıtlıdır.
- \* Merkeze uzak konumdadırlar.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
 -Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı, ve  
 Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

##### Arsa Emsalleri

#### \* ALTUNTAŞ EMLAK

Tel 0 532 151 74 61

Eskişehir yoluna cepheli olarak beyan edilen 1430m<sup>2</sup>'lik, E:1.00, konut imarlı arsa (hisseli tapu) için 300.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	1430	.-M <sup>2</sup>	300.000	.-TL	210	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	---------	------	-----	---------------------

#### \* EMPA ANGORA TEMSİLCİLİĞİ

Tel 0 312 241 61 06

Ballıkuyumcu Mahallesi, Çambayırı Mevkiinde E:1.20, konut imarlı 2.937m<sup>2</sup>'lik arsa için 537.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Mevkii olarak Golf Kent'in arkası olarak beyan edilmiştir.

<b>SATILIK</b>	2937	.-M <sup>2</sup>	537.000	.-TL	183	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	---------	------	-----	---------------------

#### \* EMLAKZADE

Tel 0 312 473 54 00

Ballıkuyumcu 61923 ada 1 parsel, 11.641m<sup>2</sup> arsa için 1354m<sup>2</sup>'lik alan, E:1.00, konut imarlı parsel için 225.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Parselin 40m.'lik yola 110m. Cephesi olduğu beyan edilmiş olup, hisse satılıktır.

<b>SATILIK</b>	1354	.-M <sup>2</sup>	225.000	.-TL	166	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	---------	------	-----	---------------------

#### \* ALTINOK EMLAK

Tel 0 532 460 57 32

Polatlı Yoluna cepheli, ticaret imarlı, E:1.00, 10.245m<sup>2</sup> arsa için 3.500.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	10245	.-M <sup>2</sup>	3.500.000	.-TL	342	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

**\* ANKA EMLAK**

Tel 0 507 206 95 94

Mevkisi tam olarak belirtilmeyen ancak ana yoldan içeride olduğu beyan edilen, 2.300m<sup>2</sup> alanlı, E:1.00, ticaret imarlı olduğu beyan edilen müstakil parsel için 550.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	2300	.-M <sup>2</sup>	550.000	.-TL	239	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	---------	------	-----	---------------------

**\* KOÇAK GAYRİMENKUL**

Tel 0 536 457 18 18

Ballıkuyumcu'da olduğu beyan edilen 520m<sup>2</sup>'lik E:1.00, ticari parsel için 135.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	520	.-M <sup>2</sup>	135.000	.-TL	260	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

**Konut Emsalleri****\* SAHİBİNDEN**

Tel 0 312 343 99 88

Turkuaz TOKİ konutlarında 9. kat, 2+1, 95m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dairenin 125.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	95	.-M <sup>2</sup>	125.000	.-TL	1.316	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* QUEEN'S HOUSE REALİTE ESTATE**

Tel 0 506 810 58 52

Turkuaz Vadisi'nde 2+1, 94m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire için 105.000.-TL istenilmektedir. 12 katlı binanın 4.katında yer almaktadır.

<b>SATILIK</b>	94	.-M <sup>2</sup>	105.000	.-TL	1.117	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* SAHİBİNDEN**

Tel 0 536 989 89 78

Turkuaz TOKİ konutlarında 8. kat, 4+1, 192m<sup>2</sup> olarak pazarlanan hiç kullanılmamış dairenin 205.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	192	.-M <sup>2</sup>	205.000	.-TL	1.068	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-KONUT)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ALTUNTAŞ EMLAK	EMPA ANGORA TEMSİLCİLİĞİ	EMLAKZADE
SATIŞ FİYATI		300.000	537.000	225.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	6986	1.430	2.937	1.354
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		210	183	166
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	E:1.00	E:1.00	E:1.00	E:1.20
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER				HİSSE
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-7%	-7%	-7%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-7%	3%	3%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>185</b>	<b>195</b>	<b>188</b>	<b>171</b>

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TİCARET)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ANKA EMLAK	ALTINOK EMLAK	KOÇAK GAYRİMENKUL
SATIŞ FİYATI		550.000	3.500.000	135.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	5009	2.300	10.245	520
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		239	342	260
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	E:1.00	E:1.00	E:1.00	E:1.00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	TİCARET	TİCARET	TİCARET	TİCARET
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		25%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				HİSSELİ/KÜÇÜK
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-4%	-4%	-4%
TOPLAM DÜZELTME		21%	-4%	26%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	<b>315</b>	<b>289</b>	<b>328</b>	<b>327</b>

Yapılan araştırmalar sonucunda bölgede E=1.00 konut imarlı arsaların m<sup>2</sup> birim fiyatının büyüklüğüne, konumuna, yapılaşma şartlarına göre 150.-210.-TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği, ticaret imarlı arsaların ise büyüklüğüne, konumuna göre 240-340.-TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Bölge gelişmekte olan bir bölge olup, büyük parsellerin tercih edilirliliği daha fazladır. Karşılaştırma tablosunda konut imarlı parseller için 61921 ada 1 parsel, ticaret imarlı parsel için 61938 ada 1 parsel seçilmiştir. Diğer imarlı parseller için nirenge noktası olarak bu parsellerin birimm<sup>2</sup> değerleri esas alınarak değer takdir edilmiştir.

Teknik altyapı alanı imarlı parseller için 2013 yılı emlak rayiçleri takdir edilmiştir. Özel teknik altyapı alanında trafo, su deposu, reglaj istasyonu vb. tesisler yer alabilmektedir. Teknik altyapı alanlarından farklı olarak özel şahıslara devri söz konusu olduğundan ticari parsel gibi düşünülebilmektedir. Ancak mevcut plan notlarına göre üzerlerinde kısıtlı fonksiyonlarda ticari üniteler gerçekleştirilebilecektir. Bu nedenle de bölgedeki ticari parsellere göre çok daha düşük şerefeyeye sahip olacakları düşünülerek 45.-TL/m<sup>2</sup> değer öngörülmüştür. Ticari rekreasyon alanının ticari fonksiyonlara sahip olması dikkate alınarak 75.-TL/m<sup>2</sup> değer öngörülmüştür. Üniversite alanı daha önce yapılan çalışmalarda dikkate alınarak 60.-TL/m<sup>2</sup> değer öngörülmüştür.

**TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU**

ADA NO	PARSEL NO	ALANI ( M <sup>2</sup> )	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALAN ( M <sup>2</sup> )	BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ ( TL )	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALANIN DEĞERİ ( TL )	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALANIN DEĞERİ ( USD )	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M <sup>2</sup> /AY)
61916	3	2.921,64	2.921,64	185,00	540.503,40	263.660,20	0,77
61921	1	6.551,00	6.551,00	185,00	1.211.935,00	591.187,80	0,77
61927	1	10.545,00	10.545,00	184,00	1.940.280,00	946.478,05	0,77
61928	1	19.013,00	19.013,00	183,00	3.479.379,00	1.697.258,05	0,76
61929	1	24.415,00	24.415,00	183,00	4.467.945,00	2.179.485,37	0,76
61930	1	2.071,81	2.071,81	185,00	383.284,85	186.968,22	0,77
61931	3	18.608,65	18.608,65	185,00	3.442.600,25	1.679.317,20	0,77
61932	1	40.064,00	40.064,00	182,00	7.291.648,00	3.556.901,46	0,76
61937	1	15.116,14	15.116,14	183,00	2.766.253,62	1.349.392,01	0,76
61938	1	5.009,00	5.009,00	315,00	1.577.835,00	769.675,61	1,31
61942	1	13.610,34	13.610,34	185,00	2.517.912,90	1.228.250,20	0,77
61943	1	21.045,00	21.045,00	183,00	3.851.235,00	1.878.651,22	0,76
61945	1	21.518,00	21.518,00	184,00	3.959.312,00	1.931.371,71	0,77
61946	1	18.578,00	18.578,00	185,00	3.436.930,00	1.676.551,22	0,77
61947	1	15.750,00	15.750,00	183,00	2.882.250,00	1.405.975,61	0,76
61948	1	27.698,00	27.698,00	183,00	5.068.734,00	2.472.553,17	0,76
61949	1	14.509,00	14.509,00	185,00	2.684.165,00	1.309.348,78	0,77
61951	1	11.750,00	11.750,00	185,00	2.173.750,00	1.060.365,85	0,77
61952	1	19.162,00	19.162,00	184,00	3.525.808,00	1.719.906,34	0,77
61953	2	650,00	650,00	45,00	29.250,00	14.268,29	0,19
61953	3	650,00	650,00	45,00	29.250,00	14.268,29	0,19
61953	4	650,00	650,00	45,00	29.250,00	14.268,29	0,19
61953	5	660,00	660,00	45,00	29.700,00	14.487,80	0,19
61954	1	47.347,00	47.347,00	182,00	8.617.154,00	4.203.489,76	0,76
61955	1	51.446,00	51.446,00	182,00	9.363.172,00	4.567.400,98	0,76
61956	1	19.752,71	19.752,71	184,00	3.634.498,64	1.772.926,17	0,77
61957	1	30.199,00	28.676,34	183,00	5.247.770,22	2.559.887,91	0,76
61958	1	13.373,00	13.373,00	185,00	2.474.005,00	1.206.831,71	0,77
61959	1	43.144,00	43.144,00	182,00	7.852.208,00	3.830.345,37	0,76
61960	1	4.327,00	4.327,00	185,00	800.495,00	390.485,37	0,77
61961	1	20.829,00	20.829,00	183,00	3.811.707,00	1.859.369,27	0,76



61962	1	6.016,00	6.016,00	184,00	1.106.944,00	539.972,68	0,77
61963	1	8.270,00	8.270,00	184,00	1.521.680,00	742.282,93	0,77
61964	1	5.734,00	5.734,00	184,00	1.055.056,00	514.661,46	0,77
61968	1	13.831,00	13.831,00	185,00	2.558.735,00	1.248.163,41	0,77
61969	2	17.321,27	17.321,27	185,00	3.204.434,95	1.563.139,00	0,77
61972	1	5.402,00	5.402,00	184,00	993.968,00	484.862,44	0,77
61974	1	7.523,00	7.523,00	184,00	1.384.232,00	675.235,12	0,77
61975	1	7.606,00	7.606,00	184,00	1.399.504,00	682.684,88	0,77
61980	1	27.569,00	27.569,00	183,00	5.045.127,00	2.461.037,56	0,76
61981	1	4.821,00	4.821,00	185,00	891.885,00	435.065,85	0,77
61982	1	15.723,00	15.723,00	183,00	2.877.309,00	1.403.565,37	0,76
61983	1	5.821,00	5.821,00	184,00	1.071.064,00	522.470,24	0,77
61985	1	11.420,00	11.420,00	184,00	2.101.280,00	1.025.014,63	0,77
61987	1	35.540,00	35.540,00	315,00	11.195.100,00	5.461.024,39	1,31
61989	1	5.982,00	5.982,00	184,00	1.100.688,00	536.920,98	0,77
61992	5	27.259,76	27.259,76	183,00	4.988.536,08	2.433.432,23	0,76
61992	1	2.460,00	2.460,00	185,00	455.100,00	222.000,00	0,77
61992	2	5.131,00	5.131,00	184,00	944.104,00	460.538,54	0,77
61996	2	2.963,31	2.963,31	185,00	548.212,35	267.420,66	0,77
62000	1	32.751,00	32.751,00	315,00	10.316.565,00	5.032.470,73	1,31
62007	1	3.000,04	3.000,04	185,00	555.007,40	270.735,32	0,77
62008	1	21.490,00	21.490,00	183,00	3.932.670,00	1.918.375,61	0,76
62011	1	650,00	650,00	24,69	16.048,50	7.828,54	0,10
62011	2	650,00	650,00	24,69	16.048,50	7.828,54	0,10
62011	3	650,00	650,00	24,69	16.048,50	7.828,54	0,10
62011	4	813,00	813,00	24,69	20.072,97	9.791,69	0,10
62013	1	9.593,00	9.593,00	184,00	1.765.112,00	861.030,24	0,77
62014	1	19.032,00	19.032,00	183,00	3.482.856,00	1.698.954,15	0,76
62017	3	5.215,24	5.215,24	184,00	959.604,16	468.099,59	0,77
62018	1	11.754,00	11.754,00	184,00	2.162.736,00	1.054.993,17	0,77
62021	1	16.396,00	16.396,00	183,00	3.000.468,00	1.463.642,93	0,76
62023	2	32.662,99	32.662,99	182,00	5.944.664,18	2.899.836,19	0,76
62026	1	5.760,00	5.760,00	184,00	1.059.840,00	516.995,12	0,77
62028	1	17.177,65	17.177,65	183,00	3.143.509,95	1.533.419,49	0,76
62030	1	5.765,00	5.765,00	184,00	1.060.760,00	517.443,90	0,77
62032	1	7.703,00	7.703,00	184,00	1.417.352,00	691.391,22	0,77

62033	1	37.588,00	37.588,00	182,00	6.841.016,00	3.337.080,98	0,76
62034	1	31.273,00	31.273,00	182,00	5.691.686,00	2.776.432,20	0,76
62036	1	13.814,00	13.814,00	183,00	2.527.962,00	1.233.152,20	0,76
62037	1	1.918,00	1.918,00	185,00	354.830,00	173.087,80	0,77
62038	1	12.776,00	12.776,00	183,00	2.338.008,00	1.140.491,71	0,76
62039	1	4.991,00	4.991,00	185,00	923.335,00	450.407,32	0,77
62041	1	12.639,94	12.639,94	183,00	2.313.109,02	1.128.345,86	0,76
62043	1	29.268,74	29.268,74	183,00	5.356.179,42	2.612.770,45	0,76
62044	1	29.758,00	29.758,00	183,00	5.445.714,00	2.656.445,85	0,76
62045	1	13.109,00	13.109,00	183,00	2.398.947,00	1.170.218,05	0,76
62046	5	62.615,57	62.615,57	182,00	11.396.033,74	5.559.040,85	0,76
62050	4	21.520,43	21.520,43	183,00	3.938.238,69	1.921.092,04	0,76
62051	1	11.029,24	11.029,24	184,00	2.029.380,16	989.941,54	0,77
62051	2	36.323,76	36.323,76	182,00	6.610.924,32	3.224.841,13	0,76
62052	1	59.536,00	59.536,00	182,00	10.835.552,00	5.285.635,12	0,76
62053	1	57.421,00	57.421,00	182,00	10.450.622,00	5.097.864,39	0,76
62054	1	10.644,00	10.644,00	184,00	1.958.496,00	955.363,90	0,77
62055	1	6.547,02	6.547,02	184,00	1.204.651,68	587.634,97	0,77
62056	1	25.405,00	25.405,00	315,00	8.002.575,00	3.903.695,12	1,31
61922	1	6.986,00	6.986,00	185,00	1.292.410,00	630.443,90	0,77
61984	1	5.805,00	1.115,36	185,00	206.341,60	100.654,44	0,77
61992	4	287.731,32	286.719,19	75,00	21.503.939,25	10.489.726,46	0,31
62020	1	191.987,40	190.591,24	60,00	11.435.474,40	5.578.280,20	0,25
62020	4	10.355,96	8.621,01	184,00	1.586.265,84	773.788,21	0,77
<b>PARSELLERİN HİSSEYE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)</b>					<b>309.074.234,54</b>		
<b>PARSELLERİN HİSSEYE DÜŞEN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)</b>					<b>309.074.000,00</b>		
<b>PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-.USD)</b>					<b>150.767.919,29</b>		

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Değerlemeye konu taşınmazlar için alınmış ruhsat veya hazırlanmış herhangi bir proje bulunmamaktadır. Bu nedenle mevcut imar koşulları dikkate alınarak yaklaşık satılabilir alan hesapları yapılmıştır. Rapor konusu parsellerden "düşük yoğunluklu konut alanı" ve "ticaret alanları" ve "ticari rekreasyon" alanlarının satılabilir alanları nakit akışı tablosunda gelirler bölümünde belirtilmiştir. Özek teknik altyapı alanlarına plan notlarında belirtildiği üzere trafo, reglaj, su deposu vb. yapılar yapılabilmektedir. Bu alanların satış geliri olmayacağı ancak yapılacak proje için katma değer oluşturacağı öngörülmüştür. İnşaat maliyetleri içerisinde bu kısımlar da değerlendirilmiştir.

Üniversite alanının ilk yıl satılacağı ve Teknik altyapı alanlarının kamulaştırılacağı öngörülmüştür.

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

#### Genel Kabul ve Varsayımlar

**Satılabilir Alan İlave Oranı;** Bölgede ve ülke genelinde benzer nitelikli projelerde satılabilir alanların emsal inşaat alanına, merdiven kovası, bina girişi ve emsale dahil olmayan diğer kullanım alanlarının ilavesi ile (balkon, teras, kat bahçesi vb.) belli bir miktar artırılarak hesaplandığı gözlemlenmektedir. İncelenen örnek projelerde bu artış miktarının %10 ila %20 aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin satılabilir alan ilave oranı için **%15** değeri kabul edilmiştir.

**İnşaat Alanı İlave Oranı;** Proje genelinde ruhsat inşaat alanı ile emsal inşaat alanı arasında bir fark oluşacak olup bu fark, özellikle bodrum katlarda emsale ve doğrudan kullanıma dahil olmayan ortak alanlar ile ilgilidir. İncelenmiş benzer proje örneklerinde kot altında yapılan inşaat alanı, otopark alanı planlaması, sosyal tesis alanları vb mimari özelliklere bağlı olmak üzere ruhsat inşaat alanının emsal inşaat alanından %20 ila %50 aralığında oranlar ile daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin bulunduğu bölge ve benzer proje örnekleri dikkate alındığında inşaat alanı ilave oranı için **%30** değeri kabul edilmiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

İndirgeme Oranı, 9,50% olarak kabul edilmiştir.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. Hisseleri için Emsal İnşaat Alanı Hesabı						
Ada No	Parsel No	Emlak Konut Hissesine Düşen Alanı	Lejantı	Yapılaşma Şartları		Emlak Konut Hissesine Düşen Emsal İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
61916	3	2.921,64m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut ve Taşkın Alanı	Emsal:	1,00	2.921,64m <sup>2</sup>
61921	1	6.551,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	6.551,00m <sup>2</sup>
61927	1	10.545,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	10.545,00m <sup>2</sup>
61928	1	19.013,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	19.013,00m <sup>2</sup>
61929	1	24.415,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	24.415,00m <sup>2</sup>
61930	1	2.071,81m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	2.071,81m <sup>2</sup>
61931	3	18.608,65m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	18.608,65m <sup>2</sup>
61932	1	40.064,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	40.064,00m <sup>2</sup>
61937	1	15.116,14m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	15.116,14m <sup>2</sup>
61938	1	5.009,00m <sup>2</sup>	Ticaret	Emsal:	1,00	5.009,00m <sup>2</sup>
61942	1	13.610,34m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	13.610,34m <sup>2</sup>
61943	1	21.045,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	21.045,00m <sup>2</sup>
61945	1	21.518,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	21.518,00m <sup>2</sup>
61946	1	18.578,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	18.578,00m <sup>2</sup>
61947	1	15.750,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	15.750,00m <sup>2</sup>
61948	1	27.698,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	27.698,00m <sup>2</sup>
61949	1	14.509,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	14.509,00m <sup>2</sup>
61951	1	11.750,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	11.750,00m <sup>2</sup>
61952	1	19.162,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	19.162,00m <sup>2</sup>
61953	2	650,00m <sup>2</sup>	Özel Teknik Altyapı	Emsal:	1,00	650,00m <sup>2</sup>
61953	3	650,00m <sup>2</sup>	Özel Teknik Altyapı	Emsal:	1,00	650,00m <sup>2</sup>
61953	4	650,00m <sup>2</sup>	Özel Teknik Altyapı	Emsal:	1,00	650,00m <sup>2</sup>
61953	5	660,00m <sup>2</sup>	Özel Teknik Altyapı	Emsal:	1,00	660,00m <sup>2</sup>
61954	1	47.347,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	47.347,00m <sup>2</sup>
61955	1	51.446,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	51.446,00m <sup>2</sup>
61956	1	19.752,71m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	19.752,71m <sup>2</sup>
61957	1	28.676,34m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	28.676,34m <sup>2</sup>
61958	1	13.373,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	13.373,00m <sup>2</sup>
61959	1	43.144,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	43.144,00m <sup>2</sup>

61960	1	4.327,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	4.327,00m <sup>2</sup>
61961	1	20.829,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	20.829,00m <sup>2</sup>
61962	1	6.016,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	6.016,00m <sup>2</sup>
61963	1	8.270,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	8.270,00m <sup>2</sup>
61964	1	5.734,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	5.734,00m <sup>2</sup>
61968	1	13.831,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	13.831,00m <sup>2</sup>
61969	2	17.321,27m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	17.321,27m <sup>2</sup>
61972	1	5.402,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	5.402,00m <sup>2</sup>
61974	1	7.523,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	7.523,00m <sup>2</sup>
61975	1	7.606,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	7.606,00m <sup>2</sup>
61980	1	27.569,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	27.569,00m <sup>2</sup>
61981	1	4.821,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	4.821,00m <sup>2</sup>
61982	1	15.723,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	15.723,00m <sup>2</sup>
61983	1	5.821,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	5.821,00m <sup>2</sup>
61985	1	11.420,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	11.420,00m <sup>2</sup>
61987	1	35.540,00m <sup>2</sup>	Ticaret	Emsal:	1,50	53.310,00m <sup>2</sup>
61989	1	5.982,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	5.982,00m <sup>2</sup>
61992	5	27.259,76m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	27.259,76m <sup>2</sup>
61992	1	2.460,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	2.460,00m <sup>2</sup>
61992	2	5.131,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	5.131,00m <sup>2</sup>
61996	2	2.963,31m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	2.963,31m <sup>2</sup>
62000	1	32.751,00m <sup>2</sup>	Ticaret	Emsal:	1,50	49.126,50m <sup>2</sup>
62007	1	3.000,04m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	3.000,04m <sup>2</sup>
62008	1	21.490,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	21.490,00m <sup>2</sup>
62011	1	650,00m <sup>2</sup>	Teknik Altyapı	Emsal:	1,00	650,00m <sup>2</sup>
62011	2	650,00m <sup>2</sup>	Teknik Altyapı	Emsal:	1,00	650,00m <sup>2</sup>
62011	3	650,00m <sup>2</sup>	Teknik Altyapı	Emsal:	1,00	650,00m <sup>2</sup>
62011	4	813,00m <sup>2</sup>	Teknik Altyapı	Emsal:	1,00	813,00m <sup>2</sup>
62013	1	9.593,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	9.593,00m <sup>2</sup>
62014	1	19.032,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	19.032,00m <sup>2</sup>
62017	3	5.215,24m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	5.215,24m <sup>2</sup>
62018	1	11.754,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	11.754,00m <sup>2</sup>
62021	1	16.396,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	16.396,00m <sup>2</sup>

62023	2	32.662,99m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	32.662,99m <sup>2</sup>
62026	1	5.760,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	5.760,00m <sup>2</sup>
62028	1	17.177,65m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	17.177,65m <sup>2</sup>
62030	1	5.765,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	5.765,00m <sup>2</sup>
62032	1	7.703,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	7.703,00m <sup>2</sup>
62033	1	37.588,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	37.588,00m <sup>2</sup>
62034	1	31.273,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	31.273,00m <sup>2</sup>
62036	1	13.814,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	13.814,00m <sup>2</sup>
62037	1	1.918,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	1.918,00m <sup>2</sup>
62038	1	12.776,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	12.776,00m <sup>2</sup>
62039	1	4.991,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	4.991,00m <sup>2</sup>
62041	1	12.639,94m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	12.639,94m <sup>2</sup>
62043	1	29.268,74m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	29.268,74m <sup>2</sup>
62044	1	29.758,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	29.758,00m <sup>2</sup>
62045	1	13.109,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	13.109,00m <sup>2</sup>
62046	5	62.615,57m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	62.615,57m <sup>2</sup>
62050	4	21.520,43m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	21.520,43m <sup>2</sup>
62051	1	11.029,24m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	11.029,24m <sup>2</sup>
62051	2	36.323,76m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	36.323,76m <sup>2</sup>
62052	1	59.536,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	59.536,00m <sup>2</sup>
62053	1	57.421,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	57.421,00m <sup>2</sup>
62054	1	10.644,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	10.644,00m <sup>2</sup>
62055	1	6.547,02m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	6.547,02m <sup>2</sup>
62056	1	25.405,00m <sup>2</sup>	Ticaret	Emsal:	1,50	38.107,50m <sup>2</sup>
61922	1	6.986,00m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	6.986,00m <sup>2</sup>
61984	1	1.115,36m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	1.115,36m <sup>2</sup>
61992	4	286.719,19m <sup>2</sup>	Ticari Rekeasyon	Emsal:	0,10	28.671,92m <sup>2</sup>
62020	1	190.591,24m <sup>2</sup>	Üniversite Alanı	Emsal:	0,50	95.295,62m <sup>2</sup>
62020	4	8.621,01m <sup>2</sup>	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal:	1,00	8.621,01m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>		1.919.107,39m <sup>2</sup>			0,84	<b>1.612.612,50m<sup>2</sup></b>

Emlak Konut GYO A.Ş. Hisseleri için Satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı					
Ada No	Parsel No	Lejant / Fonksiyon	Emsal İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Satılabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (%15)	Ruhsat İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (%30)
61916	3	Düşük Yoğunluklu Konut ve Taşkın Alanı	2.921,64	3.359,89	3.798,13
61921	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	6.551,00	7.533,65	8.516,30
61927	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	10.545,00	12.126,75	13.708,50
61928	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	19.013,00	21.864,95	24.716,90
61929	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	24.415,00	28.077,25	31.739,50
61930	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	2.071,81	2.382,58	2.693,35
61931	3	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	18.608,65	21.399,95	24.191,25
61932	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	40.064,00	46.073,60	52.083,20
61937	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	15.116,14	17.383,56	19.650,98
61938	1	Ticaret	5.009,00	5.760,35	6.511,70
61942	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	13.610,34	15.651,89	17.693,44
61943	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	21.045,00	24.201,75	27.358,50
61945	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	21.518,00	24.745,70	27.973,40
61946	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	18.578,00	21.364,70	24.151,40
61947	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	15.750,00	18.112,50	20.475,00
61948	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	27.698,00	31.852,70	36.007,40
61949	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	14.509,00	16.685,35	18.861,70
61951	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	11.750,00	13.512,50	15.275,00
61952	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	19.162,00	22.036,30	24.910,60
61953	2	Özel Teknik Altyapı	650,00	747,50	845,00
61953	3	Özel Teknik Altyapı	650,00	747,50	845,00
61953	4	Özel Teknik Altyapı	650,00	747,50	845,00
61953	5	Özel Teknik Altyapı	660,00	759,00	858,00
61954	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	47.347,00	54.449,05	61.551,10
61955	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	51.446,00	59.162,90	66.879,80
61956	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	19.752,71	22.715,62	25.678,52
61957	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	28.676,34	32.977,79	37.279,24
61958	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	13.373,00	15.378,95	17.384,90
61959	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	43.144,00	49.615,60	56.087,20

61960	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	4.327,00	4.976,05	5.625,10
61961	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	20.829,00	23.953,35	27.077,70
61962	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	6.016,00	6.918,40	7.820,80
61963	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	8.270,00	9.510,50	10.751,00
61964	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	5.734,00	6.594,10	7.454,20
61968	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	13.831,00	15.905,65	17.980,30
61969	2	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	17.321,27	19.919,46	22.517,65
61972	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	5.402,00	6.212,30	7.022,60
61974	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	7.523,00	8.651,45	9.779,90
61975	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	7.606,00	8.746,90	9.887,80
61980	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	27.569,00	31.704,35	35.839,70
61981	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	4.821,00	5.544,15	6.267,30
61982	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	15.723,00	18.081,45	20.439,90
61983	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	5.821,00	6.694,15	7.567,30
61985	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	11.420,00	13.133,00	14.846,00
61987	1	Ticaret	53.310,00	61.306,50	69.303,00
61989	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	5.982,00	6.879,30	7.776,60
61992	5	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	27.259,76	31.348,72	35.437,69
61992	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	2.460,00	2.829,00	3.198,00
61992	2	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	5.131,00	5.900,65	6.670,30
61996	2	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	2.963,31	3.407,81	3.852,30
62000	1	Ticaret	49.126,50	56.495,48	63.864,45
62007	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	3.000,04	3.450,05	3.900,05
62008	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	21.490,00	24.713,50	27.937,00
62011	1	Teknik Altyapı	650,00	747,50	845,00
62011	2	Teknik Altyapı	650,00	747,50	845,00
62011	3	Teknik Altyapı	650,00	747,50	845,00
62011	4	Teknik Altyapı	813,00	934,95	1.056,90
62013	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	9.593,00	11.031,95	12.470,90
62014	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	19.032,00	21.886,80	24.741,60
62017	3	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	5.215,24	5.997,53	6.779,81
62018	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	11.754,00	13.517,10	15.280,20
62021	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	16.396,00	18.855,40	21.314,80



62023	2	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	32.662,99	37.562,44	42.461,89
62026	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	5.760,00	6.624,00	7.488,00
62028	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	17.177,65	19.754,30	22.330,95
62030	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	5.765,00	6.629,75	7.494,50
62032	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	7.703,00	8.858,45	10.013,90
62033	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	37.588,00	43.226,20	48.864,40
62034	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	31.273,00	35.963,95	40.654,90
62036	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	13.814,00	15.886,10	17.958,20
62037	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	1.918,00	2.205,70	2.493,40
62038	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	12.776,00	14.692,40	16.608,80
62039	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	4.991,00	5.739,65	6.488,30
62041	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	12.639,94	14.535,93	16.431,92
62043	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	29.268,74	33.659,05	38.049,36
62044	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	29.758,00	34.221,70	38.685,40
62045	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	13.109,00	15.075,35	17.041,70
62046	5	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	62.615,57	72.007,91	81.400,24
62050	4	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	21.520,43	24.748,49	27.976,56
62051	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	11.029,24	12.683,63	14.338,01
62051	2	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	36.323,76	41.772,32	47.220,89
62052	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	59.536,00	68.466,40	77.396,80
62053	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	57.421,00	66.034,15	74.647,30
62054	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	10.644,00	12.240,60	13.837,20
62055	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	6.547,02	7.529,07	8.511,13
62056	1	Ticaret	38.107,50	43.823,63	49.539,75
61922	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	6.986,00	8.033,90	9.081,80
61984	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	1.115,36	1.282,66	1.449,97
61992	4	Ticari Rekeasyon	28.671,92	32.972,71	37.273,49
62020	1	Üniversite Alanı	95.295,62	109.589,96	123.884,31
62020	4	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	8.621,01	9.914,16	11.207,31
<b>TOPLAM</b>			<b>1.612.612,50</b>	<b>1.854.504,37</b>	<b>2.096.396,25</b>

Lejand/Fonksiyon	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Emsal İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Satılabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (%15)	Ruhsat İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (%30)
Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	1.337.718,96	1.337.718,96	1.538.376,80	1.739.034,65
Ticaret	98.705,00	145.553,00	167.385,95	189.218,90
Ticari Rekeasyon	286.719,19	28.671,92	32.972,71	37.273,49
Özel Teknik Altyapı	2.610,00	2.610,00	3.001,50	3.393,00
Gelir Hesabına Konu Olan Alanlar	1.725.753,15	1.514.553,88	1.741.736,96	1.968.920,04

Üniversite Alanı	190.591,24	95.295,62	109.589,96	123.884,31
Satılacağı Varsayılan Alanlar	<b>190.591,24</b>	<b>95.295,62</b>	<b>109.589,96</b>	<b>123.884,31</b>

Teknik Altyapı	2.763,00	2.763,00	3.177,45	3.591,90
Kamulaştırılacak Alanlar	<b>2.763,00</b>	<b>2.763,00</b>	<b>3.177,45</b>	<b>3.591,90</b>

#### Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazların toplam alanı 2.150.689,23 m<sup>2</sup> , Emlak G.Y.O. A.Ş.'nin tam hissesine ve parçalı hissesine sahip olduğu alan 1.919.107,39 m<sup>2</sup> dir. Emlak G.Y.O. A.Ş. hissesine düşen konut alanı üzerlerinde inşa edilebilecek yapıların toplam satışa esas alanı 1.854.504,37 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış olup detayları yukarıdaki "Satılabilir Alan ve İnşaat Alanı Hesabı Tablosu"nda gösterilmiştir. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 72 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Satışların yıllara göre dağılımı ile ilgili kabul aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Dağılım	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	5.dönem	6.dönem
Konut	25,00%	20,00%	18,00%	15,00%	12,00%	10,00%
Ticaret	10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	25,00%	25,00%
Ticari Rekreasyon	20,00%	20,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama **1.150.-TL/M<sup>2</sup>**, ticari ünitelerin satış birim değerinin 1. dönemde **1.600.-TL/m<sup>2</sup>** ile satışa sunulabileceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır. Ticari rekreasyon alanının inşaat hakkı gözönünde bulundurularak 2.800.-TL/m<sup>2</sup>'den satışa sunulabileceği öngörülmüştür.

Satış Fiyatı	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	5.dönem	6.dönem
Konut (10%)	1.150 TL/m <sup>2</sup>	1.265 TL/m <sup>2</sup>	1.392 TL/m <sup>2</sup>	1.531 TL/m <sup>2</sup>	1.684 TL/m <sup>2</sup>	1.852 TL/m <sup>2</sup>
Ticaret (10%)	1.600 TL/m <sup>2</sup>	1.760 TL/m <sup>2</sup>	1.936 TL/m <sup>2</sup>	2.130 TL/m <sup>2</sup>	2.343 TL/m <sup>2</sup>	2.577 TL/m <sup>2</sup>
Ticari Rek. (10%)	2.800 TL/m <sup>2</sup>	3.080 TL/m <sup>2</sup>	3.388 TL/m <sup>2</sup>	3.727 TL/m <sup>2</sup>	4.099 TL/m <sup>2</sup>	4.509 TL/m <sup>2</sup>

## Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

### Yapı Birim Maliyetleri

İnşa edilecek olan yapıların yapı sınıfı IV.A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 yılı m<sup>2</sup> birim yapı maliyet listesine göre IV.A yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 650,00-TL olarak belirlenmiştir. Belirlenmiş olan bu değer 2014 yılı için, %11 artış ile 722,00 dolayında olacağı varsayılmıştır. Değerleme konusu arsalar üzerinde inşa edilmesi öngörülen projeler için varsayılan proje özellikleri, yapı kaliteleri vb öngörülere istinaden söz konusu yapıların 2014 yılı için ortalama m<sup>2</sup> birim maliyetlerinin **722,00-TL** olacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %11 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Birim Maliyet	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	5.dönem	6.dönem
<b>11,00%</b>	755 TL/m <sup>2</sup>	838 TL/m <sup>2</sup>	930 TL/m <sup>2</sup>	1.033 TL/m <sup>2</sup>	1.146 TL/m <sup>2</sup>	1.272 TL/m <sup>2</sup>

### İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Yaklaşık 2.096.396,25 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olması öngörülen proje için belirlenen inşaat süresi 6 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir;

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	5.dönem	6.dönem
<b>Dağılım</b>	23,00%	20,00%	18,00%	15,00%	13,00%	11,00%

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	5.dönem	6.dönem
<b>Dağılım</b>	23,00%	20,00%	18,00%	15,00%	13,00%	11,00%
<b>Birim Maliyet</b>	755 TL/m <sup>2</sup>	838 TL/m <sup>2</sup>	930 TL/m <sup>2</sup>	1.033 TL/m <sup>2</sup>	1.146 TL/m <sup>2</sup>	1.272 TL/m <sup>2</sup>
<b>İnşaat (m<sup>2</sup>)</b>	452.851,61	393.784,01	354.405,61	295.338,01	255.959,61	216.581,20
<b>Maliyet (TL)</b>	341.902.965	330.010.688	329.680.678	304.954.627	293.366.351	275.538.704

### Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan projenin orta ve alt gelir düzeyine hitap edecek sosyal konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin minimum düzeyde tutulacağı, inşaatın ihale kanunu ile taahhüt şeklinde yaptırılacağı ve satışların Emlak Konut GYO bünyesinde gerçekleştirileceği öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden bir projede satış & pazarlama maliyetlerinin satışa hazır proje alanı üzerinden 10,00 TL/m<sup>2</sup> ile 50,00 TL/m<sup>2</sup> arasında değişeceği düşünülmektedir. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **10,00 TL/m<sup>2</sup>** tutarında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu yaklaşımın bir sağlaması olarak yapılan diğer bir hesaplamada satış pazarlama maliyetlerinin brüt inşaat maliyetleri içerisindeki oranı baz alınmıştır.

Genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %2 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Bu tutar net inşaat maliyeti 1.250,00 TL/m<sup>2</sup> olan bir projede inşaat alanı üzerinden 25,00 TL/m<sup>2</sup> ile 60,00 TL/m<sup>2</sup> aralığında bir tutara denk gelmektedir.

Değerleme konusu proje için net inşaat maliyeti 722,00 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş olup bu durumda pazarlama maliyetinin 14,30 TL ile 35,75 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişmesi beklenmektedir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

### Proje Geliştirme Maliyetleri (Proje Yönetimi Maliyeti, Risk Maliyeti ve Kar Beklentileri)

#### a- Proje Geliştirme Maliyeti / Proje Değeri Oran Öngörülleri

Geliştirme Maliyetinin proje değeri içerisindeki oranı ile ilgili yapılan incelemelerde, projenin inşaat kalitesi, hedef kitlesi, arsa değeri / inşaat maliyeti ilişkisi, geliştirici firmanın marka ve imajı, kurumsal yapısı ve kar beklentileri ile piyasa koşullarının bir araya gelmesi ile oluşan bir ekten grubuna bağlı olduğu gözlemlenmektedir.

Kar amaçlı olarak özel sektör geliştiricileri tarafından inşa edilen projelerde geliştirme maliyetinin toplam proje değeri içindeki oranı %20 ile %45 arasında değiştiği düşünülmektedir. Bu öngörü incelenen çok sayıda hasılat paylaşımı projesi ve kat karşılığı inşaat projelerinin verileri ışığında oluşmuştur.

Fakat bunun yanında TOKİ, KİPTAŞ ve Emlak Konut GYO gibi kurum / firmaların orta ve alt düzey gelir grubu için geliştirdikleri konut projelerinde kar beklentilerinin düşük olması ya da olmaması, pazarlama ve yönetim giderlerinin minimize edilmiş olması gibi nedenler ile proje geliştirme maliyetlerinin proje değerine oranı %20 nin altına düşmekte ve hatta %5 değerlerine kadar inebilmektedir.

Daha önce de belirtildiği üzere değerlemeye konu olan arsalar üzerinde orta ve alt gelir düzeyine yönelik sosyal konut projeleri yapılacağı öngörülmüş / kabul edilmiş olup iş bu proje için geliştirme maliyetinin proje değerine oranının **%12,00** dolayında olacağı öngörülmüştür.

#### b.Proje Geliştirme Maliyetinin Yıllara Göre Dağılımı

Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı ve satış oranları olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.

Bu bilgilerden hareket ile nakit akışı tablolarında geliştirme maliyeti proje değerine bağlı bir değer olmak ile birlikte satılan ünite alanı oranları ile bağlantılı olarak yıllara göre dağıtılmıştır. Bu hesaplama, satışı gerçekleşen proje alanı arttıkça karın ve dolayısı ile geliştirme maliyetlerinin artacağı kabulü ile yapılmıştır.

### 6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları belirlenen **(9,50%)** indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Tabloda kullanılan tüm diğer veriler de aynı oran ile indirgenmiş olup bugünkü proje değeri ve maliyetlerin bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Proje geliştirilen arsanın bugünkü değeri İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemi ile hesaplanmış olup proje geliştirmeye dahil edilmemiş olan ve kamulaştırmaya konu olan arsaların rayiç bedel üzerinden takdir edilmiş olan toplam değerleri de ilave edilerek değerlendirme konusu arsaların toplam değerine ulaşılmıştır.

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
<b>İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)</b>			<b>9,50%</b>
<b>Proje Değeri</b>	1.738.735,46	1.236,66	<b>2.150.229.277 TL</b>
<b>İnşaat Maliyeti</b>	1.968.920,04	776,87	<b>1.529.597.656 TL</b>
<b>Satış Pazarlama ve Yönetim Maliyeti</b>	1.968.920,04	25,57	<b>50.340.669 TL</b>
<b>Geliştirme Maliyeti</b>	1.968.920,04	120,71	<b>237.668.515 TL</b>
<b>Arsa Değeri (Proje Konusu)</b>	1.725.753,15	192,74	<b>332.622.437 TL</b>
<b>Satılması Öngörülen Arsa Değeri</b>	190.591,24	60,00	<b>11.435.474 TL</b>
<b>Kamulaştırılacak Arsa Değeri</b>	2.763,00	24,69	<b>68.218 TL</b>
<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>	<b>1.919.107,39</b>	<b>179,32</b>	<b>344.126.130 TL</b>

#### 6.4 - Hasılat Paylaşımı Yöntemi

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %9,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. İndirginmiş Nakit Akımları Tablosundaki hesaplamalara istinaden toplam hasılat bedeli 2.150.229.277 TL dir. Taşınmazlarının bulunduğu ilçede ve bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım oranının %20 civarında olabileceği kanaati oluşmuştur.

Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 75 inin bugünkü arsa değeri olduğu öngörülmüştür.

Nakit akışı tablosundan elde edilmiş Proje Hasılatının Bugünkü değeri üzerinden yapılan Hasılat Paylaşımı Yöntemi uygulaması aşağıdaki gibidir. Proje özelinde hasılat pay oranları arsa için %20, yüklenici için %80 olarak kabul edilmiştir. Bu kabul bölgede ve Ankara genelinde yapılmış olan benzer nitelikteki projeler göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)</b>	<b>2.150.229.277 .-TL</b>
---	---------------------------

<b>HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ</b>	
Toplam Satış Hasılatı	2.150.229.277 .-TL
Hasılat Payı Oranı	20%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	430.045.855 .-TL
<b>Proje Geliştirilen Arsa (Bugünkü) Değeri (%75)</b>	<b>322.534.392 .-TL</b>
Satılması Öngörülen Arsa Değeri	11.435.474 .-TL
Kamulaştırılacak Arsa Değeri	68.218 .-TL
<b>Toplam Arsa Değeri</b>	<b>334.038.084 .-TL</b>
<b>Toplam Arsa Alanı</b>	<b>1.919.107,39 .-M<sup>2</sup></b>
<b>Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)</b>	<b>174,06 .-TL</b>

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 91 adet parselin toplam değeri üç farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

### ■ Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı göre;

PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	309.074.234,54
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	309.074.235,00

### ■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	344.126.130,14
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	344.126.130,00

### ■ Hasılat Paylaşımı Yaklaşımına göre;

PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	334.038.084,38
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	334.038.084,00

Değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde ve hasılat paylaşımı yöntemlerinde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşırlarken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle parseller için arsa değerleri takdir edilmiştir.

### 6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, halihazırda projenin bu yönde yapılacağına dair bir bilgi bulunmamaktadır. Değerleme esnasında üçüncü yöntem olarak Hasılat Paylaşımı Yaklaşımı kullanılmış olup paylaşım oranlarına ilişkin kabuller ilgili değerlendirme yöntemi başlığının altında yer almaktadır.

### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.



#### **Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

#### **6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmazların niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunmamıştır.

Taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hükmünü taşımaktadır.

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira değeri; "m<sup>2</sup> rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak **bölüm 6.1.1.'de taşınmazların değer tablosunda** bilgi amaçlı sunulmuştur.

#### **6.5.6 - Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

#### **6.6 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

Değerleme konusu taşınmazlar için en etkin ve verimli kullanım şeklinin mevcut imar durumlarına göre yapılması olduğu kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.  
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 91 adet parselin

17.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

**309.074.235 .-TL**

**(Üç Yüz Dokuz Milyon Yetmiş Dört Bin İki Yüz Otuz Beş TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**364.707.597 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
<b>309.074.235</b>	<b>150.767.920</b>	<b>109.990.831</b>	<b>364.707.597</b>

1 USD = 2,0500 .-TL

1 EURO = 2,8100 .-TL

**Değerleme Uzmanı**

  
REEL  
DEĞERLEME  
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Serdar ETİK

Lisans No: 402403

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

  
REEL  
DEĞERLEME  
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.