

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

---

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE  
YER ALAN 3 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-1310006
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN 3 ADET PARSEL (EMLAK KONUT GYO A.Ş. YE AİT HİSSELER)
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ÖNCEBECİ MAHALLESİ, 2930 ADA 20 NO'LU PARSEL İLE 2941 ADA 6 VE 11 NO'LU PARSELLER ÇANKAYA/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 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 Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - 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 değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 3 adet taşınmaz üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. Adına kayıtlı hisselerin değerlendirilmesindeki 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 değerlendirilmesinde 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 değerlendirilme 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 değerlendirilme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 3 adet taşınmaz üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. Adına kayıtlı hisselerin değerlendirilmesindeki 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-1310006 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Serdar ETİK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirilme 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 ÇANKAYA İLÇESİNDE 3 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>	
3 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	531.076,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

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

Pafta 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
-	2930	20	Fidanlık Bahçe	125,00	Tam	125,00	2	125	36045	27.06.2013
-	2941	6	Arsa	200,00	Tam	200,00	1	76	36045	27.06.2013
-	2941	11	Arsa	200,00	Tam	200,00	1	79	36045	27.06.2013
<b>3 ADET PARSELİN EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA MİKTARI</b>						<b>525,00 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

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren tabkis belgeleri ekte sunulmuştur.

#### TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE;

Rapora konu 2930 ada 20 no'lu parsel üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup, 2941 ada 6 ve 11 no'lu parseller üzerinde ise aşağıdaki tespitte bulunulmuştur.

#### **2941 ada 6 ve 11 parsel üzerinde müşterek olarak:**

**Beyan:** Çankaya Belediyesinin 16/05/1997 tarih 151 sayılı encümen kararı gereğince yeşil alandır. (10.11.1997 tarih 1125 yevmiye)

#### **2941 ada 11 parsel üzerinde:**

**İpotek:** Türkiye Emlak Bankası A.Ş. lehine 04.01.1977 tarih 66 yevmiye ile 1.dereceden 430.000.- ETL tutarında müşterek ipotek bulunmaktadır.

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

Yapılan incelemelerde parsellerin maliklerinin, 31.08.1987 tarih 3210 yevmiye ile İnşaat ve İmar A.Ş. İken tüzel kişiliklerin unvan değişikliği nedeni ile 27.06.2013 tarih 36045 yevmiye ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Olarak değiştiği görülmüştür.

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

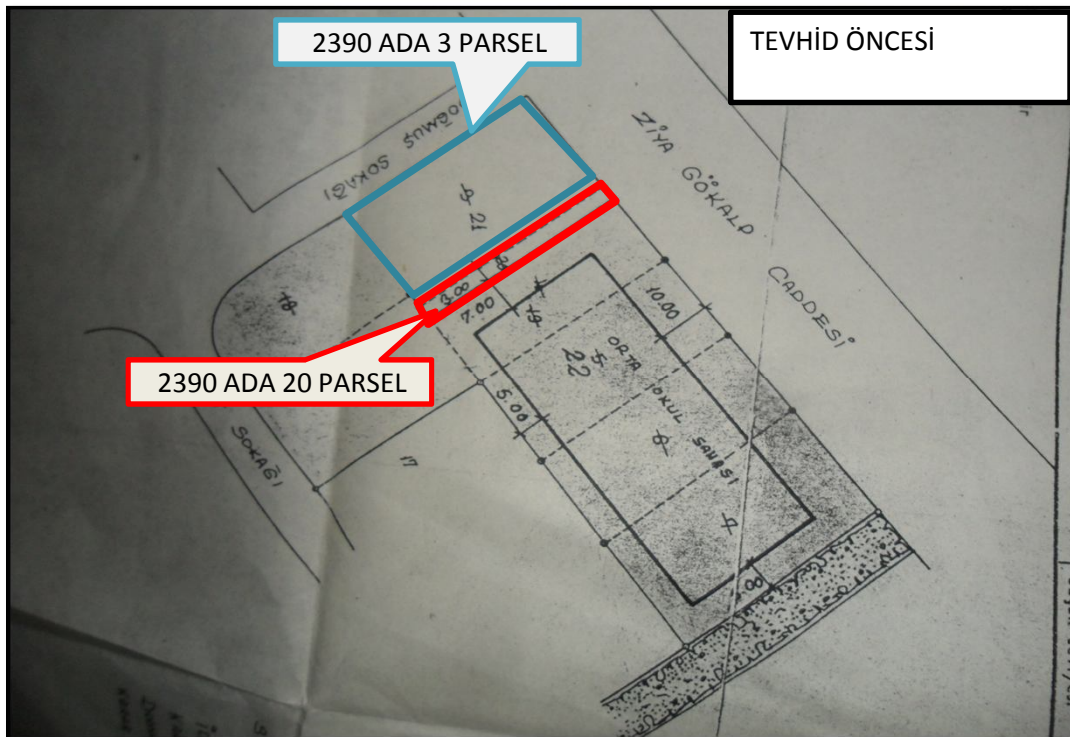
#### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya 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 göre; 60375 sayılı parselasyon planı kapsamındaki imar planında 2941 ada 6 ve 11 no'lu parsellerin "Yeşil Alan" olarak ayrılmış olduğu ve 2930 ada 20 no'lu parselin ise 1000/4 sayılı parselasyon planı kapsamında aynı ada 3 sayılı parsel ile birleşerek yeni 2930 ada 21 sayılı parseli meydana getirdiği ve "Ticaret Alanı – 8 kat" imarlı olduğu bilgisi alınmıştır.

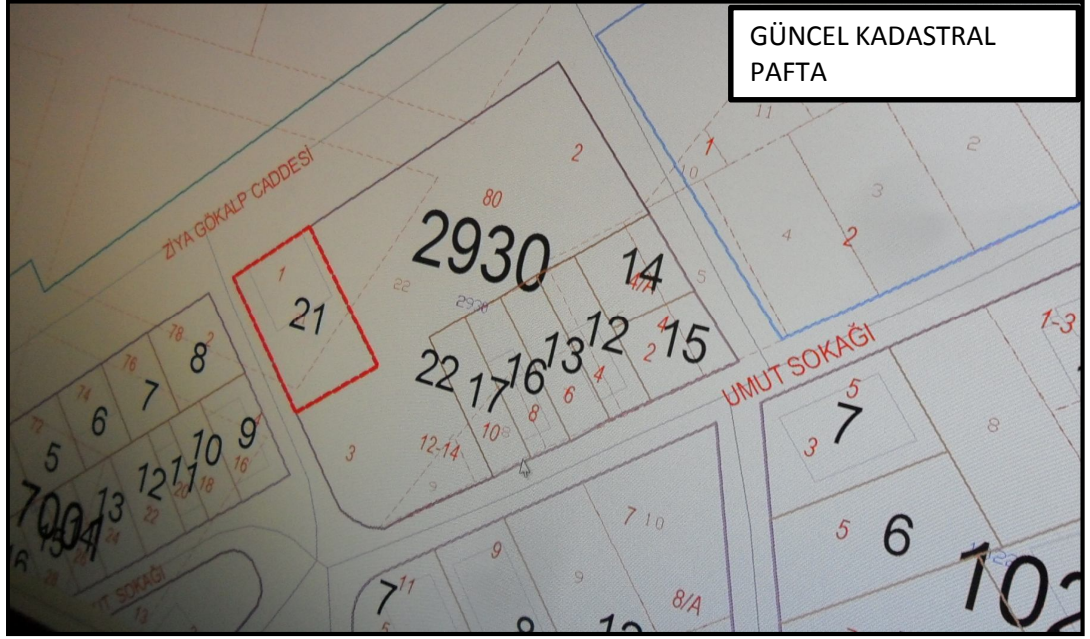
Çankaya Kadastro Müdürlüğü'nde ve Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 2930 ada 21 no'lu parselin kadastral olarak oluşturulduğu, ancak tapu kütüğüne tescilinin yapılmadığı tespit edilmiştir. Değerlemede 2930 ada 20 no'lu parselin için değer takdir edilmiştir.

2941 ada 6 ve 11 parseller KOP (Kamu Ortaklık Payı) parseli olup gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından kamulaştırılabilirler. Bu parsellerin m2 birim değeri için 2013 yılı rayiç bedelleri baz alınmıştır.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Lejantı	Yapılaşma Şartları
1	2941	6	125,00	Yeşil Alan	
2	2941	11	200,00	Yeşil Alan	
3	2930	20	200,00	Ticaret Alanı	Hmax: 24,50m.







### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

2941 ada 6 ve 11 parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2930 ada 20 parsel kadasto ve belediye bilgilerine göre aynı ada 3 parsel ile tevhid olarak 21 parsel olmuştur. 2930 ada 21 parsel üzerine bina bulunmaktadır. Ancak yapılan incelemelerde tapu tescilli halihazırda 20 parsel olarak bulunmaktadır. Eski kadastral paftalarda 20 parsel olarak tescilli alan üzerinde de mahallinde herhangi bir yapılaşma gözlemlenmemekle birlikte, kesin sınırları netlik taşımamaktadır. Parsellerin net sınırları için kadastral ölçüm yapılması gerekmektedir.

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

2941 ada 6 ve 11 parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2930 ada 20 parsel kadasto ve belediye bilgilerine göre aynı ada 3 parsel ile tevhid olarak 21 parsel olmuştur. 2930 ada 21 parsel üzerine bina bulunmaktadır. Ancak yapılan incelemelerde tapu tescilli halihazırda 20 parsel olarak bulunmaktadır. Eski kadastral paftalarda 20 parsel olarak tescilli alan üzerinde de mahallinde herhangi bir yapılaşma gözlemlenmemekle birlikte, kesin sınırları netlik taşımamaktadır. Parsellerin net sınırları için kadastral ölçüm yapılması gerekmektedir.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar ; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Öncebeci Mahallesi'nde yer alan 2930 ada, 20 no'lu parsel, 2941 ada, 6 ve 11 no'lu parsellerdir. Aşağıdaki tabloda yüzölçümleri ve Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. 'nin hissesine düşen yüzölçümleri belirtilmiştir. Parsellerin sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü ( m <sup>2</sup> )	Emlak Konut Hisse Oranı	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m <sup>2</sup> )
1	2930	20	125,00	Tam	125,00
2	2941	6	200,00	Tam	200,00
3	2941	11	200,00	Tam	200,00
<b>TOPLAM</b>			<b>525,00</b>		<b>525,00</b>

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

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

2941 ada 6 parsel Mahmut Esad Bozkurt Caddesi (Aksu Caddesi) ve Umut Sokak kesişiminde köşe parseldir. Arka cepheye doğru ovalleşen bir forma sahiptir.

2941 ada 11 parsel Umut Sokak üzerinde yer almakta olup, arka cepheye doğru ovalleşen bir forma sahiptir.

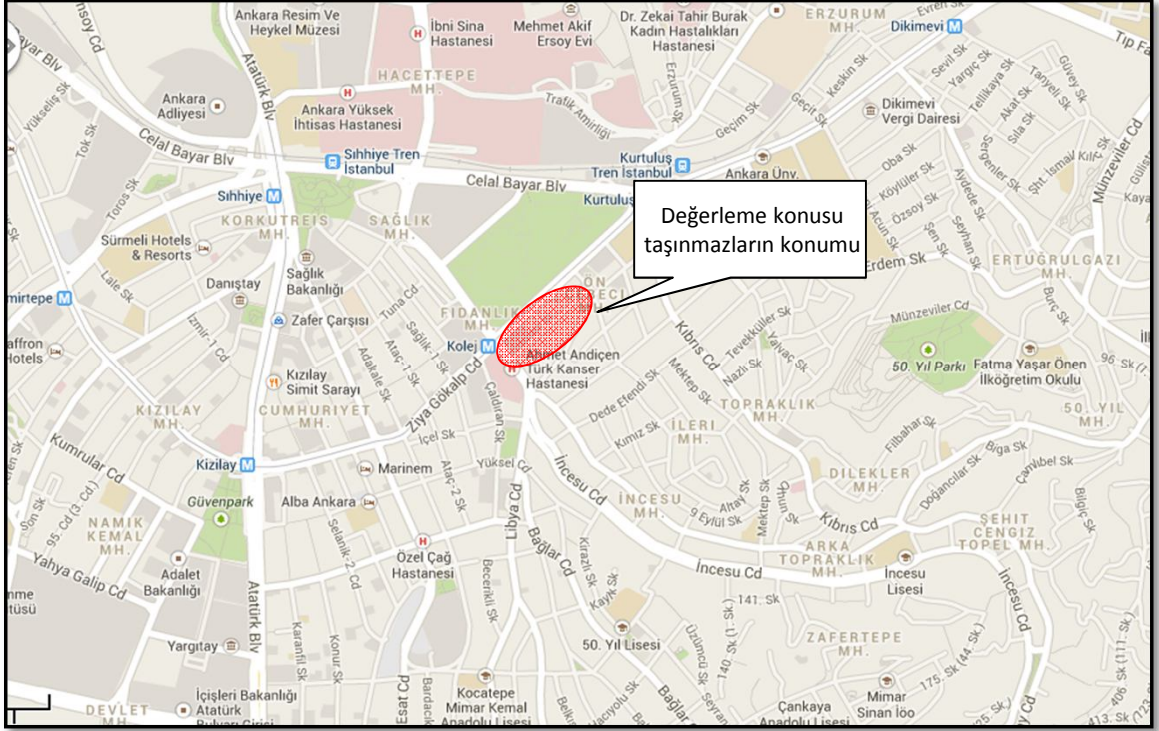
2930 ada 20 parsel ise Ziya Gökalp Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Parsellerin yakın çevresinde Double Tree By Hilton Hotel, Ahmet Andıçen Türk Kanser Hastanesi, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, Tevfik İleri İlköğretim Okulu, Kurtuluş Anadolu Lisesi, Kurtuluş Parkı vb. önemli kentsel imge niteliğinde yapılar ve peyzaj düzenlemeleri bulunmaktadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara ulaşım; Celal Bayar Bulvarı, Dumlupınar Caddesi, Kıbrıs Caddesi, Ziya Gökalp Caddesi ve Cemal Gürçel Caddesi'ni birleştiren dönel kavşaktan Ziya Gökalp Caddesi istikametinde devam etmek suretiyle sağlanır.

Taşınmazlar genel olarak Ankara Adliyesi'ne 1,60 km, Gençlik Parkı'na 2,30 km ve 19 Mayıs Stadyumu'na 3,80 km mesafededir.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Parsellerin sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Taşınmazlar düz bir topoğrafyaya sahiptirler. Geometrik olarak 2930 ada 21 parsel dikdörtgen, 2941 ada 6 ve 11 parseller ise oval bir forma sahiptir. Bölüm 3.1 de bulunan tabloda parsellerin ada, parsel numaraları ve yüzölçümleri verilmiştir.

## 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 - Çankaya İlçesi

Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara iline bağlı bir ilçedir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Yerleşik nüfusu 797.109 kişi olan Çankaya, Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biridir ve pek çok ilden daha kalabalıktır. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir.

Çankaya sırasıyla Hatti, Hititler, Frigyalılar Lidyalılar, Pers İmparatorluğu, Makedonya Krallığı, Galatlar, Roma İmparatorluğu, Doğu Roma İmparatorluğu, Büyük Selçuklu İmparatorluğu, Anadolu Selçuklu Devleti, Ahiler ve Osmanlı İmparatorluğu dönemlerini yaşamıştır. Ankara'nın 13 Ekim 1923 tarihinde yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmasının ardından gelişen Çankaya, 1936 yılında ilçe statüsüne erişmiştir.

Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzey batısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer almaktadır. Çankaya'nın doğu ve kuzey doğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükseltiler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutularak yerleşime açılmıştır.

İlçede karasal iklim hüküm sürmektedir. Kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır. Kışları kuru bir ayaz görülmektedir. İlkbahar mevsiminde kırkikinci olarak adlandırılan yükselim yağışları düşmektedir. İç Anadolu Bölgesi Türkiye'nin en az yağış alan bölgesi olduğu için ilçede yılın üçte biri güneşli geçmektedir. Ankara İl Merkezi'nin yıllık yağış ortalaması 404,5 milimetredir. En çok yağış 51,8 mm ile mayıs ayında düşerken, en az yağış 14,4 mm ile ağustos ayında düşmektedir.

Yüksek nüfusu nedeniyle birçok ilköğretim okulu ve liseye sahip olan Çankaya genel olarak bir öğrenci kenti görünümündedir. İlçede yüzden fazla ilköğretim kurumunun yanında, onlarca lise bulunmaktadır.

Çankaya'daki on bir adet üniversitede yüz bini aşan öğrenci yüksek öğrenim görmektedir. Ankara ilinin üniversitelerinin tamamı bu ilçede toplanmıştır. Türkiye'nin önemli üniversitelerinden birçoğu ile birlikte vakıf üniversiteleri de ilçede yerini almıştır. Dünya'nın en iyi bin üniversitesi listesinde, Türkiye'den dereceye giren iki üniversiteden biri Çankaya'dadır. Kentte birçok üniversitenin yanı sıra, üniversite hastaneleri, fakülteler gibi üniversite alt kuruluşları bulunmaktadır. Çankaya'daki üniversitelere sadece Ankara'dan değil, Türkiye'nin dört köşesinden ve ülke dışından öğrenciler gelmektedir. Çankaya'daki üniversiteler şunlardır:

- Devlet: Ankara Üniversitesi, Gazi Üniversitesi, Hacettepe Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi
- Özel: Başkent Üniversitesi, Bilkent Üniversitesi, Çankaya Üniversitesi, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi, Ufuk Üniversitesi
- Askeri: Kara Harp Okulu

Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları Ankara Garı ve Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali Çankaya'dadır. Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları 2009 yılında Ankara-Eskişehir Hızlı Treni de ulaşım hizmet vermeye başlamıştır. Bu hatlar İstanbul'a ve Konya'ya kadar uzatılacaktır ve 2011 yılında bitirilip hizmete girmesi planlanmaktadır.

İlçe içi ulaşımı kolaylaştıran iki adet faal, dört adet de inşaat halinde olan metro vardır. Bu metrolardan beşi Çankaya'yı, Yenimahalle, Keçiören gibi ilçelere bağlar. Yapımına 1992 yılında başlanan Ankaray metrosundan Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne direkt geçiş vardır. İlçeye havayolu ile ulaşım ancak, şehir merkezine 28 km mesafede bulunan, Çankaya'nın kuzeydoğusundaki Esenboğa Uluslararası Havalimanı ile mümkündür.

1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi olan Çankaya, 1983 yılında Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak ve Keçiören olmak üzere beş ilçeye bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi kurulmuş, Çankaya da bu belediyeye bağlı bir metropol olmuştur. İlçe bir belediye başkanlığına ve bir kaymakamlığa bağlıdır. İlçede 116 tane mahalle vardır.

#### **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, alışveriş 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 mütekabiliyet yasaının onaylanması, banka kredi faizi 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 yansdığı 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; Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü, Çankaya 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

- \* Merkezi bir konumda yer almaktadırlar.
- \* Ulaşım imkanları rahat ve alternatifleri çoktur.
- \* Altyapısı tamamlanmış bölgede yer almaktadırlar.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* 2930 ada 20 parsel kadastro ve imar planlarında aynı ada 3 parsel ile tevhid edilmiş 21 parsel olmuştur. Ancak 21 parsel tapuya tescil edilmemiştir.
- \* 2941 ada 6 ve 11 parseller imar planında yeşil alan olarak belirlenmiş olması nedeniyle parseller üzerinde kısıtlılık söz konusudur.

## 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 Piyasa Değeri Yaklaşımı yöntemi, ve  
Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

#### Arsa Emsalleri

##### \* MILLENIUM GROUP

Tel 0 532 1609345

Kültür Mahallesi'nde Yüksel Caddesi'nin sonunda bulunduğu beyan edilen 712m<sup>2</sup>, 6 kat ticaret imarlı (M1A içerisinde kalan) arsa için 4.500.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	712	.-M <sup>2</sup>	4.500.000	.-TL	6.320	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

##### \* EMKA GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME

Tel 0 312 4428642

Kızılay Cebeci'de Bulvar üzerinde olduğu beyan edilen 600m<sup>2</sup>, ticaret imarlı arsa için 3.950.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	600	.-M <sup>2</sup>	3.950.000	.-TL	6.583	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

##### \* RE/MAX LİDER

Tel 0 312 468 31 21

Kavaklıdere Mahallesi'nde Güniz Sokak ile Binnaz Sokak kesişiminde yer alan 1020m<sup>2</sup>'lik köşe parsel olduğu beyan edilen arsa için 4.950.000.-TL istenilmektedir. Parsel üzerinde 3 katlı metruk bir yapı ile depo bulunduğu beyan edilmiştir. 6 kat, ticaret imarlıdır.

<b>SATILIK</b>	1020	.-M <sup>2</sup>	4.950.000	.-TL	4.853	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

**OFİS-DÜKKAN EMSALLERİ****\* BORSEM TEMSİLCİLİĞİ**

Tel 0 312 447 00 90

Kurtuluş Parkı karşısında 3+1, 140m<sup>2</sup> olarak pazarlanan ofis alanı için 243.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	140	.-M <sup>2</sup>	243.000	.-TL	1.736	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* İLGİM EMLAK**

Tel 0 312 433 43 55

Bulvar üzerinde, Ankara Kolej İstasyonu yanında olarak beyan edilen 125m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 7.kat ofis için 245.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	125	.-M <sup>2</sup>	245.000	.-TL	1.960	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* BORSEM EMLAK**

Tel 0 312 4171600

Bulvar üzerinde olarak beyan edilen, 2. kat, 120m<sup>2</sup> olarak pazarlanan ofis için 220.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	120	.-M <sup>2</sup>	220.000	.-TL	1.833	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* İLGİM EMLAK**

Tel 0 312 433 43 55

Kurtuluş Parkı'na cepheli ve kurumsal kiracısı bulunduğu olarak beyan edilen 200m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dükkan için 1.900.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	200	.-M <sup>2</sup>	1.900.000	.-TL	9.500	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

**\* İLGİM EMLAK**

Tel 0 312 433 43 55

Bulvar üzerinde olduğu beyan edilen 360m<sup>2</sup> olarak pazarlanan mağaza için 3.500.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	360	.-M <sup>2</sup>	3.500.000	.-TL	9.722	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

Çankaya Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre:

\*2930 ada 20 parsel için 2013 rayiç bedeli; 277.731,90.-TL

\*2941 ada 6 parsel için 2013 rayiç bedeli; 177.748,42.-TL

\*2941 ada 11 parsel için 2013 rayiç bedeli; 53.324,53.-TL'dir.

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	MILLENIUM GROUP	EMKA GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME	RE/MAX LİDER
SATIŞ FİYATI		4.500.000	3.950.000	4.950.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	125	712	600	1.020
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	2930 ADA 20 PARSEL	6.320	6.583	4.853
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%
İMAR KOŞULLARI	8 KAT	6 KAT		6 KAT
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON	Ticaret	Ticaret	Ticaret	Ticaret
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		İYİ	İYİ	İYİ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-20%	-20%	-20%
DİĞER BİLGİLER	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ TEVHİD EDİLMİŞ HALİ İLE YAPILAŞABİLİR	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-40%	-40%	-40%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-12%	-12%	-12%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-62%	-62%	-52%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>2.410</b>	<b>2.402</b>	<b>2.502</b>	<b>2.329</b>

Değerleme konusu taşınmazlardan 2941 ada 6 ve 11 parseller yeşil alan olarak tapu kayıtlarına beyan düşülmüş ve imar planlarında bu şekilde tanımlanmışlardır. Bu nedenle değer takdir edilirken emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmamış, 2013 rayiç bedeller esas alınmıştır. Emsal karşılaştırma tablosu 2930 ada 20 parsel için yapılmıştır. Taşınmazın yerleşik alan içinde oldukça merkezi bir konumda yer alması nedeniyle, yakın çevresindeki arsa emsalleri değerlendirilmiştir. Merkezi iş alanı içinde, ticaret imarlı parsellerin konumuna göre 5.000-6.000.- TL civarında satış görebileceği kanaati oluşmuştur. Ancak değerlendirme konusu taşınmaz tapuda tescilli parsel ve alan bilgileri, imar planları ve kadastral paftayla uyumlu hale getirilmeden yapılaşamayacak durumdadır. Tevhid işleminin tapuya tescili halinde 8 kat, ticaret imarı kullanılabilir. Bu nedenle emsal karşılaştırmada parselin yapılaşmaya herhangi bir engeli olmadığı beyan edilen imarlı parsellerden %40 dezavantajlı olduğu 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)
2930	20	125,00	125,00	2.400,00	300.000,00	146.341,46	10,00
2941	6	200,00	200,00	888,75	177.750,00	86.707,32	3,70
2941	11	200,00	200,00	266,63	53.326,00	26.012,68	1,11
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)					531.076,00		
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)					531.076,00		
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-.USD)					259.061,46		

## 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

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

Rapor konusu parsellerden 2941 ada 6 ve 11 no'lu parseller mevcut imar durumuna göre kamulaştırılacak (KOP) parsellerdir. Bu nedenle nakit akışı yönteminde dikkate alınmamıştır. 2930 ada 20 parsel imar planında ve kadastral paftada aynı ada 3 parsel ile tevhid edilmiş ve 21 parsel olmuştur. Ancak tapuya tescil ettirilmemiştir. Tapu tescilinde 20 parsel 125m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip fidanlık bahçe olarak belirtilmiştir. Yeni yapı yapılabilmesi için parselin tevhidinin tapuya tescil ettirilmesi gerekmektedir. Bu nedenle değerlendirme konusu 2930 ada 20 parsel için de gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmamıştır.

## 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazlardan 2941 ada 6 ve 11 parsellerin imar planına uygun olarak "yeşil alan" olması ve 2930 parsel 20 parselin kadastral ve imar planlarına uygun olarak aynı ada 3 parsel ile yapılmış olan tevhid işleminin tapuya tescil ettirilmesi en etkin ve verimli kullanımları olacağı kanaati oluşmuştur.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;  
2930 ada 20 parsel için değer takdir edilirken emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır. Ancak parselin yapılaşmayı kısıtlayıcı faktörlerinin bulunması nedeniyle piyasa rayiçinin %40 oranında değer öngörülmüştür.  
2930 ada 20 parsel için 300.000.-TL değer takdir edilmiştir.
- Emlak Rayiçlerine göre;  
2941 ada 6 parselin 2013 yılı emlak rayiç bedeli ~177.750.-TL(177.748,42.-TL)  
2941 ada 11 parselin 2013 emlak rayiç bedeli 53.326.-TL(53.324,53.-TL)  
olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2941 ada 6 ve 11 parsellerin "yeşil alan" olarak belirlenmiş olması nedeni ile 2013 emlak rayiç bedelleri takdir edilmiştir.  
2930 ada 20 parselin kısıtlılıklarının bulunmakta olmasına karşın, 8 kat ticaret imarlı olarak tanımlanmıştır. Emlak rayiç değeri ~2.222.-TL/m<sup>2</sup>'dir. Bölgedeki arsa alım satım değerleri ise ~6.000.-TL civarındadır. Değer takdir edilirken, parsel üzerindeki kısıtlılık da göz önünde bulundurularak bölgedeki piyasa rayiç bedelinin %40 oranında değere sahip olabileceği kanatı oluşmuş ve birimmetrekare değeri buna istinaden takdir edilmiştir.  
3 adet parsel için toplam: 531.000.-TL değer takdir edilmiştir.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parseller arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

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

### Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazın 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 bulunamamıştır.

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 taşınmazın 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 parsellerin mevcut durumlarında "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** 2930 ada 20 no'lu parsel ve 2941 ada 6 no'lu parsellerin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı, 2941 ada 11 no'lu parselin ise üzerindeki ipoteğin terkin edilmesi durumunda devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır. 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 3 adet parselin

17.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

**531.076 .-TL**

**(Beş Yüz Otuz Bir Bin Yetmiş Altı TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**626.670 .-TL**

Kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
<b>531.076</b>	<b>259.061</b>	<b>188.995</b>	<b>626.670</b>

1 USD = 2,0500 .-TL

1 EURO = 2,8100 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Serdar ETİK**

Lisans No: 402403

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**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 Değer 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.