



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

ANKARA ÇANKAYA
BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1.ETAP PROJESİ
DEĞERLEME RAPORU



EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ İŞTİRAKİDİR

18.04-01-143
NİSAN, 2018



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29396 ada 11 parsel üzerinde yer alan Başkent Emlak Konutları 1. Etap Projesi'nin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değeri ve proje bünyesinde yer alan 155 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR NUMARASI	18.04-01-143
RAPOR TARİHİ	27.04.2018

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		29396/11	89.502,19	60/7019
MEVCUT KULLANIM	İnşai faaliyetler devam etmektedir.			
İMAR DURUMU	İMAR FONKSİYONU		YAPILAŞMA ŞARTLARI	
	Konut+Ticaret		KAKS=2,00 Hmax=70 m	

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	438.505.807,53 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	873.634.185,00 TL
ARSA DEĞERİ	290.882.117,50 TL

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 Uygunluk Beyanı	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	13
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	17
4.1 Global Ekonomik Görünüm	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	22
5.1 Bölge Analizi	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	24
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	26
5.4 Kadastral Durum Bilgileri	27
5.5 İmar Durum Bilgileri	28
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	30
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	31
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	31
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	32
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	32
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	32
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	34
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım	35
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	35
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	35
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	35
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	36

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	36
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	36
6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları.....	36
6.4 Emsal Araştırması	37
6.4.1 Arsa Emsal Araştırması.....	37
6.4.2 Konut Emsal Araştırması	38
6.4.3 Dükkan Emsal Araştırması	45
6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri	46
6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri.....	48
6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri	48
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	51
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	51
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	51
7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	52
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	52
8. SONUÇ	53
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	53
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	53
RAPOR EKLERİ:	54

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

27.04.2018

1.2 Rapor Numarası

18.04-01-143

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29396 ada 11 parsel üzerinde yer alan Başkent Emlak Konutları 1. Etap Projesi'nin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değeri ve proje bünyesinde yer alan 155 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

26.04.2018

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanları Harita Mühendisi Samed YALÇIN ve Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından biridir.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 24.04.2018 tarihinde imzalanan 2018/089 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, Kurul'un **20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

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

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29396 ada 11 parsel üzerinde yer alan Başkent Emlak Konutları 1. Etap Projesi'nin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değeri ve proje bünyesinde yer alan 155 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. 06.03.2018 tarihinde hazırlanan raporda yapılan resmi kurum incelemeleri şifahi olarak teyit edilmiştir.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme alışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/£	26.04.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 4,0668 £ esas alınmıştır.
\$/£	26.04.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 4,0742 £ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(lar)ının değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
 - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda

pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi

fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin

ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tüpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın

bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığını; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* ayısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı. (geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2017 ve 2018 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2017	3,5	2,5	1,9	2,1	0,3	1,4	7,2	6,7
	2018	3,6	3,3	1,7	2,1	1,3	1,4	7,7	6,4
OECD	2017	3,5	3,4	1,8	2,1	0,7	1,4	7,3	6,6
	2018	3,6	3,5	1,8	2,4	1,6	1,6	7,7	6,4
DB	2017	2,7	3,5	1,7	2,1	0,3	1,3	7,2	6,5
	2018	2,9	3,9	1,5	2,2	1,8	1,4	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2017 yılında %2,5 düzeyinde, 2018 yılında %3,3 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF	2017	3,5	3,6	4,0	4,5	4,0
	2018	3,2	4,3	4,0	4,3	3,9
DTÖ	2017	3,0 (2,8 - 3,2)	4,7 (4,2 - 5,2)	3,0 (2,5 - 3,8)	5,1 (3,6 - 6,0)	3,6 (3,2 - 3,9)
	2018	2,8 (1,6 - 3,5)	4,1 (2,1 - 5,7)	2,9 (2,6 - 3,3)	3,7 (-0,9 - 7,0)	3,2 (1,4 - 4,4)

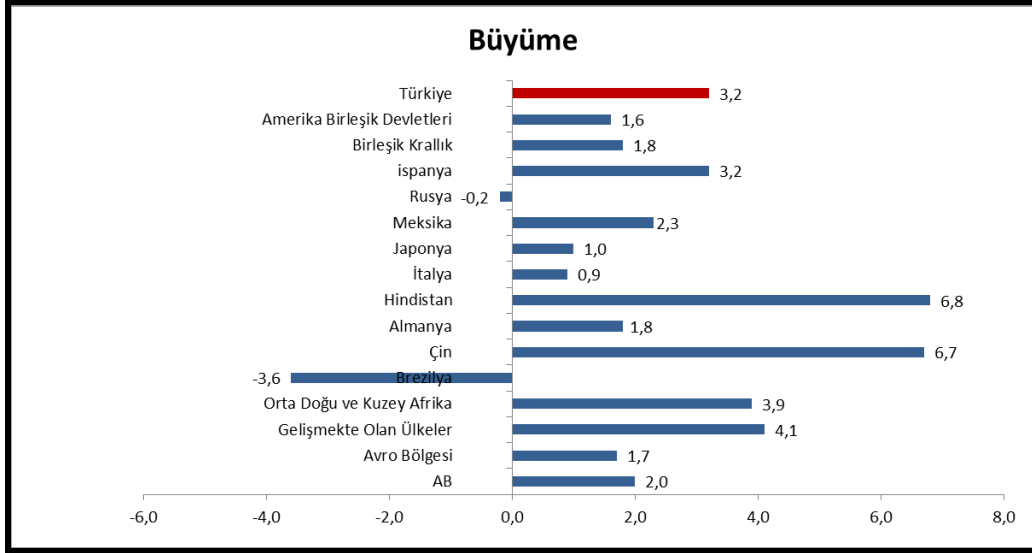
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %4,0 ve %3,9 oranında artacaktır.

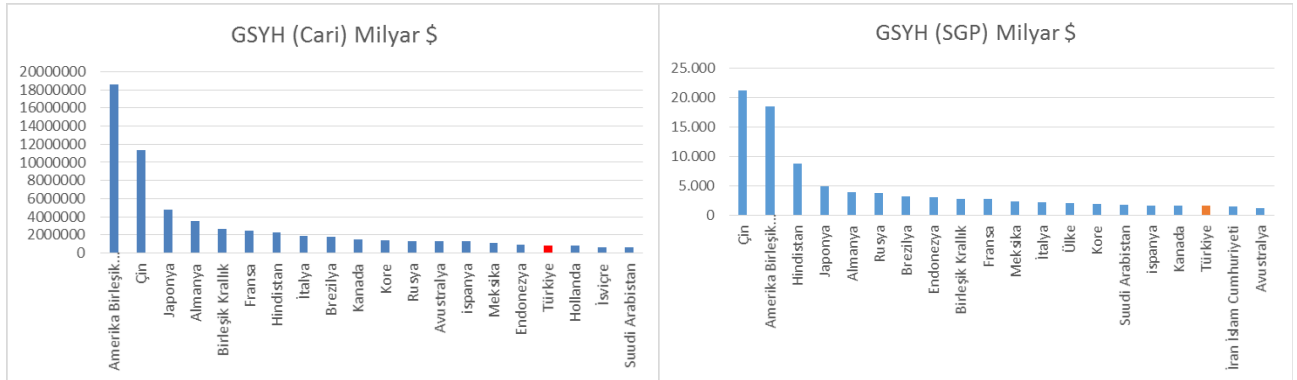
DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %3,6 ve %3,2 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

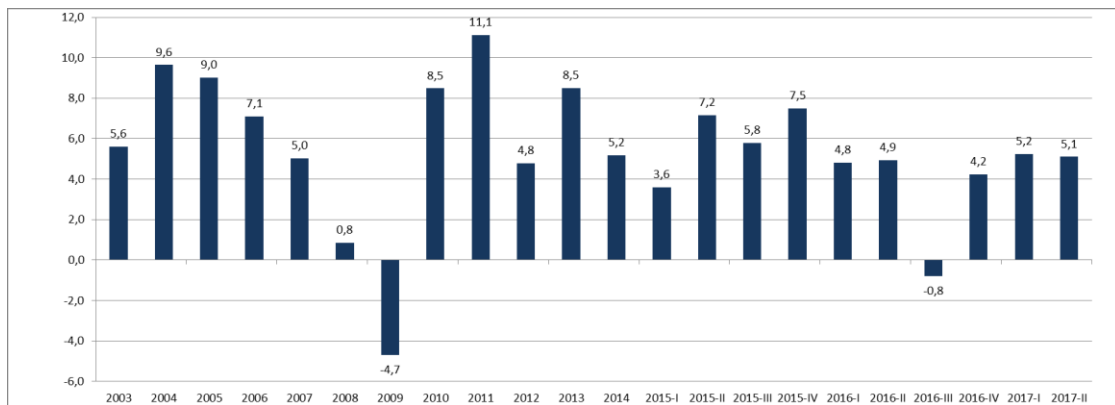
T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünümüne göre Türkiye ekonomisi 2016 yılında %3,2'lik büyüme performansı sergilemiştir.



2016 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.

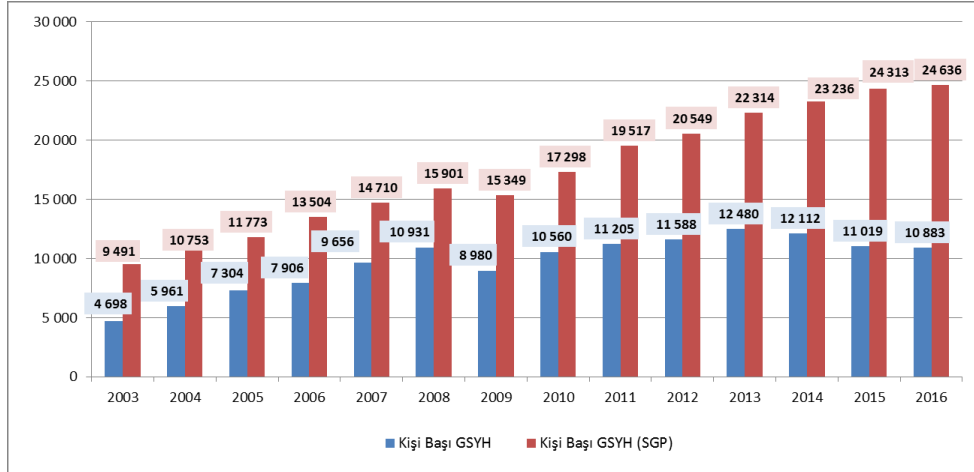


2002-2016 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,7 olmuştur. Türkiye, 2017'nin ikinci çeyreğinde %5,1 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: TÜİK

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2016 yılında, 2002 yılına göre 2 kat artarak 3.581 dolardan 10.883 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2016'te kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 24.636 dolara yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

2017 Haziran ayında işsizlik oranı %10,2 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %11,1 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,4 (Ağustos 2017), AB (28)'de %7,7 (Temmuz 2017), Avro Bölgesi'nde %9,2 (Temmuz 2017), Almanya'da %3,7 (Temmuz 2017), Fransa'da %9,8 (Temmuz 2017) ve İtalya'da %11,3 (Temmuz 2017) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,02, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,91 bir önceki yılın aynı ayına göre %17,30 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,38 artış göstermiştir. TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,49, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,87 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2017

[2003=100]



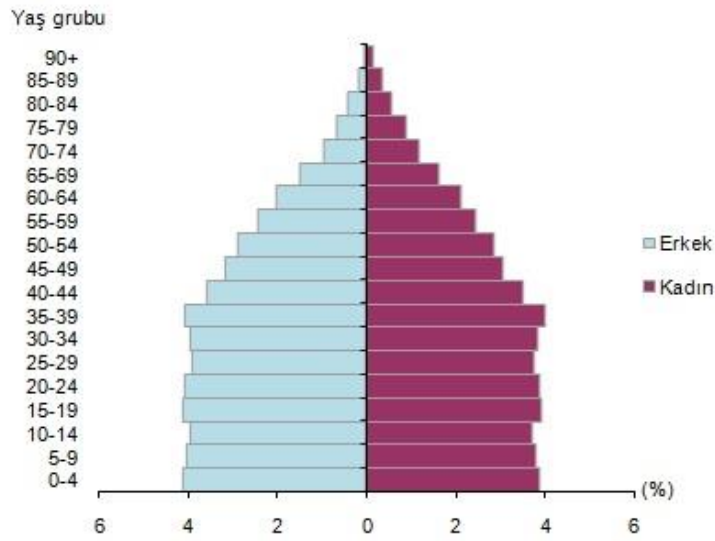
Kaynak:TÜİK

4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (40.535.135), %49,8'ini ise kadınlar (40.275.390) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü

bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
Ankara	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
Bursa	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
Antalya	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

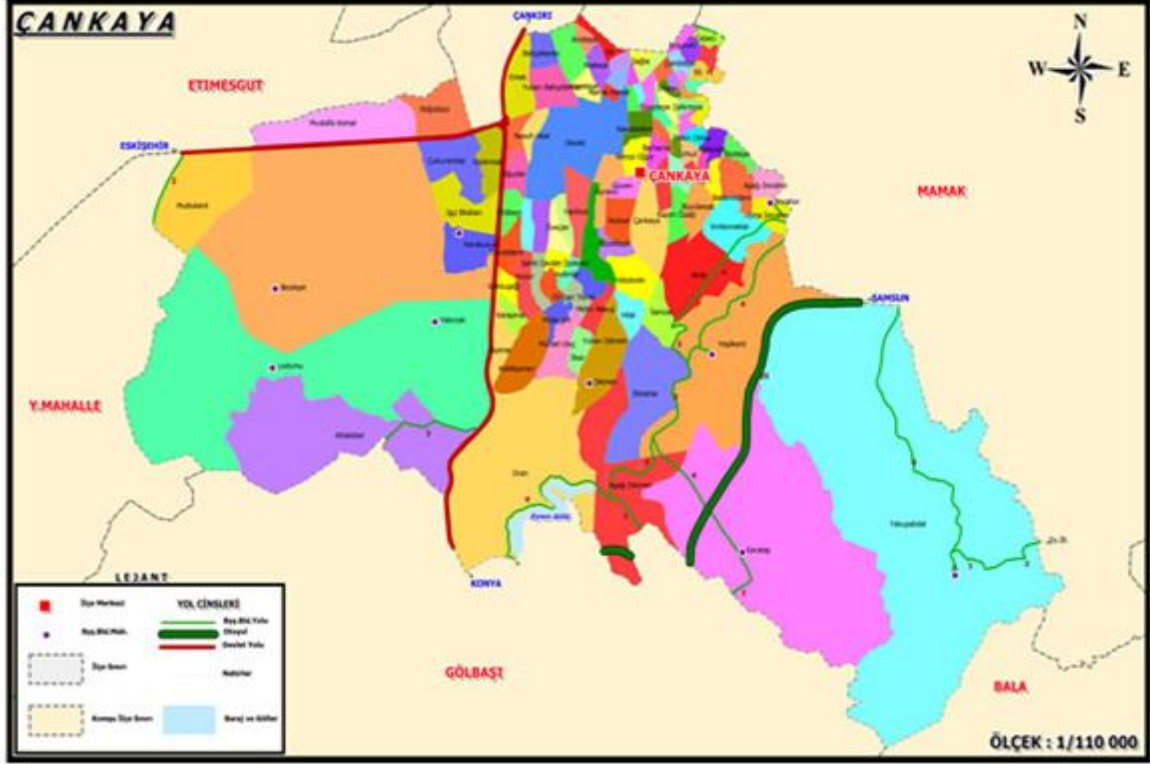
Ankara ili coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüz ölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir.



Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır.

İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır ve kara iklimine sahiptir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur.

Çankaya İlçesi: İl merkezine 9 km uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km²' olan Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri tabanına göre Çankaya ilçesinin nüfusu toplam 921.999 kişidir.

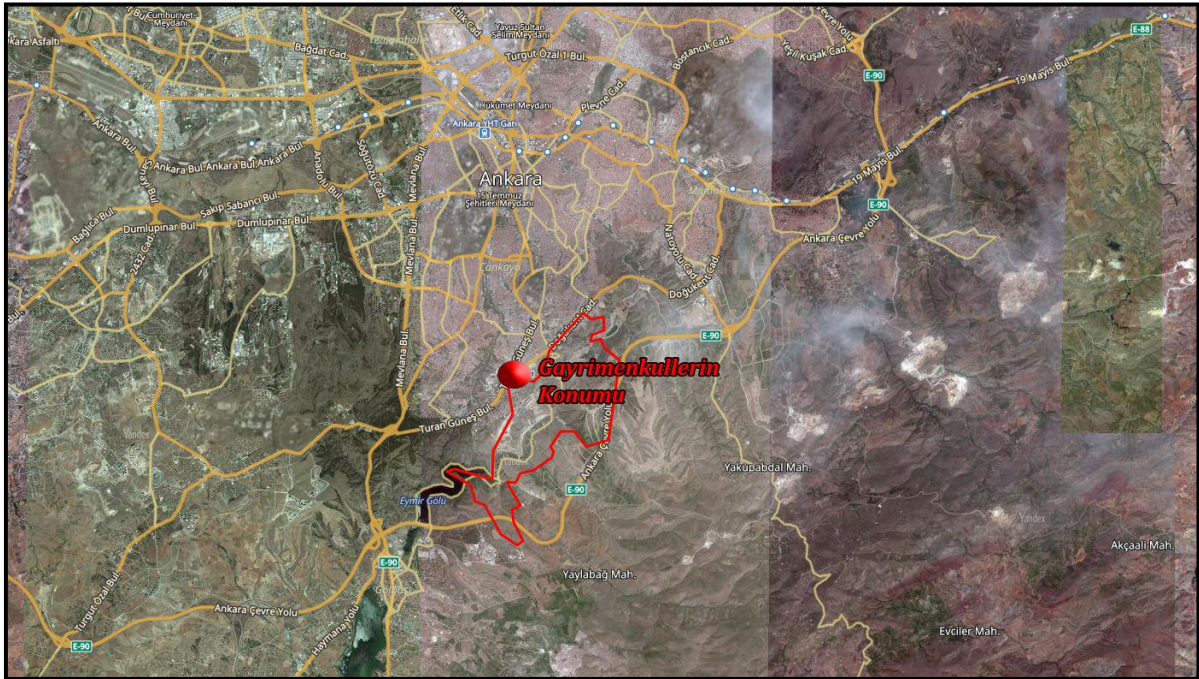


5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi 29396 ada 11 parsel üzerinde yer aşan Başkent Emlak Konutları 1. Etap Projesi'nde yer almaktadır.

Taşınmazın adres tarifi; Yıldızevler Polis Merkezi Amirliğinden, Turan Güneş Bulvarı kullanılarak güney istikamete doğru, yaklaşık 500 m ilerlenir. Sola dönülür, Doğukent Caddesine girilir, 530 m ilerlenir ve değerlemeye konu ana gayrimenkule ulaşılır.

Proje yaklaşık 39.860550, 32.857840 koordinatlarında konumlandır.



Bölgede ulaşım toplu taşıma araçları vasıtasıyla sürekli olarak sağlanmakta olup; bölge araç trafiğinin orta yoğunlukta olduğu bir bölgedir. Taşınmazın çevresinde Kırgız Cumhuriyeti Ankara Büyükelçiliği, Birleşik Arap Emirlikleri Büyükelçiliği, Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü Eğitim Dairesi Başkanlığı, Ukrayna Podil Parkı yer almaktadır.

Proje, Ankara- Eskişehir Karayolu'na yaklaşık 13,5 km, Ankara Çevre Yolu'na yaklaşık 12 km, Ankara- Konya Karayolu'na yaklaşık 5,5 km mesafede yer almaktadır.



Bölge geçmişten bu yana konut ve yatırım amaçlı, orta ve üst gelir grubu tarafından tercih edilmektedir. Gayrimenkulün bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuz olup; bölgenin her türlü altyapı hizmeti belediye tarafından karşılanmaktadır. Bölge, genellikle konut ve konut altı ticaret alanı olmakla beraber, ticari faaliyetler, Rabindranath Tagore Caddesi üzerinde ve bölgede bulunan binaların zemin katlarındaki dükkanlardan, ayrıca Turan Güneş Bulvarı üzerindeki ticaret merkezlerinden sağlanmaktadır.

Bölge konut ve işyeri fonksiyonlu olarak gelişmiş olup; Bölgede daha çok zemin+3-4 katlı yapılar göze çarparsa da yüksek katlı site tarzı yapılarında bulunduğu ve bölgenin modernleşmesiyle son dönemlerde, bölgeye olan talebin arttığı gözlemlenmektedir.



5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 27.04.2018 tarihinde Emlak Konut GYO. A.Ş. tarafından temin edilmiştir.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 29396/11
Zemin No	: 97724055	Yüzölçüm	: 89.502,19 m2
İl/İlçe	: ANKARA / ÇANKAYA	Ana Taş. Ntdk	: Arsa
Kurum Adı	: Çankaya		
Mah./Köy Adı	: MÜHYE		
Mevki	:		
Cilt/Sayfa No	: 60 / 7019		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA 5. İDARE MAHKEMESİNİN 27/04/2017 TARİH 2016/4894 ESAS - 2017/1271 KARAR SAYILI MÜHYE MAHALLESİ GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI DAHİLİNDE 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321, 28060 ADA 2 PARSELLERİ KAPSAYAN ALANDA PARSELASYON PLANI YAPILMASI İLİŞKİN DAVALI İDARENİN 23/06/2015 TARİH 10526 SAYILI İŞLEMİNİN İPTALİNE İLİŞKİN MAHKEME KARARI DOSYASINDADIR.) Tarih: - Sayı: -	(SN:7806857) ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	-	-
Beyan	775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgelerinin Belirlenmesi Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk 20.8.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile...		-	-

MUHDESAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Açıklama	Miktar	Değer

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare Edilme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
404018573	(SN:5339722) EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:3340028034	-	1 / 1	İmar (TSM) - 22.11.2017 - 86376	-

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı

Beyanlar Hanesinde;

- 14.06.2017 tarih ve 46053 yevmiye no ile "Diğer (Konusu: Ankara 5. İdare Mahkemesinin 27/04/2017 Tarih 2016/4894 Esas - 2017/1271 Karar Sayılı Mühye Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Alanı Dahilinde 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321, 28060 Ada 2 Parselleri Kapsayan Alanda Parselasyon Plan Yapılması İlişkin Davalı İdarenin 23/06/2015 Tarih 10526 Sayılı İşleminin İptaline İlişkin Mahkeme Kararı Dosyasındadır." beyanı bulunmaktadır.
- 23.08.2010 tarih ve yevmiye no ile "775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgelerinin Belirlenmesi Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk 20.8.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile." beyanı mevcuttur.

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

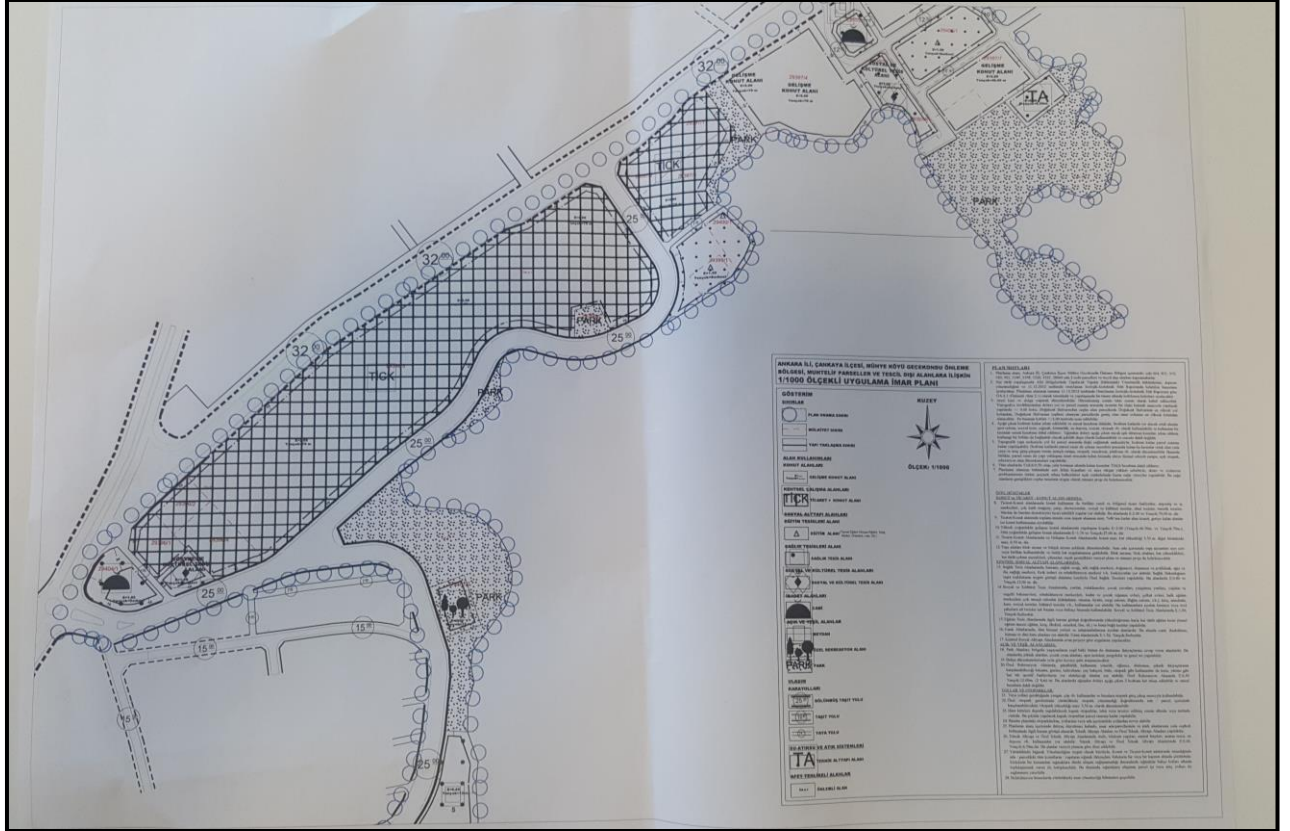
Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu ana taşınmazın kadastral durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

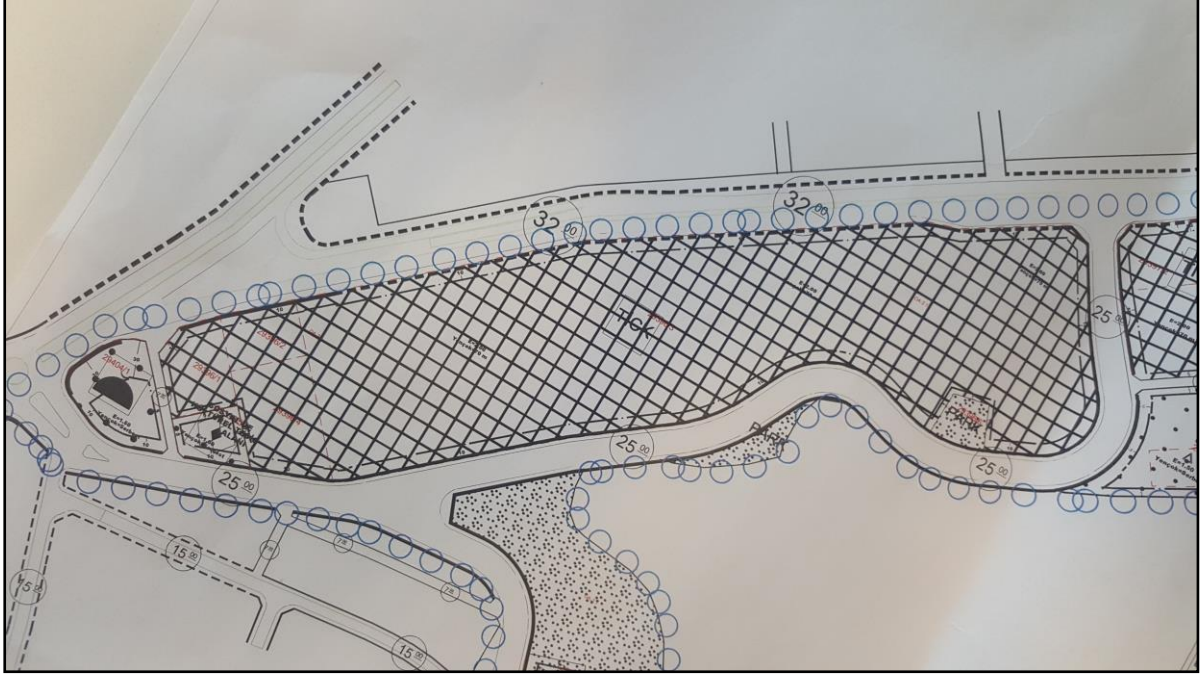
İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçüm
Ankara	Çankaya	Mühye	29396	11	Arsa	89.502,19



5.5 İmar Durum Bilgileri

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi 29396 Ada 11 numaralı parsel, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 'nın 01.06.2017 onay tarih ve 23188637.754.06.06/2532 sayılı, 26756-Vip plan numaralı, 1/1000 ölçekli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi uygulama imar planı kapsamında kalmaktadır. Plana göre gayrimenkul, Emsal:2,00 Yençok: 70 m yapılaşma koşulları ile "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlanmıştır.





ÖZEL HÜKÜMLER

KONUT ve TİCARET -KONUT ALANLARINDA-

8. Ticaret-Konut alanlarında konut kullanımı ile birlikte yerel ve bölgesel ticari faaliyetler, alışveriş ve iş merkezleri, çok katlı mağaza, çarşı, showrooomlar, sosyal ve kültürel tesisler, idari tesisler, turistik tesisler, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir. Bu alanlarda E:2.00 ve Yençok:70,00 m. dir.

9. Ticaret-Konut alanında toplam emsale esas inşaat alanının max. %40'ına kadar alan ticaret, geriye kalan alanlar ise konut kullanımına ayrılabilir.

10. Yüksek yoğunluklu gelişme konut alanlarında yapılaşma koşulu E=2.00 (Yençok: 40.50 m. ve Yençok: 70m.), Orta yoğunluklu gelişme konut alanlarında E=1.50 ve Yençok: 27,00 m. dir.

11. Ticaret-Konut Alanlarında ve Gelişme Konut Alanlarında; konut max. kat yüksekliği 3.50 m. diğer birimlerde max. 6.50 m. dir.

12. Yapı adaları blok nizam ve bitişik nizam şeklinde düzenlenebilir. Aynı ada içerisinde yapı nizamları ayrı ayrı veya birlikte kullanılabilir ve farklı kat uygulamasına gidilebilir. Blok nizamı, blok ebatlar, kat yükseklikleri, her türlü çekme mesafeleri, çıkmalar, saçak genişlikleri vaziyet planı ve mimari proje ile belirlenecektir.

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Rapora konu projenin ruhsatları 29396 ada 3 parsel olarak alınmış olup aşağıda sunulmuştur.

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı	
A1	6.12.2016	528/16-A	Yeni Yapı	Mesken	50	7.886,70	Yol Kotu Altı	7	V-A
				Ofis ve İşyeri	4	856,31	Yol Kotu Üstü	10	
				Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	2				
				Ortak Alan		7.514,17			
Toplam		54	16.257,18		17				
A2	6.12.2016	528/16-B	Yeni Yapı	Mesken	64	10.001,71	Yol Kotu Altı	7	V-A
				Ofis ve İşyeri	5	1.250,08	Yol Kotu Üstü	12	
				Ortak Alan		9.831,04			
				Toplam	69	21.082,83		19	
B1	6.12.2016	528/16-C	Yeni Yapı	Mesken	46	5.599,53	Yol Kotu Altı	7	IV-C
				Ofis ve İşyeri	4	701,73	Yol Kotu Üstü	6	
				Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	2				
				Ortak Alan		5.171,66			
Toplam	50	11.472,92		13					
B2	6.12.2016	528/16-D	Yeni Yapı	Mesken	56	6.831,24	Yol Kotu Altı	7	IV-C
				Ofis ve İşyeri	4	875,16	Yol Kotu Üstü	8	
				Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	2				
				Ortak Alan		6.683,09			
Toplam	60	14.389,49		15					
C1	6.12.2016	528/16-E	Yeni Yapı	Mesken	171	21.339,23	Yol Kotu Altı	11	V-A
				Ofis ve İşyeri	2	367,18	Yol Kotu Üstü	20	
				Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	1				
				Ortak Alan		19.268,85			
Toplam	173	40.975,26		31					
C2	6.12.2016	528/16-F	Yeni Yapı	Mesken	144	18.082,13	Yol Kotu Altı	9	V-A
				Ofis ve İşyeri	4	796,87	Yol Kotu Üstü	20	
				Ortak Alan		17.712,94			
				Toplam	148	36.591,94		29	
D1	6.12.2016	528/16-G	Yeni Yapı	Mesken	66	10.159,76	Yol Kotu Altı	11	V-A
				Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	3		Yol Kotu Üstü	9	
				Ortak Alan		9.263,70			
				Toplam	66	19.423,46		20	
D2	6.12.2016	528/16-H	Yeni Yapı	Mesken	68	10.636,48	Yol Kotu Altı	11	V-A
				Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	2		Yol Kotu Üstü	11	
				Ortak Alan		9.750,40			
				Toplam	68	20.386,88		22	
D3	6.12.2016	528/16-I	Yeni Yapı	Mesken	74	11.694,92	Yol Kotu Altı	9	V-A
				Ortak Alan		10.735,80	Yol Kotu Üstü	13	
				Toplam	74	22.430,72		22	
D4	6.12.2016	528/16-J	Yeni Yapı	Mesken	73	10.752,13	Yol Kotu Altı	13	V-A
				Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	2		Yol Kotu Üstü	7	
				Ortak Alan		9.717,64			
				Toplam	73	20.469,77		20	
D5	6.12.2016	528/16-K	Yeni Yapı	Mesken	88	13.228,67	Yol Kotu Altı	13	V-A
				Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	2		Yol Kotu Üstü	9	
				Ortak Alan		11.640,98			
				Toplam	88	24.869,65		22	
E	6.12.2016	528/16-L	Yeni Yapı	Mesken	72	9.254,07	Yol Kotu Altı	9	V-A
				Ortak Alan		9.101,76	Yol Kotu Üstü	8	
				Toplam	72	18.355,83		17	
F1	6.12.2016	528/16-M	Yeni Yapı	Mesken	36	4.962,29	Yol Kotu Altı	9	IV-C
				Ortak Alan		5.199,23	Yol Kotu Üstü	3	
				Toplam	36	10.161,52		12	
F2	6.12.2016	528/16-N	Yeni Yapı	Mesken	44	6.080,92	Yol Kotu Altı	9	IV-C
				Ortak Alan		6.136,81	Yol Kotu Üstü	5	
				Toplam	44	12.217,73		14	
G	6.12.2016	528/16-O	Yeni Yapı	Mesken	10	1.499,78	Yol Kotu Altı	5	III-B
				Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	6		Yol Kotu Üstü	0	
				Ortak Alan		1.035,47			
				Toplam	10	2.535,25		5	
H	6.12.2016	528/16-P	Yeni Yapı	Mesken	8	945,39	Yol Kotu Altı	2	III-B
				Ortak Alan		657,41	Yol Kotu Üstü	0	
				Toplam	8	1.602,80		2	

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı	
I	6.12.2016	528/16-R	Yeni Yapı	Mesken	61	7.970,81	Yol Kotu Altı	9	IV-C
				Ortak Alan		7.398,17	Yol Kotu Üstü	5	
				Toplam	61	15.368,98		14	
J1	6.12.2016	528/16-S	Yeni Yapı	Mesken	83	11.149,92	Yol Kotu Altı	13	V-A
				Ortak Alan		10.435,19	Yol Kotu Üstü	11	
				Toplam	83	21.585,11		24	
J2	6.12.2016	528/16-T	Yeni Yapı	Mesken	92	12.299,87	Yol Kotu Altı	11	V-A
				Ortak Alan		11.395,89	Yol Kotu Üstü	14	
				Toplam	92	23.695,76		25	
-	6.12.2016	141/16	İksa			12.800,00		II-A	

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcut olup sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri Cevizlidere Mah. 1222. Cad, Demirler Doğa Apartmanı, Blok No:13A Çankaya/ANKARA adresli Kutay Bir Yapı Denetim Limited Şirketi yapılmıştır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

- Topografik olarak eğimli yapıdadır.
- Emlak Konut GYO A.Ş.'nden alınan bilgilere göre son hakkeş raporu doğrultusunda projenin tamamlanma oranı % 24,98'dir.
- Proje yer alan konutların daire tipi, sayıları ve brüt kullanım alanları aşağıdaki gibidir.

DAİRE TİPİ	ADET	BRÜT ALAN (m ²)	MİNİMUM BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	MAKSİMUM BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
1+1	9	670,41	70,68	77,52
2+1	369	47.494,37	93,91	153,55
3+1	713	117.833,42	152,54	203,63
4+1	215	43.405,99	192,79	220,13
TOPLAM	1.306	209.404,19		

Parsellere ilişkin fotoğraflar eklerde yer almaktadır.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Proje inşaat aşamasındadır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Rapora konu projenin gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Parsel üzerinde nitelikli bir projenin geliştirilmiş olması,

Olumsuz Özellikler

- Kent merkezine kısmen uzak konumda olması.
- Ulaşım altyapısının tamamlanmamış olması.

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Parselin kök parselleri olan 3320 ve 3321 nolu kadastral parseller, 17.05.2013 tarihinde kamulaştırma ile T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçmiştir. Ardından imar uygulamasından içinde 29396 ada 3 parselinde bulunduğu 17 adet parsel oluşmuştur. Ankara 5. İdare Mahkemesine imar uygulama işleminin iptali istemi ile açılan davada; Mahkeme 27.04.2017 tarihli, 2016/4894 Esas-2017/1271 Karar ve 2016/4929 Esas ve 2017/1272 Karar nolu kararlarında, yine aynı Mahkemede, konu bölgeyi kapsayan 1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının iptali istemiyle açılmış davada söz konusu planların 30.03.2017 tarihli 2015/2968 Esas - 2017/1026 kararında iptal edildiği gerekçesi ile dava konusu parselasyon planının dayanaksız kaldığı belirtilmiş olup dava konusu parselasyon

planının iptaline karar verilmiştir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca hazırlanan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Gecekondu Önleme Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları 01.06.2017 tarihinde yine aynı İdarece onaylanmıştır. Onaylanan yeni imar planları doğrultusunda önceki parselasyon planları iptal edilmiş, kök kadastral parsellere dönülmüş ve yeniden parselasyon planı hazırlanmıştır. Bu parselasyon planı ile 29396/3 nolu ada/parselin numarası 29396/11 olarak değişmiş, 22.11.2017 tarih ve 86376 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.

Projenin bulunduğu alana ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 27.02.2015 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü (Güneytepe) Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Uygulama İmar Planı, ardından T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca hazırlanan ve 01.09.2016 tarihinde onaylanan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü, Gecekondu Önleme Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmıştır.

Ankara 5. İdare Mahkemesi 30.03.20 J 7 tarih ve 2015/2968 Esas ve bu planları iptal etmiştir.

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

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

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

Ankara 8. İdare Mahkemesinin 2015/1224 E. sayılı davası ile 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644,831,919,920,921, 3189, 3198. 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli U.İP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Bağlantı

nedeniyle dosyanın esası kapatılarak 5. İdare Mahkemesine gönderilmiştir. Yargılama 5. İdare Mahkemesi, 2015/2968 E. üzerinden devam etmiştir. Mahkeme 30.03.2017 tarihinde, dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. 18.05.2017 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından Yürütmeyi Durdurma talepli istinaf talebinde bulunulmuştur. Ankara Beşinci 'İdare Mahkemesi, 5. İdari Dava Dairesi, 06.06.2017 tarihinde Yürütmeyi Durdurma isteminin reddine karar verilmiştir.

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

Ankara 9. İdare Mahkemesinin 2015/1554 E. sayılı davası ile 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Malı., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1 /25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütülmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Bağlantı nedeniyle dosyanın esası kapatılarak 5. İdare Mahkemesine gönderilmiştir.

Yargılama 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2940 E. Üzerinden devam etmiştir. Ankara Beşinci İdare Mahkemesi. 5. İdari Dava Dairesi 04.05.2017 tarihinde, dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. 16.06.2017 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. Yürütmenin Durdurulması talepli istinaf talebinde bulunmuş olup Ankara Beşinci İdare Mahkemesi, 5. İdari Dava Dairesi, 27.07.2017 tarihinde yürütmeyi durdurma isteminin reddine karar vermiştir.

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

27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Malı., 644,831,919,920.921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütülmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiş. Mahkeme 11.05.2017 tarihinde, dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. 16.06.2017 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından Yürütmeyi Durdurma talepli istinaf talebinde bulunulmuş olup Ankara Beşinci İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi, 27.07.2017 tarihinde Yürütmeyi durdurma isteminin reddine karar vermiştir.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu proje, ticari üniteleri de bulunan konut projesi niteliğinde olup en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projede kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle yalnızca Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda, projede yer alan bağımsız bölüm listesi dikkate alınarak, 155 adet bağımsız bölümün değerlemesi yapılmıştır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 ve 5.11'inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, proje inşaatı tamamlanmadığından mevcut durum değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı, gelir getirici mülkler olması sebebiyle tamamlanması durumundaki değer tespiti için Gelir Yaklaşımı ve alternatif olarak tamamlanması durumundaki değer tespiti için Maliyet Yaklaşımı, tarafımıza iletilen onaylı çarşaf listedeki bağımsız bölümlerin piyasa değeri tespitinde ise Piyasa Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları

Değerleme konusu proje Anahtar Teslim Modeli ile geliştirildiğinden, bir pay oranı bulunmamaktadır.

6.4 Emsal Araştırması

6.4.1 Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Mal Sahibi 0 (532) 684 33 16 ile yapılan görüşmede, Mühye Mahallesinde Emsal; 0,40 H.max: 2 kat, konut alanı, yapılaşma koşullarının olduğu beyan edilen, 28054 ada 5 parsel nolu 377,00 m² yüz ölçümlü, arsa vasıflı taşınmazın 1.500.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.978,77 ₺/m²)**

Emsal 2: Anka Grup Yatırım 0 (312) 969 68 32 ile yapılan görüşmede, Mühye Mahallesinde Emsal; 0,70, H.max: 2 kat, konut alanı, yapılaşma koşullarının olduğu beyan edilen, 16897 ada, 3 parsel nolu 400,00 m² yüz ölçümlü, arsa vasıflı taşınmazın 1.750.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4.375 ₺/m²)**

Emsal 3: Rota Emlak 0 (312) 444 76 82 ile yapılan görüşmede, Mühye Mahallesinde Emsal; 1,05, H.max: 2 kat, konut alanı, yapılaşma koşullarının olduğu beyan edilen, 28062 ada, 2 parsel nolu 405,00 m² yüz ölçümlü, arsa vasıflı taşınmazın 2.500.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.172,83 ₺/m²)**

Emsal 4: 2.El Satış Ofisi 0 (312) 490 26 26 ile yapılan görüşmede, Mühye Mahallesinde Emsal; 0,80, H.max: 6,50, konut alanı, yapılaşma koşullarının olduğu beyan edilen, 28069 ada, 7 parsel nolu 632,00 m² yüz ölçümlü, arsa vasıflı taşınmazın 2.400.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.797,46 ₺/m²)**

Emsal 5: Mal Sahibi 0 (545) 359 21 44 ile yapılan görüşmede, Hilal Mahallesinde Emsal; 1,40, H.max: 12,50, konut+ticaret alanı, yapılaşma koşullarının olduğu beyan edilen, 27709 ada, 5 parsel nolu 870,00 m² yüz ölçümlü, arsa vasıflı taşınmazın 4.950.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.690 ₺/m²)**

Emsal 6: Remaks Proje Gayrimenkul 0 (312) 287 33 83 ile yapılan görüşmede, Hilal Mahallesinde Emsal; 1,20, H.max: 12,50, konut alanı, yapılaşma koşullarının olduğu beyan edilen, 27652 ada, 8 parsel nolu 236,00 m² yüz ölçümlü, arsa vasıflı taşınmazın 990.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4.195 ₺/m²)**

*Çankaya Belediyesi'nden edinilen bilgilere göre Doğukent Caddesi 2018 yılı emlak vergisine esas rayiç birim m² değerleri **1.800,00 ₺/m²**'dir.*

6.4.2 Konut Emsal Araştırması

GÜNEYPARK PROJESİ	
Konumu	Oran Mahallesi 625. Cadde
Proje Sahibi	Sinpaş GYO
Arsa Yüzölçümü, m ²	113404,06 m ²
İnşaata Başlama Tarihi	2012 MAYIS
Tamamlanma Tarihi	2016 ŞUBAT
İşyeri Sayısı	-
Konut Sayısı	1742
Aidat	Ortalama 4 TL/m ²
Özellikler	Tüm tip konutların satışları tamamlanmıştır. Ancak perakende olarak satışlar devam etmektedir.
Satış Durumu	100%
<p>1- Sinpaş Güneypark Sitesi'nde, 9. Normal katta yer alan, 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 mesken, 902 Gayrimenkulden pazarlıklı 550.000 TL (3.667 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (545) 903 09 02</p> <p>2- Sinpaş Güneypark Sitesi'nde, 21. Normal katta yer alan, 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 mesken, 902 Gayrimenkulden pazarlıklı 415.000 TL (3.458 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (545) 903 09 02</p> <p>3- Sinpaş Güneypark Sitesi'nde, B Bloкта, 29. Normal katta yer alan, 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 mesken, Güneypark Emlaktan pazarlıklı 540.000 TL (3.600 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 479 36 36</p> <p>4- Sinpaş Güneypark Sitesi'nde, E Bloкта, 32. Normal katta yer alan, 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 mesken, Güneypark Emlaktan pazarlıklı 950.000 TL (7.917 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 479 36 36</p> <p>5- Sinpaş Güneypark Sitesi'nde, D Bloкта, 30. Normal katta yer alan, 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 mesken, Güneypark Emlaktan pazarlıklı 1.300.000 TL (8.667 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 479 36 36</p> <p>6- Sinpaş Güneypark Sitesi'nde, D Bloкта, 17. Normal katta yer alan, 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 mesken, Güneypark Emlaktan pazarlıklı 700.000 TL (4.667 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 479 36 36</p> <p>7- Sinpaş Güneypark Sitesi'nde, C Bloкта, 22. Normal katta yer alan, 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 mesken, Güneypark Emlaktan pazarlıklı 700.000 TL (4.667 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 479 36 36</p> <p>8- Sinpaş Güneypark Sitesi'nde, B Bloкта, 23. Normal katta yer alan, 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 mesken, Güneypark Emlaktan pazarlıklı 450.000 TL (3.750 TL/m²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 479 36 36</p> <p>9- Sinpaş Güneypark Sitesi'nde, G Bloкта, 13. Normal katta yer alan, 270 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 5+1 mesken, Güneypark Emlaktan pazarlıklı 1.750.000 TL (6.481 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 479 36 36</p> <p>10- Sinpaş Güneypark Sitesi'nde, L Bloкта, 13. Normal katta yer alan, 270 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 5+1 mesken, Güneypark Emlaktan pazarlıklı 1.750.000 TL (6.481 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 479 36 36</p> <p>11- Sinpaş Güneypark Sitesi'nde, Vadi Etabında, 11. Normal katta yer alan, 200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 4+1 mesken, Güneypark Emlaktan pazarlıklı 580.000 TL (2.900 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 479 36 36</p> <p>12- Sinpaş Güneypark Sitesi'nde, D Bloкта, 2. Normal katta yer alan, 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 mesken, Güneypark Emlaktan pazarlıklı 520.000 TL (4.333 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 479 36 36</p>	

LİMA VADI	
Konumu	Birlik Mahallesi 499. Sokak
Proje Sahibi	Lima Yapı
Arsa Yüzölçümü, m ²	8048 m ²
İnşaata Başlama Tarihi	2016 Mart
Tamamlanma Tarihi	2018 Haziran
İşyeri Sayısı	-
Konut Sayısı	150
Tip, Alan (Brüt)	1+1 34 m ² - 67 m ²
	2+1 94 m ²
	2+1 Dupleks 86 m ² - 147 m ²
	3+1 167 m ²
	4+1 188 m ² - 189 m ²
Konut Fiyat Aralığı (Liste Fiyatları)	1+1 200.000 ₺- 400.000 ₺
	2+1 465.000 ₺- 495.000 ₺
	2+1 Dupleks 480.000 ₺- 635.000 ₺
	3+1 765.000 ₺- 785.000 ₺
	4+1 840.000 ₺- 990.000 ₺
Tiplere Göre Ortalama m ² Fiyat Aralığı*	1+1 5.882 ₺/m ² -5.970 ₺/m ²
	2+1 4947 ₺/m ² - 5.266 ₺/m ²
	2+1 Dupleks 4320 ₺/m ² - 5.581 ₺/m ²
	3+1 4581 ₺/m ² - 4701 ₺/m ²
	4+1 4.468 ₺/m ² - 4762 ₺/m ²
Aidat	-
Özellikler	Tüm tip konutların satışları devam etmektedir. Konutların %70 oranında satıldığı bilgisi alınmıştır. Tüm konutlar şehir manzaralı olup başka özel bir manzara mevcut değildir. Satış fiyatlarında ortalama yaklaşık %15 indirim yapıldığı öğrenilmiştir. En hızlı 3+1 meskenlerin satıldığı bilgisi alınmıştır.
Satış Durumu	70%
*KDV 3+1 ve 4+1 tip konutlarda %18, diğer tüm konutlarda %1. KDV hariç liste fiyatlarıdır. Ödeme planlarına göre değişmektedir.	

MESA KOZA 66	
Konumu	Gaziosmanpaşa Mahallesi, Koza Sokak
Proje Sahibi	Mesa Mesken Sanayi A.Ş.
Arsa Yüzölçümü, m ²	8766 m ²
İnşaata Başlama Tarihi	2014 Mart
Tamamlanma Tarihi	2016 Aralık
Konut Sayısı	206
İşyeri Sayısı	-
Tip, Alan (Brüt)	1+1 Dupleks 83 m ²
	2+1 93 m ² - 128 m ²
	2+1 Dupleks 118 m ²
	3+1 141 m ² - 151 m ²
	3+1 Dupleks 132 m ²
Konut Fiyat Aralığı (Liste Fiyatları)	4+1 178 m ²
	1+1 Dupleks 655.000 ₺ (Sabit)
	2+1 629.000 ₺- 961.000 ₺
	2+1 Dupleks 908.000 ₺-1.156.000 ₺
	3+1 957.000 ₺-1.196.000 ₺
Tiplere Göre Ortalama m ² Fiyat Aralığı*	3+1 Dupleks 1.021.000 ₺ (Sabit)
	4+1 1.175.000 ₺-1.426.000 ₺
	1+1 Dupleks 7.892 ₺/m ² (Sabit)
	2+1 6.763 ₺/m ² -7.508 ₺/m ²
	2+1 Dupleks 7.695 ₺/m ² -9.796 ₺/m ²
Aidat	3+1 6.787 ₺/m ² - 7.920.000 ₺/m ²
	3+1 Dupleks 7.735.000 ₺/m ² (Sabit)
	4+1 6.601 ₺/m ² - 8.011 ₺/m ²
	-
	-
Özellikler	Tüm tip konutların satışları devam etmektedir. Konutların %85 oranında satıldığı bilgisi alınmıştır. Tüm konutlar şehir manzaralı olup başka özel bir manzara mevcut değildir. Satış fiyatlarında ortalama yaklaşık %10 indirim yapıldığı öğrenilmiştir. En hızlı 3+1 meskenlerin satıldığı bilgisi alınmıştır.
Satış Durumu	85%
*KDV 3+1 (151m ²) ve 4+1 tip konutlarda %18, diğer tüm konutlarda %1. KDV hariç liste fiyatlarıdır. Ödeme planlarına göre değişmektedir.	

NEFİS ÇANKAYA EVLERİ	
Konumu	Kırkkonaklar Mahallesi, 381. Sokak
Proje Sahibi	YP İnşaat A.Ş
Arsa Yüzölçümü, m ²	20684 m ²
İnşaata Başlama Tarihi	2015 Mayıs
Tamamlanma Tarihi	2017 Ağustos
İşyeri Sayısı	-
Konut Sayısı	209
Tip, Alan (Brüt)	1+1 78 m ² - 102 m ²
	1+1 Dupleks 86 m ²
	2+1 115 m ² - 147 m ²
	2+1 Dupleks 187 m ²
	3+1 173 m ² - 187 m ²
	4+1 190 m ²
	5+1 320 m ²
Konut Fiyat Aralığı (Liste Fiyatları)	1+1 367.000 ₺- 540.000 ₺
	1+1 Dupleks 403.000
	2+1 560.000 ₺- 780.000 ₺
	2+1 Dupleks 976.000 ₺- 998.000 ₺
	3+1 774.000 ₺- 920.000 ₺
	4+1 884.000 ₺- 1.000.000 ₺
Tiplere Göre Ortalama m ² Fiyat Aralığı*	5+1 1.327.000 ₺- 1.673.000 ₺
	1+1 4.705 ₺/m ² - 5.294 ₺/m ²
	1+1 Dupleks 4.686 ₺/m ²
	2+1 4.870 ₺/m ² - 5.306 ₺/m ²
	2+1 Dupleks 5.219 ₺/m ² -5.3336 ₺/m ²
	3+1 4.474 ₺/m ² - 4.920 ₺/m ²
	4+1 4.653 ₺/m ² -5.263 ₺/m ²
5+1 4147 ₺/m ² - 5.228 ₺/m ²	
Aidat	-
Özellikler	Tüm tip konutların satışları devam etmektedir. Konutların %85 oranında satıldığı bilgisi alınmıştır. Tüm konutlar şehir manzaralı olup başka özel bir manzara mevcut değildir. Satış fiyatlarında ortalama yaklaşık %9 indirim yapıldığı öğrenilmiştir. En hızlı 3+1 meskenlerin satıldığı bilgisi alınmıştır.
Satış Durumu	85%
*KDV 2+1 dupleks, 3+1, 4+1 ve 5+1 tip konutlarda %18, diğer tüm konutlarda %1. KDV hariç liste fiyatlarıdır. Ödeme planlarına göre değişmektedir.	

SİNPAŞ ALTIN ORAN	
Konumu	Oran Mahallesi Turan Güneş Bulvarı No:54
Proje Sahibi	Sinpaş GYO
Arsa Yüzölçümü, m ²	1.850.000 m ² (sinpaş marina ile birlikte)
İnşaata Başlama Tarihi	2012 EKİM
Tamamlanma Tarihi	2016 NİSAN
İşyeri Sayısı	565
Konut Sayısı	2647
Satışta olan, Tip, Alan (Brüt) (ALTIN KULELER)	1+1 81 m ² - 165 m ²
	1,5+1 108 m ² - 163 m ²
	2+1 139 m ² - 208 m ²
	2,5+1 176 m ² - 201 m ²
	3+1 197 m ² - 234 m ²
	3,5+1 343 m ²
	4,5+1 433 m ² - 498 m ²
	5,5+1 383 m ²
Konut Fiyat Aralığı (Liste Fiyatları)	1+1 528.600 ₺ - 1.109,100 ₺
	1,5+1 649.300.₺ - 940.600 ₺
	2+1 934.300 ₺- 1.397.300 ₺
	2,5+1 1.190.400 ₺ - 1.467.300 ₺
	3+1 1.860.300 ₺ - 1.945.600 ₺
	3,5+1 2.953.400- 3.318.600 ₺
	4,5+1 3.726.600 ₺- 4.567.100 ₺
	5,5+1 3.290.700 ₺- 3.697.700 ₺
Tiplere Göre Ortalama m ² Fiyat Aralığı	1+1 6.526 ₺/m ² - 6.722 ₺/m ²
	1,5+1 5.771 ₺/m ² - 6.012 ₺/m ²
	2+1 6.722 ₺/m ² - 6.718 ₺/m ²
	2,5+1 6.764 ₺/m ² - 7.300 ₺/m ²
	3+1 8.315 ₺/m ² - 9.321 ₺/m ²
	3.5+1 8.610 ₺/m ² - 9.675 ₺/m ²
	4,5+1 8.606 ₺/m ² -9.171 ₺/m ²
	5,5+1 8.592 ₺/m ² - 9.171 ₺/m ²
Aidat	2 ₺/m ²
Özellikler	Altın Kuleler Bloklarında, tüm tip konutların satışları devam etmektedir. Diğer bloklarda satışlar tamamlanmıştır. Konutların %90 oranında satıldığı bilgisi alınmıştır. Tüm konutlar şehir manzaralı olup başka özel bir manzara mevcut değildir. Satış fiyatlarında sadece peşin satışlarda ortalama yaklaşık %15 indirim yapıldığı öğrenilmiştir. En hızlı 3+1 meskenlerin satıldığı bilgisi alınmıştır.
Satış Durumu	90%
*KDV 150 m ² üstü konutlarda %18, diğer tüm konutlarda %1. KDV hariç liste fiyatlarıdır. Ödeme planlarına göre değişmektedir.	

SİNPAŞ EGE VADİSİ	
Konumu	Oran Mahallesi 648. Sokak
Proje Sahibi	Sinpaş GYO
Arsa Yüzölçümü, m ²	26900 m ²
İnşaata Başlama Tarihi	2015 EKİM
Tamamlanma Tarihi	2018 EKİM
İşyeri Sayısı	-
Konut Sayısı	887
Tip, Alan (Brüt) (EGE RESİDENCE)	1+0 89 m ²
	1+1 73 m ² - 85 m ²
	2+1 112 m ² - 137 m ²
Tip, Alan (Brüt) (CUNDA)	3+1 172 m ²
	3,5+1 202 m ² - 204 m ²
	4+1 217 m ² - 220 m ²
Tip, Alan (Brüt) (FOÇA)	1+1 Dupleks 100 m ² - 102 m ²
	2+1 117 m ² - 128 m ²
	2,5+1 168 m ²
	3+1 185 m ²
	3,5+1 188 m ² - 194 m ²
4+1 215 m ²	
Konut Fiyat Aralığı (Liste Fiyatları) (EGE)	1+0 528.000 ₺ - 690.000 ₺
	1+1 432.000 ₺ - 651.000 ₺
	2+1 671.000 ₺- 1.085.000 ₺
Konut Fiyat Aralığı (Liste Fiyatları)(CUNDA)	3+1 1.017.000 ₺ - 1.124.000 ₺
	3,5+1 1.196.000- 1.595.000 ₺
	4+1 1.285.000 ₺- 1.758.000 ₺
Konut Fiyat Aralığı (Liste Fiyatları)(FOÇA)	1+1 Dupleks 793.000 ₺- 803.000 ₺
	2+1 693.000 ₺- 779.000 ₺
	2,5+1.995.000 ₺- 1.316.000 ₺
	3+1 1.093.000 ₺- 1.466.000 ₺
	3,5+1 1.465.000 ₺- 1.114.000 ₺
4+1 1.269.000 ₺-1.670.000 ₺	
Tiplere Göre Ortalama m ² Fiyat Aralığı*(EGE)	1+0 5.933 ₺/m ² - 7.753 ₺/m ²
	1+1 5.918 ₺/m ² - 7.659 ₺/m ²
	2+1 5.991 ₺/m ² - 7.920 ₺/m ²
Tiplere Göre Ortalama m ² Fiyat Aralığı*(CUNDA)	3+1 5.913 ₺/m ² - 6.535 ₺/m ²
	3,5+1 5.921 ₺/m ² - 7.819 ₺/m ²
	4+1 5.922 ₺/m ² - 7.991 ₺/m ²
Tiplere Göre Ortalama m ² Fiyat Aralığı*	1+1 Dupleks 7.930 ₺/m ² -7.873 ₺/m ²
	2+1 5.923 ₺/m ² - 6.086 ₺/m ²
	2,5+1 5.923 ₺/m ² - 7.833 ₺/m ²
	3+1 5.908 ₺/m ² - 7.924 ₺/m ²
	3,5+1 5.926 ₺/m ² - 7.552 ₺/m ²
4+1 5.902 ₺/m ² - 7.910 ₺/m ²	
Aidat	-
Özellikler	Tüm tip konutların satışları devam etmektedir. Konutların %85 oranında satıldığı bilgisi alınmıştır. Tüm konutlar şehir manzaralı olup başka özel bir manzara mevcut değildir. Satış fiyatlarında ortalama yaklaşık %15 indirim yapıldığı öğrenilmiştir. En hızlı 3+1 meskenlerin satıldığı bilgisi alınmıştır.
Satış Durumu	85%
Satış Fiyatlarına K.D.V dahildir.	

SİNPAŞ MARİNA ANKARA	
Konumu	Oran Mahallesi Turan Güneş Bulvarı
Proje Sahibi	Sinpaş GYO
Arsa Yüzölçümü, m ²	1.850.000 m ² (sinpaş altınoran ile birlikte)
İnşaata Başlama Tarihi	2015 OCAK
Tamamlanma Tarihi	-
İşyeri Sayısı	-
Konut Sayısı	2578
Satışta olan, Tip, Alan (Brüt) (912 Konuttan oluşan 1. etap satışta)	1+1 81 m ² - 91 m ²
	1,5+1 95 m ² - 120 m ²
	2+1 102 m ² - 128 m ²
	2,5+1 161 m ² - 194 m ²
	3+1 125 m ² - 181 m ²
	3,5+1 181 m ² - 202 m ²
	4,5+1 273 m ² - 291 m ²
	7,5+1 436 m ² - 448 m ²
	1+1 486.600 ₺ - 582,200 ₺
	1,5+1 515.000.₺ - 819.700 ₺
Konut Fiyat Aralığı (Liste Fiyatları)	2+1 575.400 ₺- 800.600 ₺
	2,5+1 993.200 ₺- 1.177.600 ₺
	3+1 689.500 ₺ - 1.127.000 ₺
	3,5+1 981.400- 1.222.500 ₺
	4,5+1 1.645.700 ₺- 2.015.800 ₺
	7,5+1 2.689.600 ₺- 2.937.300 ₺
	1+1 6.007 ₺/m ² - 6.398 ₺/m ²
	1,5+1 5.421 ₺/m ² - 6.831 ₺/m ²
	2+1 5.641 ₺/m ² - 6.255 ₺/m ²
	2,5+1 6.070 ₺/m ² - 6.169 ₺/m ²
Tiplere Göre Ortalama m ² Fiyat Aralığı	3+1 5.516 ₺/m ² - 6.227 ₺/m ²
	3.5+1 5.422 ₺/m ² - 6.052 ₺/m ²
	4,5+1 6.028 ₺/m ² - 6.927 ₺/m ²
	7,5+1 6.169 ₺/m ² -6.556 ₺/m ²
	-
Aidat	-
Özellikler	Sadece 912 Konuttan oluşan 1. etap satıştaadır. Konutların %40 oranında satıldığı bilgisi alınmıştır. Tüm konutlar suni göl, marina manzaralıdır. Satış fiyatlarında indirim yapılmadığı öğrenilmiştir. En hızlı 3+1 meskenlerin satıldığı bilgisi alınmıştır.
Satış Durumu	40%
*KDV 150 m ² üstü konutlarda %18, diğer tüm konutlarda %1. KDV hariç liste fiyatlarıdır. Ödeme planlarına göre değişmektedir.	

6.4.3 Dükkan Emsal Araştırması

Emsal 1: Mal sahibi 0 (531) 931 16 55 ile yapılan görüşmede, aynı bölgede, yakın ancak daha özelliiksiz konumda sokak cepheli, 20 yaşında binada zemin ve bodrum katta yer alan, 144 m² bodrum kat depo ve 144 m² zemin kat dükkan olmak üzere toplam 288 m² kullanımlı olduğu beyan edilen dükkan **745.000 ₺ (2.586,80 ₺/m²)** bedelle satılıktır.

Emsal 2: Mal sahibi 0 (532) 347 89 70 ile yapılan görüşmede, aynı bölgede, yakın konumda, cadde cepheli, 20 yaşında binada zemin katında yer alan, 250 m² kullanımlı olduğu beyan edilen dükkan **2.100.000 ₺ (8.400,00 ₺/m²)** bedelle satılıktır.

Emsal 3: Borseml Sancak Gayrimenkul 0 (312) 491 45 00 ile yapılan görüşmede, aynı bölgede, yakın konumda, cadde cepheli, 20 yaşında binada zemin katında yer alan, 100 m² kullanımlı olduğu beyan edilen dükkan **490.000 ₺ (4.900 ₺/m²)** bedelle satılıktır.

Emsal 4: Tolga Andaç A.Ş 0 (312) 479 03 05 ile yapılan görüşmede, aynı bölgede, yakın konumda, cadde cepheli, 10 yaşında binada zemin katında yer alan, 190 m² kullanımlı olduğu beyan edilen dükkan **1.000.000 ₺ (5.263,15 ₺/m²)** bedelle 1 ay önce satılmıştır.

Emsal 5: Tolga Andaç A.Ş 0 (312) 479 03 05 ile yapılan görüşmede, aynı bölgede, yakın konumda, cadde cepheli, 16 yaşında binada zemin katında yer alan, 200 m² kullanımlı olduğu beyan edilen, kurumsal kiracılı dükkan **1.650.000 ₺ (8.250 ₺/m²)** bedelle satılıktır.

Emsal 6: Coldwell Banker Elmas Gayrimenkul 0 (312) 439 10 06 ile yapılan görüşmede, aynı bölgede, yakın konumda, cadde cepheli, 16 yaşında binada bodrum katında yer alan, 330 m² kullanımlı olduğu beyan edilen dükkan **1.000.000 ₺ (3.030,30 ₺/m²)** bedelle 45 gün önce satılmıştır.

Emsal 7: Remax Yatırım Gayrimenkul 0 (312) 443 20 00 ile yapılan görüşmede, aynı bölgede, yakın konumda, cadde cepheli, 25 yaşında binada zemin katında yer alan, 400 m² kullanımlı olduğu beyan edilen dükkan **2.100.000 ₺ (5.250 ₺/m²)** bedelle satılıktır.

Emsal 8: Mal sahibi 0 (532) 661 17 08 ile yapılan görüşmede, aynı bölgede, yakın konumda, cadde cepheli, 15 yaşında binada zemin katında yer alan, 250 m² kullanımlı olduğu beyan edilen dükkan **1.250.000 ₺ (5.000 ₺/m²)** bedelle satılıktır.

06.03.2018 tarih 18-02-01-062 numaralı raporlarda yer alan emsallerin güncelliği teyit edilmiştir.

6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlendirme yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

Arsa Değeri Tespiti:

Yapılan emsal araştırmasında gayrimenkulün konumu, cephesi, yüzölçümü, imar fonksiyonu, yapılaşma şartları değerlendirilerek m² birim değerinin 3.250,00 ₺/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

$$\text{Arsa Değeri} = \text{Arsa Alanı (m}^2\text{)} \times \text{Arsa m}^2 \text{ birim değeri (₺/m}^2\text{)}$$

Ada/Parsel	Yüzölçüm(m ²)	Birim Değer, /m ²	Değer,₺
29396/11	89.502,19	3.250,00	290.882.117,50

Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:

Projenin yapı değerinde, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2017 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri V-A yapı sınıfı 1.425,00 ₺/m², IIIB yapı sınıfı 838,00 ₺/m², IV-C yapı sınıfı 1.135,00 ₺/m², IIA yapı sınıfı 320,00 ₺/m² dir. Projenin niteliği doğrultusunda maliyetlerin bu bedellerin yaklaşık %15 fazla olabileceği düşünülmüştür.

Projede kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, altyapı çalışmaları ve projenin mimari açıdan nitelikli bir proje olması nedeniyle Projelendirme, Danışmanlık Hizmetleri, Çevre ve Peyzaj Düzenlemeleri gibi ek maliyetlerin, toplam inşaat maliyetinin % 5 oranında olacağı kabul edilmiştir. Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup inşaat seviyesi % 24,98'dir Buna göre yapı sınıfı, inşaat alanları ve birim maliyetlere göre hesaplanan yapı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur

Blok	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı-Grubu	Birim Maliyet Bedeli, ₺/m ²	Yapı Değeri
A1	16.257,18	V-A	1.650,00	26.824.347,00
A2	21.082,83	V-A	1.650,00	34.786.669,50
B1	11.472,92	IV-C	1.300,00	14.914.796,00
B2	14.389,49	IV-C	1.300,00	18.706.337,00
C1	40.975,26	V-A	1.650,00	67.609.179,00
C2	36.591,94	V-A	1.650,00	60.376.701,00
D1	19.423,46	V-A	1.650,00	32.048.709,00
D2	20.386,88	V-A	1.650,00	33.638.352,00
D3	22.430,72	V-A	1.650,00	37.010.688,00
D4	20.469,77	V-A	1.650,00	33.775.120,50
D5	24.869,65	V-A	1.650,00	41.034.922,50
E	18.355,83	V-A	1.650,00	30.287.119,50
F1	10.161,52	IV-C	1.300,00	13.209.976,00
F2	12.217,73	IV-C	1.300,00	15.883.049,00
G	2.535,25	III-B	950,00	2.408.487,50
H	1.602,80	III-B	950,00	1.522.660,00
I	15.368,98	IV-C	1.300,00	19.979.674,00
J1	21.585,11	V-A	1.650,00	35.615.431,50
J2	23.695,76	V-A	1.650,00	39.098.004,00
-	12.800,00	II-A	320,00	4.096.000,00
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler			5%	28.141.311,15
Toplam				590.967.534,15

Projenin Mevcut Durum Değeri;

Değer= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Mevcut Durum Değeri	
Arsa Değeri	290.882.117,50
Yapının Tamamlanma Oranı	24,98%
Yapının Mevcut Durum Değeri	147.623.690,03
Toplam Değer	438.505.807,53

olarak hesap edilmiştir.

6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün tamamlanması halindeki toplam değeri tespit edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Tamamlanması Halindeki Değeri	
Arsa Değeri	290.882.117,50
Yapı Değeri	590.967.534,15
Toplam Değer	881.849.651,65

Projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri 881.849.651,65 ₺ olarak hesap edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan alanların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Alan bilgileri aşağıdaki gibidir.

Parsel Yüzölçümü, m ²	89.502,19
Konut Alanı, m ²	209.404,19
Satılabilir Konut Alanı, m ²	155.404,19
Satılabilir Ticaret Alanı, m ²	4.847,33
Toplam Satılabilir Alan, m²	214.251,52
Toplam İnşaat Alanı, m²	366.673,08

24.02.2015 tarihinde T.C. Toplu Konut idaresi Başkanlığı ile yapılan protokole göre;

“ŞİRKET’çe taşınmazlar üzerinde geliştirilecek proje kapsamında ŞİRKET tarafından geliştirilecek projedeki mahal listesinde yer alan imalata eş 120-m² brüt alanına sahip 450 adet taşınmaz TOKİ’ye eksiksiz ve anahtar teslim olarak devir edilecektir, bu konutlar ile ilgili gecekondular sahihi vatandaşlarca ödenecek geri ödemeler TOKİ tarafından tahsil edilecek ve ŞİRKET tarafından TOKİ’den herhangi bir bedel talep edilmeyecektir. Ayrıca gecekonduların tahliye edilerek yıkıma hazır hale getirildiği tarihten itibaren başlamak üzere (kira ödemeleri tüm tahliye işlemlerinin tamamlanmasına müteakip başlar), hak sahiplerinin her biri için yeni konutlar TOKİ’ye teslim edilinceye kadar 600-TL kira bedeli ŞİRKET tarafından ödenecektir ve yapılacak kira yardımları yılda bir olmak üzere yılbaşlarında ÜFE oranında artırılabacaktır.”

Toplam Konut Alanı, m ²	Daire Adedi	Brüt Alan, m ²	Verilecek Toplam Alan, m ²	Satılabilir Toplam Alan, m ²
209.404,19	450	120,00	54.000,00	155.404,19

Buna göre satılabilir konut alanı **155.404,19 m²** olarak hesaplanmıştır.

24.08.2015 tarihinden 2020 yılına dek ödenecek toplam kira bedeli **24.404.908,19 TL** dir. Bu bedel maliyete yansıtılmıştır.

Proje için tahmini satış ve inşaat tamamlanma projeksiyonu aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2018	2019	2020
Konut Satış Hızı, %	20%	50%	25%	5%
Dükkan Satış Hızı, %	0%	0%	50%	50%

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2018	2019	2020
Tamamlanma Oranı, %	20%	35%	40%	5%

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller doğrultusunda, konutlar için ortalama satış birim değerleri 5.500 ₺/m², dükkanlar için ortalama satış birim değeri 14.000,00 ₺/m² olarak belirlenmiştir.

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Taşınmazların değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 26.04..2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 4,0668 TL olarak belirtilmiştir.
- Raporda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 26.04.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 4,0742 TL olarak belirtilmiştir. Maliyet Yaklaşımında kullanılmıştır.
- Gelir yaklaşımı yönteminde değer hesaplamasında kullanılmıştır. İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde % 10 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	10,00%
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	3,38%

Gelir Yaklaşımı uygulanırken öngörülen projeksiyon doğrultusunda gelir akımları %10 iskonto oranı ile bugünkü değere indirgenmiştir.

İNA Analizi rapor ekinde sunulmuş olup, gelirlerin bugünkü değeri ve projenin bugünkü değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Gelirlerin Bugünkü Değeri, TL	873.634.185
Projenin Bugünkü Değeri, TL (Geliştirilmiş Arsa Değeri)	316.265.381

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Maliyet yaklaşımı ile arsa ve yapı değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Arsa değeri yakın çevresindeki benzer yapılaşma şartlarına uygun arsa emsallerine göre takdir edilmiştir. Konu mülkün inşası devam ettiğinden, gayrimenkulün mevcut durum değeri için (inşaat tamamlanma oranına göre) Maliyet Yaklaşımı ile elde edilen değer takdir edilmiştir.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu çerçevesinde; yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenmiştir. Gayrimenkulün tamamlanması durumundaki değeri için ticari ve sosyal yapılarıyla bütünlüklü bir proje geliştirilecek olması sebebi ile Gelir Yaklaşımı ile elde edilen gelirlerin bugünkü değeri takdir edilmiştir.

Ayrıca gelir yaklaşımı ile projenin net bugünkü değeri-geliştirmiş arsa değeri hesaplanmış, gelir yaklaşımı tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değeri arsanın nihai değeri olarak kabul edilmiştir.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Tablo	
Yöntemler - Tamamlanması Durumundaki Değeri	TL
Maliyet Yaklaşımı	881.849.651,65
Gelir Yaklaşımı	873.634.185,00
Yöntemler – Arsa Değeri	TL
Pazar Yaklaşımı	290.882.117,50
Gelir Yaklaşımı-Geliştirilmiş Arsa Değeri	316.265.381,00

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29396 ada 11 parsel üzerinde yer alan Başkent Emlak Konutları 1. Etap Projesi'nin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değeri ve proje bünyesinde yer alan 155 adet bağımsız bölümün yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29396 ada 11 parsel üzerinde yer alan Başkent Emlak Konutları 1. Etap Projesi'ne ilişkin peşin satış fiyatı esas alınarak takdir edilen nihai değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KDV Hariç Takdir Edilen Değerler	TL	USD
Projenin Mevcut Durum Değeri	438.505.808	107.629.917
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	873.634.185	214.821.035
Arsa Değeri	290.882.118	71.396.131



Samed YALÇIN
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 406430



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
Şehir ve Bölge Plancısı
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402613



Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902