

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



ANKARA ÇANKAYA CEBECİ PARSELLERİ

HAZIRLAYAN



PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Altayçeşme Mahallesi Çam Sokak No:16 DAP Royal Center A Blok Kat: 16 D: 77  
Maltepe/İSTANBUL

Tel: +90 (216) 428 32 33 Faks: +90 (216) 428 32 83

[bilgi@peritusgdd.com](mailto:bilgi@peritusgdd.com)

TAŞINMAZLARIN ÖZET BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum / Kişi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	
Raporu Hazırlayan Kurum	Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş	
Talep Tarihi	28.01.2015	
Rapor No	2015EMLAK KONUT_GYO_15	
Değerleme Tarihi	09.12.2015	
Rapor Tarihi	10.12.2015	
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet	
Tapu Bilgileri Özeti	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Öncebeci Mahallesi,2941 ada, 6-11 parsel nolu ve 2930 ada, 20 parsel nolu,toplam 525,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 3 adet taşınmaz.	
İmar Durumu	Bkz. Belediye incelemesi bölümü	
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.adına kayıtlıdır.	
Adresi	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Öncebeci Mahallesi, Mahmut Esad Bozkurt Caddesi ve Umut Sokak kesişiminde konumlu 2941 ada 6 nolu; Umut Sokak üzerinde konumlu 2941 ada, 11 nolu ve Ziya Gökalp Caddesi üzerinde konumlu 2930 ada 20 nolu parsellerdir.	
<b>Gayrimenkuller İçin Takdir Edilen Toplam Değer (KDV Hariç)</b>		
Pazar Değeri	598.144,00 TL	206.256,55 USD

1-Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3- Rapor içeriğinde T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD= 2.90 TL olarak kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır

4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Raporu Hazırlayanlar	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
Aydın BİLGİN (SPK Lisans Belge No: 401518)	Alper ECER (SPK Lisans Belge No:404284 )

## İÇİNDEKİLER

1.	DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER.....	4
1.1.	Dayanak Sözleşmesi.....	4
1.2.	Değerleme Tarihi .....	4
1.3.	Rapor Tarihi ve Numarası .....	4
1.4.	Rapor Türü.....	4
1.5.	Raporu Hazırlayanlar .....	4
1.6.	Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	4
2.	ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
2.1.	Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri .....	5
2.2.	Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri .....	5
3.	DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ.....	6
3.1.	Değerleme Raporunun Amacı .....	6
3.2.	Sınırlayıcı Koşullar.....	6
3.3.	Uygunluk Beyanı.....	6
3.4.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler .....	8
3.4.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	8
3.4.2.	Maliyet Yaklaşımı.....	8
3.4.3.	Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi.....	9
3.4.4.	En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:.....	9
3.4.5.	Parsel Geliştirme Analizi.....	10
4.	GENEL VE ÖZEL VERİLER .....	12
4.1.	Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler .....	12
4.1.1.	Demografik Veriler .....	12
4.1.2.	Ekonomik Veriler.....	13
4.2.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	15
4.2.1.	Ankara İli.....	15
4.2.2.	Çankaya İlçesi.....	20
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER .....	22
5.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	22
5.2.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	23
5.2.1.	Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri .....	25
5.3.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri.....	25
5.3.1.	Gayrimenkullerin Takyidat İncelemeleri.....	25
5.3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	25
5.3.3.	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	25
5.4.	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	26
5.4.1.	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	26
5.4.2.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	26
5.4.3.	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	26
5.4.4.	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
5.4.5.	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	26

6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI .....	27
6.1.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler, .....	27
6.2.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler .....	27
6.2.1.	Olumlu etkenler: .....	27
6.2.2.	Olumsuz etkenler: .....	27
6.3.	Kira değeri analizi ve kullanılan veriler, .....	27
6.4.	Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, .....	27
6.5.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar .....	27
6.5.1.	Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı .....	28
6.5.2.	Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi Yaklaşımı .....	30
6.5.4.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi .....	34
6.5.5.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi, .....	34
6.6.	Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi, .....	34
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	35
7.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması, .....	35
7.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	35
7.3.	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler .....	36
7.4.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	36
8.	SONUÇ .....	37
8.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	37
8.2.	Nihai Değer Takdiri .....	37
9.	RAPOR EKLERİ .....	37

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun 05.04.2012 Tarih ve 11/402 Sayılı Kararı ile sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirme hizmeti vermek üzere lisanslandırılmış olup, şirketin tescil bilgileri aşağıda verilmiştir.

Unvan	: PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Merkez	: Maltepe, İSTANBUL
Adres	: Altayçeşme Mahallesi Çam Sokak No:16 DAP Royal Center A Blok Kat: 16 D: 77 Maltepe/İstanbul
Kuruluş Tarihi	: 05.10.2011
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 11.10.2011
Ticaret Sicil Numarası	: 792400
Sermayesi	: 300.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	: Küçükyalı Vergi Dairesi / 7280368320
Faaliyet konusu	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

### 2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

**Müşteri Unvanı** : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**Müşteri Adresi** : Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

### 3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

#### 3.1. Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, 28.01.2015 tarih ve 170.99-11-144 sayılı yazılı talebi üzerine, raporda detaylı bilgileri verilen 2 adet gayrimenkulün güncel pazar değerinin **Sermaye Piyasası Kurulu** düzenlemeleri kapsamında tespit etmek amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

#### 3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28.01.2015 tarihli talebine istinaden hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

#### 3.3. Uygunluk Beyanı

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UEDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.

- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir

ihyası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

### **3.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**

#### **3.4.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

#### **3.4.2. Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.



- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

#### **3.4.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi**

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımı yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibarıyla gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

#### **3.4.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:**

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımı tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması,

hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

#### 3.4.5. Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin "En Etkin ve Verimli Kullanımını" saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi) 'de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

#### Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

- Arazi Değerlemesi için kullanılan bir emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.
- Arazi Değerlemesi için ayrıca bir altbölümler geliştirme tekniği de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak Pazar Değeri tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

- Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.
- Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen soyutlama olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.
- Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.
- Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda Pazar Değeri 'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

#### 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur.

Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir.

Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

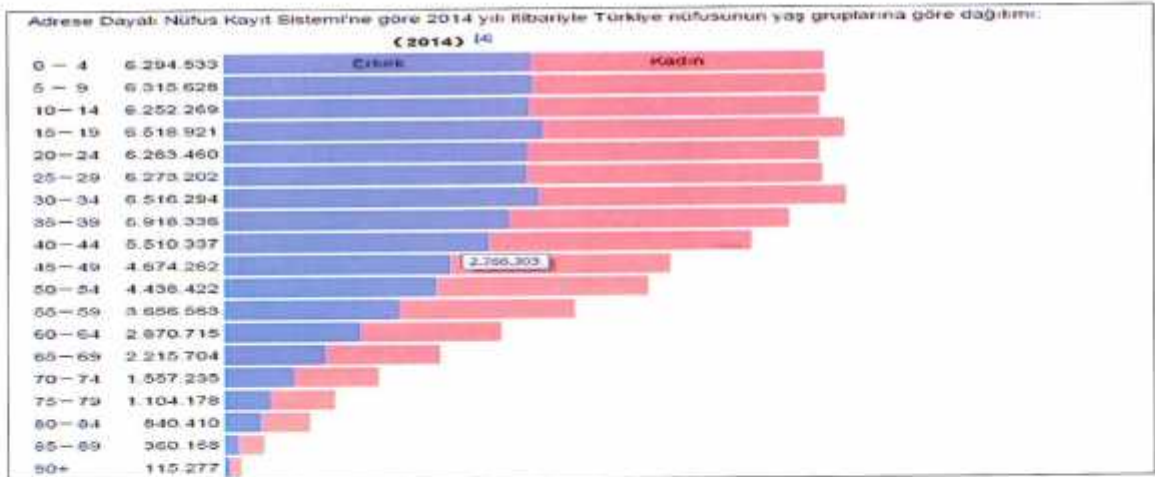
#### 4.1. Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler

##### 4.1.1. Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2014 sonuçlarına göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 77.695.904'tür.

Bu sayının yüzde 50,17'si (38.984.302) erkeklerden, yüzde 49,82'si (38.711.602) kadınlardan oluşur. Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,27'sini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2014'te yüzde 24,27'sine karşılık gelmektedir.

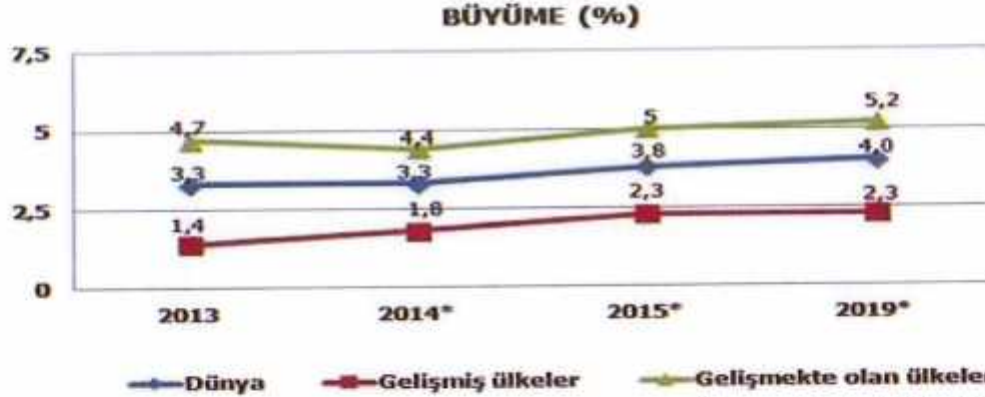
Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.



#### 4.1.2. Ekonomik Veriler

Dünya ekonomisi 2013 yılında %3,3 büyüdükten sonra 2014 yılına % 3,3 büyüme beklentisi ile başlamıştır. IMF Küresel Ekonomik Görünüm 2014 Raporunun Ekim ayında yayımlanan güncellemesinde mevcut risklerin yanında yeni risklerin ortaya çıkmasının etkisiyle büyüme tahminleri aşağı yönlü revize edilmiştir.

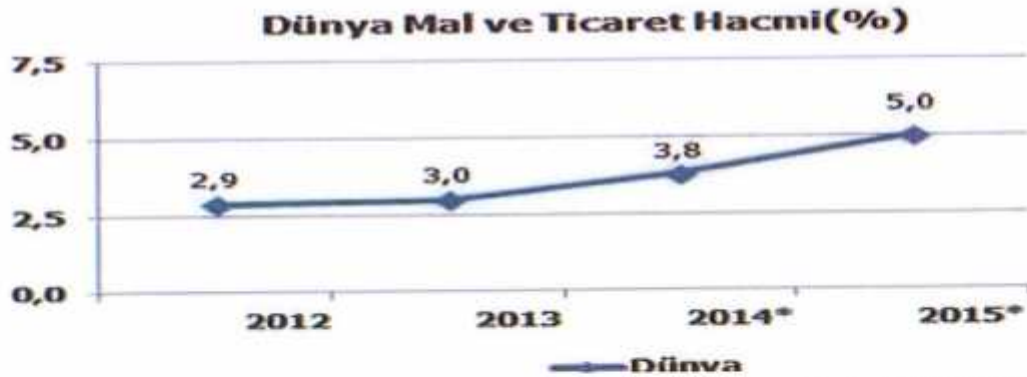
Dünya ekonomisinin 2014 yılına ilişkin büyüme tahmini % 0,4 puan indirilerek %3,7'den %3,3 düzeyine düşürülmüştür.



*Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014. (\*) Tahmin*

IMF, dünya büyüme tahminlerinin yanında gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilere yönelik 2014 yılı büyüme tahminlerinde de aşağı yönlü değişiklikler yapmıştır. Gelişmiş ekonomilerin 2014 yılı büyüme tahmini % 2,2'den % 1,8'e, gelişmekte olan ekonomilerin büyüme tahminini ise aynı dönemde %

4,8'den % 4,4 seviyesine indirilmiştir. Küresel ekonomik görünüme yönelik yapılan değerlendirmede genel olarak küresel ekonomide devam eden aşağı yönlü risklerin yanında jeopolitik risklerin yükselmeye başlamasının petrol fiyatları üzerinde keskin bir artışa yol açabileceği vurgulanmıştır.

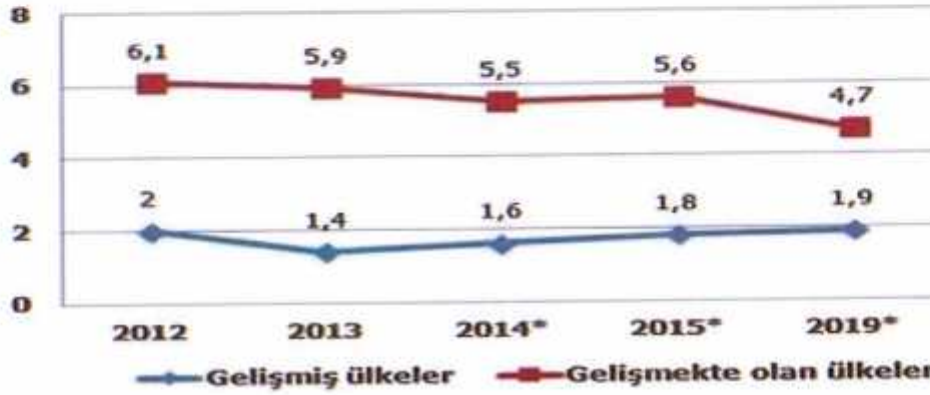


*Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 (\*)Tahmin*

Dünya genelinde ekonomik entegrasyonun öncü göstergesi olan dünya mal ve hizmet ticaret hacmi 2010 yılındaki küresel toparlanmadan sonra takip eden yılda %6,1'lik bir artışla pozitif görünümünü korumuş ancak 2013 yılında küresel ekonomideki yeniden dengeleme

karşısında %3,0'lük sınırlı bir büyüme göstermiştir. IMF tahminine göre, dünya toplam mal ve hizmet ticareti hacmi 2014 ve 2015 yıllarında sırasıyla %3,8 ve %5,0 oranında artacaktır.

**Tüketici Fiyatları (Değişim %)**



*Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 (\*)Tahmin*

Küresel krizin 2009 yılı genelinde dünya ekonomisinde yarattığı şiddetli daralma fiyatlar genel düzeyinde de aşağı yönlü baskı yaratmıştır. Dünya genelinde ani şekilde soğuyan talebe paralel yükselen işsizlik oranları beraberinde dezenflasyonist bir görünüm getirmiştir.

Ekonomik toparlanma yılı olan 2010'da ise özellikle gelişmiş ülke tüketici fiyat seviyelerinde yukarı yönlü bir hareket gözlenmiştir. Bu durum krizden çıkış sürecinde batının büyük ekonomilerince alınan eşi görülmemiş genişletici para politikaları ile açıklanabilirken enjekte edilen likiditenin kısa zaman içinde başta gelişmekte olan ülkeler olmak üzere finansman açığı olan diğer ekonomilerce absorbe edilmesi enflasyon görünümünün bu ülkelerde daha büyük bir oranda bozulmasına sebebiyet vermiştir

**İşsizlik (Değişim %)**



*Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 (\*)Tahmin*

Küresel ekonomideki yavaşlama ve talebin sınırlı kalması ile birlikte ticaretteki büyümede sınırlı kalmaktadır. Dünya ticaretindeki bu koşullar içinde ticarete konu olan mal fiyatları da zayıf kalmaktadır.

Petrol ve enerji fiyatlarının 2013 ve 2014 yıllarında gerileyeceği öngörülmektedir. Metal ve diğer emtia fiyatlarında 2013 yılındaki % 1,5 artış sonrası 2014 yılında %4,2 gerileme beklenmektedir. İmalat sanayi ürünlerinde ise 2013 yılından sonra 2014 yılında da ortalama

fiyat değişimi beklenmemektedir. İnşaat malzemeleri ürünleri metal fiyatlarındaki gerilemeden etkilenecektir.

Yine imalat sanayi ürünlerinde oluşan keskin rekabetin yarattığı fiyat baskısı inşaat malzemesi ürünlerinin fiyatlarını da sınırlaması beklenmektedir. Yılın ilk yarısında küresel enerji fiyatları ile tarım ve gıda fiyatları yukarı yönlü seyrederken, endüstriyel metaller ve değerli metaller de yukarı yönde hareket etmişlerdir. Ukrayna'daki siyasi gerilimin devam etmesi, Libya'daki arz kısıntıları ve Irak'ta yaşanan olumsuz gelişmeler, bölgesel fiyat farklılıkları rafineri şirketlerinin stratejilerini ve küresel rekabet ortamını etkilemektedir.

#### 4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

##### 4.2.1. Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin bir ili, başkenti ve en kalabalık ikinci şehridir. Nüfusu 2014 itibarıyla 5.150.072 kişidir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur. Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü 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 en kalabalık 2. 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. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demiryoluve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

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. İlin adını taşıyan tavşanı,keçisi ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdem, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam'ın maden suları ise ülke çapında tanınır.

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

1355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km<sup>2</sup> ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.

Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar,%12'sini çayır ve meralar,%10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m. Yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km<sup>2</sup>lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km<sup>2</sup>lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83.8 km<sup>2</sup>lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

### **İklim**

İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz iklimi'nin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok aralık, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm.[54] Yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ilâ 35 cm. (Şereflikoçhisar) arasında değişir.

### **Ekonomi**

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

İl, Türkiye gayrisafi millî hasıla'sının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12.3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6.4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurtiçi hasıla'sının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı.

**PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Albayrak Sokak No:14 Dış Dış Royat Center  
A Blok Kat:14 Dış Dış Royat Center  
Tel: 0216 498 32 33 - 3111111 Faks: 0216 428 32 83  
Küçükyalı V.D.: 728 036 8320 Tic. Sic. No.: 292408  
mail: bilgi@peritusgd.com



Price Waterhouse Coopers'ın "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında Xiamen'in ardından 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İzmir 2, İstanbul 3 ve Bursa 4. sırada yer almıştır.

### **Sanayi**

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boylu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır. (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon) Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerçilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayii, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir.

Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır.

Ankara'daki sanayi üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi(OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insanî sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

### **Tarım, hayvancılık ve ormancılık**

Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzümdür. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir.

Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun(ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır. Ankara

**PERİTUS GAYRİMENKUL**  
**DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Atatürk Bulvarı, Çarşı Sokak No: 16 Dep Royal Center  
A Blok Kat: 16 Daire: 16 Kat: 16 / İSTANBUL  
Tel: 0216 328 32 33 - 3 Hat Faks: 0216 328 32 83  
Küçükyalı Y.D. / 728 036 8320 Tic. Sic. No: 772401  
mail: bilgi@peritusgd.com

keçisi olarak bilinen tiftik keçi sayısı 1970'lerdeki sayılarının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir.

Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. 2012 verilerine göre ilin %13'ü ormanlarla kaplı olup, yüzölçümünün %7'sini bozuk ormanlar, %8'ini ise normal ormanlar oluşturmaktadır. Kayda değer bir ormancılık üretimi yoktur. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

### **Enerji**

Nallıhan'da Çayırhan Termik Santrali linyit (634 MW güçlü), Esenboğa termik santrali ise fueloil (54 MW) yakarak enerji üretir. Ayrıca, Sarıyar Barajı(160 MW), Hirfanlı Barajı(Evren) (128 MW) ve Kesikköprü Barajı(76 MW) hidroelektrik enerji üretir.

### **Madencilik**

Ankara, Türkiye'nin madencilik potansiyeli fazla olan illerindedir. İlin Beypazarı ve Nallıhan ilçelerinde Türkiye'nin en önemli linyit yataklarından bazıları bulunur. Ayrıca Tuz Gölü ve çevresinde tuz çıkarılır. Türkiye İzmir'deki Çamaltı Tuzlası'ndan sonra en fazla tuz çıkarılan yer, Tuz Gölü ve çevresidir.

İlde ayrıca, Beypazarı ve Kızılcahamam çevresinde sodacılık gelişmiştir.

### **Su kaynakları**

Hidroelektrik enerji sağlayan barajların yanı sıra, Ankara'da içme suyu ve sulama suyu sağlayan barajlar da bulunmaktadır. Bunlardan Çubuk-1 Barajı, Çubuk-2 Barajı, Bayındır Barajı, Kesikköprü Barajı ve Çamlıdere Barajı içme suyu sağlar, Asartepe Barajı sulama suyu sağlar, Kurtboğazı Barajı ise hem içme hem sulama suyu sağlar. Bu su kaynakları büyüyen şehrin ihtiyacını karşılamaya yetmediği için, 2008'de Kızılırmak'tan da başkente su getirilmeye başlanmıştır.

### **Turizm**

Türkiye Cumhuriyeti'nin kurucusu ve ilk Cumhurbaşkanı Mustafa Kemal Atatürk ve II. Cumhurbaşkanı İsmet İnönü'nün kabrinin bulunduğu Anıtkabir, her yıl milyonlarca kişi tarafından ziyaret edilir.

Ankara, Türkiye dışından turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece%1.5'u (2007'de 383 bin kişi) Ankara Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu mayıs-eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşlarıdır.

Ankara ilinde arkeolojik sitlere ilgi duyanlar için yabancı gezi rehberlerinde öncelikle görülmesi önerilen yer Anadolu Medeniyetleri Müzesi'dir. Başkent'in Ulus semtinde Ankara Kalesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Ankara Etnografya Müzesi, Roma harabeleri (Augustus Tapınağı ve Julian Sütunu) gibi pek çok turistik yer bulunur. Modern Türkiye'nin tarihi ile ilgilenenler için Anıtkabir ve eski TBMM binası turist kitaplarında sık önerilen

yerlerdir. Başkent dışındaki başlıca turistik yerler Beypazarı'nın geleneksel evleri ve Gordion'dur.

Yurtiçi turizmi bakımından, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Gündül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Beypazarı ve Kızılcahamam'daki tarihi evler yurtiçi turizmine katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Evren İlçesi Hirfanlı Baraj Gölü kıyısında sahip olduğu sahille Ankara ve çevre illere alternatif bir su ve doğa tatili imkânı sunmaktadır.

### **Çevre sorunları**

Ankara, 2004 itibarıyla, İstanbul ve Kocaeli'den sonra çevreyi en fazla kirleten üçüncü ildir. Ankara'nın akarsuları ve bazı gölleri oldukça kirli durumdadır. İlin akarsuları içinde en fazla kirlenmiş olanlar arasında Sakarya ve onu besleyen Ankara Çayı ve Kızılırmak sayılabilir. Buna rağmen, sularının arıtılmasından bu yana Kızılırmak Ankara şehrinin ihtiyacını kısmen karşılamaktadır. Gölbaşı'ndaki Mogan ve Eymir göllerinde kirlilik yüzünden toplu balık ölümleri olmuştur. Tuz Gölü'ndeki kirlilik de bölgenin ekolojisini etkilemekte, gerek iklim değişikliği, gerek kaçak kuyular nedeniyle Tuz Gölünün 2015'e kadar kuruması beklenmektedir.

Hava kirliliği 1980 başlarında tehlikeli boyutlara ulaşmış olan Ankara şehri, daha sonraları düşük kaliteli kömür yerine doğal gaz kullanımının yaygınlaşması sonucu, bugün artık orta derecede kirli bir havaya sahiptir. Buna rağmen, 2008'de il çapında yapılan ölçümlere göre, kış aylarında kükürt dioksit oranı 96  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  olarak ölçülen Ankara, Türkiye'de hava kirliliğinin en yoğun olduğu il oldu.

Sincan ve Etimesgut belediyeleri hariç tüm merkez belediyelerinin çöplerinin gönderildiği ve yakın zamana kadar önemli bir çevre sağlığı sorunu teşkil eden Mamak çöplüğü, günümüzde ıslah edilmiştir. Atıklardan elektrik, gübre ve metan gazı üretilmekte, çöplerde geri dönüşümü mümkün olan maddeler ise endüstriye ham madde yapılmaktadır.

### **Nüfus**

Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayri resmi nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus

**PERİTUS GAYRİMENKUL**  
**DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Atıyercane Nişli Corn Sahibi No: 16 Dep. Royal Center  
A Blok Kat: 16 Daire: 77 Maltepe / İstanbul  
Tel: 0216 426 12 33 - 3 Hat Faks: 0216 426 32 83  
Kucukyolu: V.İ. : 726 036 8320 Tic. Sic. No: 192400  
e-mail: bilgi@peritusgdl.com.tr

ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

Ankara'nın nüfusu 2014 yılı itibariyle 5.150.072 kişidir. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir. Ankara il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %88'ini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitilmiş kesiminde belirginleşir: üniversite ve yüksek okul mezunlarının toplam nüfusa oranı Ankara'da %10,6, Türkiye genelinde ise %5,4'tür. Eğitim ve öğretim açısından Türkiye'nin önemli merkezlerinden biri olan Ankara'da 150'den fazla ilk ve orta dereceli okul ile halk eğitimi merkezi vardır. Ayrıca yirmi üniversite ve bir harp okulu hizmet vermektedir. Bu üniversitelerde il genelinden öğrencilere eğitim verildiği gibi, il dışından ve öğrenci değişim programları ile yurtdışından gelen öğrencilere de eğitim verilmektedir.

#### 4.2.2. Çankaya İlçesi

Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara ili'ne bağlı bir ilçedir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Çankaya, yerleşik nüfusu 913.715 kişi itibariyle



Ankara'nın ve Türkiye'nin nüfus bakımından en büyük ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçesi olarak pek çok ilden nüfusu daha fazladır. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve on üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.

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

Ankara ilinin en yüksek nüfusa sahip ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2014 sayımlarına göre 913.715 kişidir. İlçe ayrıca Türkiye'nin de nüfus bakımından en büyük ilçesi konumundadır.

2000 nüfus sayımında 758,490 olan nüfus 14 yılda yaklaşık 155.225 kişi artmıştır. Bir milyona yaklaşan nüfusun 442.058'i erkek; 472.443'ü kadındır. Nüfusun tamamı kentte yaşar.

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.

İlçe Ankara'nın merkezinde bulunmaktadır. Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali İlçe sınırları içerisinde yer almaktadır. İlçe içi ulaşımı kolaylaştıran üç adet faal, iki adet de inşaat halinde olan metro vardır. Metro güzergahları Dikimevi - Söğütözü, Kızılay - Kuru, Kızılay - Batıkent, Batıkent - Törekent, Kızılay - Gazino, Kızılay - Esenboğa Havalimanı hatları üzerinde konumlanmıştır. Bu metrolar Çankaya'yı, Yenimahalle, Altındağ, Etimesgut, Sincan, Keçiören, Pursaklar, Çubuk ilçelerine bağlar. Yapımına 1992 yılında başlanan Ankaray metrosundan Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne direkt geçiş vardır. Sincan-Kayaş Banliyö Tren Hattı'nın ilçe üzerinden geçen istasyonları mevcuttur. İlçeye havayolu ile ulaşımı 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 124 tane mahalle vardır.

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Öncebeci Mahallesi, Mahmut Esad Bozkurt Caddesi ve Umut Sokak kesişiminde konumlu 2941 ada 6 nolu; Umut Sokak üzerinde konumlu 2941 ada, 11 nolu ve Ziya Gökalp Caddesi üzerinde konumlu 2930 ada 20 nolu parsellerdir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2941 ada 6 nolu parsel Mahmut Esad Bozkurt Caddesi'ne, 2941 ada 11 nolu parsel Umut Sokağa, 2930 ada 20 nolu parsel Ziya Gökalp Caddesi'ne cephelidir. Yakın çevrelerinde Çankaya Belediyesi, Ankara Adliyesi, Tevfik İleri İlköğretim Okulu, Kurtuluş Parkı vb. birçok önemli yapılar ve park alanları bulunmaktadır.

Bölge Çankaya Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup kısmen tamamlanmış altyapıya sahiptirler.



### Konu Gayrimenkullerden Tespit Edilmiş Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe(km)
Çankaya Belediyesi	~0,3 km
Kurtuluş Parkı	~0,2 km
Ankara Adliyesi	~1,2 km
Kızılay Meydanı	~1,5km.
Celal Bayar Bulvarı	~1,0 km

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Atıncaya Mah. Çankaya Sokak No: 16 Dış Bıyık Center  
A Blok Kat: 16 Çankaya / Maltepe / 06560

Tel: 0216 428 3233 - 3 Hat Faks: 0216 428 3283  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Tel: 0216 428 3233 - 3 Hat Faks: 0216 428 3283  
Atıncaya Mah. Çankaya Sokak No: 16 Dış Bıyık Center  
A Blok Kat: 16 Çankaya / Maltepe / 06560  
www.peritusgd.com.tr  
RAPOR TARİHİ: 10.12.2015

## 5.2. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

- Parsellerin toplam yüzölçümü 525,00 m<sup>2</sup>'dir.
- Taşınmazların kesin sınırları noktasal olarak belirlenememiştir.
- Rapor, kadastral paftalar üzerinde yapılan incelemeler ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Parseller düz bir topografik yapıdadır.
- 2930 ada 20 nolu parcel dikdörtgen, 2941 ada 6 ve 11 nolu parseller ise dairesel ve düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıdadırlar.
- 2930 ada 20 nolu parcel aynı adadaki 3 nolu parcel ile tevhit edilmiş ve 21 nolu parcel olarak yeni parcel numarası verilmiş olup henüz tapu kütüğüne tescili yapılmamıştır.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir işaret (çit, kazık, duvar vb.) bulunmamaktadır.
- 2941 ada 6 ve 11 nolu parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır. 2930 ada 20 nolu parcel ise tevhit edildiği 3 nolu parcel üzerindeki binanın otoparkı olarak kullanılmaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmış vaziyettedir.

## PARSELLERİN KONUMLARI



PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Alışveriş Merkezi Blok Kat: 16 Daire: 77 Maltepe / İSTANBUL

A Blok Kat: 16 Daire: 77 Maltepe / İSTANBUL

Tel: 0216 428 32 73 - 3 Hat Faks: 0216 428 32 83

Kocakapı V.D.: 77/036 8320 Tic. Sic. No: 232400

mail: bilgi@peritusgd.com



Taşınmazlara ulaşım için; Kızılay Meydanı'ndan yola çıkılarak Atatürk Bulvarı üzerinden 1,5 km kadar Abdi İpekçi Parkı yönüne doğru ilerleyerek Celal Bayar Bulvarı'na girilir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 0,4 km devam edilerek sağa Aksu Caddesi'ne dönülür. Cadde üzerinde yaklaşık 1,3 km ilerlediğimizde Ziya Gökalp Caddesi'ne girilir. Taşınmazlardan 2930 ada, 20 nolu parsel bu cadde üzerindedir. 2941 ada 6 nolu parsel Aksu Caddesi (Mahmut Esad Bozkurt Caddesi) ile Umut Sokak kesişiminde, 2941 ada 11 nolu parsel ise Umut Sokak üzerinde konumlandır. Taşınmazlara toplu taşıma araçlarıyla da rahatlıkla ulaşılmaktadır.



PERİTUS GAYRİMENKUL

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Altınordu Mah. Cami Sokak No: 14 Düzce

A Blok Kat: 14 Daire: 77 Maltepe - İSTANBUL

Tel: 0216 428 32 33 - 3 Hat Faks: 0216 428 32 31

Küçükyalı V.D. / 228 034 8320 Tic Sic. No: 32919

Mail: bilgi@perituscgtd.com.tr

RAPOR NO: 2015EMLAKKONUT\_GYO\_015

RAPOR TARİHİ: 10.12.2015



### 5.2.1. Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu parsellerden 2941 ada 6 ve 11 parseller "Arsa" ; 2930 ada 20 nolu parsel ise "fidanlık bahçe" vasfındadır. 2941 ada 6 ve 11 nolu parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır. 2930 ada 20 nolu parsel ise tevhit edildiği 3 nolu parsel üzerindeki binanın otoparkı olarak kullanılmaktadır.

### 5.3. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İLİ	ANKARA		
İLÇE	ÇANKAYA		
MAHALLE	ÖNCEBEÇİ		
MEVKİİ	--		
ADA	2941	2941	2930
PARSEL	6	11	20
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	200,00	200,00	125,00
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	FİDANLIK BAHÇE
CİLT	1	1	2
SAYFA	76	79	125
YEVMIYE NO	36045		
İKTİSAP TARİHİ	27.06.2013		
HİSSESİ (m <sup>2</sup> )	TAM	TAM	TAM
MALİK	EMLAK KONUT GYO A.Ş.		

### 5.3.1. Gayrimenkullerin Takyidat İncelemeleri

Ankara İli, Çankaya İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapor konusu parseller üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmadığı belirlenmiştir. Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

### 5.3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Yapılan incelemelere göre parsellerin mülkiyeti 27.06.2013 tarih ve 36045 yevmiye no ile İnşaat ve İmar A.Ş.' de iken tüzel kişiliklerin unvan değişikliği nedeniyle Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye geçtiği görülmüştür. İnşaat ve İmar A.Ş. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasının eski unvanıdır.

### 5.3.3. Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde tasarrufunu kısıtlayan takyidat olmadığından Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

#### 5.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 27.07.2015 tarih, 856717 referans no ile alınan yazıda; 2941 ada, 6 ve 11 sayılı parseller 60375 nolu parselasyon planı kapsamında kalmakta olup; kullanım kararları Çankaya Belediye Encümeninin 16.05.1997 gün ve 151 sayılı kararı ile "Ticaret" kullanımından "Yeşil Alana" dönüştürülmüştür.

2930 ada, 20 sayılı parsel 10000 nolu parselasyon planı kapsamında kalmakta olup; aynı adada ki 3 sayılı parsel ile birleşerek imarın yeni 2930 ada 21 sayılı parselini meydana getirmiştir. (21 no'lu parsel halen tapuya tescil edilmemiştir). Konu parsel imar planında "8 katlı, Ticaret Yolu" bölgesinde kalmaktadır.

Değerleme konusu parsellerden 2941 ada 6-11 parseller "Arsa" ; 2930 ada 20 nolu parsel ise "fidanlık bahçe" vasfındadır. 2941 ada 6-11 nolu parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır. 2930 ada 20 nolu parsel ise tevhid edildiği 3 nolu parsel üzerindeki binanın otoparkı olarak kullanılmaktadır.

Belediyeden alınan resmi yazı ve diğer evraklar rapor ekine konulmuştur.

#### 5.4.1. Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından, taşınmazlara ait ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

#### 5.4.2. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmadığından yapı denetimi çalışması bulunmamaktadır.

#### 5.4.3. Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Tapu kütüğünde yapılan incelemelere göre taşınmazların son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

#### 5.4.4. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ve belge gerektirecek yapılaşma bulunmamaktadır.

#### 5.4.5. İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul arsa/arazi nitelikli olarak değerlendirmeye alınmıştır. İmar bilgileri açısından taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında bir sakınca yoktur.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Ataycesme Mah. Çam Sokak No: 16 Dış: Royal Center

4 Blok Kat: 4. Kat No: 77 Maltepe / İSTANBUL

Tel : 0216 428 32 33 - 3 Hat Faks: 0216 428 37 87

Sıhhiye V.D. / 720 036 8320 Tlx. Sic. No: /

mail : bilgi@peritusgdd.com

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler,

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 6.2. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler

#### 6.2.1. Olumlu etkenler:

- Taşınmazların merkezi konumda olmaları
- Ulaşımlarının kolay olması
- Gelişimini tamamlamış ve lüks bir bölgede yer almaları
- 2930 ada, 20 parselin imar planında ticaret alanında kalması

#### 6.2.2. Olumsuz etkenler:

- 2941 ada, 6 ve 11 nolu parsellerin imar durumlarının "Yeşil Alan" olması.
- 2930 ada 20 nolu parselin aynı adadaki 3 nolu parsel ile yapılan tevhidinin henüz tapu kütüğüne tescil edilmemiş olması

### 6.3. Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,

Değerlemeye konu taşınmazın, bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunamamıştır. Dolayısıyla kira değeri için analiz yapılmamıştır.

### 6.4. Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere raporun 5.2. bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

### 6.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, raporun 3.4 Bölümünde açıklanan Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımı kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşımdan rapora konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmış ve değerlendirilen taşınmaza göre kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

2941 ada 6 ve 11 no'lu parseller "Yeşil Alan" lejantına (kısıtlı imar durumu) sahiptirler, üzerlerinde herhangi bir proje geliştirmeye uygun değildirler. Bu parseller kamusal alan niteliğinde olması nedeniyle, emlak vergisi değerleri takdir edilmiştir. Bu bedeller emsal karşılaştırma yöntemi bölümünde gösterilmiştir.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Atatürk Bulvarı, Çiğirli Sokak No. 14, Dışişleri Binası, Kat: 11, Beşiktaş / İSTANBUL

Tel : 0216 428 72 33 - 3 Hat Faks: 0216 428 32 33

Kişilik No: M.D. / 728 034 8320 - Tic. Sic. No: 272112 / 01000000000000000000

Web: www.peritus.com.tr

2930 ada 20 no'lu parselin pazar değerinin tespitinde ise emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

Bu çerçevede öncelikle emsal karşılaştırma yaklaşımı ile değerlemeye konu taşınmaza benzer nitelikler taşıyan emsal satış değerleri araştırılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi ile 2930 ada 20 no'lu parsel üzerinde "Ticaret" imarına uygun olarak (henüz tapuda tevhit edilmemiş olmakla birlikte mevcut imar durumu 21 parsel verilecek imar durumu referans alınarak) üzerinde bir ofis projesi geliştirilmiştir.

#### 6.5.1. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

2930 ada 20 no'lu parselin konumu ve imar durumu dikkate alınarak, yakın zamanda alım - satıma konu olmuş/fiili değerlendirme tarihi itibari ile piyasada satılık arsa emsalleri araştırılmış olup, büyüklük ve yapılaşma şartları açısından emsal teşkil edebilecek arsalar üzerinde durulmuştur.

Değerleme konusu parselin yakın civarında satışı gerçekleşmiş ve halen satışta olan ticaret imarlı ve konut imarlı arsa emsalleri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

#### EMSAL TABLOSU

SATILIK ARSA EMSALLERİ					
AÇIKLAMA	SATIŞ DEĞERİ				Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )
	Alanı m <sup>2</sup>	TL	TL/m <sup>2</sup>		
<b>E-1</b> Taşınmazlara göre daha iyi konumda olan 9 kat, Ticari + Konut imarlı arsa. <b>Hızır Çelik 0 (505) 938 62 00</b>	988	10.000.000	10.121,00	10.000,00	
İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-kocatepe-de-satilik-kiymetli-cok-amacli-arsa-220753277/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-kocatepe-de-satilik-kiymetli-cok-amacli-arsa-220753277/detay</a>					
<b>E-2</b> Taşınmazlarla aynı bölgede emsal 0,70, 6 kat, Ticari imarlı arsa. <b>İrfan Gündoğmuş 0 (532) 457 11 90</b>	850	4.700.000,00	5.529,41	5.500,00	
İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-irfan-emlaktan-cankaya-da-850-m2-satilik-ticari-parcel-238626742/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-irfan-emlaktan-cankaya-da-850-m2-satilik-ticari-parcel-238626742/detay</a>					
<b>E-3</b> Taşınmazlarla aynı bölgede 5 kat konut imarlı arsa. <b>Serhat Özbayramoğlu 0 (532) 422 17 51</b>	800	3.200.000,00	4.000,00	4.000,00	
İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-borseem-den-cebeci-de-fakulteler-yakini-kupon-arsa-180210460/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-borseem-den-cebeci-de-fakulteler-yakini-kupon-arsa-180210460/detay</a>					
<b>E-4</b> Taşınmazlarla aynı bölgede 6 kat Ticari + Konut imarlı arsa. <b>Hasan Çim 0 (541) 356 33 08</b>	566	3.300.000,00	5.830,00	5.800,00	
İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-kizilay-da-yatirimcilara-uygun-arsa-acilli-my-city-emlak-tan-222577803/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-kizilay-da-yatirimcilara-uygun-arsa-acilli-my-city-emlak-tan-222577803/detay</a>					

Verilen emsallerin irdelenmesi sonucunda;

- Emsallerin Ticaret ve Konut alanlarında kaldığı,
- Bölgede arsa birim değerlerinin yaklaşık 4.000 TL ile 10.000 TL arasında olduğu,
- Arsa m<sup>2</sup> emsal değerlerinin, arsanın konumuna ve topografik yapısına bağlı olarak değiştiği,
- Tabloda emsal 1'de yer alan taşınmazın konum ve imarının konu taşınmaza göre çok yüksek olduğu
- Kalan emsallerin ortalama m<sup>2</sup> bedelinin ~6.300 TL olduğu
- Emsal bedellerinin, deklare satış bedeli olduğu ve pazarlık payını içerdiği,
- Ayrıca taşınmazın halihazırda 2930 ada 3 parsel üzerindeki binanın bahçesi / otoparkı gibi kullanılıyor olması da dar bir alıcı kitlesine sahip olduğu,

Tespitleri yapılmıştır.

Bu tespitler ışığında konu gayrimenkulün,

- Konumu,
- Henüz tapu kütüğüne tevhit işleminin tescilinin yapılmamış olması, mevcut yüzölçümü ile tevhit işlemi yapılmadan üzerinde bir proje geliştirmenin mümkün olmayacağı,

Hususları birlikte değerlendirildiğinde birim m<sup>2</sup> emsal bedellerinin **2.600 TL** alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Bu birim değer esas alınmak suretiyle, gayrimenkullerin değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Arsa Değeri Hesaplaması	
Parsel Yüzölçümü,m <sup>2</sup>	125,00
m <sup>2</sup> / Satış Değeri , TL	2.600,00
<b>Σ Gayrimenkul Değeri, TL</b>	<b>325.000,00</b>
<b>Σ Gayrimenkul Değeri, USD</b>	<b>112.068,97</b>

Sonuç olarak; Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı sonucunda, değerlendirme konusu **2930 ada 20 parselin**, detayları yukarıdaki tabloda verildiği üzere toplam adil (rayiç) piyasa değeri **325.000,00.-TL** (değerleme tarihi itibarı ile **112.068,97 USD**) olarak hesaplanmıştır.

Ayrıca, imar planında yeşil alanda kalan 2941 ada 11 no'lu parsel ile 6 no'lu parselin kısıtlı imar durumuna sahip olması nedeniyle Emlak Vergisine esas değerinin

- 2941 ada 11 no'lu parsel cephele olduğu Umud sokak'tan 315,17 TL/m<sup>2</sup>'den hesaplandığında (200 m<sup>2</sup> x 315,17 TL/m<sup>2</sup>) toplamda **63.034 TL**,
- 2941 ada 6 parselin emlak vergi değeri ise cephele olduğu Mahmut Esat Bozkurt Cd. itibariyle 1.050,55 TL/m<sup>2</sup>'den hesaplandığında (200 m<sup>2</sup> x 1.050,55 TL/m<sup>2</sup>) toplamda **210.110 TL'dir**.

#### 6.5.2. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi Yaklaşımı

Değerleme konusu 2930 ada 20 parsel, (tevhidinden dolayı kazanılan imar durumu referans alındığında) "Ticaret Alanı'nda" kalmakta olup, bundan dolayı ticari kullanım amaçlı proje geliştirileceği varsayılmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda, değerlendirme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan satılık ticari (ofis) emsalleri araştırılarak proje gelirleri hesaplanmıştır,
- Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda parseller üzerinde inşa edilecek yapıların yapım maliyeti hesaplanarak projenin olası geliştirme maliyeti hesaplanmıştır,
- Sonuç olarak, proje gelir ve giderlerinden hareket edilerek parsel değerine ulaşılmıştır.

#### Genel Kabul ve Varsayımlar

- Halihazırda değerlemeye konu 2930 ada 20 no'lu parsel bahçesi olarak kullanıldığı 2930 ada 3 parsel ile tevhit edilerek 2930 ada 21 parseli oluşturmuş ancak bu parsel henüz tapuya tescil edilmemiştir. 2930 ada 21 parselin halihazırda imar durumu "Ticaret Alanı – 8 kat" şeklindedir. Binanın ön cephesi en fazla 18,75 m, derinliği en fazla 22 m olabilmektedir. Bu çerçevede bina zemin kat alanı en fazla 412,5 m<sup>2</sup> olabilmektedir.
- 2930 ada 21 parselin yüzölçümü yaklaşık 1.119 m<sup>2</sup>'dir. Projenin taban alanı yaklaşık 412,5 m<sup>2</sup> hesaplanmıştır. Emsale giren satılabilir alan ise 3.300,00 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu alana ilave olarak bir katta bodrum kat inşa edildiği varsayılmış ve toplam inşaat alanı 3.712,5 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

7. Kat	412,5 m <sup>2</sup>
6. Kat	412,5 m <sup>2</sup>
5. Kat	412,5 m <sup>2</sup>
4. Kat	412,5 m <sup>2</sup>
3. Kat	412,5 m <sup>2</sup>
2. Kat	412,5 m <sup>2</sup>
1. Kat	412,5 m <sup>2</sup>
Zemin	412,5 m <sup>2</sup>
Bodrum	412,5 m <sup>2</sup>

PERİTUS GAYRİMENKUL

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Altıncıyeni Mah. Çınar Sokak No: 16 Dışkapı Köyü / Beşiktaş / İstanbul

A Blok Kat: 16 D Blok Kat: 17 Mülhane / İstanbul

3 Kat Kat: 16 D Blok Kat: 17 Mülhane / İstanbul

Küçülmüş V.D.: 728 038 8320 Tic. Sic. No: 792

mail: bilgi@peritusgd.com

**A. TOPLAM İNŞAAT ALANI VARSAYIMI:**

- Parsel üzerinde toplam ortak alanlar dahil 3.712,5 m<sup>2</sup> kapalı alanlı ofis projesi, geliştirilecektir.
- Emsal Dışı Ortak Alanlar (Ortak-Teknik Alan ve Otopark Kapalı Alanı); Proje genelinde ruhsat inşaat alanı ile emsal inşaat alanı arasında bir fark oluşacak olup bu fark, özellikle bodrum katlarda emsale ve doğrudan kullanıma dahil olmayan ortak alanlar ile ilgilidir.

Proje Kapalı Alan Varsayımı	
Parselin Toplam Net Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	1.119,00
Emsale Dahil Yapılabilir İnşaat Alanı / m <sup>2</sup>	3.300,00
Emsal Dışı Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	412,50
Emsal Dışı Ortak Alan, m <sup>2</sup>	412,5
<b>Σ Toplam İnşaat Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>3.712,50</b>

**B. PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ VARSAYIMI:**

Proje özetinde belirtildiği üzere parseller üzerinde geliştirilecek olan yapıların geliştirme maliyetleri aşağıdaki esaslara bağlı olarak hesaplanmıştır.

- **Ticari yapı maliyeti**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2015 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 3. Sınıf B grubu maliyet bedeli olan 700 TL hesaplamalarda temel alınmışa da projenin girişimci karı (inşaat piyasasındaki güncel veriler) da ayrıca hesap aşamasında eklenmiştir.
- **Emsal dışı ortak alan (Bodrum ve kapalı otopark) yapı maliyeti** ise, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2015 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 3. Sınıf A grubu maliyet bedeli olan 590 TL hesaplamalarda temel alınmışa da projenin girişimci karı (inşaat piyasasındaki güncel veriler) da ayrıca hesap aşamasında eklenmiştir.
- Proje Genel giderleri aşağıdaki tabloda görülen şekilde inşaat maliyetinin üzerine eklenmiştir.

<b>Mimarlık ve Mühendislik Maliyetleri</b>	<b>0,04</b>
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 4'ü oranında varsayılmıştır.	
<b>Koordinasyon ve Genel Giderler</b>	<b>0,04</b>
Koordinasyon ve Genel Yönetim Giderleri toplam inşaat maliyetinin % 4'ü oranında varsayılmıştır.	
<b>Çevre Düzenlemesi ve Diğer Maliyetler</b>	<b>0,06</b>
Çevre Düzenlemesi ve Diğer Maliyetler toplam inşaat maliyetinin %6'sı oranında varsayılmıştır	

- **Yüklenici – Müteahhit Karı:** Piyasadan çıkarılmaktadır. Yapı inşaat maliyetinin %15 ile %35'i arasında olmaktadır. Yüklenici karı, toplam hasılat üzerinden de hesaplandığı gibi, maliyet bedeli üzerinden de girişimci karı hesaplanmaktadır. Taşınmaz için yüklenici karı,

## PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

%15-35 aralığında kalmak üzere inşaat maliyeti ve proje genel giderleri toplamının %30'u olarak takdir edilmiştir. Yüklenici karı, projenin riskliliğine bağlı olarak, sağlamış olduğu koordinasyon ve deneyim karşılığı olarak almayı beklediği getiri olarak tanımlanmaktadır. Değerleme konusu parseller üzerinde geliştirilecek olan Ticari kullanım amaçlı projenin yapı maliyeti aşağıdaki tabloda detaylı olarak verilmiştir.

Proje Geliştirme Maliyeti	
Ofis Kapalı Alanı,m <sup>2</sup>	3.300,00
Birim Maliyet, TL/m <sup>2</sup>	700,00 TL
Σ Ofis Yapı Maliyet, TL	2.310.000,00 TL
Ortak-Teknik Alan ve Otopark Kapalı Alanı, m <sup>2</sup>	412,50
Birim Maliyet, TL/m <sup>2</sup>	590,00 TL
Σ Ortak-Teknik Alan ve Otopark Kapalı Alanı Maliyeti, TL	243.375,00 TL
Σ İnşaat Maliyeti, TL	2.553.375,00 TL
Mimarlık ve Mühendislik Bedeli, %	4,00%
Koordinasyon ve Genel Giderler, %	4,00%
Çevre Düzenleme, Hafriyat ve Diğer Maliyetler, %	6,00%
Yüklenici Karı, %	30,00%
Σ Proje Geliştirme Maliyeti, TL	3.784.101,75 TL
Σ Proje Geliştirme Maliyeti, USD	\$1.304.862,67

Geliştirilmesi planlanan projenin tamamlanması için gerekli inşaat/geliştirme maliyeti **3.784.101,75 TL** (Değerleme tarihi itibari ile **1.304.862,67 USD**) olarak hesaplanmıştır.

### C. PROJE GELİR VARSAYIMLARI:

Konu parsel üzerinde konumlandırılması planlanan Ticari projesinin geliştirilmesi durumunda yapılacak İNA Analizine esas teşkil edecek olan ve piyasada yapılan araştırmalar sonucu bulunan emsal veriler aşağıda sunulmuştur.

SATILIK KONUT EMSALLERİ					
AÇIKLAMA	SATIŞ DEĞERİ				
	Alanı m <sup>2</sup>	TL	TL/m <sup>2</sup>	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	
<b>E-1</b> Taşınmazla aynı bölgede, Kızılay Merkezde, 10-15 yıllık binada, içi yenilenmiş 4+1 ofis. <b>Tuncer Bek 0 (535) 302 59 55</b> İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-iligim-den-ziya-gokalp-de-3-plus1-asansorlu-bakimli-216897544/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-iligim-den-ziya-gokalp-de-3-plus1-asansorlu-bakimli-216897544/detay</a>	100	225.000,00	2.250,00	2.250,00	
<b>E-2</b> Taşınmazla aynı bölgede, Kızılay Merkezde, 5-10 yıllık binada, 4+1 ofis. <b>Çizgi</b> <b>Gayrimenkul 0 (312) 217 41 61</b> İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-sihhiye-de-hukuk-ofisi-olarak-kullanima-hazir-ofis-229479758/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-sihhiye-de-hukuk-ofisi-olarak-kullanima-hazir-ofis-229479758/detay</a>	140	335.000,00	2.392,86	2.400,00	

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Atatürk Bulvarı, Çarşı Sokakı No: 16 Dışkapı Beğleni Çarşısı  
A Blok Kat: 16 Daire: 77 Maltepe / İSTANBUL  
Tel: 0216 428 32 36 - 3 Hat Faks: 0216 428 32 35  
E-Posta: bilgi@peritusgtd.com.tr Tlx: 720 036 8320 Tlx Sic No: 7937  
mail: bilgi@peritusgtd.com

RAPOR NO: 2015EMLAKKONUT\_GYO\_015 RAPOR TARİHİ: 10.12.2015



E-3	Taşınmazla aynı bölgede, Kızılay Merkezde, 5-10 yıllık binada, 2+1 ofis. <b>Cansa Grup 0 (312) 440 34 40</b>	100	250.000,00	2.500,00	2.500,00
	İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-kizilay-selanik-1-asansorlu-3-bolum-bakimli-on-cephe-239419944/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-kizilay-selanik-1-asansorlu-3-bolum-bakimli-on-cephe-239419944/detay</a>				

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda;

- Tabloda yer alan emsallerin ortalama m<sup>2</sup> bedelinin 2.500 TL olduğu, tespitleri yapılmıştır. Yapılan bu tespitler doğrultusunda, parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan **ticari projenin**,
  - Konumu,
  - Güncel piyasa koşulları,
- vb özellikler göz önünde bulundurularak proje gelirlerinin tespitine esas olmak üzere **m<sup>2</sup> emsal bedelinin ortalama olarak bugünkü değerle 2.500 TL (862 USD) olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.**

Proje Hasılat Varsayımı	
Parselin Toplam Net Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	1.119,00
Emsale Dahil Satılabilir Σ İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	3.300,00
Ortalama m <sup>2</sup> Satış Bedeli, TL	2.500
<b>Toplam Hasılat, TL</b>	<b>8.250.000,00</b>
<b>Toplam Hasılat, USD</b>	<b>2.844.827,59</b>

#### D. FİNANSAL VARSAYIMLAR:

- **İskonto Oranı;** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup gerçekçi tahmini çok önemlidir. Bu çalışmada kullanılacak iskonto oranı % **12,00** olarak alınmıştır.

- **Yıl ortası düzeltme faktörü:** Proje gelir ve giderlerinin yıl içerisinde normal dağılıacağı varsayımıyla, net proje gelirleri yıl ortası düzeltme faktörüyle düzeltilmiştir. İskonto oranı bileşik olarak düşünüldüğünden, yıl ortası düzeltme faktörünün belirlenmesinde yıllık iskonto faktörünün karekökü kullanılmıştır.

- Projenin inşasına 2016 yılında başlanacağı ve gene 2016 yılı içinde inşaat çalışmalarının tamamlanacağı, maliyet ve satış fiyatlarının dolar bazında aynı kalacağı ve ticari kullanım fonksiyonlu projede sene sonunda tam doluluğa ulaşılabileceği ve kullanımın başlayacağı varsayılmıştır.

Bu varsayımlar doğrultusunda gerçekleştirilen Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi hesaplamaları ekte sunulmuştur.

Gerçekleştirilen Gelirlerin Kapitalizasyonu - İNA Analizi sonucunda, değerlendirme konusu parsel üzerinde ticari kullanım amaçlı proje geliştirilmesi halinde yaratılacak nakit akımlarının net

bugünkü toplam değeri 4.219.877,20 " TL (\$1.455.130,07) olarak hesaplanmıştır. Bu değer geliştirici karını da içeren parsel değerini ifade etmektedir.

Yukarıda takdir olunan tevhit sonucu oluşacak 2930 ada 21 parselin geliştirilmiş arsa değerini ifade etmektedir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 2930 ada 20 parselin yüzölçümü 125 m<sup>2</sup>' dir. Bu durumda Emlak Konut GYO A.Ş.'nin elinde bulunan 20 no'lu parselden gelen kısmının değeri  $125/1119 \times 4.219.877,20 = 471.389,32 \text{ TL} \sim 471.000,00 \text{ TL}$  olarak tespit edilmiştir.

#### **6.5.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

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

Bu tanımdan hareketle rapora konu gayrimenkulün konumu, yüzölçümü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımının tevhit edilmek ve sonrasında konut imarından yararlanılmak olacağı kanaatine varılmıştır.

#### **6.5.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,**

Değerleme konusu gayrimenkul arsa niteliğinde olduğundan müşterek veya bölünmüş kısımları mevcut değildir.

#### **6.6. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,**

Değerlemeye konu gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla tapu kütüğünden ve TKGM sisteminden alınan TAKBİS belgesinin incelemesinde herhangi bir takyidatın bulunmadığı anlaşılmıştır.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,  
2930 ada 20 parsel no'lu gayrimenkulün farklı değerlendirme yöntemleriyle ulaşılan değerine ilişkin özet tablo aşağıdadır.

ÖZET TABLO		
KULLANILAN YÖNTEM	TL	USD
Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı	325.000,00	112.068,97
Gelirlerin Kapitalizasyonu - İNA	471.000,00	162.413,79

Bu çalışmada, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, gayrimenkullerin konumlandığı bölge ve çevresinde satılık arsa emsalleri araştırılarak gayrimenkullerin arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Gelir kapitalizasyonu yönteminde ise gayrimenkulün üzerinde bir ofis projesi geliştirilmesi ve bu proje gelirlerinden maliyetlerin düşülmesi ile arsa değerine gidilmiştir.

Emsal yöntemi ile bulunan değer daha güncel olması, geliştirilen projenin ise ancak ileride değer yaratabilecek olması ve pek çok varsayım içermesi nedeni ile gelir esaslı yaklaşım ile belirlenen değer, daha yüksek hata payı içerebileceği düşünülmektedir. Buna ek olarak parseller üzerinde bulunan tevhit şartı dolayısıyla bir proje geliştirilmesi için her iki parselin de satın alınması gerektiği, bunun da değere olumsuz etki edeceği düşünülmektedir. Bu sebeple gayrimenkullerin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucu bulunan değerinin, gayrimenkulün adil (rayiç) değeri olarak alınmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Bütün bu unsurlar değerlendirildiğinde 2930 ada 20 no'lu parselin değerinin, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucu bulunan adil (rayiç) piyasa değeri olarak 325.000,00 TL'nin kabul edilmesinin, uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

2941 ada 6 ve 11 parseller için imar durumundaki kısıtlılık nedeniyle Emlak Vergi değerlerinden hareketle 2941 ada 6 parsel için 210.110,00 TL, 2941 ada 11 parsel için ise 63.034,00 TL değer takdir edilmiştir.

Gayrimenkul	Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı	Gelirlerin Kapitalizasyonu - İNA			
Ada	Parsel	TL	USD	TL	USD
2930	20	325.000,00	112.068,97	471.000,00	162.413,79
2941	6	*210.110,00	*72.451,72	-	-
2941	11	*63.034,00	*21.735,86	-	-
Toplam		598.144,00	206.256,55	-	

\*Bu değerler Emlak vergisine esas değerleridir

## 7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri

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

  
PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Atırcıoğlu Mah. Çarşı Sokak No: 16 Dışkapı / Beşiktaş / İstanbul  
A Blok Kat: 16 Daire: 77 Maltepe / 33610  
Tel: 0216 420 32 33 - 3 Hat Faks: 0216 420 32 33  
E-posta: bilgi@peritusteam.com.tr V. No: 228 036 8320 Tic Sic No: 27210  
E-mail: bilgi@peritusteam.com

**7.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler**  
Gayrimenkuller üzerinde bir yapı bulunmamaktadır ve alınması gereken bir belge vs bulunmamaktadır.

**7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün GYO portföyüne "arsa" vasıflı olarak bulunmasında bir sakınca yoktur.

  
**PERİTUS GAYRİMENKUL**  
**DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Değerleme, Alın, Satış, Kiralık, İnceleme, Danışmanlık Hizmetleri

A Blok Kat: 16 / No: 77 / Maltepe - 51460 / İstanbul  
Tel.: 0216 428 3733 - 3 Hat Faks: 0216 428 39 83  
Kucukyolu V.D.: 708 036 8320 - Telex No: 772300  
mailto: bilgi@peritusgkhl.com

**RAPOR NO: 2015EMLAKKONUT\_GYO\_015** **RAPOR TARİHİ: 10.12.2015**

## 8. SONUÇ

### 8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

### 8.2. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; tapuda; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Öncebeci mahallesi, 2941 ada 6 ve 11 parsel nolu ve "arsa" vasıflı; 2930 ada 20 parsel no'lu, "fidanlık bahçe" vasıflı, toplam 525,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 3 adet gayrimenkulün değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım imkanları, arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Değerlemeye konu olan ve raporun ilgili kısımların tapu bilgileri ifade edilen taşınmazların rapor tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre, adil (rayiç) piyasa değeri,

**KDV hariç 598.144,00 TL (TÜRK LİRASI)**

**KDV dahil 705.809,92 TL (TÜRK LİRASI)**

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımla,

**Alper ECER**

**Değerleme Uzmanı**

**Lisans Sicil No.: 404284**

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Atırcısızca Mah. Çınar Sokak No: 16 Dışkapı Köyü Çankaya  
A Blok Kat: 16 Daire: 77 Maltepe / İSTANBUL  
Tel : 0216 428 32 33 - 3 Hat Faks: 0216 428 32 83  
Küçükyalı V.D.: 728 036 8320 Tic. Sic. No : 292400  
peritus.com

**Aydın BİLGİN**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Lisans Sicil No.: 401518**

## 9. RAPOR EKLERİ

Ek: 1 (Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar)

Ek: 2 (Resmî Evraklar)

Ek: 3 (Lisans belgeleri)

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Atırcısızca Mah. Çınar Sokak No: 16 Dışkapı Köyü Çankaya

A Blok Kat: 16 Daire: 77 Maltepe - İSTANBUL  
Tel : 0216 428 32 33 - 3 Hat Faks: 0216 428 32 83  
Küçükyalı V.D.: 728 036 8320 Tic. Sic. No : 292400