



T.C. Başbakanlık TOKİ İştirakidir.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ
ÇAYYOLU MAHALLESİ
953 PARSEL
DEĞERLEME RAPORU**

EMLAK KONUT -12.14-171

ARALIK,2014

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli Çankaya İlçesi Çayyolu Mahallesi 953 no.lu parsel değerlendirme raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Ankara İli Çankaya İlçesi Çayyolu Mahallesi 953 no.lu parsel
İMAR DURUMU	Bknz: İmar Bilgileri
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (₺) (KDV HARIÇ)	
ARSA DEĞERİ	95.156.250,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ	3
Rapor Tarihi	3
Rapor Numarası	3
Rapor Türü	3
Şirket Bilgileri	3
Raporu Hazırlayanlar	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
Değerleme Tarihi	4
Dayanak Sözleşme	4
GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri	7
Gayrimenkulün Takyidatlı Tapu Bilgileri	8
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri	9
Gayrimenkulün İmar Durumu	10
Gayrimenkule Ait Yasal İzin ve Belgeler	12
Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri	12
Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	13
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	13
BÖLGESEL ANALİZLER	14
Ankara İli	14
Çankaya İlçesi	15
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	17
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	17
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	17
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	18
Gelir Yöntemi	18
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	18
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	19
Emsal Araştırması	19
Çevrede Arsa Emsal Araştırması	19
Çevrede Konut Emsal Araştırması	20
Değer Takdiri	20
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	20
Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri	20
En Verimli Kullanım Analizi	21
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	22

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

24.12.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT– 12.14 –171

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, 953 no.lu parselin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, güncel rayiç değerinin değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

1.4 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 verdiğine 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 itibarıyla, 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.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, 953 no.lu parselin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 22.12.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 11.12.2014 tarih 2014-098 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

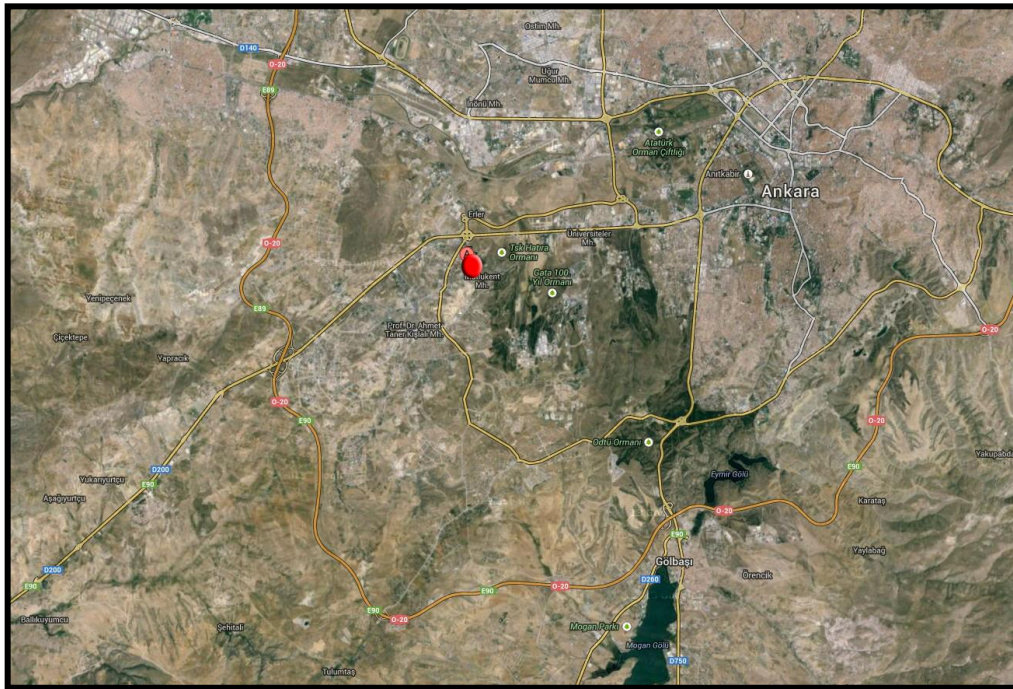
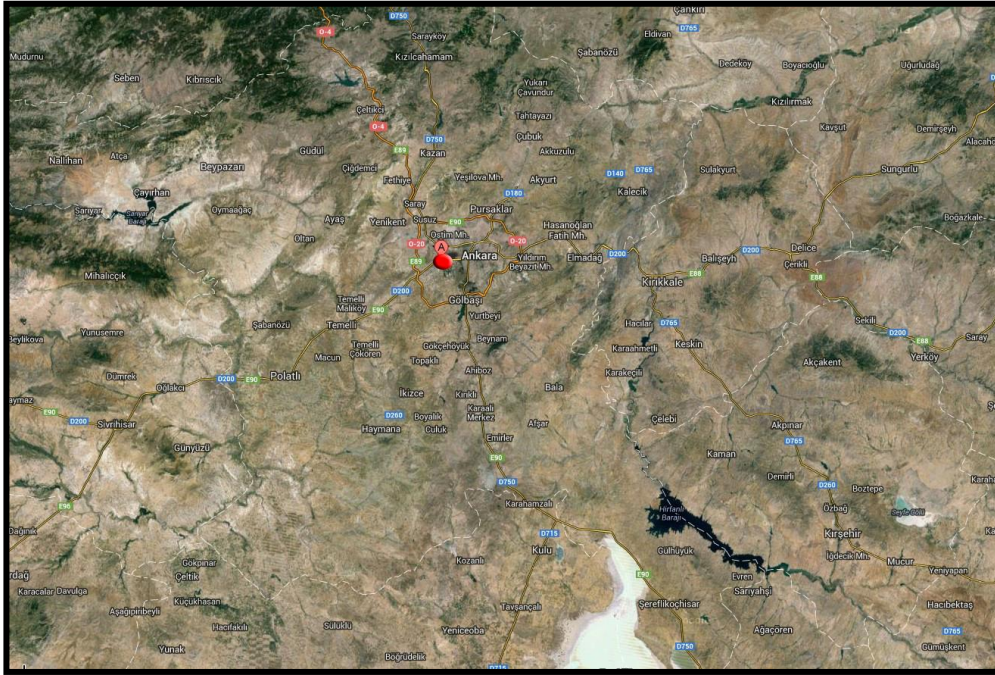
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

2. GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri

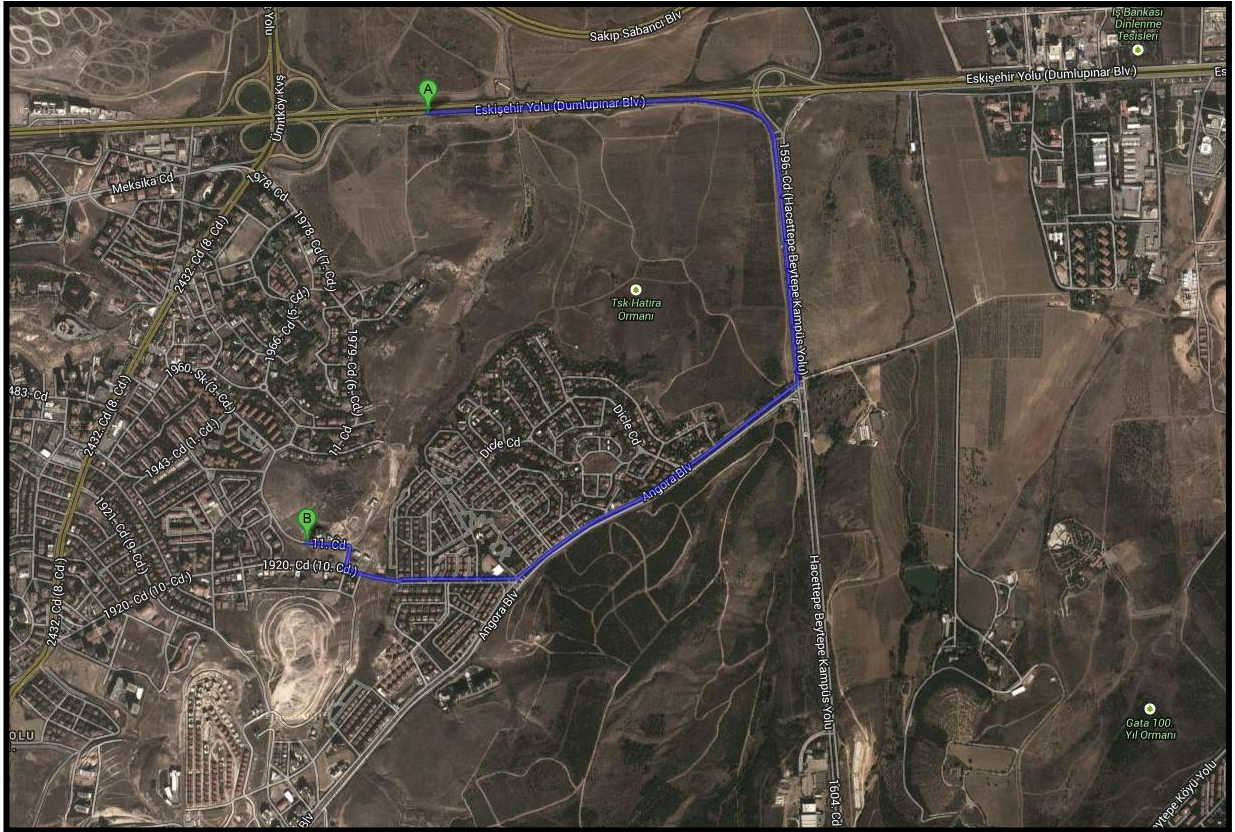
Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 953 no.lu "Tarla" vasıflı parseldir. Taşınmaz Angora Bulvarı'nın kuzeybatısında Eskişehir Yolu'nun güneyinde yer almaktadır. Yakın çevresinde, özellikle villa niteliğindeki yapılaşmalar yoğunlukta olup, kuzeydoğusunda TSK Hatıra Ormanı yer almaktadır.





2.2 Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri

Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulvarı) üzerinde Eskişehir-Ankara Merkez istikametinde ilerlerken, Hacettepe Beytepe Kampüs Yolu çıkışına girilir ve 1,3 km devam edilerek sağa Angora Bulvarı'na dönülür. Angora Bulvarı üzerinde 1,3 km ilerlenir ve sağa 1920, Caddeye girilir. Cadde üzerinde 650 m devam edilir ve sağa 11. Caddeye dönülür. Cadde üzerinde yaklaşık 250 m devam edilmesi ile 953 no.lu parselin bulunduğu alana gelinmiş olunur.



2.3 Gayrimenkulün Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün takyidatlı tapu bilgileri, TAKBİS sistemi üzerinden 13.12.2014 tarih ve 16:06 saatinde alınmıştır.

ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	ANKARA	Ada	-
İlçe	ÇANKAYA	Parsel	953
Mahalle	ÇAY YOLU (K)	Yüzölçümü (m ²)	50.750,00
Cilt/Sayfa	1/14	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	13.12.2011-60220		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
Şerh/Beyan/İrtifak/Hak ve Mükellefiyetler	YOKTUR		

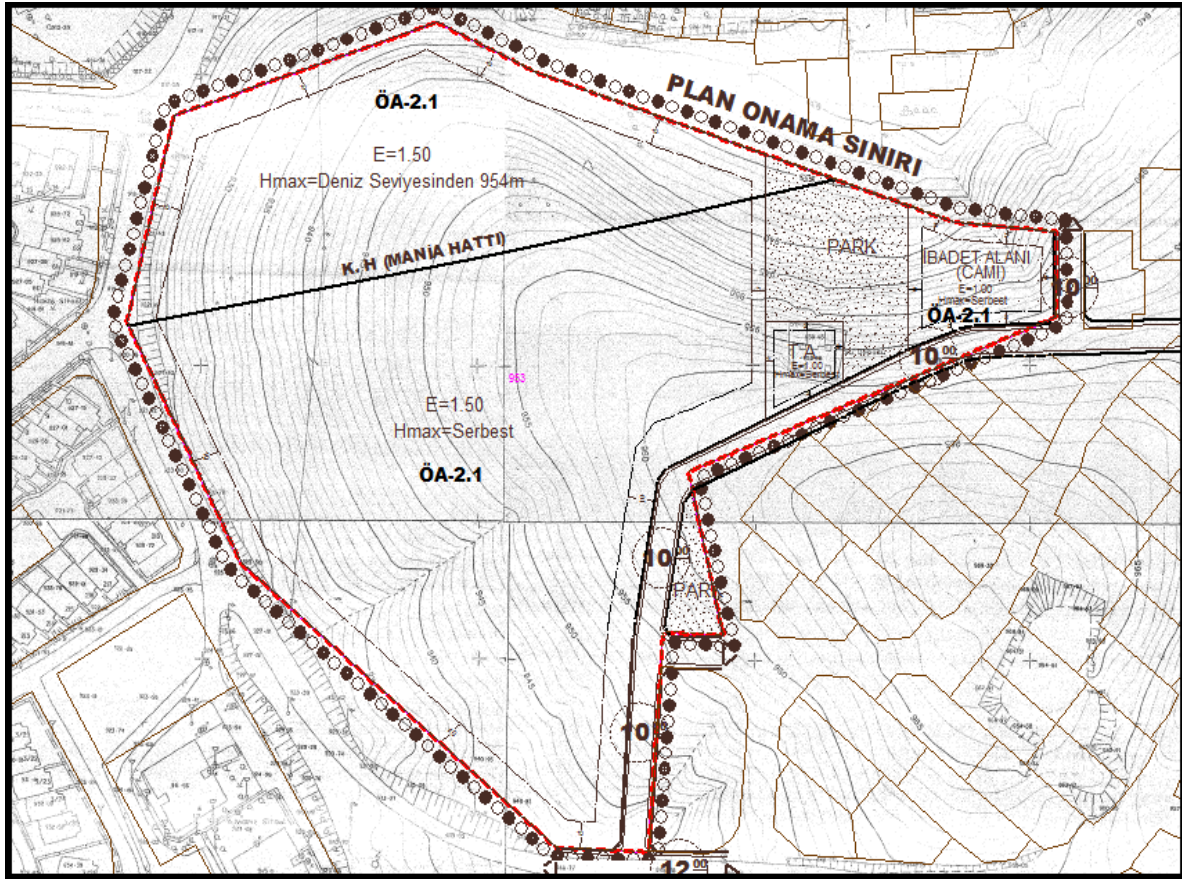
**Söz konusu parsel, Milli Piyango İdaresi Başkanlığı'ndan 18.03.2009 tarihli protokol ve 31.12.2010 tarihli ek protokoller kapsamında 13.12.2011 tarihinde TOKİ tarafından devir alınmıştır.*

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

2.5 Gayrimenkulün İmar Durumu

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi 953 Parsele Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi TOKİ tarafından hazırlanmış olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaya gönderilecektir. Teklif plana göre planlanan fonksiyonlar aşağıdaki gibidir;

FONKSİYONLAR	ALAN (m ²)	ORANI (%)
KONUT ALANI	42.250	83,25
PARK ALANI	3.390	6,68
DİNİ TESİS ALANI	2.000	3,94
TEKNİK ALT YAPI ALANI	850	1,67
YOL ALANI	2.260	4,45
TOPLAM TERK ALANI	8.500	16,75
PARSELİN TAPU ALANI	50.750	100,00



Plan kapsamında Emsal:1,50 Hmaks: Serbest yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı", Emsal:1,00 Hmaks: Serbest yapılaşma koşulları ile Dini Tesis Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Park Alanı olarak planlanmıştır.

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

- 1-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK TÜM YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 2-1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA YASASI "GAYRİ SİHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ" NE UYULACAKTIR.
- 3-PİS SU ÇUKURLARI HİÇBİR ŞEKİLDE AKARSULARA BAĞLANAMAZ. "LAĞİM MECRASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 4-PLANLAMA ALANINA YÖNELİK OLARAK HAZIRLANAN AFET VE ACIL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN 10.05.2010 ONAYLANAN REVİZE İMAR PLANA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 5-BLOK BAZLI ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN İNŞAAT MÜSADESİ VERİLMEZ VE MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİĞİ YAPILACAK ZEMİN ETÜDÜ SONUCUNA GÖRE BELİRLENİR.
- 6-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE SİĞİNAK HESABI İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRLENEN STANDARTLARA UYGUN OLARAK EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
- 7-İMAR PLANI İLE MÜLKİYET ARASINDA 3MZYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOL İSTİKAMETİNİ VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEK KOŞULU İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ İDARE (TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI VE ÇANKAYA BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI) YETKİLİDİR.
- 8-PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE YER ALAN HER TÜRLÜ PROJELENDİRME VE YAPILANMA ÇALIŞMALARINDA BURADA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE MERİ İMAR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANI

- 9-KONUT ALANINDA YAPI YOĞUNLUĞU E=1.50 VE YAPI YÜKSEKLİĞİ MANİA HATTI İÇİNDE KALAN KISIMDA MAKSİMUM DENİZ SEVİYESİNDEN 954 MT., MANİA HATTI DIŞINDA KALAN KISIMDA HMAX=SERBESTTİR.
- 10-KONUT ALANI İÇERİSİNDE PLANLAMA ALANININ İHTİYACINA CEVAP VERECEK NİTELİKTE, TOPLAM EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ %5'SİNİ GEÇMEMEK KOŞULU İLE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TİCARİ BİRİMLER YAPILABİLİR. BU YAPILAR EMSALE DAHİLDİR. TİCARİ BİRİMLERİN YERİ VAZİYET PLANIYLA BELİRLENİR VE VAZİYET PLANINA GÖRE İFAZ EDİLEBİLİR.
- 11-KONUT ALANI İÇERİSİNDE PLANLAMA ALANININ İHTİYACINA CEVAP VERECEK NİTELİKTE, TOPLAM EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ %5'SİNİ GEÇMEMEK KOŞULU İLE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TİCARİ BİRİMLER YAPILABİLİR. BU YAPILAR EMSALE DAHİLDİR. TİCARİ BİRİMLERİN YERİ VAZİYET PLANIYLA BELİRLENİR VE VAZİYET PLANINA GÖRE İFAZ EDİLEBİLİR.
- 12-YAPILAR YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE MERİ İMAR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYMAK KOŞULU İLE ADAPARSEL İÇİNDE İSTENİLEN ŞEKİLDE YERLEŞTİRİLEBİLİR.
- 13-İMAR PLANINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK KOŞULU İLE YAPI ADALARINDA AYRIK NİZAM, BLOK NİZAM, İKİZ BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILAŞMA DÜZENLERİ YER ALABİLİR. YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. BUNLAR VAZİYET PLANI İLE BELİRLENİR VE AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.
- 14-20.00 KOTU, TABİ ZEMİNE GÖRE BİNA KÖŞE NOKTALARI ORTALAMASINDAN ALINACAKTIR.
- 15-PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİLDİR.
- 16-GEREKLİ OTOYOL İHTİYACI OTOYOL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE STANDARTLARI DOĞRULTUSUNDA PARSELADA BÜNYESİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR. TABİİ ZEMİNİ YOL KOTU ÜSTÜNDE OLAN BİNALARIN ÖN BAĞÇE SETİNİN ALTINDA VEYA KISMEN BİNA BODRUMUNDA KAPALI OTOYOL, GARAJ YAPILABİLİR VE BİNA BODRUM KATIYLA İRTİBATLANABİLİR. TABİ ZEMİN KOTU ALTINDA VEYA BİNALARIN İÇERİSİNDE DÜZENLENEN OTOYOLLAR VE GARAJLAR ÖN BAĞÇE MESAFESİNE VE İNŞAAT EMSALİNE DAHİL DEĞİLDİR.
- 17-GEREKLİ PARK (YEŞİL ALAN) İHTİYACI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA PARSELADA BÜNYESİNDE ÇÖZÜLECEKTİR.
- 18-PLANLAMA ALANINDA TÜM YAPI ADALARINDA, YAPI YAKLAŞMA SINIRI İÇİNDE VEYA DIŞINDA 25 M²'Yİ GEÇMEYEN BEKÇİ VE GÜVENLİK KULÜBELERİ YAPILABİLİR. BU YAPILAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

İBADET ALANI (CAMİ)

- 19-İBADET ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.00 H=SERBESTTİR.
- 20-İBADET ALANINDA YAPI ÇEKME MESAFESİ 5.00 M'DİR.

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

- 21-PLANLAMA ALANINDA TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK AYRILAN YERLER DIŞINDA, GEREKMEŞİ DURUMUNDA İMAR ADALARI VE PARK ALANLARININ YOLA CEPHELİ BÖLÜMLERİNDE, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI AYRILABİLİR.
- 22-TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA, TRAFİ, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALAR, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU V.B. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFAZ EDİLEBİLİR.

Rapor konusu taşınmazın imar durumu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın son üç yıllık imar hareketleri şöyledir;

Değerleme konusu 953 no.lu parsel, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mevkii 953 Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında, Emsal:2,00 Hmaks: Serbest yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı", Emsal:1,00 Hmaks: Serbest yapılaşma koşulları ile Dini Tesis Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Park Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plana göre, alanın 42.250,00 m² si konut alanı, 3.390,00 m² si park, 2.000,00 dini tesis alanı, 850,00 m² si teknik altyapı alanı ve 2.260,00 m² sinin yol olarak planlandığı görülmektedir.

Taşınmaza ait imar planı TOKİ tarafından hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 15.01.2013 tarih ve 840 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır.

Ancak Ankara 13. İdare Mahkemesi tarafından 28.11.2013 tarih 2013/803 esas no ile yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir.

2.6 Gayrimenkule Ait Yasal İzin ve Belgeler

Değerleme konusu gayrimenkul Tarla vafında ve boş vaziyettedir. Gayrimenkul için herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

2.7 Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul Tarla vafında olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Eğimli bir topografik yapıya sahiptir.



2.8 Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Değerleme konusu taşınmaz Tarla vasfındadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Taşınmaz, Taks:0,35 Kaks:0,70 yapılaşma koşulları ile konut alanı olarak planlanmış iken, imar planı değişikliği TOKİ tarafından hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 15.01.2013 tarih ve 840 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır. Ancak söz konusu plan değişikliği, Ankara 13. İdare Mahkemesi tarafından 2013/803 esas no ile yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir.

2.9 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Taşınmazın yola cepheleri olması,
- Çevrede konut yapılaşmalarının yoğun olması ve altyapı sorununun bulunmaması,
- Angora Yolu ve Eskişehir Yolu'na yakın konumlu olması

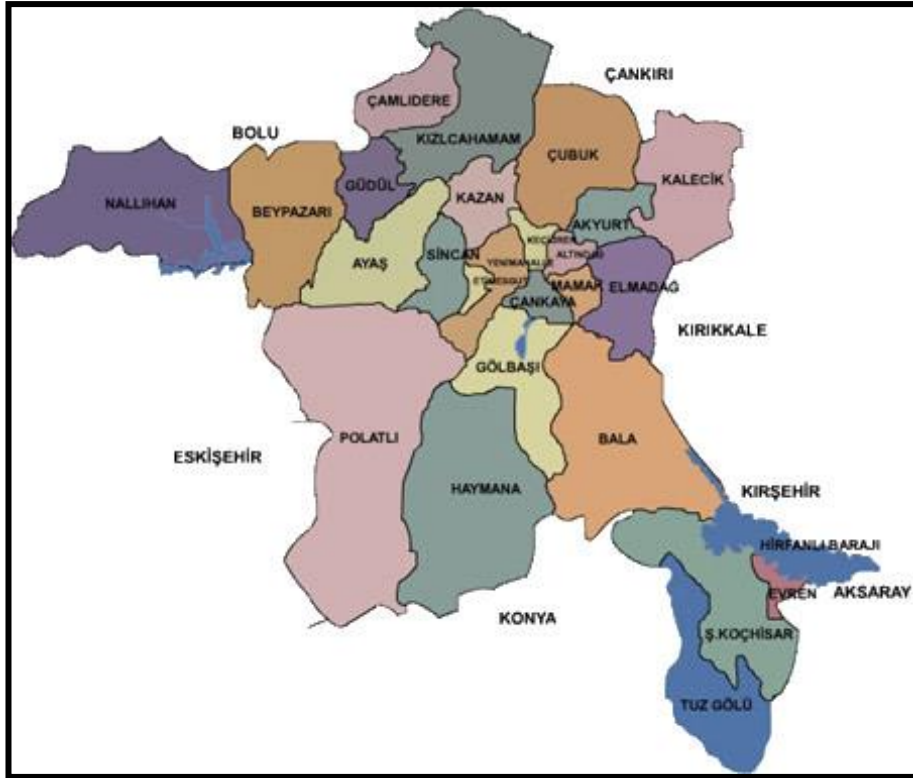
2.9.2 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

- Taşınmazın eğimli bir topografik yapıya sahip olması,

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 Ankara İli

Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti, Türkiye'nin en kalabalık ikinci, dünyanın ise en kalabalık otuz sekizinci kentidir. Topraklarının büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Sakarya bölümünde, 38° 33' ve 40° 47' kuzey enlemleriyle 30° 52' ve 34° 06' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Kuzeyde Bolu ve Çankırı, doğuda Çorum, Kırıkkale, Kırşehir, güneyde Aksaray ve Konya, batıda ise Eskişehir illeriyle çevrilidir. Türkiye'nin coğrafi merkezine yakın olduğu için, hem konum hem de işlev itibarıyla Türkiye'nin kalbi benzetmesi yapılır. Ankara, kedisi, keçisi ve bu keçinin yünü, tavşanı, armudu, balı, çiğdemi ve Kalecik Karası denilen misket üzümü ile ünlüdür. Ortalama 938 m rakıma sahip olan kentin nüfusu, 2014 yılı ADKS sayımına göre 5.045.083 kişidir. Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, Hattileri, Hititleri, Frigleri, Lidyalıları, Ahamenişleri (Persler), Makedonyalıları, Galatları (Keltler), Romalıları, Selçukluları ve Osmanlıları ağırlamış, Batı ve Doğu medeniyetlerine ev sahipliği yapmıştır. Geçmişte, Galatlar'ın bir boyu olan Tektosaglara ve sonrasında Friglere başkentlik eden kent, 1923'ten beri de Türkiye Cumhuriyeti'ne Başkentlik etmektedir.



Ankara ili, merkez ilçeleri; Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Gölbaşı, Kalecik, Kazan, Keçiören, Mamak, Sincan, Pursaklar, Yenimahalle, bağlı ilçeler; Beypazarı, Çamlıdere, Evren; Güdül, Haymana, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar olmak üzere toplam 25 ilçeden oluşmaktadır.

Ankara makro formu ile dairesel özellik gösteren bir kenttir. Ankara Çevre Yolu, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. Şehirlerarası trafiğin kent içinden ayrılmasını sağlayan önemli bir arter görevi üstlenmektedir. Ankara il merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Havalimanı havayolu giriş çıkışını sağlayan ve uluslar arası düzeyde de hizmet veren en önemli odak noktasıdır. TEM Otoyolu, İstanbul, Bolu üzerinden Ankara'ya ulaşmaktadır. Otoyol bağlantısı dışında Eskişehir, Afyon, İzmir ve batı Anadolu, Konya, Adana, güney Anadolu, Kırıkkale, Çorum, Yozgat, Samsun Kuzey ve Doğu Anadolu, Çankırı, Kastamonu, Zonguldak kuzey ve Anadolu ve Bolu, İstanbul olmak üzere 5 ana devlet yolu karayolu bağlantısı bulunmaktadır. Ankara-İstanbul, Ankara-Ayaş, Ankara-Çubuk çıkışlarının tümünü kesen Ankara Çevreyolu Sistemine sahiptir. Ankara Çevre Otoyolu içinde kalan Esenboğa-Çankaya arası protokol yolu, Konya, Samsun, Eskişehir ve İstanbul bağlantılı aksları 1. Derecede karayoludur. Ankara –İstanbul bağlantısı ülkede en yoğun hacme sahip akstır. Ankara ilinden geçen iki demiryolu bulunmaktadır. Bunlardan ilki batıda Eskişehir, doğuda Kayseri'ye bağlanmaktadır. Diğer hat ise Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlanır. TCDD Ankara Garı tren yolu giriş çıkışlarında en önemli kapıdır. Ankara'yı İstanbul'a bağlayacak olan hızlı tren projesi 2009 yılında hizmete başlamıştır. Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alan AŞTİ (Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi) il merkezinde bulunmaktadır ve Ankaray ile bağlantısı vardır.

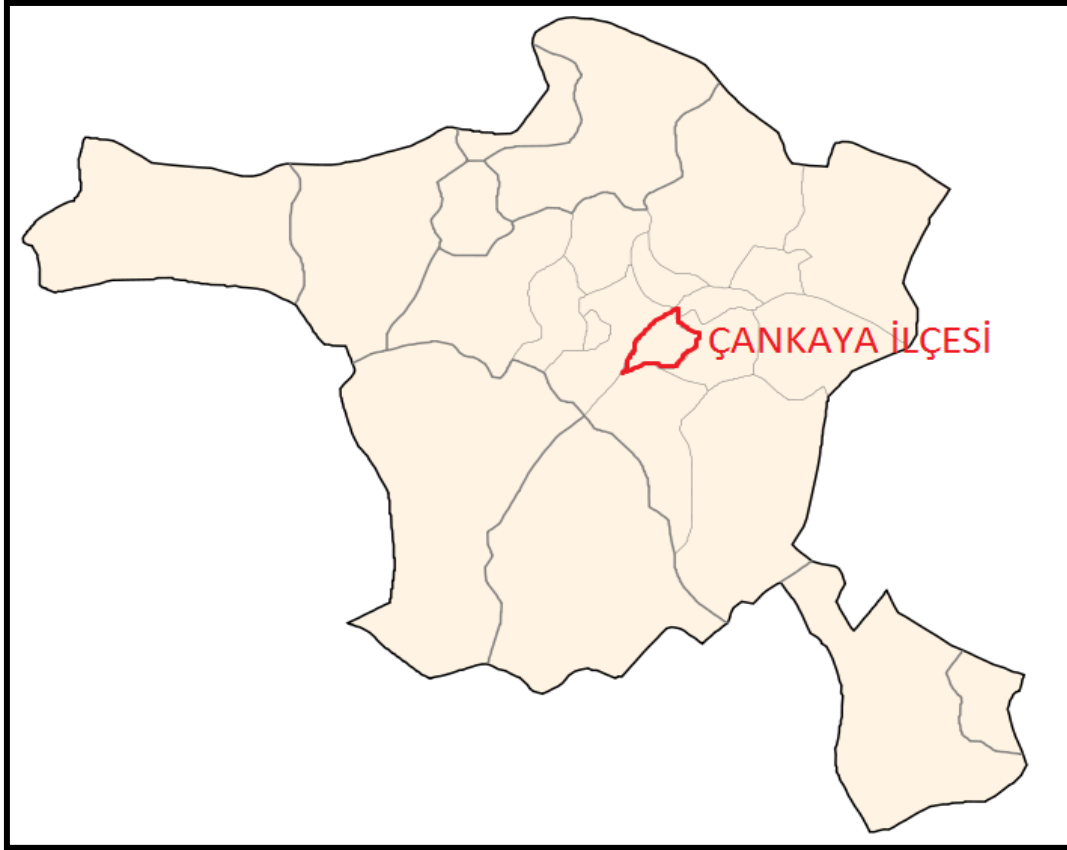
3.2 Çankaya İlçesi

Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara il merkezine bağlı bir ilçedir Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Yerleşik nüfusu 832.075 kişi olan

Çankaya, Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biridir ve pek çok ilden daha kalabalıktır. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.

İlçe ekonomisinin yoğunlaştığı bölgeler Yenışehir, Dikimevi, Küçükesat, Beşevler ve Bakanlıklardır. İlçede 100.000 kadar işyeri bulunmaktadır. Kocatepe Camiisi bünyesinde bulunan Beğendik Mağazaları, Atakule Çarşısı, Karum Çarşısı, Migros, Gima, Real, Tansaş gibi çarşı ve büyük marketler ilçeye ticaret hareketliliği kazandırmaktadır.

Çankaya'nın doğu ve kuzey doğusunda; yine Ankara İline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde; Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur.



4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki

yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.1.3 Gelir Yöntemi

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

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

4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerlemesinde, çevrelerinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

İmarı	Yüzölçüm (m ²)	Satış Fiyatı (\$)	Satış Fiyatı (₺)	m ² Birim Fiyatı (₺/m ²)	İlgilisi	Açıklama
Konut Kaks:1,00 Hmaks:6,50	606,00	-	800.000,00	1.320,13	Konut Emlak (0506 838 0707)	Ümitköy Kavşağı'nın güneyinde, Melis Sitesinin yanında
Konut Kaks:1,00	870,00	695.000,00	1.529.000,00	1.757,47	Remax (0532 774 45 07)	Ümitköy Sitesine yakın konumlu
Konut Kaks:1,00 Hmaks:6,50	555,00	-	550.000,00	990,99	Gala Gayrimenkul (0532 564 3636)	1920. Caddeye (10. cadde) yakın konumlu
Konut Kaks:1,00 Hmaks:6,50	800,00	-	850.000,00	1.062,50	Gala Gayrimenkul (0532 564 3636)	
Konut Kaks:1,00	429,00		600.000,00	1.398,00	Berrak Emlak (0312 225 3333)	Taşınmazın güneyinde
Konut Kaks: 1,00	1.014,00		1.550.000,00	1.528,60	ADDRESS Center(0312 236 10 62)	Ümitköy ile Beysukent arasındaki 10. Cadde üzerinde
Konut Kaks: 1,00	500,00		750.000,00	1.500,00	Aymir Gayrimenkul (0506 532 05 15)	1920. Caddeye yakın konumlu
Konut Taks: 0,40 Kaks: 1,00	1.297		2.000.000,00	1.542,02	Berrak Emlak (0533 655 76 32)	1920. cadde 2065. Sokak üzerinde konumlu

5.1.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

Konum	Nitelik	Tip	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (₺)	m ² Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	İlgilisi
Beysukent	Viila	5+1	310,00	730.000,00	2.354,84	Remax Vip (0534 763 34 73)
Angora Sıra Evler	Daire	4+1(2. Kat)	185,00	695.000,00	3.756,75	Remax Vip (0532 515 15 29)
Beysukent	Villa	7+2	320,00	935.000,00	2.921,87	STC Emlak (0532 203 60 77)
Beysukent	Villa	5+3	320,00	925.000,00	2.890,63	Century 21 (0505 347 53 11)
Melisa Park Konutları	Daire	4+1(4. Kat)	224,00	785.000,00	3.504,46	K2 Gayrimenkul (0532 256 49 15)
Beysukent Beyaz İnci	Daire	4+1	194,00	800.000,00	4.123,71	Turyap Beysukent (0539 588 69 69)

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazın yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, imarı gibi özellikleri göz önünde bulundurularak 1.875,00 ₺/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değer

= 50.750,00 m² X 1.875,00 ₺/m² = **95.156.250,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

5.2.2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri

Gayrimenkullerin üzerinde geliştirilmesi mümkün olan projenin toplam emsal alanları ve satılabilir alanlar üzerinden elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki konut projelerinde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, emsal değerinin 1,50 olması durumunda, konut kullanımı için ortalama satış birim değeri 4.300,00 ₺/m² olarak alınmıştır.

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **344.065.064,00 ₺** olarak hesap edilmiştir. Tabloda hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 35 hasılat payı **120.422.773,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m ²)			50.750,00
TOPLAM ARSA ALANI (KONUT) (m ²)			42.207,00
EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	Emsal	1,50	63.310,50
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²) (Emsal alanın %20 fazlası)			75.972,60
GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ			
	Konut		
Projenin Satılabilir Alanı (m ²)	75.972,60		
Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	4.500,00		
Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	4.950,00		
Projenin 2016 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	5.445,00		
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,91	0,83
GELİRLER	2014	2015	2016
Projenin Öngörülen Satış Hızı	0,00%	60,00%	40,00%
Projenin Satış Geliri (₺)	0	225.638.622	165.468.323
TOPLAM GELİRLER (₺)	0	225.638.622	165.468.323
İndirgenmiş Nakit Akışı	0	206.062.668	138.002.396
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)			344.065.064
	Oran	DEĞER (₺)	
EMLAK KONUT GYO HASILAT PAYI	35%	120.422.773	

Emlak Konut hasılat payının % 80'inin arsa değeri olacağı kabulü ile gelir indirgeme yöntemi sonucunda ulaşılan arsa değeri 96.338.218,00 ₺ dir.

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, bölgedeki potansiyel dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin "orta ve orta-üst gelir grubuna yönelik, konut projesi" olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 953 no.lu "Tarla" vasıflı parseldir.

TOKİ mülkiyetindeki parsel için hazırlanan imar planı değişikliği TOKİ tarafından hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 15.01.2013 tarih ve 840 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır.

Taşınmazın konumu, çevresel özellikleri ulaşım özellikleri çevre yapılaşma koşulları, büyüklüğü, niteliği vb. özellikleri doğrultusunda Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmış olup, üzerinde proje geliştirilerek, hasılat payı hesaplanmıştır.

Emsal değeri ile tespit edilen ile gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değerler arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen kapitalizasyon oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Sonuç olarak toplam 50.750,00 m² alan için takdir edilen nihai Pazar değeri;

95.156.250,00 ₺ (Doksanbeşmilyonyüzellaltıbinikiyüzelli TürkLirası) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Rapor konusu taşınmaz için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış raporlar aşağıdaki gibidir;

Rapor Numarası	045-EMLAK KONUT GYO-03.14-045
Rapor Tarihi	31.03.2014

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.
- Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Rapor, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere beş nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Değerleme Uzmanı

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

Rapor Ekleri

1. Gayrimenkule ilişkin Fotoğraflar
2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları
3. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri