

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2016



ANKARA ÇANKAYA MÜHİYE PARSELLERİ  
Çankaya / ANKARA

2016/0021

11.01.2016

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 31.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 11.01.2016 tarihinde, 2016/0021 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara DİNÇYÜREK'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.



## BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;

beyan ederiz.



## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	31.12.2015
DEĞERLEME TARİHİ	07.01.2016
RAPOR TARİHİ	11.01.2016
RAPOR NO	2016/0021
GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Mühye Mahallesi, Doğukent Caddesi Üzerinde Konumlu 17 Adet Parsel, Çankaya / ANKARA
KOORDİNATLARI	39.862478, 32.86000
TAPU BİLGİLERİ	30.11.2015 tarihinde temin edilmiş ve raporumuz ekinde sunulan tapu kayıt belgelerine göre T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi'nde kayıtlı 17 Adet Parsel. (Bkz. raporun 4.2. bölümü.)
İMAR DURUMU	Parseller, 27.02.2015 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü (Güneytepe) Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup farklı imar fonksiyonlarına ve yapılaşma şartlarına sahiptirler. Detaylar için bkz. raporun 4.3. bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu yukarıda lokasyonu belirtilen parsellerin güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
PARSELLERİN KDV HARİÇ TOPLAM PİYASA DEĞERİ	<b>475.700.819,50 TL</b> (Dörtüzyetmişbeşmilyonyediyüzbinsekizyüzondokuz Türk Lirası Elli Kuruş)
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 <b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No: 400343)	 <b>Dilara DİNÇYÜREK</b> (SPK Lisans No: 401437)





## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının 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. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- 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.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu

konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.

- 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.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası 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.



## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>7</b>
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	7
1.2.	Rapor Türü	7
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	7
1.4.	Değerleme Tarihi	7
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	7
1.6.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
1.7.	Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri	9
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR</b>	<b>11</b>
2.1.	Değer Tanımları	11
2.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	11
2.1.2.	Düzenli Likiditasyon Değeri	11
2.1.3.	Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	11
2.1.4.	Faal İşletme Değeri	12
2.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler	12
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	12
2.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	12
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	13
2.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	13
2.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	13
2.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	13
2.3.2.	Varsayımlar	14
2.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	14
2.3.4.	İç Verim Oranı (IRR)	15
2.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	15
2.3.6.	Şerefiye	15
2.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	15
2.3.8.	Rapor Tarihi	15
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER</b>	<b>16</b>
3.1.	Türkiye Demografik Veriler (*)	16
3.2.	2015 Yılı Ekonomik Görünüm (*)	17
3.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	20

3.3.1.	Ankara İli (*) .....	20
3.3.2.	Çankaya İlçesi.....	22
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER.....</b>	<b>24</b>
4.1.	Çevre ve Konum .....	24
4.2.	Parsellerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri .....	25
4.2.1.	Parsellerin Takyidat Bilgisi .....	26
4.3.	Parsellerin İmar Bilgisi .....	30
4.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler ..	33
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....	33
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	33
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi .....	34
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler .....	34
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler .....	34
4.11.	Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler .....	35
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....</b>	<b>37</b>
5.1.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç .....	43
5.2.	Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç.....	44
5.3.	Hasılat Paylaşımı Yöntemi .....	46
5.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	47
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....</b>	<b>48</b>



**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz tarafından 11.01.2016 tarihinde, 2016/0021 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.'nin talebi üzerine, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi'nde konumlu, 29396 ada 3, 5 nolu, 29397 ada 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 nolu, 29398 ada 1 nolu, 29399 ada 1 nolu, 29400 ada 1 nolu, 29401 ada 1, 2, 3 ve 4 nolu, 29402 ada 1 nolu ve 29403 ada 1 nolu parsellerin güncel piyasa rayiç bedelinin tespiti için hazırlanmıştır. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır. Değerleme uzman yardımcıları Naim KULAOĞLU ve Candegir Murat KILINÇ değerlendirme çalışmalarına yardımcı olmuşlardır.

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu için, şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları 07.01.2016 tarihinde çalışmalara başlamış 11.01.2016 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları yapılmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile şirketiniz arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



## 1.6. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan 17 adet arsa için Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi sınırlarındaki 3320 ve 3321 nolu parseller, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında imzalanan 03.04.2014 tarihli satış protokolü kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne alınmıştır. İşbu iki parselden 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uygulaması sonucunda raporumuza konu 17 adet parsel oluşmuştur.

Söz konusu protokol kapsamında parseller için ödenecek bedel dışında hak sahiplerine verilmek üzere Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından parseller üzerinde geliştirilecek projeden 120 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip 400 adet daire T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na eksiksiz olarak verileceği mutabık kalmıştır. Daha sonra T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın bölgede anlaşmaya varılan hak sahibi sayısındaki artış nedeni ile hak sahiplerine verilecek daire sayısı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Kararı ile 450'ye çıkarılmış, yeni anlaşmaya varılan arsa sahipleri ile imzalanan muvaffakat senetleri kapsamında arsa sahiplerine 40 adet daire daha verileceği bu kapsamda hak ve arsa sahiplerine verilecek daire sayısının 490 olacağı kararı verilmiştir.

Ayrıca bu protokol kapsamında daireler teslim edilinceye kadar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından her bir haksahibi için 600 TL/Ay kira bedeli ödenecektir. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı talebi üzerine Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Kararı ile ödenecek kira bedellerine yılda bir defa olmak üzere ÜFE oranında artış yapılacaktır.

Müşteri tarafından, değerlendirme çalışmalarında yukarıda belirtilen protokol şartlarının ve protokole ek olarak alınan Şirket Yönetim Kurulu Kararları'nın dikkate alınması talep edilmiştir.

## 1.7. Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri

### DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak  
Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir/İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)  
0 216 577 75 34 (Faks)  
[info@atakgd.com.tr](mailto:info@atakgd.com.tr) (e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 14.04.2011
- SERMAYESİ** : 300.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO'SU** : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
- FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
- İZİNLER/YETKİLERİ** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.



## MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

**ÜNVANI** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**ADRESİ** : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4  
Ataşehir / İSTANBUL

**İLETİŞİM** : 0 216 579 15 15 (Tel)  
0 216 456 48 75 (Faks)  
[info@emlakkonut.com.tr](mailto:info@emlakkonut.com.tr) (e-posta)

**KURULUŞ TARİHİ** : 1953 Yılında kurulmuştur.

**FAALİYET KONUSU** : Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

**HALKA ARZ TARİHİ** : 02.12.2010

**GYO TESCİL TARİHİ** : 22.07.2002

**SERMAYESİ** : 3.800.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)  
4.000.000,-TL (Kayıtlı Tavan Sermaye)

**PORTFÖY BİLGİLERİ** : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

**HALKA AÇIKLIK ORANI** : % 50,66

## **BÖLÜM 2 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR**

### **2.1. Değer Tanımları**

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

**Değer** kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.<sup>1</sup>

**Fiyat**, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

#### **2.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)**

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

<sup>1</sup> UDS –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

#### **2.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri**

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

#### **2.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)**

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.



#### 2.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleri ise bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.<sup>2</sup>

#### 2.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

<sup>2</sup> UDS - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

##### 2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

##### 2.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgenmesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.<sup>3</sup>

##### Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.

##### Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

<sup>3</sup> UDS –Uluslararası Değerleme Standartları



### 2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

### 2.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

## 2.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

### 2.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem



Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirilmede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

### **Risksiz Getiri Oranı**

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

### **Risk Primi**

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

### **2.3.2. Varsayımlar**

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

### **2.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)**

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlendirilmede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.



#### 2.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

#### 2.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

#### 2.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

**Kişisel şerefiye:** Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenecek olan pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

**Devredilebilir şerefiye:** Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

#### 2.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

#### 2.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) madde 3.22'ye göre değerlendirme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.



### 3.1. Türkiye Demografik Veriler (\*)

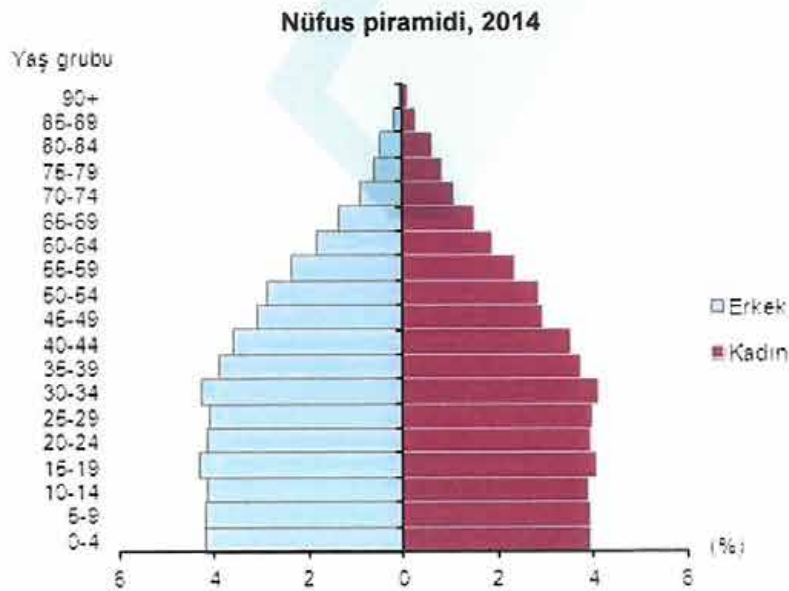
Türkiye nüfusu 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 77 milyon 695 bin 904 kişi oldu

Türkiye’de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 28 bin 40 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 984 302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 711 602 kişi) olarak gerçekleşti.

Türkiye’nin yıllık nüfus artış hızı, 2014 yılında %13,3 olarak gerçekleşti. Yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %13,7 iken, 2014 yılında %13,3 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %91,8 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşti.

İstanbul’da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,5 artış gösterdi. Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 377 bin 18 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,6 ile (5 150 072 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 113 072 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 787 539 kişi) Bursa ve %2,9 ile (2 222 562 kişi) Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 80 bin 607 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Türkiye nüfusunun ortanca yaşı yükseldi. Ülkemizde 2013 yılında 30,4 olan ortanca yaş, 2014 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,1 iken, kadınlarda 31,3 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (39,1), Balıkesir (38,6), Edirne ve Kastamonu (38) iken, en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şırnak (19,1), Şanlıurfa (19,2) ve Ağrı (20)’dir.



Çalışma çağındaki nüfus bir önceki yıla göre %1,4 arttı Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52 640 512 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3'e (18 862 430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8'e (6 192 962 kişi) yükseldi. Türkiye'de kilometrekareye düşen kişi sayısı arttı.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2013 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşti.

\* Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2014 raporundan alınmıştır.

### 3.2. 2015 Yılı Ekonomik Görünüm (\*)

2014 yılı sonunda beklentilerin altında olarak %2,9 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2014 yılının ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 büyüyerek beklenenden iyi bir büyüme oranı yakalamıştır. Yılın ilk yarısındaki verilere göre, enflasyon ve döviz kuru beklentilerin üzerinde artmaya ve büyüme yavaşlamaya devam etmektedir. Ancak, cari açığı iyileşme de sürmektedir.

2014 yılı genelinde TL'de yaşanan değer kaybı, 2015 yılının ilk dokuz ayında da devam etmektedir. Merkez Bankası tarafından uygulanan sıkılaştırıcı para politikaları ve makro ihtiyati önlemler özel tüketimin azalmasına, kredi artış hızının düşmesine, özel yatırımların ve büyümenin yavaşlamasına sebep olmuştur.

7 Haziran 2015 tarihindeki seçimlerden sonra hükümetin kurulamaması ve 1 Kasım 2015 tarihinde tekrar seçim kararı alınması; Türkiye'nin iç piyasa ve politika kaynaklı endişelerinin devam etmesine neden olmuştur.

Türkiye'deki gelişmelerin yanı sıra, küresel piyasaların seyri de Türkiye ekonomisi üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. ABD ekonomisindeki toparlanmaya karşılık, özellikle küresel piyasalarda önemli bir yeri olan gelişmekte olan ülkelerden Çin'in büyüme ivmesindeki yavaşlama, küresel ekonomiyi olumsuz etkileyecek unsurlardandır.

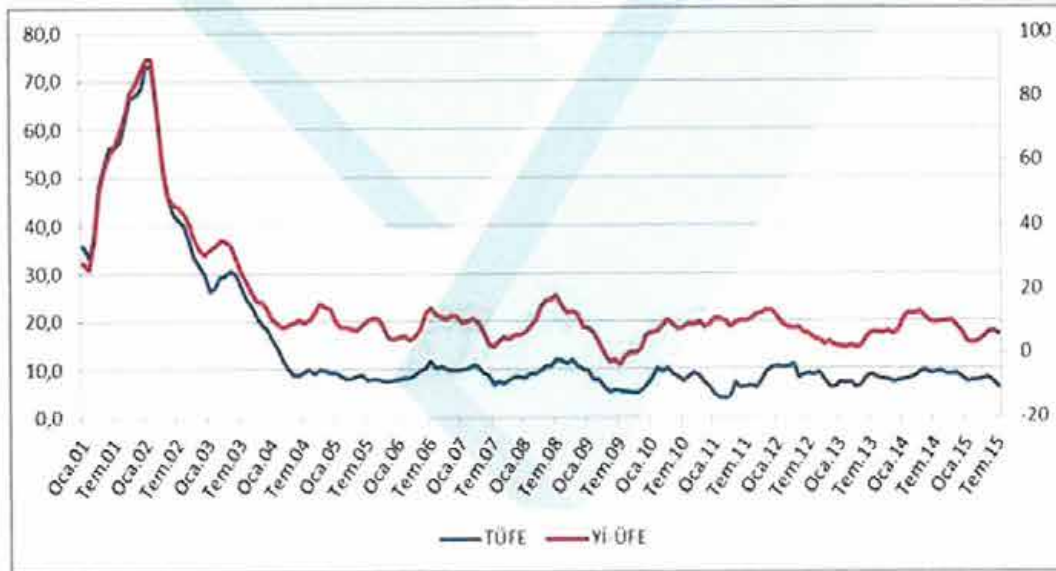
Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan verilere göre, GSYH 2014'ün ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 düzeyinde arttı. GSYH yılın ilk yarısındaki artışına, tüketim 3,9 ve yatırım 1,2 puan katkı sağlarken; stok değişimi ve net ihracatın 2 puan negatif etkisi olmuştur.

ABD ekonomisindeki iyileşmeyle beraber FED'in faiz artırımlarına tahminen yılsonunda başlamasıyla birlikte sermaye akımlarının yön bulmaya çalışacağı bu süreçte, Türkiye gibi gelişmekte olan ülke ekonomilerinden para çıkışı olması beklenmektedir. Ayrıca, yurtdışında



siyasi belirsizliklerin devam etmesi ve iç güvenlik endişelerinin artması ekonomik büyümede aşağı yönlü riskleri arttırmaktadır. Bu nedenle, Türkiye'nin büyüme oranındaki yavaşlamanın devam edeceği tahmin edilerek, yaklaşık %2,9 oranında büyümesi beklenmektedir. 2014 yılı sonunda cari açığın GSYH'ya oranı %5,8'e gerilemiştir. Tüketim artışının azalması ve petrol fiyatının düşmesiyle, cari açığın en önemli kalemlerinden olan Türkiye'nin enerji giderinin azalması, yılın ilk yarısında cari açığındaki daralma eğilimini devam ettirmiştir. 2015 yılsonu itibariyle cari açığın GSYH'ya oranının %4,5'e düşmesi beklenmektedir. İşgücüne katılımın istihdam artışının üzerinde seyretmesi nedeniyle işsizlik rakamı, 2014 yılsonu itibariyle %10,4 seviyesine ulaşmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre Haziran ayındaki işsizlik rakamı %10,4 olarak açıklanmıştır. 2015 yılsonunda işsizlik oranının %11,4 olması beklenmektedir.

2014 yılsonu itibariyle %8,17 olarak açıklanan yıllık enflasyon oranı tahminlerden iyi gelmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın (TCMB) yılsonu için en son revize ettiği enflasyon tahmini %8,9 oranındaydı. Merkez Bankası, 2015 yılında enflasyonun orta noktası %6,9 olmak üzere %6-7,8 aralığında gerçekleşmesini beklemektedir. 2015 yılsonunda, yüksek döviz kurlarının gıda fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmesi, dolayısıyla enflasyonun Merkez Bankası tahminleri üzerinde gerçekleşerek %7,6 düzeyinde olması beklenmektedir. Faiz oranları ve krediler TCMB'nin Temmuz ayı enflasyon raporundan, önümüzdeki dönemde daha dar bir faiz koridoru ve tek bir fonlama aracı ile para politikasına yön verileceği beklenmektedir. Halihazırda %7,5 olan politika faiz oranının, yaklaşık 100 baz puan üzerinde seyreden ağırlıklı ortalama fonlama maliyetine yaklaştırılacağı düşünülmektedir.



Kaynak: TÜİK

FED tarafından bu yıl içerisinde faiz artırımı beklenmesi ve TL'nin ABD Doları karşısındaki değer kaybını sürdürmesi dolayısıyla TCMB'nin önümüzdeki dönemde para politikasında daha fazla sıkılaşmaya ihtiyaç duyabileceği düşünülmektedir.

Ağustos ayı itibarıyla kredi hacmi yıllık olarak döviz kurundaki yükselmenin da etkisiyle %27,6 artmıştır. Yıllık artış oranı ticari kredilerde %34,3 ve konut kredilerinde %20 düzeyinde gerçekleşirken, bireysel kredilerde %11,4 ile sınırlı kalmıştır.

## İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

İnşaat sektörü 2014 yılında da büyümeye devam etmekle birlikte, 2013 yılına göre büyüme hızında yavaşlama görülmüştür. 2013 yılında %7 büyüme oranıyla GSYH üzerinde büyüyen inşaat sektörü, 2014 yılında %2,2 büyüme oranıyla GSYH büyümesinin altında kalmıştır. İnşaat sektörünün GSYH içerisindeki payı %4,7 oranında olmuştur.

2015 yılının ikinci çeyreğinde ise, inşaat sektörü daha önceki iki çeyrekte küçülmesinden sonra %2 oranında büyümüştür. Son dönemde hız kazanan kentsel dönüşüm çalışmaları inşaat sektöründeki büyümede önemli rol oynamıştır.

Yapı Ruhsatı sayısı 2015 yılı ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %28,38, yapı kullanım izin belgesi ise %19,45 oranında düşüş göstermiştir. Konut satışları verilerine bakıldığında ise; satışlar 2015 yılı ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre ülke genelinde %21, İstanbul'da ise %15 oranında artmıştır. Ancak, yeni konut satışlarında bu artışın bir bölümü geçen yıllarda yapılan satışların fiili tapu işlemlerinin bu yıl gerçekleştirilmesinden de kaynaklanmaktadır. (Konut satışları verisi TÜİK tarafından tapu satış işlemleri verisi ile hesaplanmaktadır).

Konut sektöründe daha çok orta-üst ve üst gelir grubuna yönelik üretim yapılmasına karşın, talebin yoğun olduğu kesim orta gelir grubudur. Özellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden markalı konut projelerindeki artış, daha çok büyük şehirlerde stok fazlası oluşmasına neden olmaktadır. Önümüzdeki dönemde üst gelir grubuna yönelik mevcut stokun erime hızının yavaşlaması beklenmektedir.

Kaynak: Turkey Real Estate Review | İKİNCİ YARI 2015 Colliers



### 3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.3.1. Ankara İli (\*)

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ildir. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'ndedir.

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

1355 km. uzunluğu ile tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 km. 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.



Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmasına rağmen, nüfusunun sadece %3'ü köylerde, %70'i ise il merkezinde yaşar. 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.

İl nüfusu 2013 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 5.045.083 kişidir. 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.

Ankara İl nüfus bilgileri												
Yıl	Toplam	Değişim	Sıra	Oran	Kır - Şehir			Erkek - Kadın				
					Kır	Şehir	Oran	Erkek	Kadın	Oran	Oran	
1965 <sup>(109)</sup>	1 644 302	—	2	%5 24	574 541	%35	%65	1 069 761	672 680	%53 1	%46 9	771 622
1970 <sup>(110)</sup>	2 041 658	%24 ▲	2	%5 73	674 354	%28	%72	1 467 304	1 067 437	%52 3	%47 7	974 221
1975 <sup>(111)</sup>	2 585 293	%27 ▲	2	%6 41	587 313	%23	%77	1 997 980	1 359 373	%52 6	%47 4	1 225 920
1980 <sup>(112)</sup>	2 854 689	%10 ▲	2	%6 38	615 722	%22	%78	2 238 967	1 466 584	%51 4	%48 6	1 388 105
1985 <sup>(113)</sup>	3 306 327	%16 ▲	2	%6 53	569 118	%17	%83	2 737 209	1 702 805	%51 5	%48 5	1 603 522
1990 <sup>(114)</sup>	3 236 626	-%2 ▼	2	%5 73	399 907	%12	%88	2 836 719	1 658 276	%51 2	%48 8	1 578 350
2000 <sup>(115)</sup>	4 007 860	%24 ▲	2	%5 91	467 338	%12	%88	3 540 522	2 027 105	%50 6	%49 4	1 980 755
2007 <sup>(116)</sup>	4 466 756	%11 ▲	2	%6 33	325 866	%7	%93	4 140 890	2 225 033	%49 8	%50 2	2 241 723
2008 <sup>(117)</sup>	4 548 939	%2 ▲	2	%6 36	153 051	%3	%97	4 395 888	2 267 779	%49 9	%50 2	2 281 160
2009 <sup>(118)</sup>	4 650 802	%2 ▲	2	%6 41	136 881	%3	%97	4 513 921	2 318 633	%49 9	%50 2	2 332 169
2010 <sup>(119)</sup>	4 771 716	%3 ▲	2	%6 47	130 460	%3	%97	4 641 256	2 379 226	%49 9	%50 1	2 392 490
2011 <sup>(120)</sup>	4 850 893	%2 ▲	2	%6 55	128 777	%3	%97	4 762 116	2 439 058	%49 9	%50 1	2 451 835
2012 <sup>(121)</sup>	4 865 542	%2 ▲	2	%6 57	123 406	%2	%98	4 842 136	2 474 456	%49 8	%50 2	2 491 086
2013 <sup>(122)</sup>	5 045 083	%2 ▲	2	%6 58	0	%0	%100	5 045 083	2 507 525	%49 7	%50 3	2 537 558

Değişim: bir önceki nüfus sayımına göre artış veya azalış yüzdesidir. Sıra: Ankara il nüfusunun Türkiye illeri arasındaki sıralamasıdır. Oran: Ankara il nüfusunun, Türkiye nüfusuna oranıdır.

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. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askeri amaçlarla kullanılmaktadır.

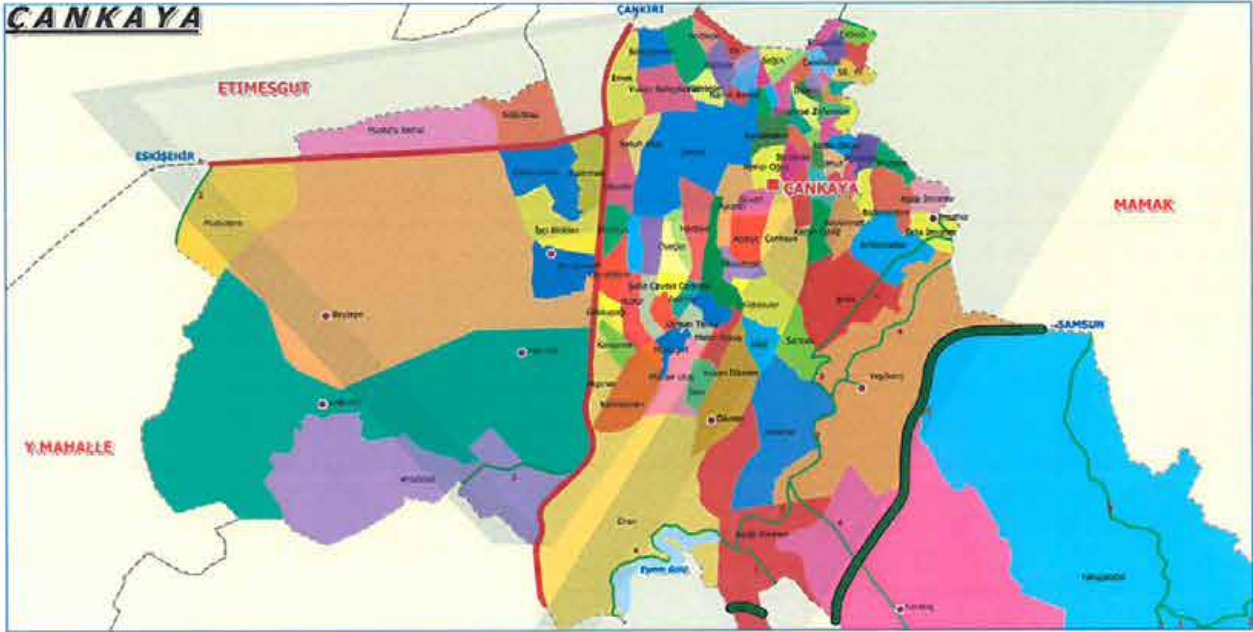
(\*) İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.



### 3.3.2. Çankaya İlçesi

Çankaya İlçesi 1936 yılında kurulmuştur. 1983 yılında kabul edilen 2963 sayılı Kanunla İlçeye bağlı Gölbaşı ve Mamak ayrı birer İlçe haline getirilmiştir. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun geçici 2 inci maddesi gereğince köy tüzel kişiliği kaldırılan, İlçeye bağlı üç köy (Beytepe, Karataş, Yakupabdal) Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.08.2004 tarih ve 531 sayılı kararıyla mahalleye dönüşmüştür.

Çankaya, ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlenme yerlerini barındıran bir yerleşim alanı.



Çankaya'da 116 mahalle, 4 devlet üniversitesi, 6 özel üniversite ve Kara Harp Okulu vardır. Ayrıca 103 ilköğretim okulu, 46 lise ve 59 özel okul vardır. 2013 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre ilçe Nüfusu 914.501 dir. Günlük nüfus hareketlerine bağlı olarak Çankaya'nın nüfusu, gün boyunca 2 milyona ulaşmaktadır. İlçe bu özelliğiyle kent içinde ayrı bir kent merkezi özelliğine sahiptir.

İlçe son zamanlarda kırsal kesimden göçlerin yoğunlaşması nedeniyle hızlı bir nüfus artışına neden olmuş, yapılan imarsız gecekondulaşma neticesi dış kesimlerde düzensiz bir yapılaşma meydana gelmiştir. İlçede belediye sınırları içerisinde kalan yerler imar planına uygun olarak çağdaş ve modern bir yapıya kavuşturulmuştur.

Nüfusun çoğu geçimini esnaflık, işçilik ve memuriyetten sağladığı gelire idame ettirmektedir. Çankaya tarım kenti değil, sanayi, ticaret ve hizmetlerin yoğunlaştığı bir kent özelliğindedir.

İlçede devletin en üst düzey yöneticisinden en alt birimindeki hizmetliye kadar binlerce kişi kamu hizmetlerinde çalışmaktadır.

İlçede ticaret yoğunluğu çok fazladır. İlçe içi hareketliliğin komşu ilçe ve illerle de ilişkisi vardır. Hatta yurtdışından mal getiren ve yurtdışına mal satan iş yerleri de bulunmaktadır.

İş yerlerinin birinci derecede yoğunlaştığı yer Yenişehir'dir. Dikimevi, Küçükesat, Beşevler ve Bakanlıklar daha sonra gelir. İlçede 100.000 kadar işyeri bulunmaktadır. Bu işyerlerinin bazıları da çok büyük ticaret merkezleridir.

İlçe sanayi bölgesi değildir. Ancak özel sektöre ait konfeksiyon, ayakkabı, tekstil üzerine imalat atölyeleri ile tuğla ve toprak, ahşap, örme, yem ve un sanayileri, galvanizleme, tıbbi cihazlar ve ekmek fabrikaları mevcuttur. İlçe kent merkezi durumuna gelince, fabrikaların kurulması engellenmiş ve kurulu olanlar da kaldırılmıştır. Hatip Çayı çevresinde yağ, yoğurt, ayran ve peynir fabrikaları vardır. İlçe merkezinde ve değişik yerleşim yerlerinde konfeksiyon atölyeleri ve basımevleri mevcuttur.

Ulaşım karayolu ve demiryolu ile sağlanmaktadır. İlçeyi doğudan Mamak, batıdan Etimesgut ve Sincan'a bağlayan demiryolu üzerinde banliyö treni düzenli olarak işler. Çankaya'yı Yenimahalle ve Batıkent'e bağlayan metro 28.12.1997 tarihinde hizmete girmiştir. AŞTİ-Dikimevi hattı üzerinde 30 Ağustos 1996 tarihinden itibaren Ankaray raylı sistemi çalışmaya başlamıştır.

Karayolları İlçeyi örümcek ağı gibi sarmıştır. Tamamı asfalt kaplama olan yolların bakım ve onarımı anayol ve caddeler haricinde Çankaya Belediyesi tarafından yapılmaktadır. Çevre yolu ile tüm komşu İlçelere bağlantılıdır. Ayrıca çevre İllerden Konya, Eskişehir, İstanbul ve Kırıkkale bağlantısı vardır.

İlçe devletin üst kademe yöneticilerinin, yabancı elçilik mensuplarının bulunduğu bir yer olması, oldukça gelişmiş ticaret ve hizmet (Kamu ve Özel) potansiyeline sahip olması nedeniyle yurt içi-yurt dışı haberleşme ağı çok geniş ve de yoğundur.

(\* İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.



#### 4.1. Çevre ve Konum

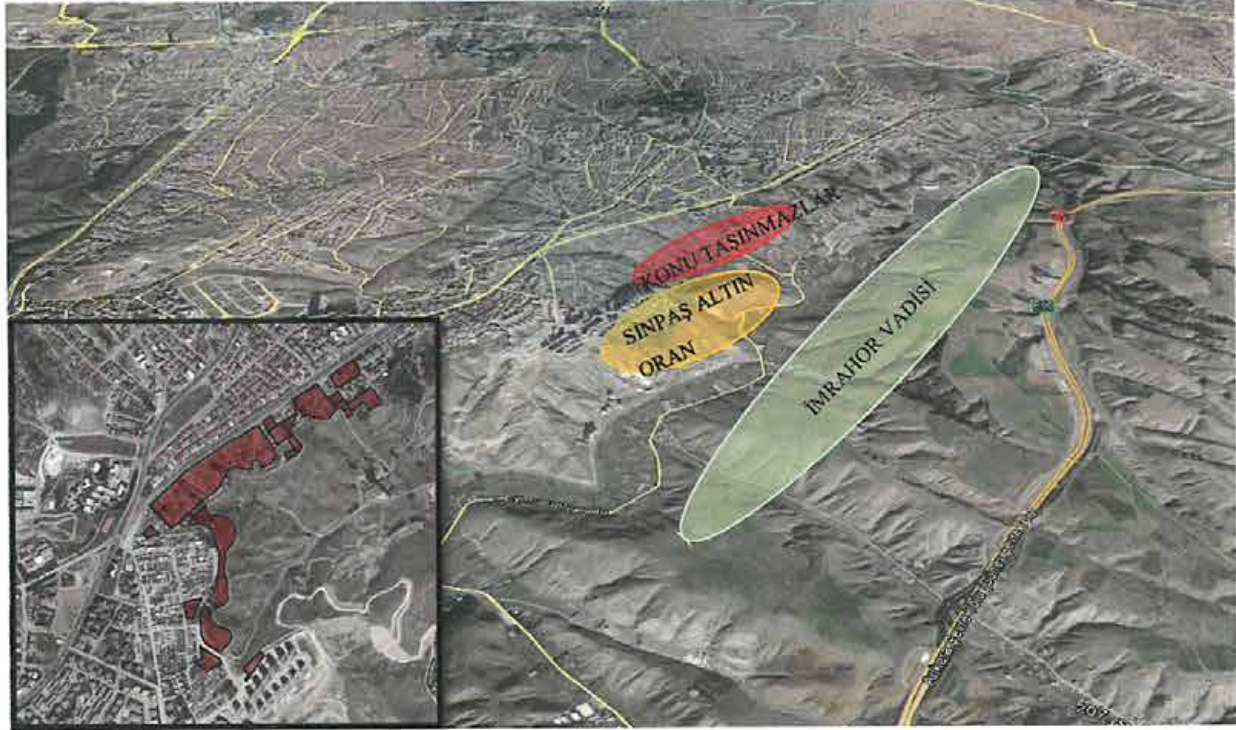
Rapora konu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi sınırları içinde yer alan 29396 ada 3 ve 5 nolu, 29397 ada 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 nolu, 29398 ada 1 nolu, 29399 ada 1 nolu, 29400 ada 1 nolu, 29401 ada 1, 2, 3 ve 4 nolu, 29402 ada 1 nolu ve 29403 ada 1 nolu olmak üzere toplam 17 adet parseldir.

Rapora konu taşınmazların doğusu boyunca uzanan ve son zamanların en çok tartışılan bölgesi olan İmrahor Vadisi Çankaya Tepesi ile Mogan Gölü arasında kalmaktadır. Rapora konu taşınmazlarında cepheli olduğu Doğukent Caddesi üzerinden bu vadiye doğru bakıldığında gerçekten çok etkileyici manzarası dikkat çekmektedir. Vadi; Ankara merkezi için çok önemli bir hava koridoru yaratır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede bu anlamda son zamanlarda adından oldukça fazla bahsettiren İmrahor Vadisi ve çevresinin stratejik etkisinden payına düşeni almaktadır.

Taşınmazlar bölgenin ana arteri olan birçok mahalleyi birbirinden ayıran sınır Turan Güneş Bulvarı üzerinden kuzeydoğu yönde ilerlendiğinde yol çatallanarak ikiye ayrılır. Solda Bulvar devam ederken sağ tarafa rapora konu taşınmazlarında cepheli olduğu Doğukent Caddesi uzanmaktadır.

Parsellerin yakın çevresinde, Sinpaş Altın Oran Projesi, MSB Oran Lojmanları, TRT Genel Müdürlüğü, Park Oran Konutları, Panorama AVM, Emniyet Genel Müdürlüğü İstihbarat Daire Başkanlığı, İpek Üniversitesi, Dikmen Vadisi 4. Ve 5. Etaplar, Kiremit fabrikası boş parseller bulunmaktadır.





## 4.2. Parsellerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

30.11.2015 tarihinde TAKBİS sisteminden temin edilmiş tapu kayıt belgelerine ve ekspertiz tarihi itibariyle Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tam mülkiyetinde ve hissesinin bulunduğu raporumuza konu 17 adet taşınmaza ait tapu bilgileri aşağıdaki gibidir.

İLİ : ANKARA  
İLÇESİ : ÇANKAYA  
MAHALLESİ : MÜHYE  
MALİKİ : T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)

TAPU KAYITLARI										
Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Hissesi (Pay/Payda)	Hisse Miktarı (m <sup>2</sup> )	Cilt No	Sayfa No	Yevmiye No	Tarihi
1	29396	3	Arsa	89,502.19	1/1	89,502.19	60	7019	68610	03.11.2015
2	29396	5	Arsa	2,015.83	151749/201583	1,517.49	60	7021	68610	03.11.2015
3	29397	2	Arsa	2,562.44	108/935	295.98	60	7024	68610	03.11.2015
4	29397	3	Arsa	8,022.29	1/1	8,022.29	60	7025	68610	03.11.2015
5	29397	4	Arsa	19,494.80	1/1	19,494.80	60	7026	68610	03.11.2015
6	29397	5	Arsa	2,219.51	1/1	2,219.51	60	7027	68610	03.11.2015
7	29397	6	Arsa	2,566.25	18483/51325	924.15	60	7028	68610	03.11.2015
8	29397	7	Arsa	8,489.27	479466/21223175	191.80	60	7029	68610	03.11.2015
9	29398	1	Arsa	9,134.69	72248159642261/195231522845255	3,380.42	60	7030	68610	03.11.2015
10	29399	1	Arsa	1,253.38	675/62669	13.50	60	7031	68610	03.11.2015
					87113/125338	871.13				
11	29400	1	Arsa	2,593.62	1/1	2,593.62	60	7032	68610	03.11.2015
12	29401	1	Arsa	32,227.06	1/1	32,227.06	60	7033	68610	03.11.2015
13	29401	2	Arsa	16,756.14	1/1	16,756.14	60	7034	68610	03.11.2015
14	29401	3	Arsa	327.29	1/1	327.29	60	7035	68610	03.11.2015
15	29401	4	Arsa	4,599.79	1/1	4,599.79	60	7036	68610	03.11.2015
16	29402	1	Arsa	4,554.46	1/1	4,554.46	60	7039	68610	03.11.2015
17	29403	1	Arsa	6,366.21	1/1	6,366.21	60	7040	68610	03.11.2015
				<b>212,685.22</b>			<b>193,857.83</b>			

Parseller, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde olup T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında imzalanan satış protokolü kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne alınmıştır. (Bkz. Ekler protokol)



#### 4.2.1. Parsellerin Takyidat Bilgisi

30.11.2015 tarihinde TAKBİS sisteminden temin edilmiş tapu kayıt belgelerine ve ekspertiz tarihi itibariyle Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tam mülkiyetinde ve hissesinin bulunduğu raporumuza konu 17 adet taşınmaza ait takyidat bilgileri aşağıdaki gibidir. Parsellerin takyidatlı tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ					
Sıra No	Ada No	Parsel No	Takyidat Açıklamaları	Yevmiye No	Tarihi
1	29396	3	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1872	04.12.1989
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1802	03.05.1997
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	2393	
			* <b>Bevan:</b> 775 Sayılı Kanuna göre geçekonu önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.	24341	
2	29396	5	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1872	04.12.1989
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1802	03.05.1997
			* <b>Bevan:</b> Ankara Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 22.09.1977 tarih ve H.5262/77 sayılı yazıları ile bu parselin ifrazının mümkün olmadığı bildirilmiştir.		
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	2393	
			* <b>Bevan:</b> 775 Sayılı Kanuna göre geçekonu önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.	24341	
			* <b>Bevan:</b> Ankara 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 06/05/2013 tarih 2013/511 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.	25305	05.07.2013
			* <b>Bevan:</b> Ankara Asliye 11. Hukuk Mahkemesi'nin 18/12/1975 tarih 975/690 Esas 975/697 Karar Sayı ile bu yerin 312 m <sup>2</sup> si E.G.O. Genel Müdürlüğü adına ve aynı yerin 1871 m <sup>2</sup> kısım üzerine E.G.O. Lehine irtifak hakkı tesisine dair karar var.	2598	
			* <b>Bevan:</b> Kamulaştırılacaktır. Karayolları Genel Müdürlüğü	1317	04.04.1986
3	29397	2	* <b>Serh:</b> T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı hissesi üzerinde İhtiyati Tedbir: Ankara 7. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 30/07/2015 tarih 2015/349 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile.	50075	03.08.2015
			* <b>Bevan:</b> 2981 Sayılı Yasaya göre, belediye imar müdürlüğünden sorulmuş be yerin belediye hudutları dahilinde iskan sahası haricinde kaldığı bildirilmiştir.	1625	15.08.1984
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1872	04.12.1989
			* <b>Bevan:</b> Ankara 10. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 05/06/2015 tarih 2005/1787 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.	40008	
4	29397	3	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1872	04.12.1989
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1802	03.05.1997
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	2393	
			* <b>Bevan:</b> 775 Sayılı Kanuna göre geçekonu önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.	24341	
5	29397	4	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1872	04.12.1989
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1802	03.05.1997
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	2393	
			* <b>Bevan:</b> 775 Sayılı Kanuna göre geçekonu önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.	24341	
6	29397	5	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1872	04.12.1989
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1802	03.05.1997
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	2393	
			* <b>Bevan:</b> 775 Sayılı Kanuna göre geçekonu önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.	24341	



**TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ**

Sıra No	Ada No	Parsel No	Takyidat Açıklamaları	Yevmiye No	Tarihi
7	29397	6	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1872	04.12.1989
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1802	03.05.1997
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	2393	
			* <b>Bevan:</b> 775 Sayılı Kanuna göre gecekondü önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.	24341	
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1892	04.12.1989
			* <b>Bevan:</b> Çankaya Belediye Başkanlığı'nın 02/12/1998 gün ve 21053 sayılı yazıları ile bu parselde hisseleri olan şahısların hisselerini kamuya bedelsiz olarak terk etmeleri halinde TAKS: 0.20 KAKS: 0.40 dan TAKS: 0.35 KAKS: 0.70 e çıkacağı bildirilmiştir.	2019	08.12.1998
			* <b>Bevan:</b> Bu yerin ifrazının mümkün olmadığı Ankara Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 22/09/1977 gün 5276/77425 sayılı yazılarında belirtilmiştir.	9656	23.09.1997
8	29397	7	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1872	04.12.1989
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1802	03.05.1997
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	2393	
			* <b>Bevan:</b> 775 Sayılı Kanuna göre gecekondü önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.	24341	
			* <b>Bevan:</b> İş bu taşınmazın ifrazının mümkün olmadığı iskan sahası haricinde olup imar görmediği Belediye İmar Müdürlüğü'nce bildirilmiştir.	6944	11.10.1981
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1892	04.12.1989
9	29398	1	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1872	04.12.1989
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1802	03.05.1997
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	2393	
			* <b>Bevan:</b> 775 Sayılı Kanuna göre gecekondü önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.	24341	
			* <b>Bevan:</b> Bu yerin ifrazının mümkün olmadığı Ankara Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 22/09/1977 gün 5276/77425 sayılı yazılarında belirtilmiştir.	9656	23.09.1997
10	29399	1	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1872	04.12.1989
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1802	03.05.1997
			* <b>Bevan:</b> 2981 Sayılı Yasaya göre, belediye imar müdürlüğünden sorulmuş be yerin belediye hudutları dahilinde iskan sahası haricinde kaldığı bildirilmiştir.	1625	15.08.1984
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	2393	
			* <b>Bevan:</b> 775 Sayılı Kanuna göre gecekondü önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.	24341	
			* <b>Bevan:</b> Ankara 10. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 05/06/2015 tarih 2005/1787 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.	40008	
11	29400	1	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1872	04.12.1989
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1802	03.05.1997
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	2393	
			* <b>Bevan:</b> 775 Sayılı Kanuna göre gecekondü önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.	24341	
12	29401	1	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1872	04.12.1989
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1802	03.05.1997
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	2393	
			* <b>Bevan:</b> 775 Sayılı Kanuna göre gecekondü önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.	24341	
13	29401	2	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1872	04.12.1989
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1802	03.05.1997
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	2393	
			* <b>Bevan:</b> 775 Sayılı Kanuna göre gecekondü önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.	24341	





TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ					
Sıra No	Ada No	Parsel No	Takyidat Açıklamaları	Yevmiye No	Tarihi
14	29401	3	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1872	04.12.1989
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1802	03.05.1997
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	2393	
			* <b>Bevan:</b> 775 Sayılı Kanuna göre gecekondü önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.	24341	
15	29401	4	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1872	04.12.1989
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1802	03.05.1997
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	2393	
			* <b>Bevan:</b> 775 Sayılı Kanuna göre gecekondü önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.	24341	
16	29402	1	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1872	04.12.1989
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1802	03.05.1997
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	2393	
			* <b>Bevan:</b> 775 Sayılı Kanuna göre gecekondü önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.	24341	
17	29403	1	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1872	04.12.1989
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1802	03.05.1997
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	2393	
			* <b>Bevan:</b> 775 Sayılı Kanuna göre gecekondü önleme bölgelerinin belirlenmesi. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.	24341	

Raporumuza konu T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde ve ya hissesinin bulunduğu 17 adet parsel, protokole konu kadastral 3320 ve 3321 nolu parsellerin dahil olduğu imar uygulaması sonucu oluşmuştur.

Protokole konu kadastral 3320 ve 3321 nolu parseller üzerinde uygulama öncesinde yukarıda listenenen takyidalarından “Askeri Güvenlik Bölgesi” ve “Gecekondü Önleme Bölgesi” beyanları bulunmaktadır. Bu beyanlar, 17 adet parselden T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tam mülkiyetinde olan parsellere aynen taşınmıştır.

Hissesi olduğu parsellerde ise uygulamaya dahil edilen diğer parseller üzerinde yer alan takyidatlar da uygulama sonucu aynen bu parsellere taşınmıştır.

Tüm parseller üzerinde müştereken bulunan “askeri güvenlik bölgesi” beyanları eski tarihli olup bölge gelişime açılmış, imar planları ve uygulaması yapılmış durumdadır. Dolayısıyla mevcut durumda hükmü bulunmamaktadır.

29396 Ada 5 nolu ve 29397 ada 2 nolu parseller üzerinde bulunan izale-i şuyu davası beyanları imar uygulaması öncesi uygulamaya giren şahıs mülkiyetindeki kadastral parsellere yönelik açılmış davalar olup uygulama ile iş bu parsellere taşınmıştır. Dolayısıyla bu beyanlar konu parsellerdeki şahıs hisselerine yönelik beyanlardır.

29397 Ada 6 ve 7 nolu ve 29398 ada 1 nolu parseller üzerinde yer alan Ankara Belediyesi ve Çankaya Belediyesi tarafından konulmuş beyanlar eski tarihli olup bölgenin imar planlarının ve imar uygulamasının yapılması ile geçerliliğini yitirmiş beyanlardır.

Ayrıca T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 03.04.2014 tarihli satış protokolünün “Tarafların Yükümlülükleri” başlıklı 4 Maddesinin, “TOKİ’nin Yükümlülükleri” başlıklı (B) fıkrasının (b) bendinde **“devir öncesi taşınmazların tapu kayıtları üzerinde kullanıma engel teşkil edecek her türlü şerh/beyanın terkin işlemlerinin TOKİ’nin yükümlülüğü’nde”** olduğu belirtilmektedir.

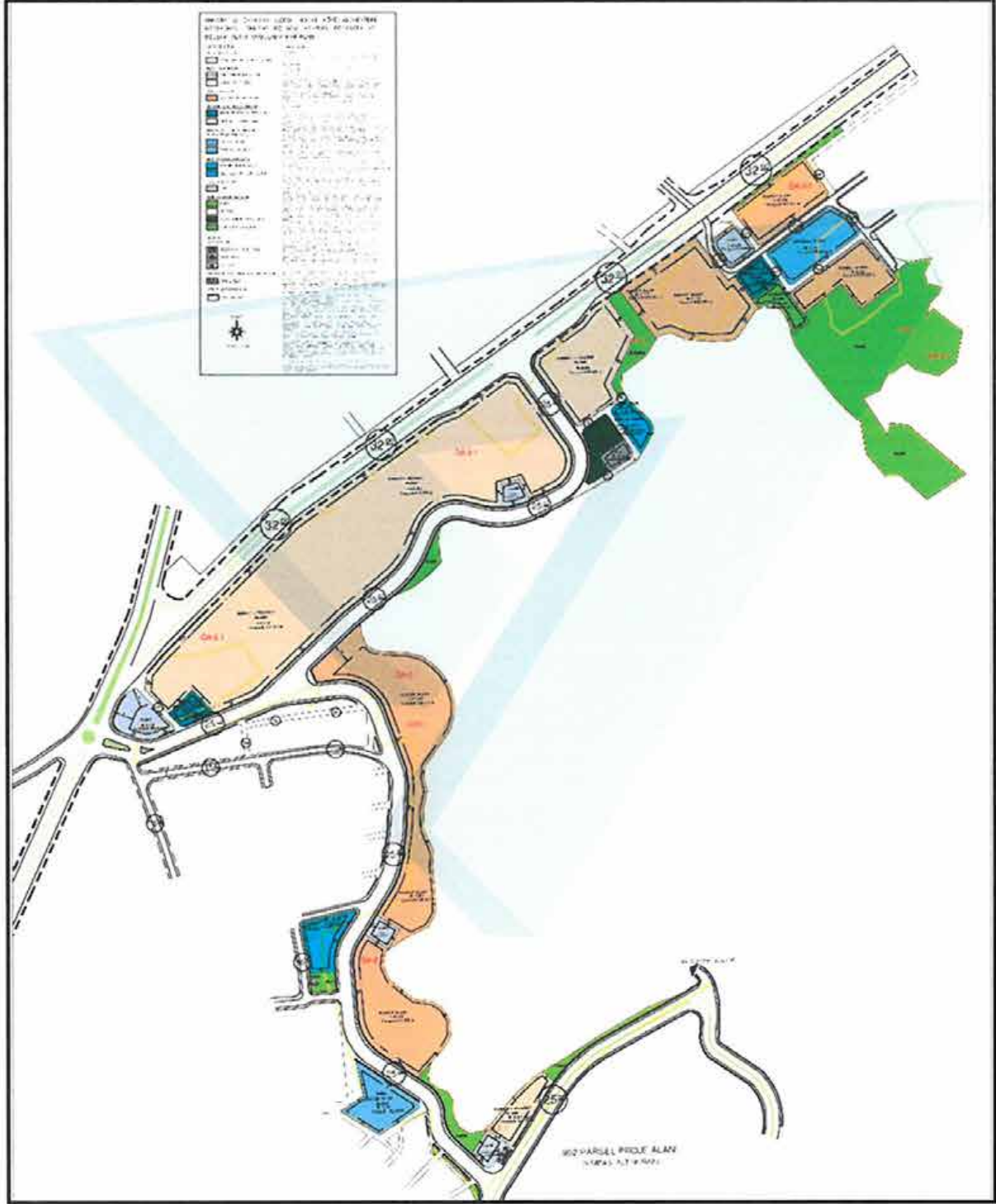
Bu bilgiler ve satış protokörlü hükümleri doğrultusunda T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı konu taşınmazları Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne takyidattan ari olarak devredecektir.

Sonuç olarak rapor konusu parsellerin Sermaye Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde ‘arsa’ başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.



#### 4.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Rapora konu parseller, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 27.02.2015 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü (Güneytepe) Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer almaktadır.




# ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, MÜHYE KÖYÜ (GÜNEYTEPE) GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI UYGULAMA İMAR PLANI

## GÖSTERİM

### PLANLAMA SINIRLARI

 UYGULAMA İMAR PLANI SINIRI

### ALAN KULLANIMLARI


 YAPI YAKLAŞMA SINIRI

 KADASTRO SINIRI

### KONUT ALANLARI

 GELİŞME KONUT ALANI

### KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI


 İDARI VE SOSYAL TESİS ALANI

 TİCARET + KONUT ALANI

### SOSYAL ALTYAPI ALANLARI


#### EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

 İLKOKUL ALANI

 ÖZEL EĞİTİM ALANI

#### SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

 SAĞLIK TESİSİ ALANI

 ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI

#### İBADET ALANLARI

 CAMİ

#### AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

 PARK

 MEYDAN

 AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

 REKREASYON ALANI

#### ULAŞIM

##### KARAYOLLARI

 BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU

 TAŞIT YOLU

 YAYA YOLU

## PLAN NOTLARI

### PLANIN KAPSAMI

1. PLANLAMA ALANI, ÇANKAYA İLÇESİ MÜHYE GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ İÇERİSİNDE, 664.831, 919, 920, 921, 3180, 3190, 3320, 3321 VE 28000 ADA 2 NOLU PARSELLERİ KAPSAMAKTADIR.

### PLAN BÜTÜNLÜĞÜ

2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, LEJANDI, PLAN NOTLARI VE PLANLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

### GENEL HÜKÜMLER

3. HER TÜRLÜ YAPILAMADA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, DEPREM YÖNETMELİĞİNE VE 11.12.2012 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOTEKNIK-JEOTEKNIK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. PLANLAMA ALANININ TAMAMI 11.12.2012 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOTEKNIK-JEOTEKNIK ETÜT RAPORUNA GÖRE A-2,1 (ÖNEMLİ ALAN 2.1) OLARAK TANIMLIYI VE YAPILAMADA BU TANIM ALTINDA BELİRLENEN KRİTERLERE UYULACAKTIR.  
4. BU PLANDA YERLEŞME KAFIARI GETİRİLMİŞ OLAN ALANLARDA 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI ONANMADAN İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ VE İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.  
5. İMAR UYGULAMALARI ETAPLAR HALİNDE GERÇEKLEŞTİRİLEBİLİR.

### ÖZEL HÜKÜMLER

#### KONUT+TİCARET ALANLARI

6. KONUT KULLANIMI İLE BİRLİKTE YEREL VE BÖLGESEL TİCARİ FAALİYETLER, ALIŞVERİŞ VE İŞ MERKEZLERİ, ÇOK KATLI MAĞAZA, ÇARŞI, SHOWROOMLAR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İDARİ TESİSLER, TURİSTİK TESİSLER, BÜROLAR İLE BUNLARI DESTEKLİYİCİ TİCARİ NİTELİKLİ YAPILAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA E:2,50 YENÇOK:50,00 M. DİR.

7. PLANLAMA ALANINDA TOPLAM EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ MAKS 140/100 KADAR ALAN TİCARET, GERİYE KALAN ALANLARI İSE KONUT KULLANIMINA AYRILABİLECEKTİR.  
8. KONUT-TİCARET ALANLARINDA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN MİNİMUM 160/100 AÇIK VE YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

9. DOĞUKENT BULVARINA CEPHE OLUŞTURAN KONUT + TİCARET ALANLARINDA DOĞUKENT BULVARI İLE PARSEL ARASINDA KOT FARKININ OLDUĞU KISIMLARDA, DOĞUKENT BULVARI +/- 0,00 KOTU SAYILMAK KAYDIYLA YAPILARA YAYA VE ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞINI TEMİN AMAÇLI YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇERİSİNDE RAMPA, MERDİVEN PLATFORM VB DÜZENLEMELER YAPILABİLİR.

10. KONUT VE KONUT-TİCARET ALANLARINDA TOPLAM EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI PLANDA BELİRTİLEN EMSAL DEĞERİNİ AŞMAMAK VE AYNI MÜLKİYETTE KALMAK ŞARTIYLA, ADALAR PARSELLER ARASINDA FONKSİYONA BAKILMAKSİZİN TRANSFER EDİLEBİLİR.

11. ADA BAZLI YAPILAMALARDA YAPILARIN OTURACAĞI ALANLAR BELİRLENİRKEN YÜZEY SUYU DRENAJI SAĞLAYACAK AÇIK ALANLAR BIRAKILACAK VE VADI TABANLARINA YAPILAMA VERİLMEMEYECİKTİR.

12. YÜKSEK YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARINDA YAPILAMA KOŞULLU E:2,50 VE YENÇOK:40,50 M. DİR. AZ YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILAMA KOŞULLU E:1,00 YENÇOK:15,50 M'DİR.

14. İMAR PLANINDA BELİRLENEN İNŞAAT EMSALI AŞILMAMAK KOŞULU İLE YAPI ADALARINDA AYRIK NİZAM BLOK NİZAM KIZ BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILAMA DÜZENLERİ YER ALABİLİR. YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VEYA BİRLİKTE KULLANILABİLİR. BUNLAR VAZİYET PLANI İLE BELİRLENİR VE AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.

#### KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA:

15. SAĞLIK TESİSLERİ ALANINDA: ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ (SAĞLIK OCAĞI, V.B.) FONKSİYONLARDA HİZMET VERECEK TESİSLER YAPILABİLİR. YAPI YÜKSEKLİĞİ ZEMİNİN YAPISI VE YAPILARIN TEKNOLÖJİK ÖZELLİKLERİNE GÖRE SERBESTTİR. BU ALANDA YAPILAMA KOŞULLARI E:0,60'DIR.

16. İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANINDA: YURTLAR YATAKHANELER, ÇOCUK YUVALARI, YAŞLULAR, BAKİMEVİ, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ, ÇOK AMAÇLI SALONLAR (KÜTÜPHANE, SINEMA, TİYATRO, SERGİ SALONU, DÜĞÜN SALONU V.B.) SOSYAL TESİSLER V.B. TESİSLER YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAMA KOŞULLARI E:0,60 VE YAPI YÜKSEKLİĞİ ZEMİNİN YAPISI VE YAPILARIN TEKNOLÖJİK ÖZELLİKLERİNE GÖRE SERBESTTİR.

17. CAMİ ALANINDA, DİNİ HİZMET YERLERİ VE MÜSTEMİLATLARINA AYRILAN ALANLARDIR. BU ALANDA CAMİ İBADETHANE VE DİNİ KURŞ ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAMA KOŞULLARI E:0,60 YENÇOK:SERBESTTİR.

18. İLKOKUL ALANINDA MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA BAĞLI İLK VE ORTA EĞİTİM TESİSLERİ YER ALACAKTIR. YAPILAMA KOŞULLARI E:1,00 YENÇOK:SERBESTTİR.

#### 19. +/- 0,00 KOTUNUN BELİRLENMESİ,

19.1. YAPILACAK YAPILARDA +/- 0,00 KOTU, DOĞUKENT BULVARINDAN VE İMAR YOLLARDAN ALINABİLECEĞİ GİBİ, TABİİ ZEMİNE GÖRE BİNA KOŞE NOKTALARI ORTALAMASINDAN DA ALINABİLİR.

19.2. SU BASMAN KOTLARI +/- 2,00 METREDE TESİS EDİLEBİLİR.

19.3. BAHÇE DÜZENLEMELERİNDE +/- 3,00 METREYE KADAR KAZI, DOLGU YAPILABİLİR.

19.4. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN 1. VE 2. BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR VE EMSALE DAHİLDİR.

19.5. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR AYNI ZAMANDA ORTAK ALAN (İSPOR SALONU, SOSYAL TESİS, SİĞIRAK, KOMÜRLÜK, SU DEPOSU, DEPO, TESİSAT ODASI, OTOPARK VB.) OLARAK DA KULLANILABİLİR.

#### AÇIK VE YEŞİL ALANLARDA:



**ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA****T.A.A.** TRAFİKO ALANI**YERLEŞİME UYGUNLUK**

ÖNEMLİ ALAN



20. PARK ALANLARI: BÖLGEDE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARINA CEVAP VEREN ALANLARDIR. BU ALANLARDA, PİKNİK ALANLARI, ÇOCUK OYUN ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, BERGÜLELER VE GENEL WC YAPILABİLİR.
21. BAHÇE DÜZENLEMELERİNDE YOLA ÇÖRE TESVİYE ŞARTI ARANMAYACAKTIR.
22. REKREASYON ALANINDA GÜNCÜBİLİK KULLANIMA YÖNELİK EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAĞÇESİ, BÜFE OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS GİBİ HER TÜR SPORİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLAR YER ALABİLİR. BU ALANDA E.0.05 YENÇOK=6.50 M DİR.
23. YOLLAR VE OTOPARKLAR:
- 23.1. YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE YANGIN, ÇÖP VE KULLANIMLAR VE BİNALARA OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞI AMACIYLA KULLANILABİLİR.
- 23.2. ÖZEL OTOPARK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİSİ DOĞRULTUSUNDA ADA / PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANABİLECEKTİR.
- 23.3. BİNA KİTLELERİ DIŞINDA YAPILABİLECEK KAPALI OTOPARKLAR, TABİİ VEYA TAYYİT EDİLMİŞ ZEMİN ALTINDA VEYA ÜSTÜNDE OLABİLİR. BU ŞEKİLDE YAPILACAK KAPALI OTOPARKLAR YOL ÇEPHESİNDE MİNİMUM 5 METRE, DİĞER ÇEPHELERDE İSE PARSEL SINIRINA KADAR YAPILABİLİR.
- 23.4. BİNALAR PLANINDA YOLLARDAN VEYA ADA İÇERİSİNDEKİ YOLLARDAN SERVİS ALABİLİR.
- 23.5. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, İMAR ADA/PARSELLERİNİN VE PARK ALANLARININ YOLA ÇEPHELİ BÖLÜMÜNDE İLİBÜ KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK, TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR.
- 23.6. TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA; TRAFİKO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALAR, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU VS. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.
24. YÜRÜRLÜKTEKİ SİĞIRAK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLMAK KAYDIYLA, KONUT VE KONUT-TİCARET ADALARINDA İSTENİĞİNDE ADA / PARSELLERİ TÖM KONUTLARIN / YAPILARIN SİĞIRAK İHTİYAÇLARI, KİTLELERİN BİR VEYA BİR KAÇININ ALTINDA ÇÖZÜLEBİLİR. KİTLELERİN BİR KISIMINDAN SİĞIRAKLARA DİREKT ULAŞIM SAĞLANMAMADIĞI DURUMLARDA SİĞIRAKLAR BAHÇE KOTLARINI ALTINDA TOPLULAŞTIRILMAK SURETİ İLE TERZİLENEBİLİR. BU DURUMDA SİĞIRAKLARA ULAŞIMIN PARSEL İÇİ YAYA ARAÇ YOLLARI İLE SAĞLANMASI YETERLİDİR.
25. BÖİMDEN DOĞAYI KULLANILMAYAN ALANLAR YEŞİL ALAN OLARAK KULLANILACAKTIR.
26. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 755 SAYILI GEÇERKÖNDÜ KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÖKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

PLANIN ADI	ONAY TARİHİ	ASKI TARİHİ
1/25000 NİP 1/5000 NİP 1/1000 UİP	27.02.2015	09.03.2015 07.04.2015

Rapor konusu parsellerin sahip oldukları imar fonksiyonları ve yapılaşma şartları aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	
					Emsal	Yençok (m)
1	29396	3	89,502.19	Konut + Ticaret Alanı	2.50	50.00
2	29396	5	2,015.83	İdari ve Sosyal Tesis Alanı	0.60	Serbest
3	29397	2	2,562.44	Konut Alanı	2.50	50.00
4	29397	3	8,022.29	Konut + Ticaret Alanı	2.50	50.00
5	29397	4	19,494.80	Konut Alanı	2.50	40.50
6	29397	5	2,219.51	İdari ve Sosyal Tesis Alanı	0.60	Serbest
7	29397	6	2,566.25	Rekreasyon Alanı	0.05	6.50
8	29397	7	8,489.27	Konut Alanı	2.50	40.50
9	29398	1	9,134.69	Konut Alanı	2.50	40.50
10	29399	1	1253.38	Teknik Altyapı Alanı	0.60	6.50
11	29400	1	2,593.62	Sağlık Tesis Alanı	0.60	9.50
12	29401	1	32,227.06	Konut Alanı	1.00	15.50
13	29401	2	16,756.14	Konut Alanı	1.00	15.50
14	29401	3	327.29	Teknik Altyapı Alanı	-	-
15	29401	4	4,599.79	Konut + Ticaret Alanı	2.50	50.00
16	29402	1	4,554.46	Özel Sağlık Tesis Alanı	1.00	9.50
17	29403	1	6,366.21	Özel Eğitim Tesis Alanı	1.00	Serbest

#### 4.4. Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

##### 4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların, 17.05.2013 tarihinde kamulaştırma marifetiyle 3320 ve 3321 parsel olarak T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçmiş daha sonra 03.11.2015 tarihli 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması ile raporumuz konusu 17 adet parselde tam mülkiyet/hisseli mülkiyetler oluşmuştur.

##### 4.4.2 Belediye İncelemesi

Rapor konusu parseller, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 27.02.2015 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü (Güneytepe) Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında işbu plan doğrultusunda 03.11.2015 tarihinde yapılan 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması sonucu oluşmuşlardır.

Ayrıca yapılan araştırmalarda konu taşınmazlarında kapsamında olduğu imar planlarının iptaline yönelik aşağıda detayları belirtilen dava süreçlerinin bulunduğu görülmüştür.

- Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2015/1554 E. sayılı davası ile 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UIP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Davacı: Çankaya Belediye Başkanlığı Davalı: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. 10.09.2015 tarihinde davaya müdahil olma talebinde bulunmuştur. Dava süreci devam etmektedir.
- Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/1521 E. sayılı davası ile 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UIP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Davacı: Gazi Sönmez ve arkadaşları (Toplam 44 davacı, malikler), Davalı: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. 10.09.2015 tarihinde davaya müdahil olma talebinde bulunmuştur. Dava süreci devam etmektedir.



#### 4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde konu taşınmazların/taşınmazlardaki hisselerin Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü 3320 ve 3321 nolu parsellerden 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18.Madde uygulaması sonucu oluştuğu görülmüştür.

#### 4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazların üzerinde yasal herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle belge ve bilgi temin edilememiştir.

#### 4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde yapı denetimine tabi herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle inceleme yapılmamıştır.

#### 4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parseller üzerinde bünyesinde, nitelikli konut projesinin geliştirilmesinin en verimli ve etkin bir kullanım olacağı kanaatindeyiz.

#### 4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

#### 4.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Rapor konusu parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre "Ankara Çankaya Mühye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında ihale edilmiş ve ihale sonucunda Makro İnşaat Tic.A.Ş. - Akyapı İnş.Taah.San. ve Tic. A.Ş. iş ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında arsa satışı karşılığı toplam geliri: 2.600.000.000,-TL, arsa satışı karşılığı şirket payı: %40,00 ve asgari arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri: 1.040.000.000,-TL bedel ve oranlarda 05.08.2015 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

#### 4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu parsellerin mevcut durumu itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 4.11. Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü'nde konumlu T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tam mülkiyetindeki/hissesinin bulunduğu rapora konu 17 adet parselin yüzölçümü ve hisse bilgileri aşağıdaki tablo olarak gösterilmektedir.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Hissesi (Pay/Payda)	Hisse Miktarı (m <sup>2</sup> )
1	29396	3	Arsa	89,502.19	1/1	89,502.19
2	29396	5	Arsa	2,015.83	151749/201583	1,517.49
3	29397	2	Arsa	2,562.44	108/935	295.98
4	29397	3	Arsa	8,022.29	1/1	8,022.29
5	29397	4	Arsa	19,494.80	1/1	19,494.80
6	29397	5	Arsa	2,219.51	1/1	2,219.51
7	29397	6	Arsa	2,566.25	18483/51325	924.15
8	29397	7	Arsa	8,489.27	479466/21223175	191.80
9	29398	1	Arsa	9,134.69	72248159642261/195231522845255	3,380.42
10	29399	1	Arsa	1,253.38	675/62669	13.50
					87113/125338	871.13
11	29400	1	Arsa	2,593.62	1/1	2,593.62
12	29401	1	Arsa	32,227.06	1/1	32,227.06
13	29401	2	Arsa	16,756.14	1/1	16,756.14
14	29401	3	Arsa	327.29	1/1	327.29
15	29401	4	Arsa	4,599.79	1/1	4,599.79
16	29402	1	Arsa	4,554.46	1/1	4,554.46
17	29403	1	Arsa	6,366.21	1/1	6,366.21
				<b>212,685.22</b>		<b>193,857.83</b>

- Rapora konu parseller Doğukent Caddesi ile İmrahor Vadisi arasında kalan bölgede konumlandıkları.
- Parseller üzerinde yıkılmış olan gecekondulara ait molozlar bulunmaktadır.
- Boş kısımları doğal bitki örtüsüyle kaplı olup seyrek olarak aza sayıda ağaçlar bulunmaktadır.
- Parsellerin konumlu olduğu bölge Doğukent Caddesi'nden İmrahor Vadisi'ne doğru alçalan eğimli ve kısmen engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Parseller imar uygulaması sonucu oluşmuş olup genel olarak düzgün sayılabilecek bir geometrik yapıya sahiptirler.
- Parsellerin sınırları belirgin değildir. Bu sebeple rapor içeriğinde kullanılan fotoğraflar bölgesel olarak çekilmiştir.
- Parsellerin yakın çevresinde altyapı tamamlanmıştır.



#### 4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

##### Olumlu Özellikler

- Kentsel olarak gelişmekte olan bir bölge olması,
- Yakın çevresine yeni yapılan büyük konut projelerinin oluşturacağı talep,
- Parsellerden konut ve konut+ticaret imar fonksiyonuna sahip olanlar üzerinde nitelikli ve çok fonksiyonlu bir proje tasarlamaya elverişli büyüklükte olmaları,
- Kentin nispeten daha temiz bir havaya sahip yüksek kesiminde konumlu olmaları,

##### Olumsuz Özellikler

- Parsellerden büyük yüzölçüme sahiğ olanların alıcı kitlesinin kısıtlı olması,
- Bölgedeki imar yollarının henüz tamamlanmamış olması,
- Ulaşım altyapısının ve sosyal donatı alanlarının henüz tamamlanmamış olması.

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı”, “Hasılat Paylaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır. Taşınmazların değerinin tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve nakit akışı yaklaşımı yöntemleri birlikte kullanılmıştır.

Taşınmazların değer tespitine altlık teşkil etmesi için sahadan aşağıdaki bilgiler toplanmıştır.

#### **Arsa Emsal Araştırmaları :**

- **Megakent Gayrimenkul (312 4391439):** Taşınmazlara yakın konumda Yıldız Mahallesi'nde Turan GÜNEŞ Bulvarı'na yakın cadde cepheli 1.159 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip **Konut Alanı** imar fonksiyonuna sahip arsanın 4.975.000,-TL bedel ile satışa sunulduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 4.292,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (533 6485325):** Rapora konu parsellerin yakın çevresinde Hilal Mahallesi'nde Turan GÜNEŞ Caddesi'ne konumlu, 2.680 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip **Konut+Ticaret Alanı** imar fonksiyonuna sahip, TAKS: 0.30, KAKS: 1.20, Ayrık Nizam 4 kat yapılaşma hakkına sahip 28414 ada 5 nolu parsel 11.750.000,-TL bedel ile satışa sunulduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 4.384,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (555 3001412):** Konu parsellere yakın Sinpaş Altın Oran Projesi çevresinde 551 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip **Ticaret+Konut Alanı** imarına sahip olduğu belirtilen arsanın 568.000,-USD bedel ile satışa sunulduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 1.030,-USD/m<sup>2</sup>)
- **Altaş Gayrimenkul (312 4372020):** Konu parsellere yakın Sinpaş Altın Oran Projesi çevresinde 585 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip **Konut Alanı** imarına sahip olduğu belirtilen arsanın 1.400.000,-TL bedel ile satışa sunulduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 2.393,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (536 5623918):** Konu parsellere yakın İlkbahar Mahallesi'nde 1.050 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip **Villa Alanı** imar fonksiyonuna sahip TAKS: 0.35, KAKS: 0.70 yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilen arsanın 1.250.000,-USD bedel ile satışa sunulduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 1.190,-USD/m<sup>2</sup>)
- **Aymir Gayrimenkul (312 2854088):**
  - ✓ Rapora konu taşınmazların yakın çevresinde İlkbahar Mahallesi'nde 600 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip **Konut Alanı** imarlı arsanın 1.100.000,-TL bedel ile satışa sunulduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 1.833,-TL/m<sup>2</sup>)
  - ✓ Rapora konu taşınmazların yakın çevresinde İlkbahar Mahallesi'nde 1.500 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip **Konut Alanı** imarlı arsanın 3.00.000,-TL bedel ile satışa sunulduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: 2.000,-TL/m<sup>2</sup>)



- **Sahibinden (530 522 87 63):** Rapora konu parsellerin yakın çevresinde konumlu, 649 ada 2 nolu parsel ve 651 ada 3 nolu parselde hisseli olan toplamda 460 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip **Konut Alanı** imarlı, E: 1.00, Hmaks: Serbest yapılaşma hakkına sahip arsanın 1.300.000,- TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 2.826,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (312 2853744):** Raporumuza konu parsellerden biri olan **Konut Alanı** imarlı, E: 2.50, Hmaks: 40.50 m. yapılaşma şartlarına sahip 29397 ada 7 nolu parselde 677 m<sup>2</sup> hisse 2.450.000,-TL bedel ile satışa sunulmuştur. (Birim Değeri: ~ 3.618,-TL/m<sup>2</sup>)

### **Dükkan - Mağaza Emsalleri**

- **ASM Evşen Gayrimenkul (312 4420949) :** Turan GÜNEŞ Bulvarı üzerinde 550 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2 bölümlü giriş kat dükkan 4.250.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Birim Değer ~7.727,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Aymir Gayrimenkul (312 2854088) :** Turan GÜNEŞ Bulvarı üzerinde 160 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 1 bölümlü zemin kat dükkan 2.250.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Birim Değer ~14.062,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Kanaat Ticari Mülk (312 4826286) :** Turan GÜNEŞ Bulvarı üzerinde 375 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 9 bölümlü giriş kat dükkan 5.000.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Birim Değer ~13.333,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Eurotürk Merkez Ofis (312 4421500) :** Turan GÜNEŞ Bulvarı üzerinde 170 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3 bölümlü giriş kat dükkan 1.650.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Birim Değer ~9.705,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emlak Denizi (312 4811015) :** Turan GÜNEŞ Bulvarı üzerinde 115 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2 bölümlü giriş kat dükkan 985.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Birim Değer ~8.565,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emlak Denizi (312 4811015) :** Yıldız Mahallesi, cadde üzerinde konumlu 85 m<sup>2</sup> giriş 85 m<sup>2</sup> bodrum ve 30 m<sup>2</sup> bahçe kullanımına sahip 2 bölümlü zemin kat dükkan 1.350.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Birim Değer ~7.941,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Reality World Uğurlu Gayrimenkul (312 5780202) :** Mesa Park Oran Projesi içerisinde 125 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 1 bölümden oluşan zemin kat dükkan 1.250.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Birim Değer 10.000,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Kentaş Gayrimenkul (312 4392884) :** Hilal Mahallesi, 4. Cadde yakınında 60 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 1 bölümden oluşan yüksek giriş kat dükkan 400.000,-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Birim Değer ~6.666,-TL/m<sup>2</sup>)



## SINPAŞ ALTIN ORAN



**PROJENİN KONUMU :** Oran - Çankaya / Ankara

**PROJE SAHİBİ - YÜKLENİCİ FİRMA :** Sinpaş Yapı

**PROJE TAMAMLANMA TARİHİ :** 2015 Mart Ayı

**TOPLAM ARSA ALANI :** ~1.850.000 m<sup>2</sup>

**TOPLAM KONUT SAYISI :** 2647 adet bulunmaktadır.

**KONUT TİPİ :** Sinpaş Altın Oran Evlerinde Kule ve Konut tipleri olmak üzere ikiye ayrılmakta olup onlarda kendi arasında 1 oda 1 salon, 2 oda 1 salon, 2,5 oda 1 salon, 3 oda 1 salon, 3,5 oda 1 salon, 4,5 oda 1 salon, 4 oda 2 salon, 5,5 oda 1 salon, 6,5 oda 1 salon ve dubleks daire tiplerinde dizayn edildi.

**PROJE HALİNDEYKEN KONUT SATIŞ FİYATI :** Proje bünyesinde kulede fiyatlar 1+1 (81 -165 m<sup>2</sup>) 377.000-715.000 TL, 1,5+1 (114 - 162 m<sup>2</sup>) 514.000 -624.000 TL, 2+1 (126 - 208 m<sup>2</sup>) 539.000-865.000 TL, 2,5+1 (176 - 201 m<sup>2</sup>) 925.000-1.058.000 TL, 3+1 (196 - 229 m<sup>2</sup>) 1.156.000- 1.313.000 TL, 3,5+1 (179 - 229 m<sup>2</sup>) 725.000-1.932.000 TL, 4,5+1 (433 - 498 m<sup>2</sup>) 2.504.000-2.868.000 TL, 5,5+1 (383 m<sup>2</sup>) 2.169.000 TL, konut binalarında ise 1+1 (79- 112 m<sup>2</sup>) 312.000 -420.000 TL, 2+1 (109 m<sup>2</sup>) 430.000 TL, 2+1 DUBLEKS (145 - 157 m<sup>2</sup>) 642.000-656.000 TL, 2,5+1 (131-133 m<sup>2</sup>) 471.000-560.000 TL, 3+1 (149 - 241 m<sup>2</sup>) 585.000 -877.000 TL, 3+1 LOFT (224 m<sup>2</sup>) 873.000 TL, 3+1 DUBLEKS (205- 252 m<sup>2</sup>) 785.000 -1.104.000 TL, 3,5+1 (139 - 252 m<sup>2</sup>) 552.000 - 924.000 TL, 3,5+1 DUBLEKS 210 m<sup>2</sup> 764.000 TL , 4,5+1 (181 - 275 m<sup>2</sup>) 706.000 - 1.089.000 TL, 5+1 (308 m<sup>2</sup>) 1.201.000 TL , 5,5+1 (240 m<sup>2</sup>) 875.000 TL, 6,5+1 (270 m<sup>2</sup>) 990.000 TL.

**M<sup>2</sup> BİRİM SATILIK MİN. VE MAKS. FİYATI :** 3.500,-TL/m<sup>2</sup> ile 6.000,-TL/m<sup>2</sup> arasındadır. Bu değerler net kullanım alanı için hesaplanmıştır.

**KONUT KİRALIK FİYATI :** Kiralık piyasası oluşmamıştır.

**M<sup>2</sup> BİRİM KİRALIK MİN. VE MAKS. FİYATI :** Kiralık piyasası oluşmamıştır.

**PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER:** Çankaya'nın en değerli bölgesi Oran da 1.850.000 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulu ve 620.000 m<sup>2</sup> peyzaj alanıyla Sinpaş Altın Oran bölgenin en prestijli projesidir. Sinpaş Altın Oran Çankaya projesi 5 etapta meydana geliyor. Şu an beşinci etabında satışların devam ettiği Altın Oran'da daireler dekorasyonlu-dekorasyonsuz olarak teslim edilebiliyor. Rezidans ve konut seçeneğinin bulunduğu Altın Oran projesinde 1+1'den 6,5+1'e kadar farklı alternatifler mevcut. Yüzyıl Meydanı'nın etrafında yükselen bu iki eşsiz yapı, çevresinde bulunan Starium AVM, su karnah, mağazalar, kafeler ve restoranlar ile size zengin seçenekler sunarken; meydana düzenlenecek olan konser ve aktiviteler ile yepyeni bir cazibe merkezi haline gelecek.



## YILDIZ KULE PROJESİ



**PROJENİN KONUMU :** Çankaya / Ankara

**PROJE SAHİBİ - YÜKLENİCİ FİRMA :** Atakardeşler İnşaat

**PROJE TAMAMLANMA TARİHİ :** Ağustos 2015

**TOPLAM ARSA ALANI :** ~6.000 m<sup>2</sup>

**TOPLAM KONUT SAYISI :** 109 adet ofis ve 19 adet dükkan bulunmaktadır.

**KONUT TİPİ :** 26 Katlı tek bloktan oluşan binada 40 ila 450 m<sup>2</sup> aralığında değişen istenirse 600 m<sup>2</sup>'ye kadar tek kat olarak satın alınıp bölümlenilebilecek alanlar mevcuttur.

**PROJE HALİNDEYKEN KONUT SATIŞ FİYATI : -**

**M<sup>2</sup> BİRİM SATILIK MİN. VE MAKS. FİYATI :** Yaklaşık 5.000,-TL/m<sup>2</sup> ila 7.500,-TL/m<sup>2</sup> arasındaki m<sup>2</sup> birim değerlerden satış talep edilmektedir.

**KONUT KİRALIK FİYATI :**

**M<sup>2</sup> BİRİM KİRALIK MİN. VE MAKS. FİYATI :** Kiralık m<sup>2</sup> birim değerleri yaklaşık 25.-TL/AY/m<sup>2</sup> mertebelerinde olması bekleniyor.

**PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER:** Ata Kardeşler İnşaat inşasıyla Ankara Çankaya'da yükselen Yıldız Kule, 26 katlı tek kuleden meydana geliyor. Projede 109 ofisin yanı sıra 19 dükkan da yer alıyor. Dükkanlar firma tarafından kiraya verilecek. Ofislerin alanları 40 metrekare ile 450 metrekare arasında değişiyor. İsteğe göre 600 metrekarelik tek katlar da mevcut. Katlarda ortak lavabo ve tuvalet bulunurken, ofisler ileri kaba şekilde teslim ediliyor.

## ONE TOWER PROJESİ



**PROJENİN KONUMU :** Oran - Çankaya / Ankara

**PROJE SAHİBİ - YÜKLENİCİ FİRMA :** İTO Yatırım

**PROJE TAMAMLANMA TARİHİ :** Aralık 2015

**TOPLAM ARSA ALANI :** ~ 21.000 m<sup>2</sup>

**TOPLAM KONUT SAYISI :** 306 adet konut bulunmaktadır.

**KONUT TİPİ :** 1 oda 1 salon, 2 oda 1 salon, 3 oda 1 salon, 4 oda 1 salon ve 5 oda 1 salon penthouse konut tiplerinden 108 ila 256 m<sup>2</sup> aralığında değişen 12 ayrı tipte daire yer almaktadır. (143 adet 2+1 111 m<sup>2</sup>, 18 adet 2+1 108 m<sup>2</sup>, 73 adet 3+1 145 m<sup>2</sup>, 42 adet 4+1 192 m<sup>2</sup>, 26 adet 5+1 256 m<sup>2</sup>)

**PROJE HALİNDEYKEN KONUT SATIŞ FİYATI :** Projede ki 2+1'ler : 573.000 - 676.000 TL, 3+1'ler 741.000 - 896.000 TL, 4+1'ler 986.000 - 1.164.000 TL rakamlar ile satışa çıkarılmıştır.

**M<sup>2</sup> BİRİM SATILIK MİN. VE MAKS. FİYATI :** Yaklaşık 5.000,-TL/m<sup>2</sup> ila 6.000,-TL/m<sup>2</sup> arasındaki m<sup>2</sup> birim değerlerden satış talep edilmiştir.

**KONUT KİRALIK FİYATI :** Kiralık piyasası oluşmamıştır.

**M<sup>2</sup> BİRİM KİRALIK MİN. VE MAKS. FİYATI :** Kiralık piyasası oluşmamıştır.

**PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER:** Ankara'nın en prestijli bölgesi Oran Şehri'nde, bölgeye yakışan ve değerine değer katan bir proje yükseliyor: One Tower. Residence ve AVM konseptinin bir arada bulunduğu karma bir proje olan One Tower, konunun yanı sıra 185 metre yüksekliğiyle Ankara'nın en yüksek yapıtı olma özelliğini de taşıyor. Özçelik, İmaj ve Tan şirketlerinin ortaklığı olan İTO Yatırım'ın bir projesidir. Spor alanlarından genel aktivite salonlarına kadar çok sayıda sosyal olanağı da barındıran One Tower'da; kapalı yüzme havuzu, güneşlenme terasları, genel aktivite alanları, çocuk kulübü, basketbol sahası, masa tenisi, fitness, bilardo ve satranç salonları bulunuyor. Projenin bünyesinde bulunan One Tower AVM ise, seçkin markaları, açık ve kapalı yeme-içme alanları ve doğal görünümü ile yine çevresiyle bütünleşen bir yapıda. Güvenlik hizmetleri, alışverişten çiçek gönderimine, veterinerden araç kiralama hizmetine geniş bir yelpazede sunulan concierge hizmetleri ve teknik destek hizmetiyle One Tower, hizmette de ayrıcalık yaratıyor.



## PARK ORAN KONUTLARI



**PROJENİN KONUMU :** Çankaya / Ankara

**PROJE SAHİBİ - YÜKLENİCİ FİRMA :** Mesa Mesken Sanayii A.Ş. - Emlak Pazarlama - Aktürk Yapı

**PROJE TAMAMLANMA TARİHİ :** 2013

**TOPLAM ARSA ALANI :** ~146.000 m<sup>2</sup>

**TOPLAM KONUT SAYISI :** 1832 adet konut bulunmaktadır.

**KONUT TİPİ :** Park Oran Konutları projesinde yaşam bir süredir devam ediyor. 7 ila 31 katlı toplam 17 bloktan oluşan Park Oran projesinin arsa alanı 146 bin metrekare, inşaat alanı ise 16 bin metrekare olarak belirlendi. Sosyal alanlar bakımından zengin olan Park Oran projesinde 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 konut tipleri yer almaktadır. Ankara Park Oran Evleri kapsamında daireler 97 metrekare ile 661 metrekare arasında değişiyor.

**PROJE HALİNDEYKEN KONUT SATIŞ FİYATI :** 3+1 : 782.000 - 910.000 TL, 4+1 : 681.000 - 988.000 TL, 5+1 : 1.447.000 - 1.650.000 TL, 5+2 : 2.195.000 - 2.195.000 TL

**M<sup>2</sup> BİRİM SATILIK MİN. VE MAKS. FİYATI :** Yaklaşık 3.500,-TL/m<sup>2</sup> ile 5.000,-TL/m<sup>2</sup> arasındaki m<sup>2</sup> birim değerlerdensatışa çıkmış olup 2. el satışlara bakıldığında bu rakamların 5.000 ile 7.000,-TL aralığında olduğu görülmektedir.

**KONUT KİRALIK FİYATI :** Konut kiralari özellikle 1 oda 1 salon dairelerde 1.700,-TL'den başlayıp 2.000,-TL bedellere kadar çıkabiliyor.

**M<sup>2</sup> BİRİM KİRALIK MİN. VE MAKS. FİYATI :-**

**PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER:** Ankara Park Oran kapsamında 1832 daire yer alıyor. Ankara Park Oran kapsamında 31 katlı 12 blok ve 7 katlı 5 blok bulunuyor. Ankara Park Oran satılık daire tipleri 1 oda 1 salon, 3 oda 1 salon, 4 oda 1 salon, 5 oda 1 salon ve 6 oda 1 salon şeklinde tasarlandı.

## 5.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satılmış ve satışa sunulmuş emsaller incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, imar durumları, yapılaşma hakları gibi kriterler dahilinde rapor konusu taşınmazlar ile kıyaslanmıştır.

Ayrıca arsalara değer takdiri yapılırken T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan satış protokolü kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. rapor konusu parsellerin kök parseli olan 3320 ve 3321 nolu parselin devrine ilişkin protokolde belirtilen yükümlülükleri de dikkate alınmıştır.

Tüm bu veriler ışığında taşınmazların konumları, çevresel özellikleri, bölgedeki gelişim ve mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak, değer takdir edilmiştir. Taşınmazların mevcut imar durumları da dikkate alınarak takdir edilmiş m<sup>2</sup> birim ve toplam değerleri aşağıda tabloda hesaplanmıştır.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Hisse (pay/payda)	Hisse Miktarı (m <sup>2</sup> )	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları		Birim Değer (TL)	Toplam Değer (TL)
							Emsal	Yençok (m)		
1	29396	3	89,502.19	1/1	89,502.19	Konut + Ticaret Alanı	2.50	50.00	3,500,-	313,257,665.00
2	29396	5	2,015.83	151749/201583	1,517.49	İdari ve Sosyal Tesis Alanı	0.60	Serbest	500,-	758,745.00
3	29397	2	2,562.44	108/935	295.98	Konut Alanı	2.50	50.00	2,250,-	665,955.00
4	29397	3	8,022.29	1/1	8,022.29	Konut + Ticaret Alanı	2.50	50.00	4,000,-	32,089,160.00
5	29397	4	19,494.80	1/1	19,494.80	Konut Alanı	2.50	40.50	2,250,-	43,863,300.00
6	29397	5	2,219.51	1/1	2,219.51	İdari ve Sosyal Tesis Alanı	0.60	Serbest	500,-	1,109,755.00
7	29397	6	2,566.25	18483/51325	924.15	Rekreasyon Alanı	0.05	6.50	250,-	231,037.50
8	29397	7	8,489.27	479466/21223175	191.80	Konut Alanı	2.50	40.50	2,250,-	431,550.00
9	29398	1	9,134.69	72248159642261/195231522845255	3,380.42	Konut Alanı	2.50	40.50	2,250,-	7,605,945.00
10	29399	1	1,253.38	675/62669	13.50	Teknik Altyapı Alanı	0.60	6.50	350,-	4,725.00
				87113/125338	871.13				350,-	304,895.50
11	29400	1	2,593.62	1/1	2,593.62	Sağlık Tesis Alanı	0.60	9.50	500,-	1,296,810.00
12	29401	1	32,227.06	1/1	32,227.06	Konut Alanı	1.00	15.50	800,-	25,781,648.00
13	29401	2	16,756.14	1/1	16,756.14	Konut Alanı	1.00	15.50	800,-	13,404,912.00
14	29401	3	327.29	1/1	327.29	Teknik Altyapı Alanı	-	-	350,-	114,551.50
15	29401	4	4,599.79	1/1	4,599.79	Konut + Ticaret Alanı	2.50	50.00	4,000,-	18,399,160.00
16	29402	1	4,554.46	1/1	4,554.46	Özel Sağlık Tesis Alanı	1.00	9.50	1,500,-	6,831,690.00
17	29403	1	6,366.21	1/1	6,366.21	Özel Eğitim Tesis Alanı	1.00	Serbest	1,500,-	9,549,315.00
			<b>212,685.22</b>		<b>193,857.83</b>					<b>475,700,819.50</b>



## 5.2. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç

Rapor konusu taşınmazların özellikleri itibarı ile gelir indirgeme yaklaşımı da incelenmiştir. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu konum ve yakın çevresi halihazırda konut üniteleri barındıran projelerin olduğu bir bölgedir. Taşınmazların imar koşullarına uygun olarak bir proje geliştirilmiş olup projeksiyon için aşağıdaki kabuller ve hesaplar yapılmıştır.

- Projenin her bir taşınmaz için kendi imar koşullarında yapılacağı kabul edilmiştir.
- Yol kotu üstündeki emsal harici alanların tamamı satılabilir alanlar olarak kabul edilmiş ve emsale dahil alanların %20 si kadar daha fazla olacağı öngörülmüştür.
- Toplam inşaat alanının emsale dahil alanların % 50'si kadar daha fazla olacağı kabul edilmiştir.
- Konut+Ticaret Alanlarında plan notları doğrultusunda konut/ticaret oranı %60 / %40 olarak hesaplanmıştır.
- Ticaret alanlarında ise ticari ünitelerin %70 oranında ofis ve %30 oranında dükkan niteliğinde olacağı kabul edilmiştir.
- Proje bünyesinde elde edilen inşaat alanları, emsal alanları ve satılabilir alanlar aşağıda tabloda gösterilmiştir.

Ada No	Parsel No	TOKİ Hissesi (m <sup>2</sup> )	İmar Fonksiyonu	Emsal	Emsale Dahil İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Emsale Dahil Konut İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) %60	Emsale Dahil Ticaret İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) %40
29396	3	89,502.19	Konut + Ticaret	2.50	223,755.48	134,253.29	89,502.19
29396	5	1,517.49	İdari ve Sosyal Tesis	0.60	910.49		
29397	2	295.98	Konut Alanı	2.50	739.95		
29397	3	8,022.29	Konut + Ticaret	2.50	20,055.73	12,033.44	8,022.29
29397	4	19,494.80	Konut	2.50	48,737.00		
29397	5	2,219.51	İdari ve Sosyal Tesis	0.60	1,331.71		
29397	6	924.15	Rekreasyon	0.05	46.21		
29397	7	191.80	Konut	2.50	479.50		
29398	1	3,380.42	Konut	2.50	8,451.05		
29399	1	13.50	Teknik Altyapı	0.60	8.10		
		871.13			522.68		
29400	1	2,593.62	Sağlık Tesisi	0.60	1,556.17		
29401	1	32,227.06	Konut	1.00	32,227.06		
29401	2	16,756.14	Konut	1.00	16,756.14		
29401	3	327.29	Teknik Altyapı	-	-		
29401	4	4,599.79	Konut + Ticaret	2.50	11,499.48	6,899.69	4,599.79
29402	1	4,554.46	Özel Sağlık Tesisi	1.00	4,554.46		
29403	1	6,366.21	Özel Eğitim Tesisi	1.00	6,366.21		

Emsal İnşaat Alanları Özet	
Toplam Konut Emsal İnşaat Alanı	260,577.11
Toplam Ticaret Emsal İnşaat Alanı	102,170.48
Özel Sağlık Tesis Alanı Emsal İnşaat Alanı	4,554.46
Özel Eğitim Tesis Alanı Emsal İnşaat Alanı	6,366.21
Sağlık Tesis Alanı Emsal İnşaat Alanı	1,556.17
Toplam İdari ve Sosyal Tesis Alanı Emsal İnşaat Alanı	2,242.20
Teknik Altyapı Alanı Emsal İnşaat Alanı	530.78

Satılabilir ve Toplam İnşaat Alanları Özet	
<b>Konut Alanları</b>	
Emsale Dahil Alan	260,577.11
Satılabilir Alan (Emsal Alan x 1.20)	312,692.53
Hak Sahiplerine ve Arsa Karşılığı Verilecek 450+40 Adet Daire Toplam Brüt Alanı	59,955.00
Kalan Satılabilir Alan	252,737.53
Toplam İnşaat Alanı (Satılabilir Alanlar+Teknik Hacim, Otopark vs.) (Emsal Alan x 1.50)	390,865.66
<b>Ticaret Alanları</b>	
Emsale Dahil Alan	102,170.48
Satılabilir Alan (Emsal Alan x 1.20)	122,604.57
Satılabilir Dükkan Alanı (Satılabilir Ticaret Alanı x 0.30)	36,781.37
Satılabilir Ofis Alanı (Satılabilir Ticaret Alanı x 0.70)	85,823.20
Toplam İnşaat Alanı (Satılabilir Alanlar+Teknik Hacim, Otopark vs.) (Emsal Alan x 1.50)	153,255.72
<b>Özel Sağlık ve Özel Eğitim Tesis Alanı</b>	
Emsale Dahil Alan	10,920.67
Toplam İnşaat Alanı (Emsal Alan x 1.50)	16,381.01
<b>İdari ve Sosyal Tesis Alanı</b>	
Emsale Dahil Alan	2,242.20
Satılabilir Alanı (Emsal Alan x 1.20)	2,690.64
Toplam İnşaat Alanı (Satılabilir Alanlar+Teknik Hacim, Otopark vs.) (Emsal Alan x 1.50)	3,363.30
<b>Sağlık Tesisi Alanı</b>	
Emsale Dahil Alan	1,556.17
Toplam İnşaat Alanı (Emsal Alan x 1.50)	2,334.26

- Konut, ticaret ve idari ve sosyal tesis alanlarında alanlarında yol kotu üstündeki emsal harici alanların tamamı satılabilir alan olarak kabul edilmiş olup bu alan emsale dahil alanın %20 si kadar daha fazla olacağı öngörülmüştür.
- Özel Eğitim, Özel Sağlık ve Sağlık Tesisi (plan notlarına göre özel sağlık yapılabilir) alanlarında satılabilir alanlar olarak toplam inşaat alanlarının tamamı olacağı (bir bütün olarak satışınının gerçekleşeceği düşüncesiyle) kabul edilmiştir.
- İnşaat maliyetlerinin konut ve ticaret alanlarında yüklenici karı dahil 2.000,-TL/m<sup>2</sup>, özel sağlık ve özel eğitim tesislerinde 1.000,-TL/m<sup>2</sup> ve idari ve sosyal tesis alanları ile sağlık tesisi alanında 750,-TL/m<sup>2</sup> olacağı varsayılmıştır.



- Ortalama satış birim fiyatlarının konutlarda 4.500,-TL/m<sup>2</sup>, dükkanlarda 13.000,-TL/m<sup>2</sup>, ofislerde 6.000,-TL/m<sup>2</sup>, özel eğitim ve özel sağlık alanlarında 5.000,-TL/m<sup>2</sup>, idari ve sosyal tesis alanları ve sağlık tesisi alanlarında ise 2.000,-TL/m<sup>2</sup> olarak gerçekleşeceği kabul edilmiştir.
- İnşaatların 2016 yılında başlayacağı ve 2019 yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Konutlarda satışların 2016 yılında %50, 2017 yılında %40, 2018 yılında ise %10, dükkan ve ofislerde ise 2017 yılı içinde %50, 2018 yılı içinde %30, 2019 yılı içinde %20 oranlarında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.
- Özel eğitim, özel sağlık ve sağlık tesisinin 2018 yılı içinde bir bütün olarak, idari ve sosyal tesis alanlarının ise 2019 yılı içinde satışının gerçekleşeceği kabul edilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler TL bazındadır.
- Proje getirisinin bugünkü değeri hesaplanırken devlet tahvili, hazine bonusu vs. gibi piyasada en az risk taşıyan kağıtlara ödenen faiz oranı da araştırılmış olup risk primi de dikkate alınarak iskonto oranı % 14 seçilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken Türk Lirasının her yıl % 10 oranında artacağı kabul edilmiştir.

### Ulaşılan Değer

İndirgenmiş Nakit Akımları Hesabına göre oluşan değerler aşağıdadır. Tablo rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	2,122,349,445
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	1,096,734,206
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	1,025,615,239

### 5.3. Hasılat Paylaşımı Yöntemi

Bu yöntemde raporumuz 5.2. Maddesi Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi başlığı altında belirtilen varsayımlar kabul edilerek hasılat paylaşımı modeli irdelenmiştir.

Bu yöntemde arsa satışı karşılığı şirket payı oranı %40 olarak kabul edilmiştir. Buna göre arsa satışı karşılığı toplam gelir ve şirket payı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	2,122,349,445
Şirket Payı Gelir Oranı	40%
Şirket Payı (TL)	848,939,778

#### 5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Yapılan projeksiyon hesaplamaları sonucu proje toplam gelirlerinin bugünkü değeri 2.122.349.445,-TL, proje toplam maliyetlerinin bugünkü değeri 1.096.734.206,-TL olarak hesaplanmıştır.

Nakit akışı yöntemine göre projelendirilmiş arsa değeri, 1.025.615.239,-TL bulunmuştur. Bu değer, içerisinde proje geliştirme bedelini içermekle birlikte istikrarlı bir ekonomiye ve bir takım varsayımlara dayalı geleceğe yönelik yapılmış bir projeksiyon sonucunda bulunmuştur.

Hasılat paylaşımı yöntemine göre arsa satışı karşılığı şirket payı 848.939.778,-TL olarak hesaplanmıştır. Bu yöntemde hesaplanan değerde de nakit akışı yönteminde olduğu gibi istikrarlı bir ekonomiye ve bir takım varsayımlara dayalı geleceğe yönelik yapılmış bir projeksiyon sonucunda bulunmuştur.

Bu nedenle parsellerin değerlerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer olacağına kanaat getirilmiştir. Buna göre taşınmazların toplam değeri için 475.700.819,50 TL takdir ve hesap edilmiştir.



## BÖLÜM 6

## DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUC

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü'nde konumlu rapor içeriğinde detayları belirtilen T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tam mülkiyetindeki ve hissesinin bulunduğu 17 adet parselin değerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu parsellerin konumları, civarlarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cepheleri, yüz ölçümleri, imar durumları, yapılaşma şartları ve satış protokolünde yer alan hususlar gibi değerlerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu parsellerin hesaplanan ve takdir olunan toplam pazar değeri KDV hariç;

**475.700.819,50 TL (Dörtüzyetmişbeşmilyonyediyüzbinsekizyüzondokuz Türk Lirası Elli Kuruş)'dur.**


	TL	USD
Parsellerin/hisselerin KDV Hariç Piyasa Rayiç Değeri (TL)	475.700.819,50	159.097.263,90,-
Parsellerin/hisselerin KDV Dahil Piyasa Rayiç Değeri (TL) (%18)	561.326.966,40	187.734.771,40,-

Rapor tarihi itibariyle TCMB USD döviz satış kuru 2,99 TL kullanılmıştır.

- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" başlığı altında alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

İşbu rapor, iki orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 <b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No: 400343)	 <b>Dilara DİNÇYÜREK</b> (SPK Lisans No:401437)

### EKLER

- İndirgenmiş Nakit Akışı Tabloları
- Tapu Senedi Suretleri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Plan Örneği ve Plan Notları
- Fotoğraflar ve uydu görüntüsü
- Raporu hazırlayanları tanıttıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri