



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

ANKARA ÇANKAYA
BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 2.ETAP PROJESİ
DEĞERLEME RAPORU



18.11-01-341
ARALIK, 2018



ĞAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29397 ada 10, 11 numaralı parseller ile 29401 ada 10 numaralı parsel üzerinde yer alan Başkent Emlak Konutları 2. Etap Projesi'nin mevcut durum değeri ve tamamlanması halindeki değerinin SPK Mevzuatı gereği tespitini içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR NUMARASI	18.11-01-341
RAPOR TARİHİ	19.12.2018

DEĞERLEME KONUSU ĞAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		29397/10	8.022,29	60/7025
	29397/11	19.494,80	60/7026	22.11.2017/86376
	29401/10	3.004,07	65/7517	22.11.2017/86376
MEVCUT KULLANIM	Ada/ Parsel	MEVCUT KULLANIM		
	29397/10	İnşai faaliyetler devam etmektedir.		
	29397/11	İnşai faaliyetler devam etmektedir.		
	29401/10	Başkent Emlak Konutları satış ofisi		
İMAR DURUMU	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI		
29397 ADA, 10 PARSEL	Konut+Ticaret	KAKS=2,00 Hmax=70 m		
29397 ADA, 11 PARSEL	Gelişme Konut Alanı	KAKS=2,00 Hmax=70 m		
29401 ADA, 10 PARSEL	Özel Rekreasyon Alanı	KAKS=0,30 Hmax=12 m		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	232.585.961 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	323.950.468 TL			
ARSA DEĞERİ	99.323.647 TL			

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası.....	5
1.3 Rapor Türü.....	5
1.4 Değerleme Tarihi.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri.....	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri.....	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 Uygunluk Beyanı.....	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar.....	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar.....	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler.....	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı.....	13
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı.....	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	17
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	22
5.1 Bölge Analizi.....	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	24
5.2 Tapu ve Takyidat Bilgileri.....	26
5.4 Kadastral Durum Bilgileri.....	27
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	29
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri.....	31
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri.....	32
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	32
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	33
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	33
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	33
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	35
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	35
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	36
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	36
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	36
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	37

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	37
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	37
6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları.....	37
6.4 Emsal Araştırması	37
6.4.1 Arsa Emsal Araştırması.....	37
6.4.2 Konut Emsal Araştırması	39
6.4.3 Dükkan Emsal Araştırması	51
6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri	52
6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri.....	53
6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri	54
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	56
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	56
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	56
7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	57
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	57
8. SONUÇ	58
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	58
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	58
RAPOR EKLERİ:	59

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

19.12.2018

1.2 Rapor Numarası

18.11-01-341

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29397 ada 10, 11 numaralı parseller ile 29401 ada 10 numaralı parsel üzerinde yer alan Başkent Emlak Konutları 2. Etap Projesi'nin mevcut durum değeri ve tamamlanması halindeki değerinin SPK Mevzuatı gereği Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

19.12.2018

1.5 Raporu Hazırlayanlar

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

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 05.11.2018 tarihinde imzalanan 2018/215 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

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

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

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

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29397 ada 10, 11 numaralı parseller ile 29401 ada 10 numaralı parsel üzerinde yer alan Başkent Emlak Konutları 2. Etap Projesi'nin mevcut durum değeri ve tamamlanması halindeki değerinin SPK Mevzuatı gereği Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

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

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

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	14.12.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 5,3710 ₺ esas alınmıştır.
₺/\$	14.12.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 5,3807 ₺ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

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

Değer Esasları

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

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

UDS tanımlı değer esasları:

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

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

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

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

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

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

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

Varsayılan Kullanım

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

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

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

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

2. Pazar Kirası

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

3. Makul Değer

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

4. Yatırım Değeri/Bedeli

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

5. Sinerji Değeri

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

6. Tasfiye Değeri

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

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

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

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

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

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

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

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

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

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

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

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* ayısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

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

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

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

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

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

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

Geliştirme Amaçlı Mülk

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

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

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2018 ve 2019 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,2	2,0	2,9	1,2	1,8	7,6	6,7
	2019	3,7	0,5	1,9	2,7	2,5	1,5	7,4	6,4
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2018 yılında %3,5 düzeyinde, 2019 yılında %0,4 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF*	2018	3,4	4,7	3,7	6,0	4,2
	2019	3,1	4,8	4,0	4,8	4,0
DTÖ	2018	3,5	4,6	3,2	4,8	3,9
	2019	3,3	4,5	3,0	4,5	3,7

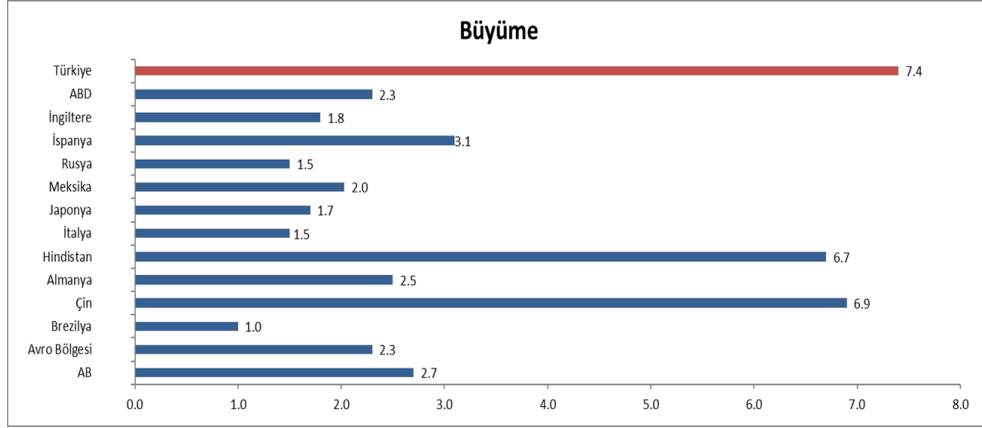
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %4,2 ve %4 oranında artacaktır.

DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %3,9 ve %3,7 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

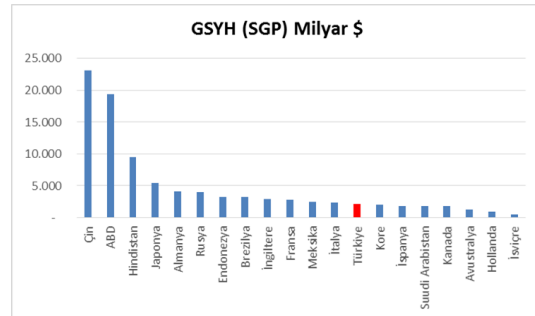
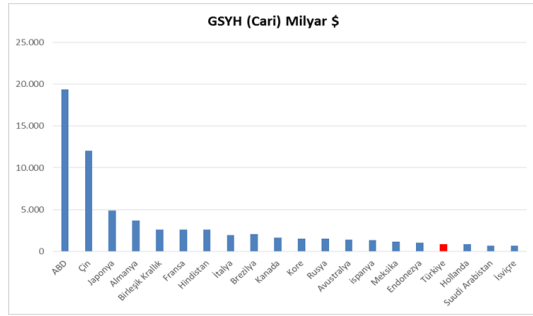
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2017 yılında %7,4'lük büyüme performansı sergilemiştir.



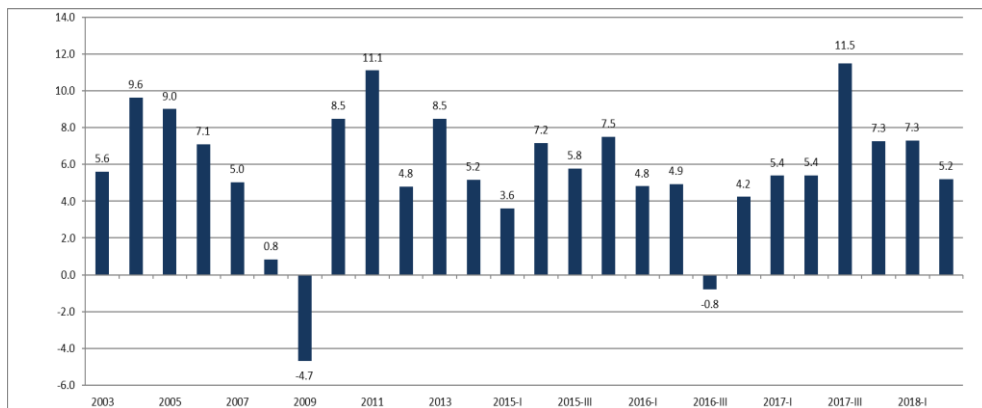
Kaynak: TÜİK, IMF

2017 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.



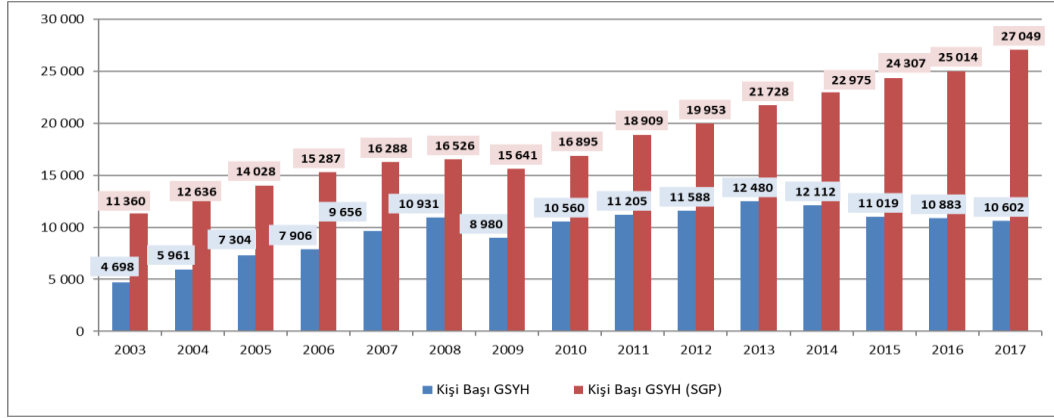
Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Türkiye,2018'nin ikinci çeyreğinde %5,2 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: IMF

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2017 yılında, 2002 yılına göre 3 kat artarak 3.581 dolardan 10.602 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2017’de kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 27.049 dolara yükselmiştir.



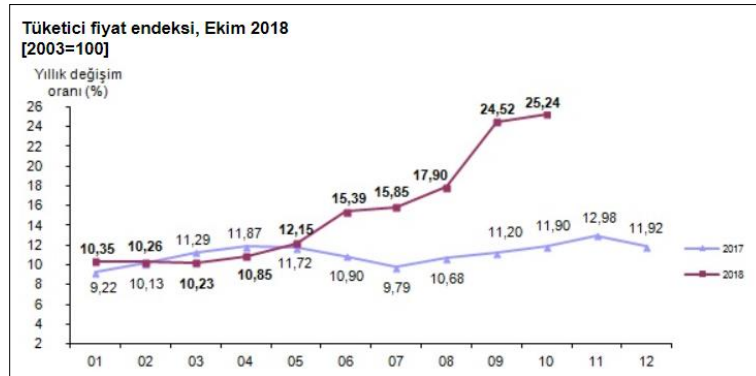
Kaynak: TÜİK, IMF

2018 Temmuz ayında işsizlik oranı % 10,8 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %10,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,7 (Ekim), AB(28)’de %6,7 (Eylül), Avro Bölgesi’nde %8,1 (Eylül), Almanya’da %3,4 (Eylül), Fransa’da %9,3 (Eylül) ve İtalya’da %10,1 (Eylül) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,91, bir önceki yılın Aralık ayına göre %40,22 bir önceki yılın aynı ayına göre %45,01 ve on iki aylık ortalamalara göre %23,73 artış göstermiştir. TÜFE’de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,67, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,56, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,24 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,90 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Ekim 2018

[2003=100]



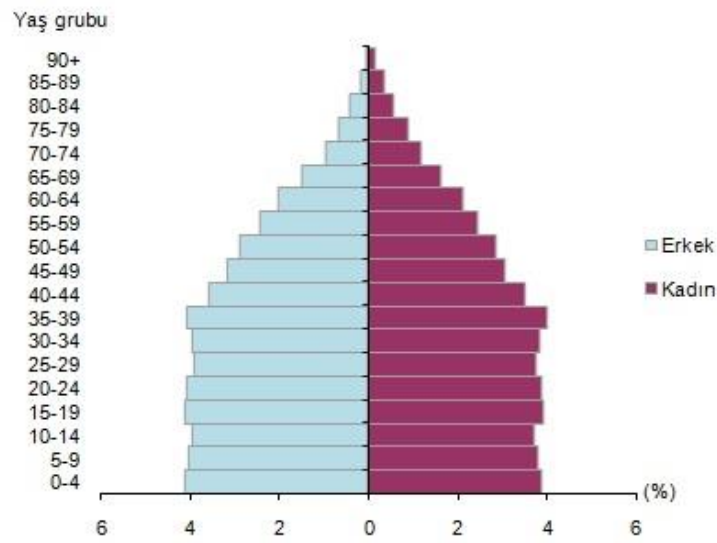
Kaynak:TÜİK

4.3 Demografik Veriler

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

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

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



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

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

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

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

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

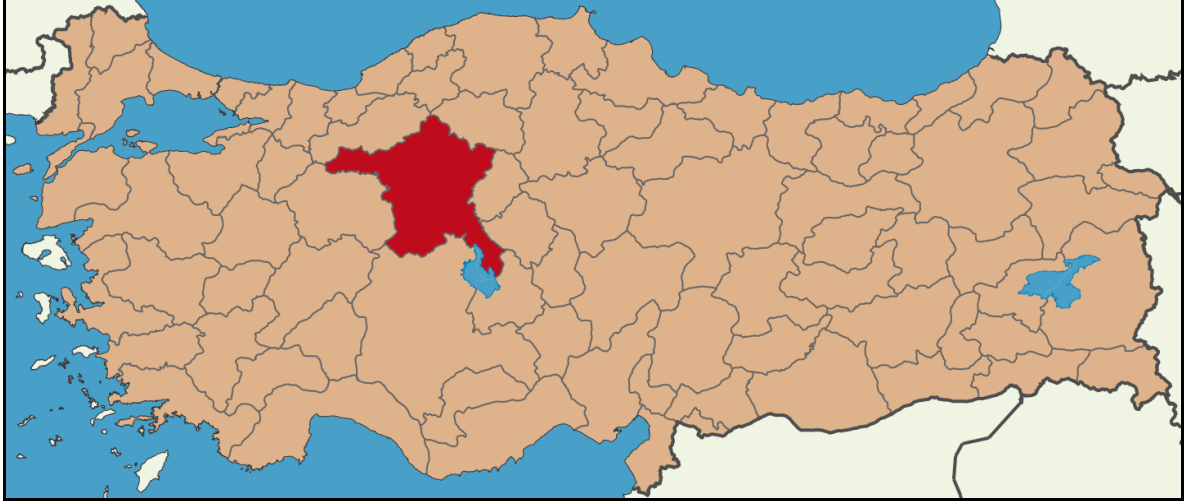
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
Ankara	4.771.716	4.890.893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

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

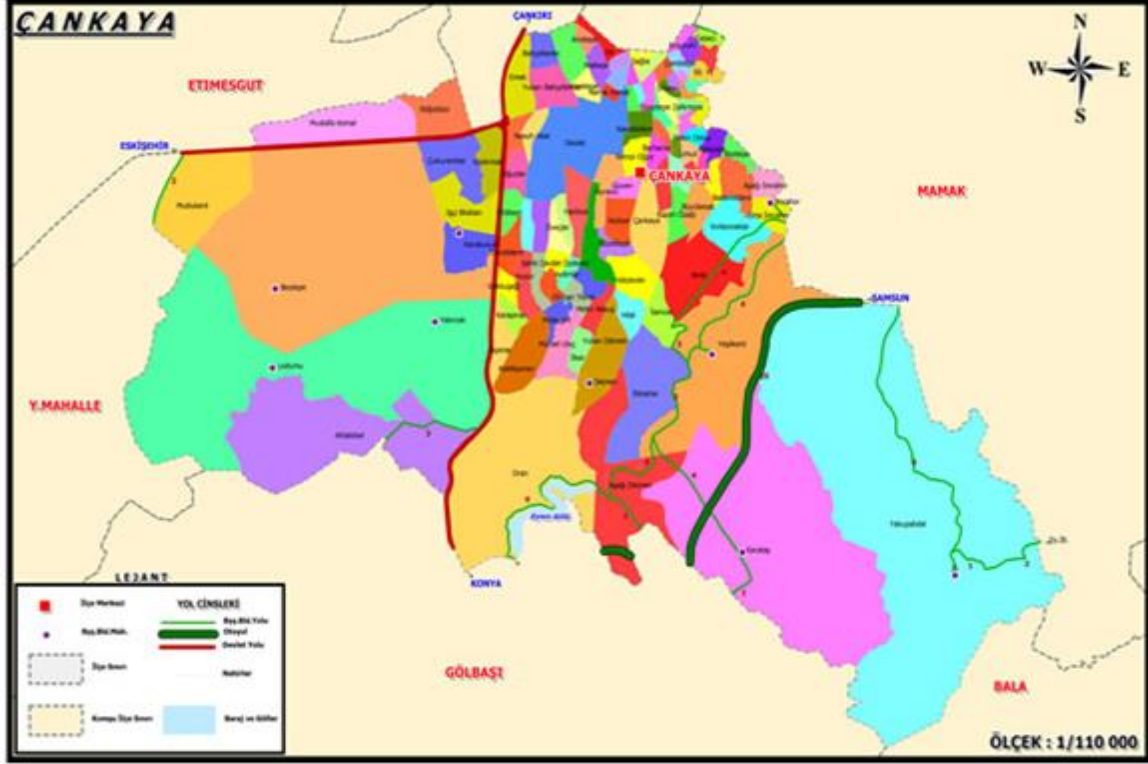
Ankara ili coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüz ölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir.



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

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

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

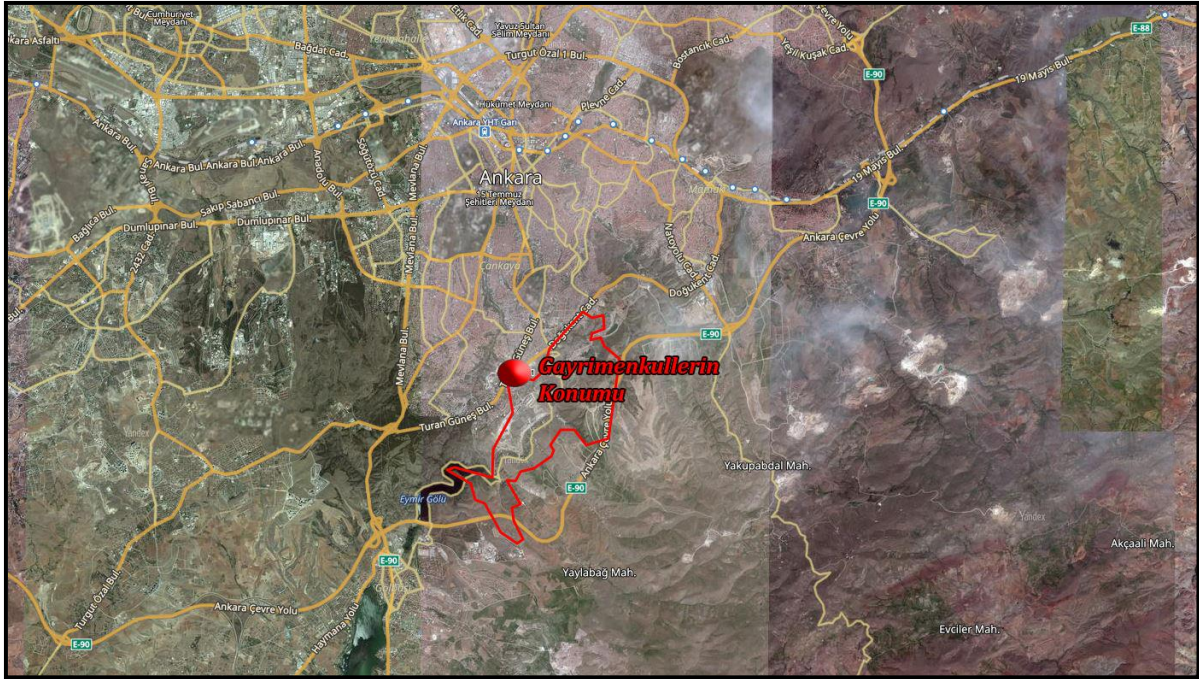


5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi 29397 ada 10 ve 11 parsel ile 29401 ada 10 parsel üzerinde yer alan Başkent Emlak Konutları 2. Etap Projesidir.

Proje adres tarifi; Yıldızevler Polis Merkezi Amirliğinden, Turan Güneş Bulvarı kullanılarak güney istikamete doğru, yaklaşık 500 m ilerlenir. Sola dönülür, Doğukent Caddesine girilir, 850 m ilerlenir ve değerlemeye konu ana gayrimenkule ulaşılır.

Proje yaklaşık 39.861839, 32.862901 (29397 ada, 10 parsel), 39.863124, 32.862360 (29397 ada, 11 parsel), 39.857375, 32.857505 (29401 ada, 10 parsel) koordinatlarında konumlandırılır.



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

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



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

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



5.2 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 10.11.2018 tarihinde Emlak Konut GYO. A.Ş. tarafından temin edilmiştir. Takbis belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

29397 ada, 10 parsel;

Beyanlar Hanesinde;

▪ 23.08.2010 tarih ve 24341 yevmiye no ile “775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgelerinin Belirlenmesi Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.” beyanı mevcuttur.

Şerhler Hanesinde;

▪ 27.06.2018 tarih ve 49508 yevmiye no ile “0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıl Müddetle 1 Krş. Bedelle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müd. Lehine Kira Şerhi Vardır.)” şerhi mevcuttur.

▪ 12.10.2018 tarih ve 76559 yevmiye no ile “0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (0,01 bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi vardır.)” Şerhi mevcuttur.

29397 ada, 10 parsel;

Beyanlar Hanesinde;

▪ 23.08.2010 tarih ve 24341 yevmiye no ile “775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgelerinin Belirlenmesi Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk 20.8.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.” beyanı mevcuttur.

Şerhler Hanesinde;

▪ 27.06.2018 tarih ve 49507 yevmiye no ile “0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıl Müddetle 1 Krş. Bedelle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müd. Lehine Kira Şerhi Vardır.)” şerhi mevcuttur.

29401 ada, 10 parsel;

Beyanlar Hanesinde;

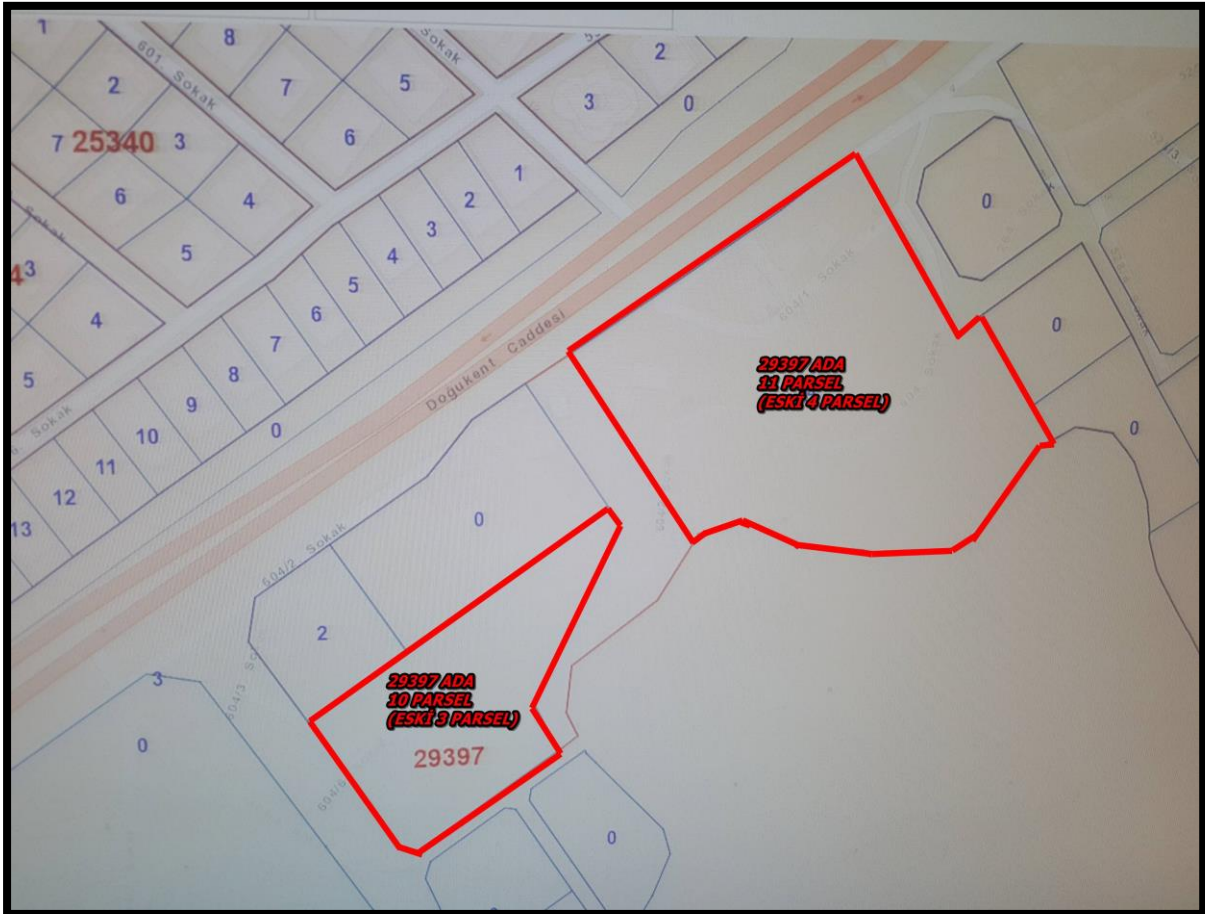
▪ 23.08.2010 tarih ve 24341 yevmiye no ile “775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgelerinin Belirlenmesi Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk 20.8.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile.” beyanı mevcuttur.

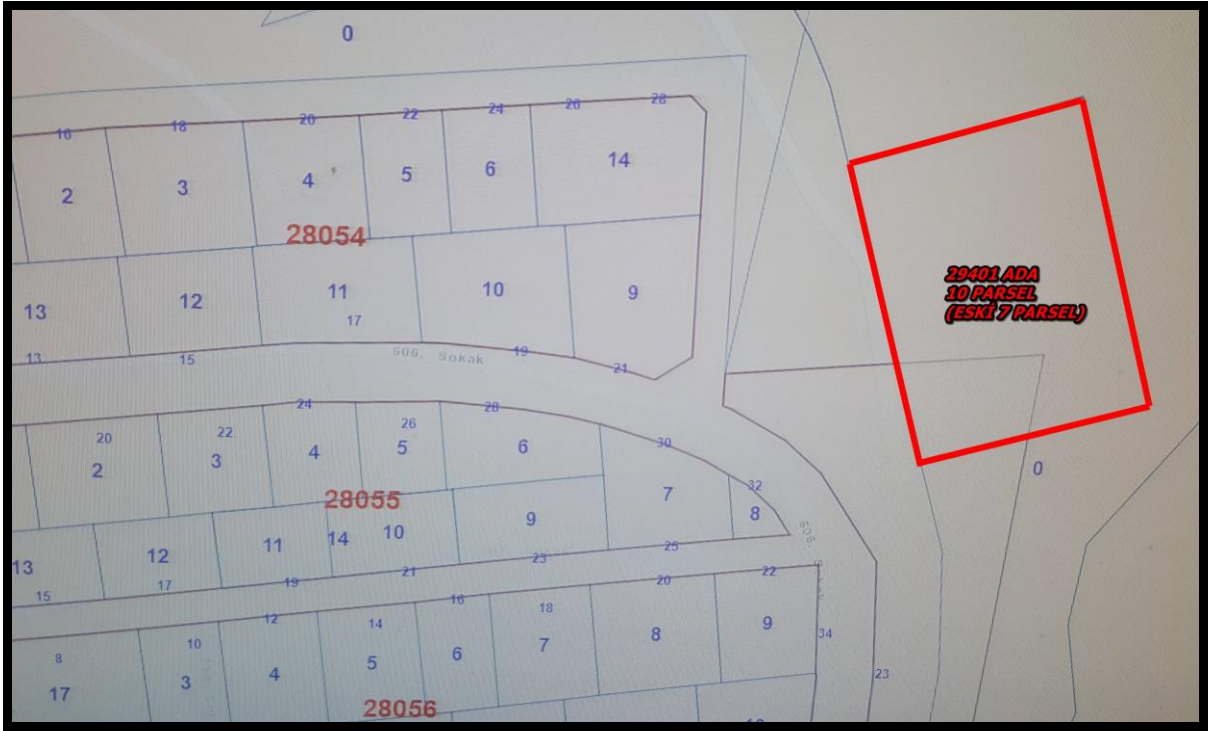
Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

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

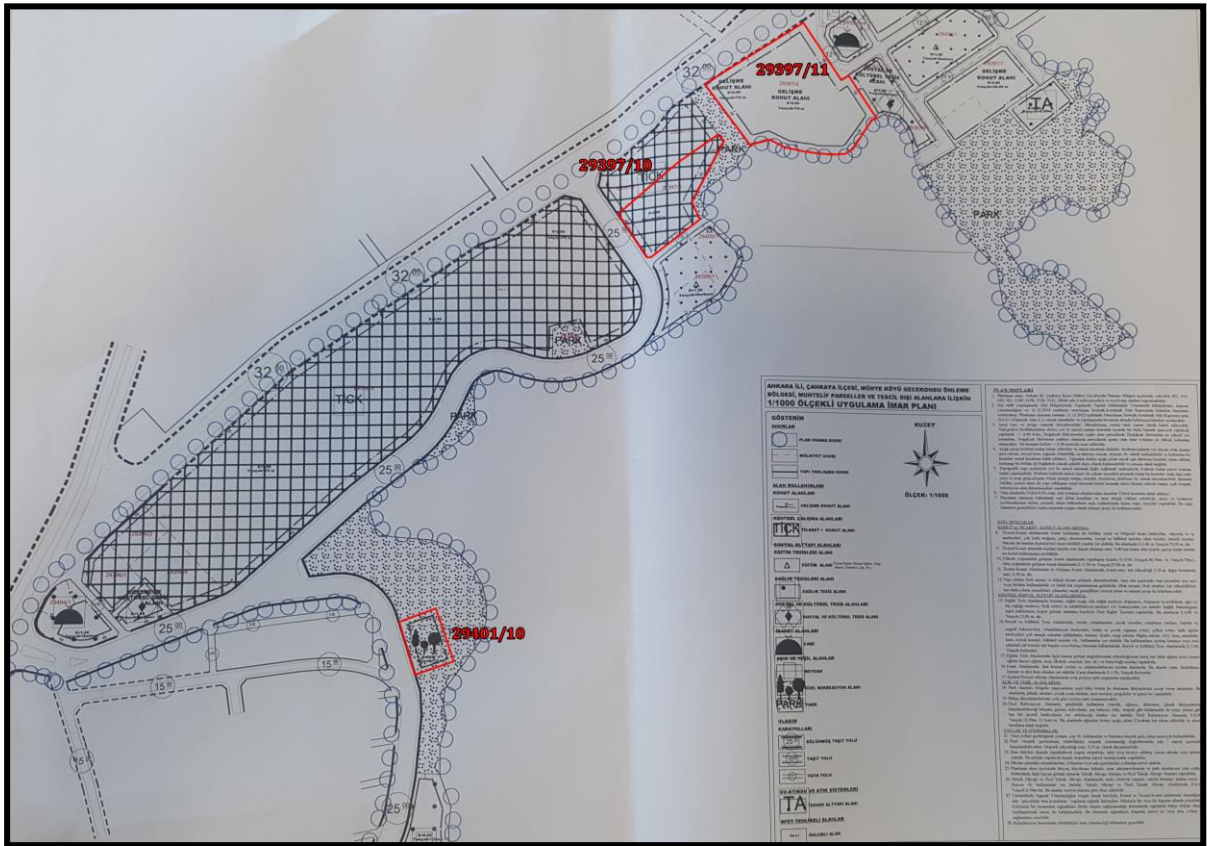
İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçüm
Ankara	Çankaya	Mühye	29397	10	Arsa	8.022,29
Ankara	Çankaya	Mühye	29397	11	Arsa	19.494,80
Ankara	Çankaya	Mühye	29401	10	Arsa	3.004,07





5.5 İmar Durum Bilgileri

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi 29396 Ada 11 numaralı parsel, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 'nın 01.06.2017 onay tarih ve 23188637.754.06.06/2532 sayılı, 26756-Vip plan numaralı, 1/1000 ölçekli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi uygulama imar planı kapsamında kalmaktadır. Plana göre 29397 ada, 10 parsel numaralı gayrimenkul, Emsal:2,00 Yençok: 70 m yapılaşma koşulları ile "Ticaret+Konut Alanı", 29397 ada, 11 parsel numaralı gayrimenkul, Emsal:2,00 Yençok: 70 m yapılaşma koşulları ile "Gelişme Konut Alanı", olarak planlanmıştır. 29401 ada, 10 parsel numaralı gayrimenkul, Emsal:0.30 Yençok: 12 m yapılaşma koşulları ile "Özel Rekreasyon Alanı", olarak planlanmıştır.



ÖZEL HÜKÜMLER

KONUT ve TİCARET -KONUT ALANLARINDA-

8. Ticaret-Konut alanlarında konut kullanımı ile birlikte yerel ve bölgesel ticari faaliyetler, alışveriş ve iş merkezleri, çok katlı mağaza, çarşı, showroamlar, sosyal ve kültürel tesisler, idari tesisler, turistik tesisler, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir. Bu alanlarda E:2.00 ve Yençok:70,00 m. dir.
9. Ticaret-Konut alanında toplam emsale esas inşaat alanının max. %40'ına kadar alan ticaret, geriye kalan alanlar ise konut kullanımına ayrılabilir.
10. Yüksek yoğunluklu gelişme konut alanlarında yapılaşma koşulu E=2.00 (Yençok: 40.50 m. ve Yençok: 70m.), Orta yoğunluklu gelişme konut alanlarında E=1.50 ve Yençok: 27,00 m. dir.
11. Ticaret-Konut Alanlarında ve Gelişme Konut Alanlarında; konut max. kat yüksekliği 3.50 m. diğer birimlerde max. 6.50 m. dir.
12. Yapı adaları blok nizam ve bitişik nizam şeklinde düzenlenebilir. Aynı ada içerisinde yapı nizamları ayrı ayrı veya birlikte kullanılabilir ve farklı kat uygulamasına gidilebilir. Blok nizamı, blok ebatlar, kat yükseklikleri, her türlü çekme mesafeleri, çıkmalar, saçak genişlikleri vaziyet planı ve mimari proje ile belirlenecektir.

AÇIK ve YEŞİL ALANLARDA-

18. Park Alanları; Bölgede yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. Bu alanlarda, piknik alanları, çocuk oyun alanları, spor tesisleri, pergoleler ve genel wc yapılabilir.
19. Bahçe düzenlemelerinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır.
20. Özel rekreasyon alanında, günübirlik kullanıma yönelik, eğlence, dinlenme, piknik, ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlar yer alabilir. Özel rekreasyon alanında, E=0.30, Yençok: 12.00 M.(2 kat) tır. Bu alanlarda eğimden dolayı açığa çıkan 2 bodrum kat iskan edilebilir ve emsal hesabına dahil değildir.

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Rapora konu projenin ruhsatları 29397 ada 3 ve 4 parseller ile 29401 ada 7 parsel olarak alınmış olup aşağıda sunulmuştur. 22.11.2017 tarihli imar uygulaması ile 29397 ada 3 parsel 10, 29397 ada 4 parsel 11, 29401 ada 7 parsel 10 numara olarak değişmiştir.

Çankaya Belediyesi'nde;

29397 ada 10 parselin 27.02.2018 tarihli mimari projesi,

29397 ada 11 parselin 27.02.2018 tarihli mimari projesi,

29401 ada 10 parselin 31.01.2017 tarihli mimari projesi incelenmiştir.

29397 ada 10 parsel yapı ruhsatları:

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı	
A	4.1.2017	05/17-A	Yeni Yapı	Mesken	117	13.952,69	Yol Kotu Altı	8	V-A
				Ortak Alan		12.634,51	Yol Kotu Üstü	17	
				Toplam	117	26.587,20		25	
A	5.4.2018	29/18-A	Tadilat	Mesken	117	13.952,69	Yol Kotu Altı	8	V-A
				Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	2	82,53	Yol Kotu Üstü	17	
				Ortak Alan		12.551,98			
Toplam	117	26.587,20		25					
B	4.1.2017	05/17-B	Yeni Yapı	Mesken	15	2.735,79	Yol Kotu Altı	8	V-A
				Ortak Alan		2.345,48	Yol Kotu Üstü	0	
				Toplam	15	5081,27		8	
B	5.4.2018	29/18-B	Tadilat	Mesken	15	2.735,79	Yol Kotu Altı	8	V-A
				Ortak Alan		2.345,48	Yol Kotu Üstü	0	
				Toplam	15	5.081,27		8	
	4.1.2017	03/17	İksa					II-A	

29397 ada 11 parsel yapı ruhsatları:

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı	
A	4.1.2017	06/17-A	Yeni Yapı	Mesken	79	10.452,36	Yol Kotu Altı	5	V-A
				Ortak Alan		10.136,81	Yol Kotu Üstü	14	
				Toplam	79	20.589,17		19	
A	5.4.2018	30/18-A	Tadilat	Mesken	79	10.452,36	Yol Kotu Altı	5	V-A
				Ortak Alan		10.136,81	Yol Kotu Üstü	14	
				Toplam	79	20.589,17		19	
B	4.1.2017	06/17-B	Yeni Yapı	Mesken	71	8.540,64	Yol Kotu Altı	6	V-A
				Ortak Alan		8.623,85	Yol Kotu Üstü	12	
				Toplam	71	17.164,49		18	
B	5.4.2018	30/18-B	Tadilat	Mesken	71	8.540,64	Yol Kotu Altı	6	V-A
				Ortak Alan		8.623,85	Yol Kotu Üstü	12	
				Toplam	71	17.164,49		18	
C1	4.1.2017	06/17-C	Yeni Yapı	Mesken	62	7.487,68	Yol Kotu Altı	9	V-A
				Ortak Alan		7.388,02	Yol Kotu Üstü	13	
				Toplam	62	14.875,70		22	
C1	5.4.2018	30/18-C1	Tadilat	Mesken	62	7.487,68	Yol Kotu Altı	9	V-A
				Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	1	57,85	Yol Kotu Üstü	13	
				Ortak Alan		7.330,17			
Toplam	62	14.875,70		22					
C2	4.1.2017	06/17-D	Yeni Yapı	Mesken(Kapıcı Dairesi)	69	8.365,74	Yol Kotu Altı	9	V-A
				Ortak Alan	3		Yol Kotu Üstü	14	
				Ortak Alan		8.122,87			
Toplam	69	16.488,61		23					
C2	5.4.2018	30/18-C2	Tadilat	Mesken	69	8.365,74	Yol Kotu Altı	9	V-A
				Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	3	182,1	Yol Kotu Üstü	14	
				Ortak Alan		7.940,77			

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
				Toplam	69	16.488,61		
D	4.1.2017	06/17-E	Yeni Yapı	Mesken	93	11.179,53	Yol Kotu Altı	8
				Ortak Alan		10.348,35	Yol Kotu Üstü	12
				Toplam	93	21.527,88		20
D	5.4.2018	30/18-D	Tadilat	Mesken	93	11.179,53	Yol Kotu Altı	8
				Ortak Alan		10.348,35	Yol Kotu Üstü	12
				Toplam	93	21.527,88		20
	4.1.2017	4/17	İksa					II-A

29401 ada 10 parsel yapı ruhsatları;

Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
14.2.2017	59/17	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	1	1.740,70	Yol Kotu Altı	1
			Toplam	1	1.740,70	Yol Kotu Üstü	1
	25/17	İksa					II-A

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri;

29397 ada 10 ve 11 parsel için; Huzur Mah. 1108. Cad. Doğan Kent Sitesi G Blok No:6G İç Kapı No:12 Çankaya/ANKARA adresli Grup Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

29401 ada 10 parsel için; Kazım Karabekir Mah. 2063 Sk. No:1 İç Kapı No:6 Etimesgut/ANKARA adresli Elit Bir Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

- Topografik olarak eğimli yapıdadır.
- Emlak Konut GYO A.Ş.'nden alınan bilgilere göre son hakkeş raporu doğrultusunda projenin tamamlanma oranı %62,10'dur.
- Yapı ruhsatlarına göre 29397 ada 10 ve 11 parseller üzerinde konut, 29401 ada 10 parsel üzerinde ticari birimlerden oluşan proje geliştirilmiştir.
- Yapı ruhsatlarına göre 506 adet mesken, 1 adet ticari olmak üzere 507 adet bağımsız birim bulunmaktadır.
- 29401 ada 10 parsel üzerinde satış ofisi bulunmaktadır.

Parsellere ilişkin fotoğraflar eklerde yer almaktadır.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

29397 ada, 10 ve 11 parseller üzerinde yer alan proje inşaat aşamasındadır. 29401 ada, 10 parsel üzerinde yer alan yapı kat, konum ve alan olarak onaylı projesine uygundur. İç mekan özellikleri olarak, onaylı projeye aykırı tadilatlar yapılmıştır. Basit tadilat ile onaylı projeye uygun hale gelebilecek düzeydedir.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

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

Olumsuz Özellikler

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

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

Parselin kök parselleri olan 3320 ve 3321 nolu kadastral parseller, 17.05.2013 tarihinde kamulaştırma ile T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçmiştir. Ardından imar uygulamasından içinde 29397 ada 3 ve 4 numaralı parseller ile 29401 ada, 7 numaralı parselinde bulunduğu 17 adet parsel oluşmuştur. Ankara 5. İdare Mahkemesine imar uygulama işleminin iptali istemi ile açılan davada; Mahkeme 27.04.2017 tarihli, 2016/4894 Esas-2017/1271 Karar ve 2016/4929 Esas ve 2017/1272 Karar nolu kararlarında, yine aynı Mahkemede, konu bölgeyi kapsayan 1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının iptali istemiyle açılmış davada söz konusu planların 30.03.2017 tarihli 2015/2968 Esas - 2017/1026 kararında iptal edildiği gerekçesi ile dava konusu parselasyon planının dayanaksız kaldığı belirtilmiş olup dava konusu parselasyon planının iptaline karar verilmiştir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca hazırlanan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Gecekondu Önleme Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları 01.06.2017 tarihinde yine aynı İdarece onaylanmıştır. Onaylanan yeni imar planları doğrultusunda önceki parselasyon planları iptal edilmiş, kök kadastral parsellere dönülmüş ve yeniden parselasyon planı hazırlanmıştır. Bu parselasyon planı ile 29397/3 nolu ada/parselin numarası 29397/10 olarak, 29397/4 nolu ada/parselin

numarası 29397/11 olarak, 29401/7 nolu ada/parselin numarası 29401/10 olarak değişmiş, 22.11.2017 tarih ve 86376 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.

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

Ankara 5. İdare Mahkemesi 30.03.2017 tarih ve 2015/2968 Esas ve bu planları iptal etmiştir.

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

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

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

Ankara 8. İdare Mahkemesinin 2015/1224 E. sayılı davası ile 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644,831,919,920,921, 3189, 3198. 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli U.İP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Bağlantı nedeniyle dosyanın esası kapatılarak 5. İdare Mahkemesine gönderilmiştir. Yargılama 5. İdare Mahkemesi, 2015/2968 E. üzerinden devam etmiştir. Mahkeme 30.03.2017 tarihinde, dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir.18.05.2017 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından Yürütmeyi Durdurma talepli istinaf talebinde bulunulmuştur. Ankara Beşinci 'İdare Mahkemesi, 5. İdari Dava Dairesi, 06.06.2017 tarihinde Yürütmeyi Durdurma isteminin reddine karar verilmiştir.

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

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

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

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

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

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

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

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projede kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmamıştır. Proje bütününe mevcut durumu ve tamamlanması halindeki değer tespiti yapılmıştır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

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

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

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

6.4 Emsal Araştırması

6.4.1 Arsa Emsal Araştırması



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

Emsal 2: Rota Emlak 0 (312) 444 76 82 ile yapılan görüşmede, Mühye Mahallesinde Emsal; 1.05, H.max: 2 kat, konut alanı, yapılaşma koşullarının olduğu beyan edilen, 28062 ada, 2 parsel nolu 405,00 m² yüz ölçümlü, arsa vasıflı taşınmazın **2.500.000,00 ₺** bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.172,83 ₺/m²)**

Emsal 3: Coldwell Banker Network Gayrimenkul 0 (312) 219 65 05 ile yapılan görüşmede, Dikmen Mahallesi, Emsal; 0,80, H.max: 2 kat, konut alanı, yapılaşma koşullarının olduğu beyan edilen, 16891 ada, 6 parsel nolu 416,00 m² yüz ölçümlü, Galip Erdem Caddesi cepheli arsa vasıflı taşınmazın **3.000.000,00 ₺** bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(7.211,53 ₺/m²)**

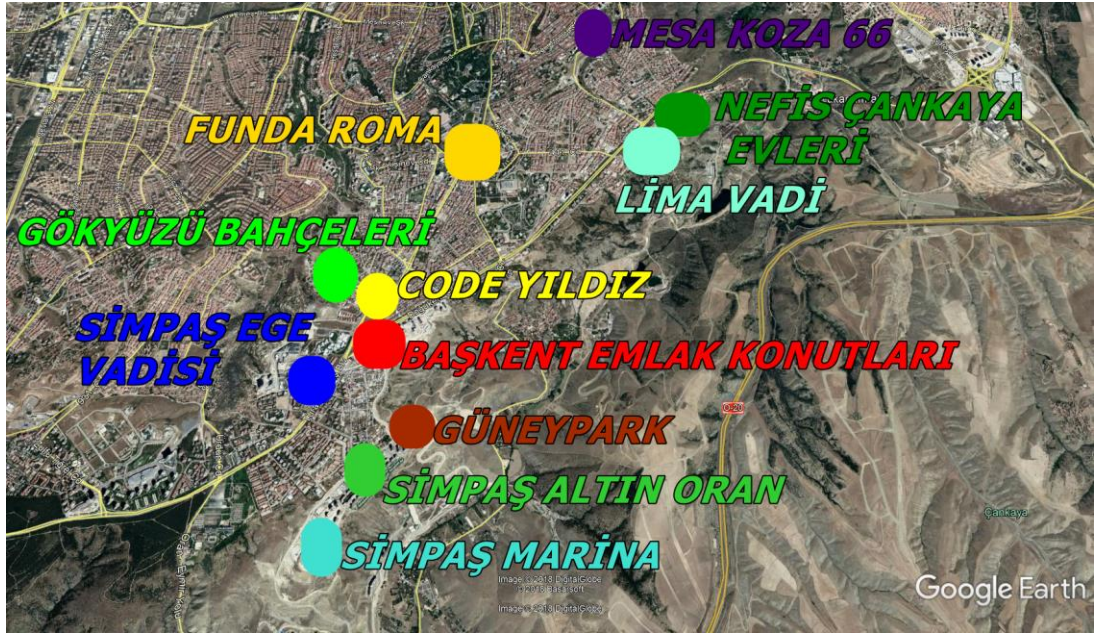
Emsal 4: And Emlak 0 (312) 468 57 31 ile yapılan görüşmede, Mühye Mahallesinde Emsal; 0.40, H.max: 6.50, konut alanı, yapılaşma koşullarının olduğu beyan edilen, 16870 ada, 19 parsel nolu 299,00 m² yüz ölçümlü, arsa vasıflı taşınmazın **1.150.000,00 ₺** bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.846,15 ₺/m²)**

Emsal 5: Borsem City Gayrimenkul 0 (312) 441 39 39 ile yapılan görüşmede, Mühye Mahallesinde Emsal; 0.40, H.max: 6.50, konut alanı, yapılaşma koşullarının olduğu beyan edilen, 16871 ada, 10 parsel nolu 301,00 m² yüz ölçümlü, arsa vasıflı taşınmazın **1.150.000,00 ₺** bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.8420,59 ₺/m²)**

Emsal 6: Danış Gayrimenkul 0 (312) 499 92 44 ile yapılan görüşmede, Mühye Mahallesinde Emsal; 0.40, H.max: 6.50, konut alanı, yapılaşma koşullarının olduğu beyan edilen, 28070 ada, 3 parsel nolu 494,00 m² yüz ölçümlü, arsa vasıflı taşınmazın **1.380.000,00 ₺** bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(2.793,52 ₺/m²)**

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

6.4.2 Konut Emsal Araştırması



GÜNEYPARK PROJESİ	
Konumu	Oran Mahallesi 625. Cadde
Proje Sahibi	Simpaş GYO
Arsa Yüzölçümü, m ²	113404,06 m ²
İnşaata Başlama Tarihi	2012 MAYIS
Tamamlanma Tarihi	2016 ŞUBAT
İşyeri Sayısı	-
Konut Sayısı	1742
Aidat	Ortalama 4 TL/m ²
Özellikler	Tüm tip konutların satışları tamamlanmıştır. Ancak perakende olarak satışlar devam etmektedir.
Satış Durumu	100%

- 1- Sinpaş Güneypark Sitesi'nde, 27. Normal katta yer alan, 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 2+1 mesken, mal sahibinden, pazarlıklı 430.000 TL (3.583 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (532) 763 79 70
- 2- Sinpaş Güneypark Sitesi'nde, 18. Normal katta yer alan, 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 2+1 mesken, mal sahibinden, pazarlıklı 435.000 TL (3.625 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (542) 410 71 58
- 3- Sinpaş Güneypark Sitesi'nde, 18. Normal katta yer alan, 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 2+1 mesken, mal sahibinden, pazarlıklı 435.000 TL (3.625 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (542) 410 71 58
- 4- Sinpaş Güneypark Sitesi'nde, 10. Normal katta yer alan, 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 2+1 mesken, mal sahibinden, pazarlıklı 440.000 TL (3.666 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (533) 558 64 93
- 5- Sinpaş Güneypark Sitesi'nde, 6. Normal katta yer alan, 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 mesken, mal sahibinden, pazarlıklı 405.000 TL (3.375 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (535) 740 14 25
- 6- Sinpaş Güneypark Sitesi'nde, 5. Normal katta yer alan, 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 mesken, mal sahibinden, pazarlıklı 440.000 TL (3.666 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (532) 447 36 19
- 7- Sinpaş Güneypark Sitesi'nde, 13. Normal katta yer alan, 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 mesken, mal sahibinden, pazarlıklı 500.000 TL (4.166 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (531) 522 62 37
- 8- Sinpaş Güneypark Sitesi'nde, 14. Normal katta yer alan, 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 mesken, mal sahibinden, pazarlıklı 505.000 TL (4.208 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (533) 663 84 04
- 9- Sinpaş Güneypark Sitesi'nde, 24. Normal katta yer alan, 140 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 mesken, mal sahibinden, pazarlıklı 535.000 TL (3.821 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (533) 663 84 04
- 10- Sinpaş Güneypark Sitesi'nde, C Bloкта, 21. Normal katta yer alan, 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 mesken, Güneypark Gayrimenkulden, pazarlıklı 650.000 TL (4.333 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (544) 277 23 69
- 11- Sinpaş Güneypark Sitesi'nde, G Bloкта, 13. Normal katta yer alan, 270 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 mesken, Güneypark Gayrimenkulden, pazarlıklı 1.750.000 TL (6.481 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (544) 277 23 69

SİNPAŞ ALTIN ORAN

Konumu	Oran Mahallesi Turan Günes Bulvarı No:54
Proje Sahibi	Sinpas GYO
Arsa Yüzölçümü. m ²	1.850.000 m ² (sinpas marina ile birlikte)
İnsaata Baslama Tarihi	2012 EKİM
Tamamlanma Tarihi	2016 NİSAN
İsveri Sayısı	565
Konut Sayısı	2647
Aidat	Ortalama 6 TL/m ²
Özellikler	Tüm tip konutların satışları tamamlanmıştır. Ancak perakende olarak satışlar devam etmektedir.
Satis Durumu	100%

- 1- Sinpaş Altınoran Sitesi'nde, Kule Bloğunda 9. Normal katta yer alan, 72 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 1+1 mesken, mal sahibinden, pazarlıklı 600.000 TL (8.333 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 311 03 78
- 2- Sinpaş Altınoran Sitesi'nde, Kule 3 Bloğunda 18. Normal katta yer alan, 72 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 1+1 mesken, Doruk Kule Gayrimenkulden, pazarlıklı 425.000 TL (5.903 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 490 12 84
- 3- Sinpaş Altınoran Sitesi'nde, Turkuaz Bloğunda 6. Normal katta yer alan, 65 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 1+1 mesken, Coldwell Banker Gayrimenkulden, pazarlıklı 350.000 TL (5.385 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 499 30 10
- 4- Sinpaş Altınoran Sitesi'nde, Kent Rezidans Bloğunda 1. Normal katta yer alan, 60 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 1+1 mesken, Extra Gayrimenkulden, pazarlıklı 295.000 TL (4.917 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 286 17 00
- 5- Sinpaş Altınoran Sitesi'nde, Kule Bloğunda 21. Normal katta yer alan, 139 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 2+1 mesken, Sultanpark Konakları Gayrimenkulden, pazarlıklı 850.000 TL (6.115 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (533) 594 92 44
- 6- Sinpaş Altınoran Sitesi'nde, Göl Evleri Bloğunda, zemin katta yer alan, 110 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 2+1 mesken, Simya Yönetim A.Ş. den, pazarlıklı 670.000 TL (6.091 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (549) 797 16 94
- 7- Sinpaş Altınoran Sitesi'nde, Kent Rezidans Bloğunda, 5. katta yer alan, 100 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 2+1 mesken, Extra Gayrimenkulden, pazarlıklı 465.000 TL (4.650 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 969 68 32
- 8- Sinpaş Altınoran Sitesi'nde, Göl Evleri Bloğunda, 9. katta yer alan, 134 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 2+1 mesken, Doruk Kule Gayrimenkulden, pazarlıklı 575.000 TL (4.291 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 490 12 84
- 9- Sinpaş Altınoran Sitesi'nde, bahçe katında yer alan, özel bahçe kullanımlı, 165 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 mesken, Extra Gayrimenkulden, pazarlıklı 1.325.000 TL (4.291 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 969 68 32
- 10- Sinpaş Altınoran Sitesi'nde, Kent Rezidans Bloğunda, 8. katta yer alan, 141 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 mesken, Borseem Gayrimenkulden, pazarlıklı 740.000 TL (5.248 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (533) 463 94 96

- 11- Sinpaş Altınoran Sitesi'nde, Panoroma Bloğunda, 2. katta yer alan, 138 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 mesken, Simya Yönetim A.Ş. den, pazarlıklı 600.000 TL (4.348 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (549) 797 16 94
- 12- Sinpaş Altınoran Sitesi'nde, Turkuaz Evleri Bloğunda, 5. katta yer alan, 121 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 mesken, Borse Marina Gayrimenkulden, pazarlıklı 535.000 TL (4.421 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (533) 463 94 96
- 13- Sinpaş Altınoran Sitesi'nde, Vadi Konakları Bloğunda, 5. katta yer alan, 221 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 4+1 mesken, Coldwell Banker Platin Gayrimenkulden, pazarlıklı 1.425.000 TL (6.448 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (554) 773 76 76
- 14- Sinpaş Altınoran Sitesi'nde, Vadi Konakları Bloğunda, 7. katta yer alan, 210 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 4+1 mesken, Coldwell Banker Elmas Gayrimenkulden, pazarlıklı 1.075.000 TL (5.119 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (533) 214 00 93

SİNPAŞ EGE VADİSİ	
Konumu	Oran Mahallesi 648. Sokak
Proje Sahibi	Sinpaş GYO
Arsa Yüzölçümü, m ²	26900 m ²
İnşaata Başlama Tarihi	2015 EKİM
Tamamlanma Tarihi	2018 EKİM
İşyeri Sayısı	-
Konut Sayısı	887
Tip, Alan (Brüt) (EGE RESİDENCE)	1+0 89 m ²
	1+1 73 m ² - 85 m ²
	2+1 112 m ² - 137 m ²
Tip, Alan (Brüt) (CUNDA)	3+1 172 m ²
	3,5+1 202 m ² - 204 m ²
	4+1 217 m ² - 220 m ²
Tip, Alan (Brüt) (FOÇA)	1+1 Dupleks 100 m ² - 102 m ²
	2+1 117 m ² - 128 m ²
	2,5+1 168 m ²
	3+1 185 m ²
	3,5+1 188 m ² - 194 m ²
4+1 215 m ²	
Konut Fiyat Aralığı (Liste Fiyatları) (EGE)	1+0 (Satışlar Tamamlanmıştır.)
	1+1 525.000 ₺ - 744.000 ₺
	2+1 720.000 ₺- 1.134.000 ₺
Konut Fiyat Aralığı (Liste Fiyatları) (CUNDA)	3+1 (Satışlar Tamamlanmıştır.)
	3,5+1 1.250.000- 1.650.000 ₺
	4+1 1.305.000 ₺- 1.778.000 ₺
Konut Fiyat Aralığı (Liste Fiyatları) (FOÇA)	1+1 Dupleks (Satışlar Tamamlanmıştır.)
	2+1 725.000 ₺- 840.000 ₺
	2,5+1.150.000 ₺- 1.450.000 ₺
	3+1 (Satışlar Tamamlanmıştır.)
	3,5+1 1.311.000 ₺- 1.683.000 ₺
4+1 1.469.000 ₺-1.731.000 ₺	
Tiplere Göre Ortalama m ² Fiyat Aralığı*(EGE)	1+0 (Satışlar Tamamlanmıştır.)
	1+1 7.192 ₺/m ² - 8.753 ₺/m ²
	2+1 6.429 ₺/m ² - 8.277 ₺/m ²
Tiplere Göre Ortalama m ² Fiyat Aralığı*(CUNDA)	3+1 (Satışlar Tamamlanmıştır.)
	3,5+1 6.188 ₺/m ² - 8.088 ₺/m ²
	4+1 6.014 ₺/m ² - 8.082 ₺/m ²
Tiplere Göre Ortalama m ² Fiyat Aralığı*(FOÇA)	1+1 Dupleks (Satışlar Tamamlanmıştır.)
	2+1 6.197 ₺/m ² - 6.563 ₺/m ²
	2,5+1 6.845 ₺/m ² - 8.630 ₺/m ²
	3+1 (Satışlar Tamamlanmıştır.)
	3,5+1 6.973 ₺/m ² - 8.675 ₺/m ²
4+1 6.833 ₺/m ² - 8.270 ₺/m ²	
Aidat	Ortalama 6 TL/m2
Özellikler	1+0, 1+1 dupleks ve 3+1 tip konutların satışları tamamlanmıştır. Diğer tüm tip konutların satışları devam etmektedir. Konutların %90 oranında satıldığı bilgisi alınmıştır. Tüm konutlar şehir manzaralı olup başka özel bir manzara mevcut değildir. Satış fiyatlarında sadece nakit satışlarda, yaklaşık %10 indirim yapıldığı öğrenilmiştir. En hızlı 3+1 meskenlerin satıldığı bilgisi alınmıştır.
Satış Durumu	90%
Satış Fiyatlarına %8 K.D.V dahildir.	

SİMPAŞ MARİNA	
Konumu	Oran Mahallesi Turan Güneş Bulvarı
Proje Sahibi	Simpaş GYO
Arsa Yüzölçümü, m ²	120.533 m ²
İnşaata Başlama Tarihi	2015 OCAK
Tamamlanma Tarihi	-
İşyeri Sayısı	-
Konut Sayısı	2578
Aidat	Ortalama 6 TL/m ²
Özellikler	Marina Ankara; 120.533 m2 arsa alanı üzerinde, 4 Etap'ta toplam 2.578 adet konuttan meydana gelmektedir. Satışa çıkan Marina Towers etabı; 2'si 39 katlı, 1'i 44 katlı olmak üzere, 3 adet kule blokta, 2 adet baza blokta toplam 912 adet konuttan oluşmaktadır.
<p>1- Simpaş Marina Sitesi'nde, Marina Tower 5 Blokta, 6. Normal katta yer alan, 69 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 1+1 mesken, Altinkule Gayrimenkulden, pazarlıklı 340.000 TL (4.928 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 926 66 01</p> <p>2- Simpaş Marina Sitesi'nde, 20. Normal katta yer alan, 56 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 1+1 mesken, Remax Tecrübe Gayrimenkulden, pazarlıklı 350.000 TL (6.250 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 242 00 06</p> <p>3- Simpaş Marina Sitesi'nde, 27. Normal katta yer alan, 69 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 1+1 mesken, 2. El Satış Ofisinden, pazarlıklı 375.000 TL (5.435 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 490 26 26</p> <p>4- Simpaş Marina Sitesi'nde, Kule 1 Blokta, 13. Normal katta yer alan, 75 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 1+1 mesken, Altinkule Gayrimenkulden, pazarlıklı 455.000 TL (6.067 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 476 77 78</p> <p>5- Simpaş Marina Sitesi'nde, 24. Normal katta yer alan, 84 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 2+1 mesken, Extra Gayrimenkulden, pazarlıklı 545.000 TL (6.488 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 969 68 32</p> <p>6- Simpaş Marina Sitesi'nde, Marina Towers Bloğunda yer alan, 32. Normal katta yer alan, 169 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 mesken, 2. El Satış Ofisinden, pazarlıklı 850.000 TL (5.030 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 490 26 26</p> <p>7- Simpaş Marina Sitesi'nde, Marina Towers Bloğunda yer alan, 28. Normal katta yer alan, 145 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 mesken, Kubbe Emlaktan pazarlıklı 870.000 TL (6.000 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 517 07 00</p>	

LİMA VADI	
Konumu	Birlik Mahallesi 499. Sokak
Proje Sahibi	Lima Yapı
Arsa Yüzölçümü, m ²	8048 m ²
İnşaata Başlama Tarihi	2016 Mart
Tamamlanma Tarihi	2018 Haziran
İşyeri Sayısı	-
Konut Sayısı	150
Tip, Alan (Brüt)	1+1 58 m ² - 67 m ²
	2+1 94 m ²
	2+1 Dupleks 86 m ² - 147 m ²
	3+1 167 m ²
	4+1 188 m ² - 189 m ²
Konut Fiyat Aralığı (Liste Fiyatları)	1+1 300.000 ₺- 450.000 ₺
	2+1 590.000 ₺- 650.000 ₺
	2+1 Dupleks 580.000 ₺- 750.000 ₺
	3+1 865.000 ₺- 1.000.000 ₺
	4+1 1.015.000 ₺- 1.250.000 ₺
Tiplere Göre Ortalama m ² Fiyat Aralığı*	1+1 5.172 ₺/m ² -6.716 ₺/m ²
	2+1 6.277 ₺/m ² - 6.915 ₺/m ²
	2+1 Dupleks 6.744 ₺/m ² - 5.102 ₺/m ²
	3+1 5.178 ₺/m ² - 5.988 ₺/m ²
	4+1 5.399 ₺/m ² - 6.614 ₺/m ²
Aidat	-
Özellikler	Tüm tip konutların satışları devam etmektedir. Konutların %85 oranında satıldığı bilgisi alınmıştır. Tüm konutlar şehir manzaralı olup başka özel bir manzara mevcut değildir. Satış fiyatlarında ortalama yaklaşık %10 indirim yapıldığı öğrenilmiştir. En hızlı 3+1 meskenlerin satıldığı bilgisi alınmıştır.
Satış Durumu	85%
* %8 KDV hariç liste fiyatlarıdır. Ödeme planlarına göre değişmektedir.	

MESA KOZA 66	
Konumu	Gaziosmanpaşa Mahallesi, Koza Sokak
Proje Sahibi	Mesa Mesken Sanayi A.Ş.
Arsa Yüzölçümü, m ²	8766 m ²
İnşaata Başlama Tarihi	2014 Mart
Tamamlanma Tarihi	2016 Aralık
Konut Sayısı	206
İşyeri Sayısı	-
Tip, Alan (Brüt)	1+1 Dupleks 83 m ² (satışları tamamlanmıştır)
	2+1 93 m ² - 128 m ²
	2+1 Dupleks 118 m ² (satışları tamamlanmıştır)
	3+1 141 m ² - 151 m ²
	3+1 Dupleks 132 m ² (satışları tamamlanmıştır)
Konut Fiyat Aralığı (Liste Fiyatları)	4+1 178 m ²
	1+1 Dupleks (satışları tamamlanmıştır)
	2+1 870.000 ₺- 1.000.000 ₺
	2+1 Dupleks (satışları tamamlanmıştır)
	3+1 1.100.000 ₺-1.375.000 ₺
Tiplere Göre Ortalama m ² Fiyat Aralığı*	3+1 Dupleks (satışları tamamlanmıştır)
	4+1 1.350.000 ₺-1.575.000 ₺
	1+1 Dupleks (satışları tamamlanmıştır)
	2+1 9.355 ₺/m ² -7.813 ₺/m ²
	2+1 Dupleks (satışları tamamlanmıştır)
Aidat	3+1 7.801 ₺/m ² - 9.106.000 ₺/m ²
	3+1 Dupleks (satışları tamamlanmıştır)
	4+1 7.584 ₺/m ² - 8.848 ₺/m ²
Özellikler	Konutların %95 oranında satıldığı bilgisi alınmıştır. Tüm konutlar şehir manzaralı olup başka özel bir manzara mevcut değildir. Satış fiyatlarında ortalama yaklaşık %10 indirim yapıldığı öğrenilmiştir.
Satış Durumu	95%
* %8 KDV hariç liste fiyatlarıdır. Ödeme planlarına göre değişmektedir.	

NEFİS ÇANKAYA EVLERİ	
Konumu	Kırkkonaklar Mahallesi, 381. Sokak
Proje Sahibi	YP İnşaat A.Ş
Arsa Yüzölçümü, m ²	20684 m ²
İnşaata Başlama Tarihi	2015 Mayıs
Tamamlanma Tarihi	2017 Ağustos
İşyeri Sayısı	-
Konut Sayısı	209
Aidat	Ortalama 3 TL/m ²
Satış Durumu	%100

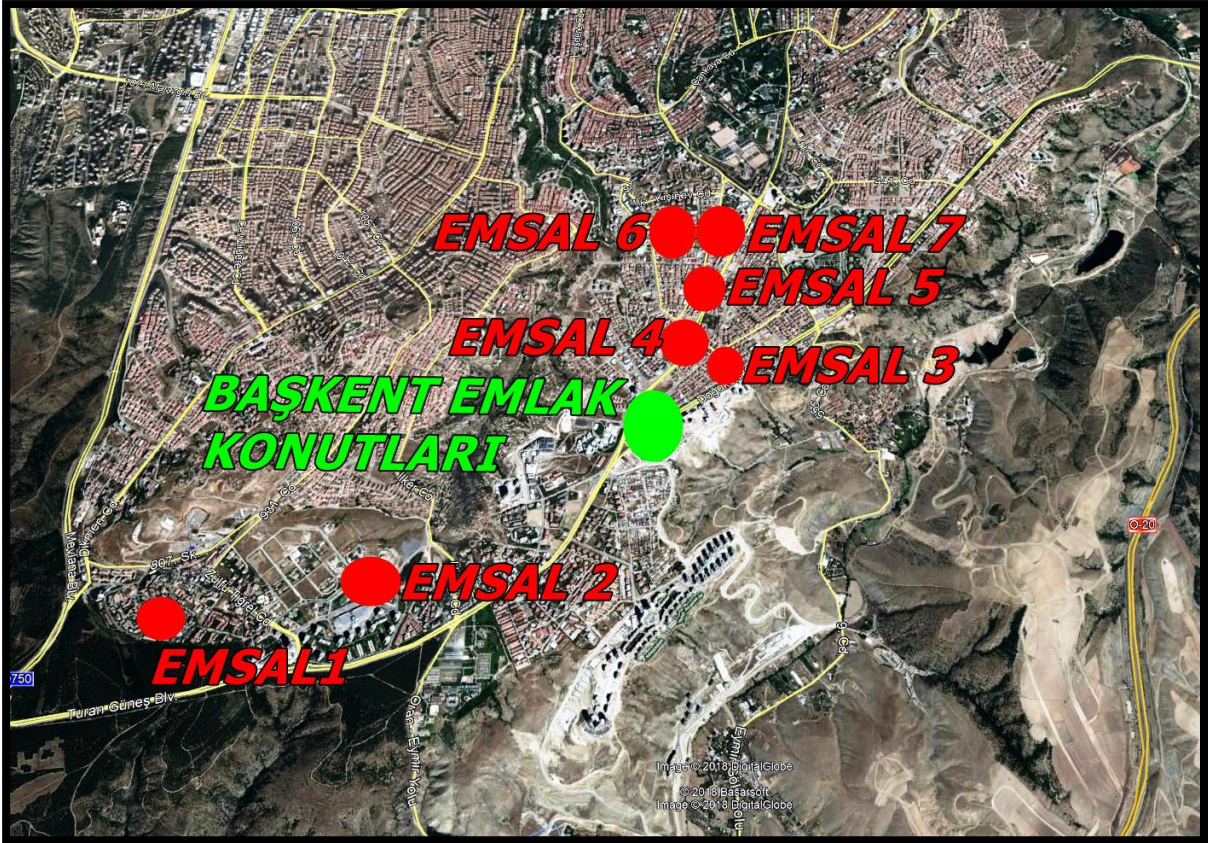
- 1- Nefis Çankaya Evleri Sitesi'nde, 3. Normal katta yer alan, 78 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 1+1 mesken, Dinamik Gayrimenkulden, pazarlıklı 335.000 TL (4.295 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 495 14 72
- 2- Nefis Çankaya Evleri Sitesi'nde, 1. Normal katta yer alan, 78 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 1+1 mesken, Cef Artı Gayrimenkulden, pazarlıklı 345.000 TL (4.423 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 235 80 90
- 3- Nefis Çankaya Evleri Sitesi'nde, 4. Normal katta yer alan, 102 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 1+1 mesken, Dinamik Gayrimenkulden, pazarlıklı 390.000 TL (3.824 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 495 14 72
- 4- Nefis Çankaya Evleri Sitesi'nde, 3. Normal katta yer alan, 115 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 2+1 mesken, Cef Artı Gayrimenkulden, pazarlıklı 550.000 TL (4.783 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 235 80 90
- 5- Nefis Çankaya Evleri Sitesi'nde, 2. Normal katta yer alan, 115 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 2+1 mesken, Cef Artı Gayrimenkulden, pazarlıklı 595.000 TL (5.174 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 235 80 90
- 6- Nefis Çankaya Evleri Sitesi'nde, 11. Normal katta yer alan, 190 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 4+1 mesken Ankara Yatırım Gayrimenkulden, pazarlıklı 900.000 TL (4.737 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 441 26 66
- 7- Nefis Çankaya Evleri Sitesi'nde, 16. Normal katta yer alan, 190 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 4+1 mesken, Ankara Yatırım Gayrimenkulden, pazarlıklı 930.000 TL (4.895 TL/M²) bedelle satılıktır. Tel: 0 (312) 441 26 66

CODE YILDIZ	
Konumu	Yıldız Mahallesi, Çankaya/ANKARA
Proje Sahibi	Özberk İnşaat A.Ş
Arsa Yüzölçümü, m ²	14.770 m ²
İnşaata Başlama Tarihi	2015 Mayıs
Tamamlanma Tarihi	2018 Aralık
İşyeri Sayısı	6 cadde dükkân
Konut Sayısı	102 (Satılık 17 adet kalmıştır.)
Tip, Alan (Brüt)	1+1 64 m ²
	2+1 90 m ²
	2+1 Dupleks 137 m ²
Konut Fiyat Aralığı (Liste Fiyatları)	1+1 460.000 ₺- 650.000 ₺
	2+1 680.000 ₺- 900.000 ₺
	2+1 Dupleks 880.000 ₺- 1150.000 ₺
Tiplere Göre Ortalama m ² Fiyat Aralığı*	1+1 7.188 ₺/m ² - 10.156 ₺/m ²
	2+1 7.556 ₺/m ² - 10.000 ₺/m ²
	2+1 Dupleks 6.423 ₺/m ² - 8.394 ₺/m ²
Aidat	-
Özellikler	Tüm tip konutların satışları devam etmektedir. Konutların %65 oranında satıldığı bilgisi alınmıştır. Tüm konutlar şehir manzaralı olup başka özel bir manzara mevcut değildir. Satış fiyatlarında ortalama yaklaşık %10 indirim yapıldığı öğrenilmiştir.
Satış Durumu	65%
* %8 KDV dahil liste fiyatlarıdır. Ödeme planlarına göre değişmektedir.	

FUNDA ROMA	
Konumu	Kahire Cad. No:1 Yıldız-Çankaya/Ankara
Proje Sahibi	Funda Grup
Arsa Yüzölçümü, m ²	16.000 m ²
İnşaata Başlama Tarihi	2017
Tamamlanma Tarihi	2019 NİSAN
İşyeri Sayısı	80 mağaza, 98 Ofis
Konut Sayısı	99
Tip, Alan (Brüt)	2+1 104 m ² - 133 m ²
	2+1 teraslı 254 m ² (117 m ² 'si teras) (ücret henüz belli değil)
	3+1 199 m ²
	3+1 teraslı (169 m ² 'si teras) (ücret henüz belli değil)
	4+1 251 m ²
	4+1 Dupleks 406 m ²
	5+1 Dupleks 400 m ²
Konut Fiyat Aralığı (Liste Fiyatları)	2+1 760.000 ₺- 1.165.000 ₺
	3+1 1.500.000 ₺- 1.785.000 ₺
	4+1 1.600.000 ₺- 1.850.000 ₺
	4+1 Dupleks 2.500.000 ₺- 2.675.000 ₺
	5+1 Dupleks 2.450.000 ₺- 2.725.000 ₺
Tiplere Göre Ortalama m ² Fiyat Aralığı*	2+1 7.307 ₺/m ² - 8.759 ₺/m ²
	3+1 7.538 ₺/m ² - 8.970 ₺/m ²
	4+1 6.375 ₺/m ² - 7.371 ₺/m ²
	4+1 Dupleks 6.158 ₺/m ² - 6.589 ₺/m ² ₺
	5+1 Dupleks 6.125 ₺/m ² - 6.813 ₺/m ²
Aidat	-
Özellikler	Tüm tip konutların satışları devam etmektedir. Konutların %50 oranında satıldığı bilgisi alınmıştır. Tüm konutlar şehir manzaralı olup başka özel bir manzara mevcut değildir. Satış fiyatlarında ortalama yaklaşık %10 indirim yapıldığı öğrenilmiştir. En hızlı 3+1 meskenlerin satıldığı bilgisi alınmıştır.
Satış Durumu	50%
* tüm konutlarda %8.KDV hariç liste fiyatlarıdır. Ödeme planlarına göre değişmektedir.	

GÖKYÜZÜ BAHÇELERİ	
Konumu	Turan Güneş Bulvarı 666.Sok. No:9/1 Çankaya/ANKARA
Proje Sahibi	Arena Grup
Arsa Yüzölçümü, m ²	8.500 m ²
İnşaata Başlama Tarihi	2017
Tamamlanma Tarihi	2019 Aralık
İşyeri Sayısı	-
Konut Sayısı	175
Tip, Alan (Brüt)	2+1 120 m ² - 135 m ²
	3+1 170 m ²
	4+1 204 m ²
	5+1 305 m ²
Konut Fiyat Aralığı (Liste Fiyatları)	2+1 904.873 ₺- 1.118.718 ₺
	3+1 1.108.727.000 ₺- 1.362.460 ₺
	4+1 1.344.765 ₺- 1.652.515 ₺
	5+1 1.992.741 ₺- 2.448.781 ₺
	2+1 7.541 ₺/m ² - 8.287 ₺/m ²
	3+1 6.522 ₺/m ² - 8.014 ₺/m ²
	4+1 6.592 ₺/m ² - 8.101 ₺/m ²
	5+1 6.534 ₺/m ² - 8.029 ₺/m ²
Aidat	-
Özellikler	Tüm tip konutların satışları devam etmektedir. Konutların %50 oranında satıldığı bilgisi alınmıştır. Tüm konutlar şehir manzaralı olup başka özel bir manzara mevcut değildir. Satış fiyatlarında ortalama yaklaşık %10 indirim yapıldığı öğrenilmiştir. En hızlı 3+1 meskenlerin satıldığı bilgisi alınmıştır.
Satış Durumu	50%
* tüm konutlarda %8.KDV dahil liste fiyatlarıdır. Ödeme planlarına göre değişmektedir.	

6.4.3 Dükkan Emsal Araştırması



Emsal 1: Karya Gayrimenkul 0 (312) 436 04 06 ile yapılan görüşmede, aynı bölgede, cadde cepheli, zemin katta yer alan, 339 m² kullanımlı olduğu beyan edilen dükkan **3.300.000 ₺ (9.735 ₺/m²)** bedelle satılıktır.

Emsal 2: Taşçı Gayrimenkul 0 (312) 417 03 04 ile yapılan görüşmede, aynı bölgede, Oran Sitesi içinde, zemin ve asma katta yer alan, 250 m² kullanımlı olduğu beyan edilen dükkan **1.750.000 ₺ (7.000 ₺/m²)** bedelle satılıktır.

Emsal 3: Center Point Gayrimenkul 0 (312) 502 97 98 ile yapılan görüşmede, aynı bölgede, yakın fakat daha özelliksiz konumda, sokakcepheli, 20 yaşında binada zemin ve asma katında yer alan, 340 m² kullanımlı olduğu beyan edilen dükkan **800.000 ₺ (2.353 ₺/m²)** bedelle satılıktır.

Emsal 4: Coldwell Banker Platin Gayrimenkul 0 (553) 630 70 09 ile yapılan görüşmede, aynı bölgede, yakın konumda, bulvar cepheli, 15 yaşında binada zemin ve bodrum katında yer alan, 400 m² kullanımlı olduğu beyan edilen dükkan **3.450.000 ₺ (8.625 ₺/m²)** bedelle satılıktır.

Emsal 5: Mülk Kaynak A.Ş 0 (312) 439 30 30 ile yapılan görüşmede, aynı bölgede, yakın konumda, bulvar cepheli, 10 yaşında binada zemin katında yer alan, kurumsal kiracılı, 280 m² kullanımlı olduğu beyan edilen dükkan **5.000.000 ₺ (17.857 ₺/m²) bedelle satılıktır.**

Emsal 6: SRL İnşaat 0 (312) 441 20 78 ile yapılan görüşmede, aynı bölgede, yakın konumda, cadde cepheli, 2 yaşında binanın zemin ve bodrum katında yer alan, 350 m² kullanımlı olduğu beyan edilen dükkan **2.750.000 ₺ (7.857 ₺/m²) bedelle satılıktır.**

Emsal 7: Coldwell Banker Başkent Gayrimenkul 0 (312) 436 01 00 ile yapılan görüşmede, aynı bölgede, yakın fakat daha özelliksiz konumda, cadde cepheli, 20 yaşında binanın zemin ve bodrum katında yer alan, 400 m² kullanımlı olduğu beyan edilen dükkan **1.690.000 ₺ (4.225 ₺/m²) bedelle satılıktır.**

6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri

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

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

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

Arsa Değeri Tespiti:

Yapılan emsal araştırmasında gayrimenkullerin konumu, cephesi, yüzölçümü, imar fonksiyonu, yapılaşma şartları değerlendirilerek m² birim değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değeri (₺/m²)

Ada	Parsel	Yüzölçüm	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺
29397	10	8.022,29	3.800	30.484.702
29397	11	19.494,80	3.300	64.332.840
29401	10	3.004,07	1.500	4.506.105
		30.521,16		99.323.647

Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:

Projenin yapı değerinde, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri V-A yapı sınıfı 1.642,00 ₺/m², IIIB yapı sınıfı 966,00 ₺/m², IIA yapı sınıfı 369,00 ₺/m² dir.

Projede kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, altyapı çalışmaları ve projenin mimari açıdan nitelikli bir proje olması nedeniyle Projelendirme, Danışmanlık Hizmetleri, Çevre ve Peyzaj Düzenlemeleri gibi ek maliyetlerin, toplam inşaat maliyetinin % 5 oranında olacağı kabul edilmiştir. Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup inşaat seviyesi % 62,10'dur. Buna göre yapı sınıfı, inşaat alanları ve birim maliyetlere göre hesaplanan yapı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur

Ada/Parsel	Blok	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet Bedeli, ₺/m	Yapı Değeri, ₺
29397/10	A	26.587,20	VA	1.642,00	43.656.182,40
	B	5.081,27	VA	1.642,00	8.343.445,34
	İksa	1.650,00	II-A	369,00	608.850,00
29397/11	A	20.589,17	VA	1.642,00	33.807.417,14
	B	17.164,49	VA	1.642,00	28.184.092,58
	C1	14.875,70	VA	1.642,00	24.425.899,40
	C2	16.488,61	VA	1.642,00	27.074.297,62
	D	21.527,88	VA	1.642,00	35.348.778,96
	İksa	3.371,00	II-A	369,00	1.243.899,00
29401/10		1.740,70	III-B	966,00	1.681.516,20
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler				5,00%	10.218.718,93
Toplam					214.593.097,57

Projenin Mevcut Durum Değeri;

Değer= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Mevcut Durum Değeri	
Arsa Değeri	99.323.647
Yapının Tamamlanma Oranı	62,10%
Yapının Mevcut Durum Değeri	133.262.314
Toplam Değer	232.585.961

olarak hesap edilmiştir.

6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	
Arsa Değeri	99.323.647
Yapı Değeri	214.593.098
Toplam Değer	313.916.745

Projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri 313.916.745 ₺ olarak hesap edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

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

Alan bilgileri aşağıdaki gibidir.

Parsel Yüzölçümü, m ²	30.521,16
Satılabilir Konut Alanı, m ²	62.714,43
Satılabilir Ticaret Alanı, m ²	1.740,70
Toplam Satılabilir Alan, m²	64.455,13
Toplam İnşaat Alanı, m²	129.076,02

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

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2018	2019	2020
Konut Satış Hızı, %	0%	0%	55%	45%
Dükkan Satış Hızı, %	0%	0%	50%	50%

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2018	2019	2020
Tamamlanma Oranı, %	62%	1%	30%	7%

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller doğrultusunda, konutlar için ortalama satış birim değerleri Başkent Emlak Konutları 1. Etap Projesi mahal listesine göre farklılıklar gösterdiği için satış rakamının da daha düşük olacağı öngörüsüyle 5.000,00 ₺/m², dükkanlar için ortalama satış birim değeri 10.000,00 ₺/m² olarak belirlenmiştir.

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Taşınmazların değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 14.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 5,3710 TL olarak belirtilmiştir.
- Raporda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 14.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 5,3807 TL olarak belirtilmiştir. Maliyet Yaklaşımında kullanılmıştır.

- Gelir yaklaşımı yönteminde değer hesaplamasında kullanılmıştır. İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde %11 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	11%
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	4,50%

Gelir Yaklaşımı uygulanırken öngörülen projeksiyon doğrultusunda gelir akımları %11 iskonto oranı ile bugünkü değere indirgenmiştir.

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

Gelirlerin Bugünkü Değeri, TL	323.950.468
Projenin Bugünkü Değeri, TL (Geliştirilmiş Arsa Değeri)	119.385.770

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Tablo	
Yöntemler - Tamamlanması Durumundaki Değeri	TL
Maliyet Yaklaşımı	313.916.745
Gelir Yaklaşımı	323.950.468
Yöntemler – Arsa Değeri	TL
Pazar Yaklaşımı	99.323.647
Gelir Yaklaşımı-Geliştirilmiş Arsa Değeri	119.385.770

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

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

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

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

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29397 ada 10, 11 ve 29401 ada 10 parseller üzerinde yer alan Başkent Emlak Konutları 2. Etap Projesi'nin mevcut durum değeri,tamamlanması halindeki değeri ve 23397 ada 10 ve 11 parseller üzerinde yer alan 506 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29397 ada 10, 11 ve 29401 ada 10 parseller üzerinde yer alan Başkent Emlak Konutları 2. Etap Projesi'ne ilişkin peşin satış fiyatı esas alınarak takdir edilen nihai değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durum Değeri	232.585.961	43.225.967
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	323.950.468	60.314.740
Arsa Değeri	99.323.647	18.459.243



Mesut TAYANÇ
Ekonomist
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400574



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



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