

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2016



ANKARA ETİMESGÜT BALIKUYUMCU
PARSELLERİ

2016/0012

19.01.2016

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 31.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 19.01.2016 tarihinde, 2016/0012 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Barış BARUTÇU ve sorumlu değerleme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.



BEYANIMIZ

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

beyan ederiz.



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	31.12.2015
DEĞERLEME TARİHİ	14.01.2016
RAPOR TARİHİ	19.01.2016
RAPOR NO	2016/0012
GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Balıkuyumcu Mahallesi sınırlarında yer alan 91 Adet Parsel Etimesgut/ANKARA
KOORDİNATLARI	39.764623, 32.499804
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Balıkuyumcu Mahallesi'nde yer alan 91 Adet Parsel. (Bkz. raporun 4.2. bölümü.)
İMAR DURUMU	Taşınmazlar 13.08.2010 karar tarihli, 1/1000 Ölçekli Aşağıyurtçu – Yukarıyurtçu – Balıkuyumcu Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadırlar. (Bkz. raporun 4.3. bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu yukarıda lokasyonu ve rapor içerisinde tapu bilgileri verilen parsellerin güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
91 ADET PARSELDEKİ EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM PİYASA DEĞERİ	348.330.600,-TL (Üçyüzkırksekmilyonüçyüzotuzbinaltıyüz Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Barış BARUTÇU (SPK Lisans No: 400271)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No: 401437)



Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü.....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
1.7.	Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri	7
BÖLÜM 2	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	9
2.1.	Değer Tanımları	9
2.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	9
2.1.2.	Düzenli Likiditasyon Değeri	9
2.1.3.	Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	9
2.1.4.	Faal İşletme Değeri.....	10
2.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler	10
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	10
2.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	10
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	11
2.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları.....	11
2.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	11
2.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı).....	11
2.3.2.	Varsayımlar	12
2.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value).....	12
2.3.4.	İç Verim Oranı (IRR)	13
2.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield).....	13
2.3.6.	Şerefiye.....	13
2.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri.....	13
2.3.8.	Rapor Tarihi.....	13
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	14
3.1.	Türkiye Demografik Veriler (*).....	14
3.2.	2015 Yılı Ekonomik Görünüm (*).....	15
3.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18

3.3.1.	Ankara İli (*)	18
3.3.2.	Etimesgut İlçesi	20
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	21
4.1.	Çevre ve Konum	21
4.2.	Parsellerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	23
4.2.1.	Parsellerin Takyidat Bilgisi	25
4.3.	Parsellerin İmar Bilgisi	27
4.4.	Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler	32
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	32
4.4.2	Belediye İncelemesi	32
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	32
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	32
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	32
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	32
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	32
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	33
4.11.	Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler	33
4.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu-Olumsuz Faktörler	33
BÖLÜM 5	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	34
5.1.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	37
5.2.	Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	40
5.2.1	Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	42
5.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	42
BÖLÜM 6	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	43

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 19.01.2016 tarihinde, 2016/0012 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, Ankara İli, Etimesgut İlçesi Balıkuyumcu Mahallesi, sınırlarında kalan ayrıntılı bilgileri raporumuzun 4.2. bölümünde açıklanan toplam 91 adet parseldeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerinin güncel piyasa rayiç bedelinin tespiti için hazırlanmıştır. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz değerlendirme uzmanı Barış BARUTÇU ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır. Yardımcı değerlendirme uzmanları Naim KULAOĞLU ve Candeğer Murat KILINÇ değerlendirme çalışmalarına yardımcı olmuşlardır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu için, şirketimizin yardımcı değerlendirme uzmanları, değerlendirme uzmanları, sorumlu değerlendirme uzmanları 14.01.2016 tarihinde çalışmalara başlamış 19.01.2016 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları yapılmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

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

1.6. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

1.7. Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri

DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER

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

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ÜNVANI : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

KURULUŞ TARİHİ : 1953 Yılında kurulmuştur.

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

HALKA ARZ TARİHİ : 02.12.2010

GYO TESCİL TARİHİ : 22.07.2002

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

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

HALKA AÇIKLIK ORANI : % 50,66

BÖLÜM 2 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

2.1. Değer Tanımları

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

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

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

2.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

¹ UDS –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

2.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri

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

2.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

2.1.4. Faal İşletme Değeri

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

2.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

² UDS - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

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

³ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

2.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

2.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

2.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

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

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem



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

Risksiz Getiri Oranı

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

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

Risk Primi

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

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

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

2.3.2. Varsayımlar

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

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

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

2.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

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

2.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

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

2.3.6. Şerefiye

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

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

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

2.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

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

2.3.8. Rapor Tarihi

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

3.1. Türkiye Demografik Veriler (*)

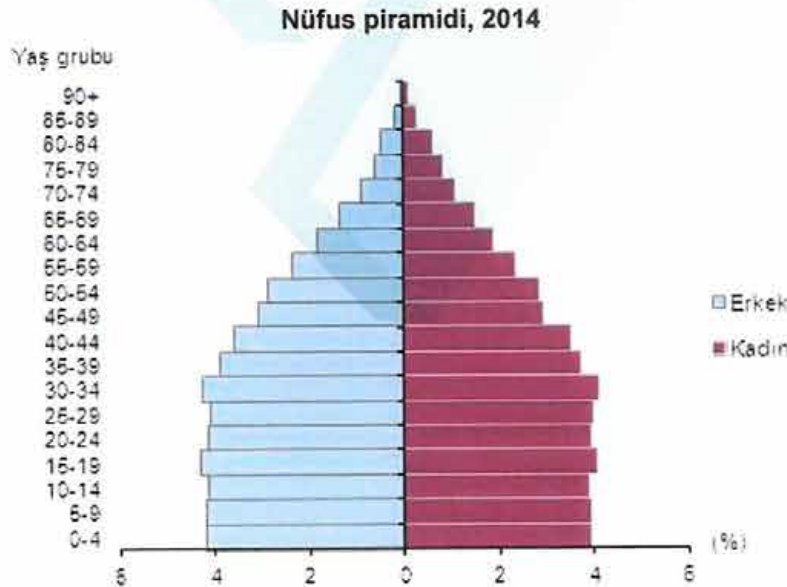
Türkiye nüfusu 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 77 milyon 695 bin 904 kişi oldu

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

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

İstanbul’da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,5 artış gösterdi. Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14.377.018 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,6 ile Ankara, %5,3 ile İzmir, %3,6 ile Bursa ve %2,9 ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 80.607 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

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



Çalışma çağındaki nüfus bir önceki yıla göre %1,4 arttı. Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52

640 512 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3'e (18 862 430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8'e (6 192 962 kişi) yükseldi. Türkiye'de kilometrekareye düşen kişi sayısı arttı.

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

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

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

3.2. 2015 Yılı Ekonomik Görünüm (*)

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

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

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

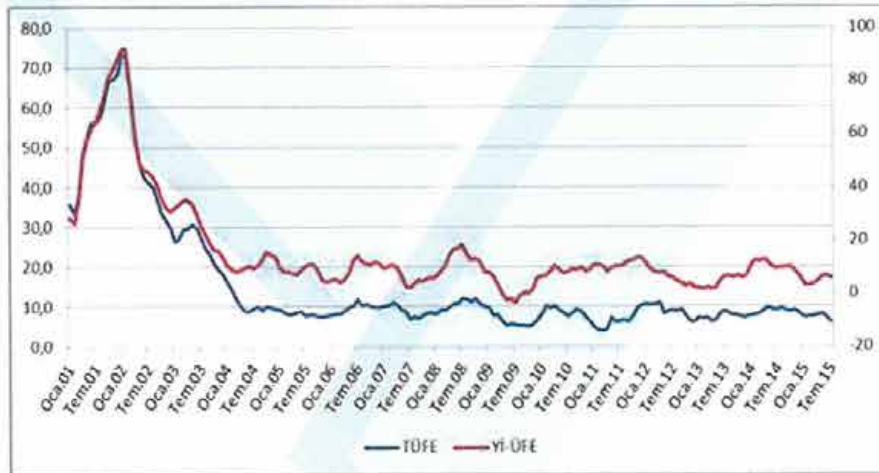
Türkiye'deki gelişmelerin yanı sıra, küresel piyasaların seyri de Türkiye ekonomisi üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. ABD ekonomisindeki toparlanmaya karşılık, özellikle küresel piyasalarda önemli bir yeri olan gelişmekte olan ülkelere Çin'in büyüme ivmesindeki yavaşlama, küresel ekonomiyi olumsuz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

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

ABD ekonomisindeki iyileşmeyle beraber FED'in faiz artırımlarına tahminen yılsonunda başlamasıyla birlikte sermaye akımlarının yön bulmaya çalışacağı bu süreçte, Türkiye gibi gelişmekte olan ülke ekonomilerinden para çıkışı olması beklenmektedir. Ayrıca, yurtdışında siyasi belirsizliklerin devam etmesi ve iç güvenlik endişelerinin artması ekonomik büyümede aşağı yönlü riskleri arttırmaktadır. Bu nedenle, Türkiye'nin büyüme oranındaki yavaşlamanın

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

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



Kaynak: TÜİK

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

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

İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

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

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

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

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

Kaynak: Turkey Real Estate Review | İKİNCİ YARI 2015 Colliers

3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.3.1. Ankara İli (*)

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

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

1355 km. uzunluğu ile tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 km. ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.



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

Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak

tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır.

İl nüfusu 2013 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 5.045.083 kişidir. Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

Ankara il nüfus bilgileri												
Yıl	Toplam	Değişim	Sıra	Oran	Kır - Şehir			Erkek - Kadın				
1965 ⁽¹⁰⁶⁾	1.644.302	—	2	%5.24	574.541	%35	%65	1.069.761	872.680	%53.1	%46.9	771.622
1970 ⁽¹¹⁰⁾	2.041.658	%24 ▲	2	%5.73	574.354	%28	%72	1.467.304	1.067.437	%52.3	%47.7	974.221
1975 ⁽¹¹¹⁾	2.585.293	%27 ▲	2	%6.41	587.313	%23	%77	1.997.980	1.359.373	%52.6	%47.4	1.225.920
1980 ⁽¹¹²⁾	2.854.689	%10 ▲	2	%6.38	615.722	%22	%78	2.238.967	1.466.584	%51.4	%48.6	1.388.105
1985 ⁽¹¹³⁾	3.306.327	%16 ▲	2	%6.53	569.118	%17	%83	2.737.209	1.702.805	%51.5	%48.5	1.603.522
1990 ⁽¹¹⁴⁾	3.236.626	-%2 ▼	2	%5.73	399.907	%12	%88	2.836.719	1.658.276	%51.2	%48.8	1.578.350
2000 ⁽¹¹⁵⁾	4.007.860	%24 ▲	2	%5.91	467.338	%12	%88	3.540.522	2.027.105	%50.6	%49.4	1.980.755
2007 ⁽¹¹⁶⁾	4.466.756	%11 ▲	2	%6.33	325.866	%7	%93	4.140.890	2.225.033	%49.8	%50.2	2.241.723
2008 ⁽¹¹⁷⁾	4.548.939	%2 ▲	2	%6.36	153.051	%3	%97	4.395.888	2.267.779	%49.9	%50.2	2.281.160
2009 ⁽¹¹⁸⁾	4.650.802	%2 ▲	2	%6.41	136.881	%3	%97	4.513.921	2.318.633	%49.9	%50.2	2.332.169
2010 ⁽¹¹⁹⁾	4.771.716	%3 ▲	2	%6.47	130.460	%3	%97	4.641.256	2.379.226	%49.9	%50.1	2.392.490
2011 ⁽¹²⁰⁾	4.890.893	%2 ▲	2	%6.55	128.777	%3	%97	4.762.116	2.439.058	%49.9	%50.1	2.451.835
2012 ⁽¹²¹⁾	4.965.542	%2 ▲	2	%6.57	123.406	%2	%98	4.842.136	2.474.456	%49.8	%50.2	2.491.086
2013 ⁽¹²²⁾	5.045.083	%2 ▲	2	%6.58	0	%0	%100	5.045.083	2.507.525	%49.7	%50.3	2.537.558

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

Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

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

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

3.3.2. Etimesgut İlçesi

Etimesgut İlçesi, Ankara'nın batısında toplam 10.300 har yüzölçüme sahip Ankara metropolünün merkez ilçelerinden biridir. Batısında Sincan, kuzey ve doğusunda Yenimahalle, güneyinde Çankaya ilçeleri ile komşudur.

Etimesgut İlçesi, doğudan batıya doğru eğimi azalan çanak şeklinde bir oluk Vadi görünümündedir. Vadinin tabanına oturmuş Ankara çayına dik tepe aralarından uzanan yan vadilerle bütünleşen Ankara Ovası yer alır. İlçemizin ortalama yüksekliği ise 807 metredir.



Etimesgut doğudan batıya %3 eğimi ile geçen Ankara Çayı, Çubuk, İncesu ve Hatip Çaylarının birleşmesiyle oluşmuştur. İlçede doğal göl yoktur. Eryaman Mahallesiinde killi bir yapı üzerinde, daha çok yağmur suları ile beslenen Susuz Göleti bulunur. Gölet çevresi tatil günlerinde Etimesgut halkının dinlenme yeridir.

Etimesgut tarihi İpek Yolu üzerinde kurulmuştur. Bugün de Ankara - İstanbul demiryolu, Ankara - Ayaş ve Ankara İstanbul karayolu Etimesgut'tan geçmektedir. Ayrıca Ankara - Eskişehir karayolu ilçenin güney sınırını teşkil etmektedir. Ankara otobanı çevre yolunun büyük bir bölümü Etimesgut sınırları içerisinde. Etimesgut'a karayolu ile aşağıdaki noktalardan girilir. Eskişehir yolu Zırlı Birlikler kavşağından, İstanbul Yolu Şaşmaz Kavşağından, Ayaş Yolu Şeker Fabrikası önü ve çevre yolu bağlantı girişinden, Sincan yönünden ise iki ilçenin ortak istasyon caddesi girişinden yapılabilir. Otobüs ve dolmuş seferler Eskişehir Yolu ve İstanbul Yolu olmak üzere iki güzergâh üzerinden yapılır. Ayrıca Etimesgut'u doğu - batı yönünde bir baştan bir başa aşip giden banliyö trenlerinin de Etimesgut ulaşımına önemli bir katkısı vardır. Şaşmaz oto sanayi sitesi, Askeri havaalanı, Türkkuşu tesisleri ve kara havacılık tesisleri de ilçe sınırları içerisinde.

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

4.1. Çevre ve Konum

Rapor konusu taşınmazlar, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Balıkuyumcu Mahallesi'nde konumlu **91 adet** parseldir.

Ankara Eskişehir D-200 Devlet Karayolu güzergahında yaklaşık 40. Km'de yer alan taşınmazlar karayolunun güneyinde, Balıkuyumcu Köy (yerleşim) Merkezi'nin hemen batısında konumlanmaktadır. Bölgede genel itibarı gelişmiş yerleşim bölgesi olmayıp çevrede eski köy yerleşim birimleri ile az sayıdaki konut projesi bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede TOKİ Turkuaz Evleri, Gezer Fabrikası, Migros, Mesa Plaza, BOTAŞ Tesisleri, Ankara 2. Organize Sanayi, Anadolu Organize Sanayi ve Temelli Uydu Kenti bulunmaktadır.

Parseller D-200 Karayolu'na 150 m. ile 2 km. arasındaki mesafede yaygın olarak konumlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım D-200 Karayolu üzerinden Balıkuyumcu köprüsü çıkışı kullanılarak sağlanır. Bölge, Etimesgut ilçe merkezine 30 km, Polatlı ilçe merkezine 38 km, Ankara kent merkezine ise 40 km mesafede yer almaktadırlar.





4.2. Parsellerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Taşınmazların tapu kayıt bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgeleri ve ilgili tapu sicil müdürlüğünde yapılan incelemelere göre düzenlenmiştir. Tapu kayıt belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

İLİ ANKARA
İLÇESİ ETİMESGUT
MAHALLESİ BALIKUYUMCU
MALİKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.
NİTELİĞİ ARSA

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçüm (m ²)	Hisse	Hissesine Düşen Yüzölçüm (m ²)	Yevmiye No	Cilt No	Sayfa No	Tapu Tarihi
1	61916	3	2,921.64	1	2,921.64	18846	19	2370	22.10.08
2	61921	1	6,551.00	1	6,551.00	8656	19	2375	01.05.08
3	61922	1	6,986.00	1	6,986.00	8656	19	2376	01.05.08
4	61927	1	10,545.00	1	10,545.00	8656	19	2381	01.05.08
5	61928	1	19,013.00	1	19,013.00	8656	19	2382	01.05.08
6	61929	1	24,415.00	1	24,415.00	8656	19	2383	01.05.08
7	61930	1	2,071.81	1	2,071.81	8656	19	2384	01.05.08
8	61931	3	18,608.65	1	18,608.65	8656	20	2388	01.05.08
9	61932	1	40,064.00	1	40,064.00	8656	20	2389	01.05.08
10	61937	1	15,116.14	1	15,116.14	8656	20	2394	01.05.08
11	61938	1	5,009.00	1	5,009.00	8656	20	2396	01.05.08
12	61942	1	13,610.34	1	13,610.34	8656	20	2401	01.05.08
13	61943	1	21,045.00	1	21,045.00	8656	20	2403	01.05.08
14	61945	1	21,518.00	1	21,518.00	8656	20	2408	01.05.08
15	61946	1	18,578.00	1	18,578.00	8656	20	2409	01.05.08
16	61947	1	15,750.00	1	15,750.00	8656	20	2410	01.05.08
17	61948	1	27,698.00	1	27,698.00	8656	20	2411	01.05.08
18	61949	1	14,509.00	1	14,509.00	8656	20	2412	01.05.08
19	61951	1	11,750.00	1	11,750.00	8656	20	2414	01.05.08
20	61952	1	19,162.00	1	19,162.00	8656	20	2415	01.05.08
21	61953	2	650.00	1	650.00	18846	20	2417	22.10.08
22	61953	3	650.00	1	650.00	18846	20	2418	22.10.08
23	61953	4	650.00	1	650.00	18846	20	2419	22.10.08
24	61953	5	660.00	1	660.00	18846	20	2420	22.10.08
25	61954	1	47,347.00	1	47,347.00	8656	20	2421	01.05.08
26	61955	1	51,446.00	1	51,446.00	8656	20	2422	01.05.08
27	61956	1	19,752.71	1	19,752.71	18846	20	2423	22.10.08
28	61957	1	30,199.00	1433817/ 1509950	28,676.34	11484	20	2425	03.08.07
29	61958	1	13,373.00	1	13,373.00	8656	20	2426	01.05.08
30	61959	1	43,144.00	1	43,144.00	18846	20	2427	22.10.08
31	61960	1	4,327.00	1	4,327.00	18846	20	2428	22.10.08
32	61961	1	20,829.00	1	20,829.00	18846	20	2429	22.10.08
33	61962	1	6,016.00	1	6,016.00	18846	20	2430	22.10.08
34	61963	1	8,270.00	1	8,270.00	18846	20	2431	22.10.08
35	61964	1	5,734.00	1	5,734.00	18846	20	2432	22.10.08
36	61968	1	13,831.00	1	13,831.00	18846	20	2437	22.10.08
37	61969	2	17,321.27	1	17,321.27	18846	20	2478	22.10.08
38	61972	1	5,402.00	1	5,402.00	18846	20	2442	22.10.08
39	61974	1	7,523.00	1	7,523.00	18846	20	2443	22.10.08
40	61975	1	7,606.00	1	7,606.00	18846	20	2444	22.10.08
41	61980	1	27,569.00	1	27,569.00	18846	20	2449	22.10.08
42	61981	1	4,821.00	1	4,821.00	18846	20	2450	22.10.08
43	61982	1	15,723.00	1	15,723.00	18846	20	2451	22.10.08
44	61983	1	5,821.00	1	5,821.00	18846	20	2452	22.10.08

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçüm (m ²)	Hisse	Hissesine Düşen Yüzölçüm (m ²)	Yevmiye No	Cilt No	Sayfa No	Tapu Tarihi
45	61984	1	5,805.00	1063/7740	797.25	8656	20	2453	01.05.08
				21811/580500	318.11	18846	20	2453	22.10.08
46	61985	1	11,420.00	1	11,420.00	18846	20	2454	22.10.08
47	61987	1	35,540.00	1	35,540.00	18846	20	2457	22.10.08
48	61989	1	5,982.00	1	5,982.00	18846	20	2461	22.10.08
49	61992	1	2,460.00	1	2,460.00	18846	20	2466	22.10.08
50	61992	2	5,131.00	1	5,131.00	18846	20	2467	22.10.08
51	61992	4	287,731.32	16213135/28773132	162,131.35	8656	20	2469	01.05.08
				1038232/2397761	124,587.84	18846	20	2469	22.10.08
52	61992	5	27,259.76	1	27,259.76	18846	20	2470	22.10.08
53	61996	2	2,963.31	1	2,963.31	18846	21	2515	22.10.08
54	62000	1	32,751.00	1	32,751.00	18846	21	2524	22.10.08
55	62007	1	3,000.04	1	3,000.04	18846	21	2356	22.10.08
56	62008	1	21,490.00	1	21,490.00	18846	21	2539	22.10.08
57	62011	1	650.00	1	650.00	18846	21	2542	22.10.08
58	62011	2	650.00	1	650.00	18846	21	2543	22.10.08
59	62011	3	650.00	1	650.00	18846	21	2544	22.10.08
60	62011	4	813.00	1	813.00	18846	21	2545	22.10.08
61	62013	1	9,593.00	1	9,593.00	18846	21	2547	22.10.08
62	62014	1	19,032.00	1	19,032.00	18846	21	2548	22.10.08
63	62017	3	5,215.24	1	5,215.24	10307	21	2554	27.05.08
64	62018	1	11,754.00	1	11,754.00	18846	21	2556	22.10.08
65	62020	1	191,987.40	5980118/ 19198740	59,801.18	10307	21	2558	27.05.08
				6539503/ 9599370	130,790.06	18846	21	2558	22.10.08
66	62020	4	10,355.96	862101/ 1035596	8,621.01	10307	21	2561	27.05.08
67	62021	1	16,396.00	1	16,396.00	18846	21	2562	22.10.08
68	62023	2	32,662.99	1	32,662.99	18846	21	2565	22.10.08
69	62026	1	5,760.00	1	5,760.00	18846	21	2569	22.10.08
70	62028	1	17,177.65	1	17,177.65	18846	21	2572	22.10.08
71	62030	1	5,765.00	1	5,765.00	18846	21	2576	22.10.08
72	62032	1	7,703.00	1	7,703.00	18846	21	2578	22.10.08
73	62033	1	37,588.00	1	37,588.00	18846	21	2579	22.10.08
74	62034	1	31,273.00	1	31,273.00	18846	21	2580	22.10.08
75	62036	1	13,814.00	1	13,814.00	18846	21	2583	22.10.08
76	62037	1	1,918.00	1	1,918.00	18846	21	2584	22.10.08
77	62038	1	12,776.00	1	12,776.00	18846	21	2585	22.10.08
78	62039	1	4,991.00	1	4,991.00	18846	22	2586	22.10.08
79	62041	1	12,639.94	1	12,639.94	18846	22	2590	22.10.08
80	62043	1	29,268.74	1	29,268.74	18846	22	2590	22.10.08
81	62044	1	29,758.00	1	29,758.00	18846	22	2592	22.10.08
82	62045	1	13,109.00	1	13,109.00	18846	22	2593	22.10.08
83	62046	5	62,615.57	1	62,615.57	18846	22	2598	22.10.08
84	62050	4	21,520.43	1	21,520.43	18846	22	2608	22.10.08
85	62051	1	11,029.24	1	11,029.24	18846	22	2609	22.10.08
86	62051	2	36,323.76	1	36,323.76	10307	22	2610	27.05.08
87	62052	1	59,536.00	1	59,536.00	10307	22	2611	27.05.08
88	62053	1	57,421.00	1	57,421.00	10307	22	2612	27.05.08
89	62054	1	10,644.00	1	10,644.00	10307	22	2613	27.05.08
90	62055	1	6,547.02	1	6,547.02	10307	22	2614	27.05.08
91	62056	1	25,405.00	1	25,405.00	10307	22	2615	27.05.08
			1,929,462.93			1,919,107.39			

4.2.1. Parsellerin Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ve raporumuz ekinde sunulan tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu parseller üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır:

61953 ada 2 parsel, 61992 ada 4 parseller;

Beyanlar Bölümü;

- Söz konusu taşınmaz satış amacı dışında kullanılamaz, amacı dışında kullanıldığının idarece tespiti halinde tahsil edilen bedel faizsiz olarak iade edilecek taşınmazlar geri alınır. (02.04.2004/2426)

61992/5, 62000/1, 62007/1, 62008/1, 62011/1, 62011/2, 62011/3, 62011/4, 62013/1, 62014/1, 62018/1, 62020/1, 62021/1, 62023/2, 62026/1, 62028/1, 62030/1, 62032/1, 62033/1, 62034/1, 62036/1, 62037/1, 62039/1, 62041/1, 62043/1, 62044/1, 62045/1, 62046/5, 62050/4, 61984/1, 61987/1, 61989/1, 61992/1, 61992/2, 61953/2, 61953/3, 61953/4, 61953/5, 61959/1, 61960/1, 61961/1, 61962/1, 61963/1, 61964/1, 61968/1, 61972/1, 61974/1, 61975/1, 61980/1, 61981/1, 61982/1, 61983/1, 61957/1, 61992/4 nolu ada/parseller üzerinde;

Şerhler Bölümü;

- TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü) nün 30.07.2007 tarih 5539 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31/b Maddesi gereğince şerh (irtifak hakkına yönelik) (03.08.2007/11484)

62000/1, 62056/1, 61938/1, 61987/1 nolu ada/parseller;

Beyanlar Bölümü;

- Ticaret alanı (27.05.2008/10307)

61992 ada 4 parsel;

Beyanlar Bölümü;

- Diğer Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye hazinesi bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (18.07.2007/10427)

61996/2, 62000/1, 62020/1, 62051/1 ada/parseller;

Şerhler Bölümü;

- 1164 Sayılı Kanun'un 10. maddesine göre arsa ofisi genel müdürlüğü lehine şufa hakkı (22.01.2002/304)

61992 ada 4 parseller;

Şerhler Bölümü;

- 1164 Sayılı Kanun'un 10. maddesine göre arsa ofisi genel müdürlüğü lehine şufa hakkı (30.03.2001/1347)

62011/1, 62011/2, 62011/3, 62011/4 ada/parseller;

Beyanlar Bölümü;

- Teknik alt yapı alanı (27.05.2008/10307)

62020 ada 1 parsel;

Beyanlar Bölümü;

- Üniversite alanı (27.05.2008/10307)

İrtifaklar Bölümü;

- A:M: 1436 m²'si üzerinde planında gösterildiği gibi Etibank Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine İrtifak Hakkı (29.09.1969/7001)

61953 ada 2, 3, 4, 5 parseller;

Beyan Bölümü;

- Özel Teknik Altyapı Alanı. (01.05.2008/8656)

61922 ada 1 parsel

Beyanlar Bölümü;

- İş bu taşınmaz mallar toplu konut üretmek amacı ile 1164 sayılı arsa üretimi ve değerlendirilmesi hakkında kanunun, 5273 sayılı kanunla değişik ek 4üncü maddesi gereğince toplu konut idaresi başkanlığına bedelsiz olarak devir edilmiş olup, arsa ve toplu konut üretiminde kullanılması ve yapılacak imar uygulaması sonucu kamu hizmetlerine ayrılacak alanlar ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen yerlerin müstakil imar parseli olarak hazineye iade edilecektir. Ayrıca taşınmaz mallar hiçbir şekilde devir amacı dışında kullanılmayacaktır. (23.06.2004/4979)

61992 ada 4 parsel;

Beyan Bölümü; Ticari Rekreasyon Alanı (01.05.2008/8656)

61937/1, 61938/1, 61942/1, 61943/1, 61992/4 ada/parseller;

- Taşınmaz mal toplu konut üretmek amacıyla Toplu Konut İdaresine bedelsiz olarak devredilmiş arsa ve toplu konut üretiminde kullanılması yapılacak imar uygulaması sonucu kamu hizmetlerine ayrılacak alanlar ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen yerlerin müstakil ima parseli olarak hazineye iade edilecektir. (17.05.2006/6911)

Bahsi geçen takyidatlardan; şufa hakkı ile ilgili takyidatlar bölgenin toplu konut alanı olması, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın yetkili olması sebebi ile konulmuş olup rapor konusu taşınmazların değerlerini olumsuz etkileyen özellikte değildir.

TEİAŞ ve diğer kurumlar lehine kurulan benzeri irtifak hakları ise kurumların rutin uygulamalarına yönelik olup taşınmaz değerlerini olumsuz etkileyen takyidatlar değildir.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Etimesgut Belediyesi İmar Biriminde yapılan incelemelerde ve temin edilen imar plan bilgilerine istinaden rapor konusu taşınmazların imar özellikleri öğrenilmiştir. Taşınmazlar, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 12.08.2010 tarihinde onaylanan, 13.08.2010 tarih 2504 sayılı meclis kararı ile 06.09.2010 tarihinde askıya çıkan 1/1000 ve 1/5000 Ölçekli Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu, Balıkuyumcu Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Buna göre taşınmazların mevcut imar fonksiyonları ve yapılaşma özellikleri aşağıda tablo halinde düzenlenmiştir. Taşınmazların emsal alanları hesaplanırken plan notlarında 25. maddede yer alan "Parsel büyüklüğünün 10.000 m²'nin üzerinde olması durumunda % 20 inşaat alanı artışı verilecektir. Ada büyüklüğünün 10.000 m²'nin altında olması durumunda ifraz yapılmaması şartı ile 10.000 m² büyüklüğü aranmaksızın 0.20 inşaat alanı artışı verilecektir." notunda bahsi geçen artışlar dahil edilmiştir.

İmar Plan Fonksiyonları Ve Yapılaşma Özellikleri

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Emsal	Emsal İnşaat Alanı
1	61916	3	2,921.64	Konut	1.00	2,921.64
2	61921	1	6,551.00	Konut	1.00	7,861.20
3	61922	1	6,986.00	Konut	1.00	8,383.20
4	61927	1	10,545.00	Konut	1.00	12,654.00
5	61928	1	19,013.00	Konut	1.00	22,815.60
6	61929	1	24,415.00	Konut	1.00	29,298.00
7	61930	1	2,071.81	Konut	1.00	2,071.81
8	61931	3	18,608.65	Konut	1.00	22,330.38
9	61932	1	40,064.00	Konut	1.00	48,076.80
10	61937	1	15,116.14	Konut	1.00	18,139.37
11	61938	1	5,009.00	Ticaret	1.00	6,010.80
12	61942	1	13,610.34	Konut	1.00	16,332.41
13	61943	1	21,045.00	Konut	1.00	25,254.00
14	61945	1	21,518.00	Konut	1.00	25,821.60
15	61946	1	18,578.00	Konut	1.00	22,293.60
16	61947	1	15,750.00	Konut	1.00	18,900.00
17	61948	1	27,698.00	Konut	1.00	33,237.60

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m²)	İmar Fonksiyonu	Emsal	Emsal İnşaat Alanı
18	61949	1	14,509.00	Konut	1.00	17,410.80
19	61951	1	11,750.00	Konut	1.00	14,100.00
20	61952	1	19,162.00	Konut	1.00	22,994.40
21	61953	2	650.00	Özel Teknik Altyapı	1.00	650.00
22	61953	3	650.00	Özel Teknik Altyapı	1.00	650.00
23	61953	4	650.00	Özel Teknik Altyapı	1.00	650.00
24	61953	5	660.00	Özel Teknik Altyapı	1.00	660.00
25	61954	1	47,347.00	Konut	1.00	56,816.40
26	61955	1	51,446.00	Konut	1.00	61,735.20
27	61956	1	19,752.71	Konut	1.00	23,703.25
28	61957	1	30,199.00	Konut	1.00	36,238.80
29	61958	1	13,373.00	Konut	1.00	16,047.60
30	61959	1	43,144.00	Konut	1.00	51,772.80
31	61960	1	4,327.00	Konut	1.00	5,192.40
32	61961	1	20,829.00	Konut	1.00	24,994.80
33	61962	1	6,016.00	Konut	1.00	7,219.20
34	61963	1	8,270.00	Konut	1.00	9,924.00
35	61964	1	5,734.00	Konut	1.00	6,880.80
36	61968	1	13,831.00	Konut	1.00	16,597.20
37	61969	2	17,321.27	Konut	1.00	20,785.52
38	61972	1	5,402.00	Konut	1.00	6,482.40
39	61974	1	7,523.00	Konut	1.00	9,027.60
40	61975	1	7,606.00	Konut	1.00	9,127.20
41	61980	1	27,569.00	Konut	1.00	33,082.80
42	61981	1	4,821.00	Konut	1.00	5,785.20
43	61982	1	15,723.00	Konut	1.00	18,867.60
44	61983	1	5,821.00	Konut	1.00	6,985.20
45	61984	1	5,805.00	Konut	1.00	6,966.00
46	61985	1	11,420.00	Konut	1.00	13,704.00
47	61987	1	35,540.00	Ticaret	1.50	63,972.00
48	61989	1	5,982.00	Konut	1.00	7,178.40
49	61992	1	2,460.00	Konut	1.00	2,460.00
50	61992	2	5,131.00	Konut	1.00	5,131.00
51	61992	4	287,731.32	Ticari Rekreasyon	0.10	34,527.76
52	61992	5	27,259.76	Konut	1.00	32,711.71
53	61996	2	2,963.31	Konut	1.00	2,963.31
54	62000	1	32,751.00	Ticaret	1.50	58,951.80
55	62007	1	3,000.04	Konut	1.00	3,600.05

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Emsal	Emsal İnşaat Alanı
56	62008	1	21,490.00	Konut	1.00	25,788.00
57	62011	1	650.00	Teknik Altyapı	1.00	650.00
58	62011	2	650.00	Teknik Altyapı	1.00	650.00
59	62011	3	650.00	Teknik Altyapı	1.00	650.00
60	62011	4	813.00	Teknik Altyapı	1.00	813.00
61	62013	1	9,593.00	Konut	1.00	11,511.60
62	62014	1	19,032.00	Konut	1.00	22,838.40
63	62017	3	5,215.24	Konut	1.00	5,215.24
64	62018	1	11,754.00	Konut	1.00	14,104.80
65	62020	1	191,987.40	Üniversite Alanı	0.50	115,192.44
66	62020	4	10,355.96	Konut	1.00	12,427.15
67	62021	1	16,396.00	Konut	1.00	19,675.20
68	62023	2	32,662.99	Konut	1.00	39,195.59
69	62026	1	5,760.00	Konut	1.00	6,912.00
70	62028	1	17,177.65	Konut	1.00	20,613.18
71	62030	1	5,765.00	Konut	1.00	6,918.00
72	62032	1	7,703.00	Konut	1.00	9,243.60
73	62033	1	37,588.00	Konut	1.00	45,105.60
74	62034	1	31,273.00	Konut	1.00	37,527.60
75	62036	1	13,814.00	Konut	1.00	16,576.80
76	62037	1	1,918.00	Konut	1.00	2,301.60
77	62038	1	12,776.00	Konut	1.00	15,331.20
78	62039	1	4,991.00	Konut	1.00	5,989.20
79	62041	1	12,639.94	Konut	1.00	15,167.93
80	62043	1	29,268.74	Konut	1.00	35,122.49
81	62044	1	29,758.00	Konut	1.00	35,709.60
82	62045	1	13,109.00	Konut	1.00	15,730.80
83	62046	5	62,615.57	Konut	1.00	75,138.68
84	62050	4	21,520.43	Konut	1.00	25,824.52
85	62051	1	11,029.24	Konut	1.00	13,235.09
86	62051	2	36,323.76	Konut	1.00	43,588.51
87	62052	1	59,536.00	Konut	1.00	71,443.20
88	62053	1	57,421.00	Konut	1.00	68,905.20
89	62054	1	10,644.00	Konut	1.00	12,772.80
90	62055	1	6,547.02	Konut	1.00	7,856.42
91	62056	1	25,405.00	Ticaret	1.50	45,729.00
			1,929,462.93			1,940,403.65

(* Yukarıdaki tabloda emsal inşaat alanları hesaplanırken plan notları gereği 10.000 m² den büyük parsellerde ve 10.000 m² den küçük olsa da imar adası niteliğinde olan parsellerde %20 oranında inşaat alanı artışı yapılmıştır.

ANKARA İLİ, YENİMAHALLE İLÇESİ, A.YURTÇU, Y.YURTÇU, BALIKUYUMCU TOPLU KONUT ALANI UYGULAMA İMAR PLANI'NA AİT PLAN NOTLARI

1-Yapı adalarında (konut, ticaret) blok ebat ve şekilleri yönetmelik hükümlerine tabii olup; planda belirtilen inşaat emsalini aşmamak kaydıyla ada içi yollar, adaya ait çocuk oyun alanları, parklar ve diğer kullanımlar ile bloklar arası mesafeler vaziyet planı ve mimari projeler ile belirlenecektir.

2- İmar planında belirtilen inşaat emsali aşılmamak koşuluyla yapı adalarında ayrı, ikiz, blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılaşma düzenleri yer alabilir. Yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.

3-Gerekli otopark ihtiyacı 01.07.1993 tarih ve 21624 sayılı resmi gazetede yayımlanan otopark yönetmeliği hükümleri ve standartları doğrultusunda parsel/ada bünyesinde çözümlenecektir. Tabii zemini yol üstünde olan binaların ön bahçe setinin altında veya kısmen bina bodrumunda kapalı otopark, garajlar ön bahçe mesafesine ve inşaat emsaline dahil değildir.

4-Su basman kotu tabii zemin kotundan itibaren max. + 1.50'dir.

5-Binaların giriş kotları hazırlanacak vaziyet planında belirlenir. Binalar genellikle tabii zeminden kotlandırılacaktır. 0.00 kotu bina köşe kotu ortalamasıdır. Ancak adalardaki topoğrafya özelliklerinden dolayı yol ve konut arasında daha uyumlu bir ilişki kurmak amacıyla; binalar, ada çevresi veya ada içi yolların kotlandırılabilmesi gibi bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmaksızın tesviyeler yapılabilecek ve tesviye edilmiş zeminden kot alabileceklerdir.

6-Tüm yapı adalarında yerleşim planları ve bahçe tanzimine göre hafriyat ve dolgu yapılabilir. Ancak doğal arazi yapısı olanaklar dahilinde korunacaktır. Apartmanlarda bodrum kat yapılamaması durumunda müstemilat (kalorifer dairesi, tesisat merkezi, depo ve garaj ile kapıcı dairesi vb.) ve yarı kapalı çocuk oyun alanı zemin katlarda düzenlenebilir. İnşaat emsaline dâhil değildir.

7-Uygulama yapılan adanın ihtiyacına cevap verecek nitelikte ada içinde; toplantı odası, yönetim birimleri, büro, ofis, sosyal tesis, lokanta ile günlük ihtiyaca cevap verecek ticari birimler ve tesisler için yapılar yapılabilir. Bu yapıların alanı, emsal hesabına dahil değildir. Yapılacak bu yapılar için adadaki inşaat emsalinin %5'i aşılamaz ve toplam inşaat alanı 1000 m²'yi geçemez. Aradaki fark Toplam İnşaat Alanından karşılanmak ve toplam inşaat alanının % 5'ini geçmemek şartı ile yukarıdaki belirtilen kullanımların toplam inşaat alanı 2.000 m²'ye kadar çıkarılabilir, ancak market, cafe, lokanta vb. kullanımların toplamı hiçbir şekilde 1,000 m²'yi geçemez. Yapılar adanın tamamı ile birlikte ruhsata bağlanabileceği gibi, bağımsız olarak ta ruhsata bağlanabilir ve yapılabilir. Yapılar binaların zemin katında olabileceği gibi, ada içerisindeki kentsel tasarım projesiyle şekillendirilerek uygun bir yerde, en çok iki katlı olmak koşulu ile düzenlenebilir.

8-İnşaat alanı kat sayısı konut alanı genelinde sabit kalmak koşuluyla toplu konut idaresi mülkiyetinde bulunan adalar arasında emsal aktarım suretiyle emsal artırılabilir veya azaltılabilir.

9-Parsel bazında jeolojik etüd yapılmadan inşaat müsaadesi verilemez. İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt, rapor ve eklerinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

10-İmar uygulaması etaplar halinde yapılabilir. Etap sınırları ve sayısı ilgili idareler (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı-Büyükşehir Belediye Başkanlığı) tarafından belirlenecektir.

11- Planda alışveriş merkezi ve ticaret olarak gösterilen alanlarda; büro, iş hanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro salonu, apart daire, ofis, sosyo-kültürel tesis, yönetimle ilgili tesisler, özel eğitim tesisleri, özel sağlık tesisleri gibi kullanımlar yer alabilir. Bu alanlarda 1/1000 uygulama imar planı üzerinde belirtilen yapılaşma şartlarına ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

12-Konut dışı kentsel çalışma alanlarında özel ve kamu kurum kuruluşları, ticaret ve iş merkezleri, turizm tesisleri, eğitim ve sağlık tesisleri, sosyal ve kültürel tesisleri, eğlence ve dinlenme tesisleri yapılabilir. Bu alanlarda Emsal:1.00 Hmax: Serbest ve minimum parsel



büyüklüğü 5000 m²'dir. Plansız alan yönetmeliğine göre yapılmış fakat parsel büyüklüğünün 5,000 m² yapılması durumunda müstakil parsel oluşmaması durumunda müstakil parsel oluşturabilmek amacıyla minimum parsel büyüklüğünü 2,000 m²'ye kadar küçültmeye Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetkilidir.

13- Plan genelinde plan onay tarihinden önce yapılmış bulunan tüm yapılar için, Deprem Yönetmeliğine, Yangın Yönetmeliğine Otopark Yönetmeliğine ve Standartlarına uygun ve imar planı kararı (yapı yaklaşma, emsal, kat yüksekliği vb.) ile muhafaza edilen; konut, ticaret, çelik çatılı sera vb. yapılar için mevcut durum imar durumudur. Söz konusu yapıların yıkılması durumunda imar planı hükümleri ve kullanım kararlarına göre işlem yapılacaktır.

14-Resmi kurum, belediye hizmet alanı, eğitim, sağlık, sosyo kültürel tesis, kreş ve özel kreş alanlarında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde belirtilen yapılaşma şartlarına uyulacaktır. Yapılaşma şartı belirtilmeyen alanlarda yatırımcı kuruluş tarafından hazırlanacak tip projelerine göre uygulama yapılacaktır.

15-Spor alanlarında kapalı ve açık spor sahaları yapılabilecektir. Kapalı spor salonu yapılması durumunda yapılaşma koşulları E:0.10 Hmax: Serbest olacaktır.

16-Teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanlarında E:1.00 ve Hmax: Serbesttir. Özel teknik altyapı alanında trafo, su deposu, reglaj istasyonu vb. tesisler yer alabilir.

17-DSİ'nin öngördüğü tüm tedbirlere ve önerilere uyulacaktır. Taşkın alan sınırları içinde tedbirler alınmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir.

18-Mülkiyeti hazineye ait olan ve ağaçlandırılmak üzere tahsisi yapılmış olan Balıkuyumcu 1352 ve 1108 sayılı (kavşak alanı hariç) parseller uygulama dışında tutulacaktır.

19-Konut alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2000 m² dir.

20-Yürürlükteki mevzuata uygun olarak inşa edilmiş ruhsatlı yapılar korunacak olup, yıkılıp yeniden yapılması halinde onaylı plan hükümleri geçerlidir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na onaylı mevzii imar planı ve hükümleri geçerlidir.

21-Tema parkı olarak tanımlanan alanın asgari 1.000.000 m²'si Tema Park yapılması zorunludur. Tema Kent alanı olarak ayrılan bu alanda; eğlence, dinlenme tesisleri ile araç ve gereçleri, oteller, golf sahaları, jimnastik ve spor tesisleri, su oyunları parkı, temalandırılmış kültür ve gezi alanları, televizyon ve film stüdyoları, sosyal, sanatsal, kültürel ve ticari yapılar vb. kullanımlar yer alabilir. İnşaat alanı vaziyet planı ve kentsel tasarım projesi ile belirlenecek olup, Hmax: Serbesttir. Bunun dışında kalan alanlarda vaziyet planı ve kentsel tasarım projesine dayalı olarak, konut, iş merkezi, otel, ticaret, eğitim, sağlık, kentsel servis ve gerekli sosyal donatı alanları yapılabilir. Bu alanlar için Emsal:2.10 olup, Hmax: Serbesttir.

22-Tema parkı ve ticari rekreasyon alanları içinde kalan jeolojik formasyon sınıрыyla alanları uygun olmayan alan olarak gösterilen alanlarda kalıcı yapı yapılamaz. Kalıcı yapılar önlemler alan ve uygun alan olarak gösterilen alanlarda yapılacaktır.

23- Baz istasyonları yapılabilir.

24- Ankara Büyükşehir Belediyesi kent giriş özel proje alanında E:1.00 Hmax: Serbest'tir. Uygulama imar planına göre vaziyet planında belirlenecek olup bunu belirlemeye Büyükşehir Belediyesi yetkilidir. Bu alanlarda park, meydan, rekreasyon alanı, ticaret, konut vb. kullanımlar yer alabilir.

25-Parsel büyüklüğünün 10000 m²'nin üzerinde olması durumunda % 20 inşaat alanı artışı verilecektir. Ada büyüklüğünün 10000 m²'nin altında olması durumunda ifraz yapılmaması şartı ile 10000 m² büyüklüğü aranmaksızın 0.20 inşaat alanı artışı verilecektir.

26- Konut alanlarında yer alacak konut sayısı inşaat alanının 150 m²'ye bölünmesi ile elde edilecek sayıdan fazla olamaz. Küsüratın 0.5'in üzerinde çıkması durumunda konut sayısı bir üst sayıya tamamlanır.

27- Kamu Ortaklık Paylarının Kamuya karşılıksız terk edilmesi halinde 0,10 ilave inşaat alanı verilecektir.



- 28- Enerji İletim Hattı Güzergahında 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği”ne uyulacaktır.
- 29- Enerji Nakil Hattı altındaki yapılanmalarda ilgili yönetmelik hükümleri geçerli olup, Enerji İletim Hattı Güzergahında yapılacak tüm yapılaşmalardan önce TEİAŞ’ın uygun görüşü alınacaktır. TEİAŞ’ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- 30- Plan notlarında ve imar planında belirtilmeyen hususlarda 1/25000 Ankara 2023 Çevre Düzeni Nazım İmar Planı Kararları, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümleri ile Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır.

4.4. Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yılda parsellerin mülkiyet ve hukuki durumlarında bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parsellerin son üç yıl içerisindeki imar durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı belirtilmiştir.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde parsellerin son üç yıl içerisinde kadastral bir değişikliği olmadığı belirlenmiştir.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde ve halihazırda boş durumda olup bu kanun kapsamına girmemektedir.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parseller üzerinde mevcut imar fonksiyonlarına göre proje geliştirilmesinin en verimli ve etkin bir kullanım olacağı kanaatindeyiz.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

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

4.11. Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Bölgede kadastral yollar veya imar yolları henüz açılmamıştır.
- Bölgede altyapı bulunmamaktadır. Çevredeki yapılaşma alanlarında altyapı yatırımları kısmen yapılmaktadır.
- Parseller geniş bir bölgede yer almakta olup düz, eğimli, engebeli arazi yapıları üzerinde yer almaktadır. Bölgede genel olarak küçük tepelik ve yükseltiler çokça bulunmaktadır.
- Parseller üzerinde yer yer doğal bitki örtüsü ve ağaçlar bulunmakla birlikte bölge genel olarak kıraç ve boş arazi halindedir.
- Sınırlarını belirleyen herhangi bir sınır elemanı (çit, duvar vb.) bulunmamaktadır.
- Parseller arasındaki imar yolları açılmamıştır.

4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu-Olumsuz Faktörler

OLUMLU FAKTÖRLER	OLUMSUZ FAKTÖRLER
Bir bütün halinde değerlendirildiğinde farklı projelere hitap eden büyüklükte ve konumda olmaları,	Bölge imar yolları dahil altyapı yatırımlarının henüz tamamlanmamış olması,
Bölgenin henüz yapılaşmamasına karşın planlı olarak gelişecek olması,	Bölgede eski köy yerleşim alanları ve az sayıda konut sitesi dışında yapılaşmanın yok denecek kadar az olması,
Kentin potansiyel gelişme bölgesi olmasına yönelik yatırımların yapıyor olması.	Kent merkezinden uzakta konumda ve toplu ulaşım imkanlarının bulunmaması.

BÖLÜM 5 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

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

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

Arsa Emsal Araştırması:

- **Mutlucan Emlak Müşavirliği (532 3373800):** Etimesgut İlçesi, Balıkuyumcu Mahallesi’nde yer alan 20.250 m² yüzölçüme sahip “Ticaret” imarlı, Emsal: 1.20 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 8.800.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 435,-TL/m²)
- **City Gayrimenkul (541 6882542):** Etimesgut İlçesi, Balıkuyumcu Mahallesi’nde yer alan 10.000 m² yüzölçüme sahip “Ticaret” imarlı arsanın 4.250.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 425,-TL/m²)
- **Altuntaş Gayrimenkul (532 1517461):** Etimesgut İlçesi, Balıkuyumcu Mahallesi’nde yer alan 10.500 m² yüzölçümüne sahip “Ticaret” imarlı arsanın 3.800.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 362,-TL/m²)
- **Avmir Gayrimenkul (532 6783512):**
 - ✓ Etimesgut İlçesi, Balıkuyumcu Mahallesi’nde yer alan 5.000 m² yüzölçüme sahip “Ticaret” imarlı, Emsal: 1.00 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 1.300.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 260,-TL/m²)
 - ✓ Etimesgut İlçesi, Balıkuyumcu Mahallesi’nde yer alan 2.500 m² yüzölçümüne sahip “Konut” imarlı, Emsal: 1.00 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 670.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 268,-TL/m²)
 - ✓ Etimesgut İlçesi, Balıkuyumcu Mahallesi’nde yer alan 2.500 m² yüzölçüme sahip “Konut” imarlı, Emsal: 1.00 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 670.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 268,-TL/m²)

- **Cayvolu Gayrimenkul (537 9647117):**
 - ✓ Etimesgut İlçesi, Balıkuyumcu Mahallesi'nde rapor konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 62035 ada 2 parsel sayılı 14.000 m² arsada 2.000 m² hisse alana sahip “**Konut**” imarlı, Emsal: 1.00 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 360.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 180,-TL/m²)
 - ✓ Taşınmazlara yakın konumda 62047 ada 2 parsel sayılı 1.000 m² yüzölçüme sahip E: 1.00 yapılaşma hakkına sahip “**Konut Alanı**” imarlı arsa için 180.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri= 180,-TL/m²)
 - ✓ Karayolunun kuzeyinde yer alan az sayıdaki “**Rekreasyon Alanı**” imara sahip 650.000 m² lik parselde 1.300 m² hisse alanına sahip arsa için 65.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri= 50,-TL/m²)
 - ✓ Taşınmazlara yakın konumda 11.000 m² arsada 100 m² hisse alanına sahip E:1.00 yapılaşma hakkına sahip “**Konut Alanı**” imarlı arsa için 260.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri= 260,-TL/m²)
- **Harput Emlak (536 4572323):** Eskişehir Yolu'na cepheli taşınmazlara yakın konumda 4.000 m² yüzölçüme, E=1.20 yapılaşma hakkına sahip “**Konut Alanı**” imarlı arsa için 1.000.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri= 250,-TL/m²)
- **EwArsa Bağlıca Gayrimenkul (312 2341046):** Etimesgut İlçesi, Balıkuyumcu Mahallesi'nde yer alan 2.250 m² yüzölçüme, “**Konut Alanı**”, Emsal: 1.00 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 530.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 236,-TL/m²)
- **İzciler Gayrimenkul (533 6986699):** Etimesgut İlçesi, Balıkuyumcu Mahallesi'nde yer alan 377 m² yüzölçüme, “**Konut Alanı**”, Emsal: 1.00 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 85.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 225,-TL/m²)
- **Anka Gayrimenkul Merkez (541 7959566):** Etimesgut İlçesi, Balıkuyumcu Mahallesi'nde yer alan 339 m² yüzölçüme, “**Konut Alanı**”, Emsal: 1.00 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 70.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 206,-TL/m²)
- **Sahibinden (533 3635365):** Etimesgut İlçesi, Balıkuyumcu Mahallesi'nde, 61971 ada 1 parsel üzerinde yer alan 300 m² yüzölçüme sahip “**Konut Alanı**”, Emsal: 1.00 yapılaşma şartlarına sahip arsanın 55.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 183,-TL/m²)

Konut Emsal Araştırmaları:

- **Onur Emlak (534 2850538):** Etimesgut Aşağı Yurtçu Mahallesi'ndeki TOKİ konutlarında, 2015 yapımı 14 katlı binanın 6. katında bulunan, 3+1, 100 m² brüt alanlı daire 68.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 680,-TL/m²)
- **Sahibinden (532 5538068):** Etimesgut Yukarı Yurtçu Mahallesi'nde, 2015 yapımı 6 katlı binanın 4. katında bulunan, 3+1, 120 m² brüt alanlı daire 90.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 750,-TL/m²)
- **Sahibinden (555 3001230):** Etimesgut Balıkuyumcu mahallesinde, yeni yapılmakta olan bir sitede, 5 katlı binanın 4. katında bulunan, 3+1, 160m² brüt alanlı daire 200.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 1.250,-TL/m²)
- **Sahibinden (532 4903015):** Etimesgut Yukarı Yurtçu Mahallesi'ndeki TOKİ Turkuaz Konutları'nda, 2015 yapımı 12 katlı binanın 6. katında bulunan, 3+1, 135 m² brüt alanlı daire 180.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 1.333,-TL/m²)
- **Net Global Gayrimenkul (312 2361353):** Etimesgut Yukarı Yurtçu Mahallesi'ndeki Doruk Life konutlarında, 2015 yapımı 12 katlı binanın 4. katında bulunan, 3+1, 130 m² brüt alanlı daire 265.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 2.038,-TL/m²)
- **Akdam İnşaat Emlak (312 3912395):** Etimesgut Yukarı Yurtçu Mahallesi'nde yeni yapılmakta olan bir sitede, 14 katlı binanın 12. katında bulunan, 4+1, 150 m² brüt alanlı daire 330.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 2.200,-TL/m²)
- **Bayramlar Gayrimenkul (507 0303636):** Etimesgut Yukarı Yurtçu Mahallesi'nde yeni yapılmakta olan bir sitede, 13 katlı binanın 11. katında bulunan, 4+1, 160 m² brüt alanlı daire 345.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 2.156,-TL/m²)

Dükkan Emsal Araştırmaları:

- **Brg Emlak (553 1354888):** Etimesgut İlçesi Eryaman Mahallesinde, Betontař İş Merkezi'nde konumlu 22 m² dükkan için 45.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri= 2.045,-TL/m²)
- **Elitkent Emlak (312 2260106):** Etimesgut İlçesi 30 Ağustos Mahallesi'nde konumlu 35 m² dükkan için 45.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri= 1.285,-TL/m²)
- **Sahibinden (535 6668431):** Etimesgut İlçesi 30 Ağustos Mahallesi'nde konumlu 38 m² dükkan için 79.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri= 2.078,-TL/m²)
- **Sahibinden (507 743 3828) :** Etimesgut İlçesi 30 Ağustos Mahallesi'nde konumlu 65 m² dükkan için 130.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri= 2.000,-TL/m²)



5.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

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

Tüm bu veriler ışığında taşınmazların konumları, çevresel özellikleri, bölgedeki gelişim, mevcut diğer özellikleri ile imar fonksiyonları dikkate alınarak takdir edilmiş m² birim ve toplam değerleri aşağıda tabloda hesaplanmıştır.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	EMLAK KONUT HİSSESİNDEKİ YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI	BİRİM DEĞER (TL)	EMLAK KONUT HİSSESİNDEKİ TOPLAM DEĞER (TL)
1	61916	3	2.921,64	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	230	671.977,20
2	61921	1	6.551,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	230	1.506.730,00
3	61922	1	6.986,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	230	1.606.780,00
4	61927	1	10.545,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	210	2.214.450,00
5	61928	1	19.013,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	210	3.992.730,00
6	61929	1	24.415,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	210	5.127.150,00
7	61930	1	2.071,81	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	210	435.080,10
8	61931	3	18.608,65	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	230	4.279.989,50
9	61932	1	40.064,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	210	8.413.440,00
10	61937	1	15.116,14	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	210	3.174.389,40
11	61938	1	5.009,00	Ticaret	E=1.00	300	1.502.700,00
12	61942	1	13.610,34	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	230	3.130.378,20
13	61943	1	21.045,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	210	4.419.450,00
14	61945	1	21.518,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	210	4.518.780,00
15	61946	1	18.578,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	210	3.901.380,00
16	61947	1	15.750,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	210	3.307.500,00
17	61948	1	27.698,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	210	5.816.580,00
18	61949	1	14.509,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	210	3.046.890,00
19	61951	1	11.750,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	210	2.467.500,00
20	61952	1	19.162,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	210	4.024.020,00
21	61953	2	650	Özel Teknik Altyapı Alanı	E=1.00	175	113.750,00
22	61953	3	650	Özel Teknik Altyapı Alanı	E=1.00	175	113.750,00
23	61953	4	650	Özel Teknik Altyapı Alanı	E=1.00	175	113.750,00
24	61953	5	660	Özel Teknik Altyapı Alanı	E=1.00	175	115.500,00
25	61954	1	47.347,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	200	9.469.400,00
26	61955	1	51.446,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	200	10.289.200,00
27	61956	1	19.752,71	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	200	3.950.542,00
28	61957	1	28.676,34	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	200	5.735.268,00

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	EMLAK KONUT HİSSESİNDEKİ YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI	BİRİM DEĞER (TL)	EMLAK KONUT HİSSESİNDEKİ TOPLAM DEĞER (TL)
29	61958	1	13.373,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	210	2.808.330,00
30	61959	1	43.144,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	200	8.628.800,00
31	61960	1	4.327,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	220	951.940,00
32	61961	1	20.829,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	220	4.582.380,00
33	61962	1	6.016,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	200	1.203.200,00
34	61963	1	8.270,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	220	1.819.400,00
35	61964	1	5.734,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	220	1.261.480,00
36	61968	1	13.831,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	210	2.904.510,00
37	61969	2	17.321,27	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	230	3.983.892,10
38	61972	1	5.402,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	220	1.188.440,00
39	61974	1	7.523,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	220	1.655.060,00
40	61975	1	7.606,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	220	1.673.320,00
41	61980	1	27.569,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	230	6.340.870,00
42	61981	1	4.821,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	220	1.060.620,00
43	61982	1	15.723,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	220	3.459.060,00
44	61983	1	5.821,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	220	1.280.620,00
45	61984	1	1.115,36	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	220	245.379,20
46	61985	1	11.420,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	220	2.512.400,00
47	61987	1	35.540,00	Ticaret	E=1.50	370	13.149.800,00
48	61989	1	5.982,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	220	1.316.040,00
49	61992	1	2.460,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	230	565.800,00
50	61992	2	5.131,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	230	1.180.130,00
51	61992	4	286.719,19	Ticari Rekreasyon	E=0.10	75	21.503.939,25
52	61992	5	27.259,76	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	210	5.724.549,60
53	61996	2	2.963,31	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	240	711.194,40
54	62000	1	32.751,00	Ticaret	E=1.50	370	12.117.870,00
55	62007	1	3.000,04	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	200	600.008,00
56	62008	1	21.490,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	200	4.298.000,00
57	62011	1	650	Teknik Altyapı	E=1.00	150	97.500,00
58	62011	2	650	Teknik Altyapı	E=1.00	150	97.500,00
59	62011	3	650	Teknik Altyapı	E=1.00	150	97.500,00
60	62011	4	813	Teknik Altyapı	E=1.00	150	121.950,00
61	62013	1	9.593,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	200	1.918.600,00
62	62014	1	19.032,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	200	3.806.400,00
63	62017	3	5.215,24	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	220	1.147.352,80
64	62018	1	11.754,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	220	2.585.880,00
65	62020	1	190.591,24	Üniversite Alanı	E=0.50	85	16.200.255,40
66	62020	4	8.621,01	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	200	1.724.202,00

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	EMLAK KONUT HİSSESİNDEKİ YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI	BİRİM DEĞER (TL)	EMLAK KONUT HİSSESİNDEKİ TOPLAM DEĞER (TL)
67	62021	1	16.396,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	200	3.279.200,00
68	62023	2	32.662,99	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	200	6.532.598,00
69	62026	1	5.760,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	195	1.123.200,00
70	62028	1	17.177,65	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	195	3.349.641,75
71	62030	1	5.765,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	195	1.124.175,00
72	62032	1	7.703,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	195	1.502.085,00
73	62033	1	37.588,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	195	7.329.660,00
74	62034	1	31.273,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	195	6.098.235,00
75	62036	1	13.814,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	195	2.693.730,00
76	62037	1	1.918,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	195	374.010,00
77	62038	1	12.776,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	195	2.491.320,00
78	62039	1	4.991,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	195	973.245,00
79	62041	1	12.639,94	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	195	2.464.788,30
80	62043	1	29.268,74	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	195	5.707.404,30
81	62044	1	29.758,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	195	5.802.810,00
82	62045	1	13.109,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	195	2.556.255,00
83	62046	5	62.615,57	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	195	12.210.036,15
84	62050	4	21.520,43	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	195	4.196.483,85
85	62051	1	11.029,24	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	195	2.150.701,80
86	62051	2	36.323,76	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	195	7.083.133,20
87	62052	1	59.536,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	195	11.609.520,00
88	62053	1	57.421,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	195	11.197.095,00
89	62054	1	10.644,00	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	195	2.075.580,00
90	62055	1	6.547,02	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	E=1.00	195	1.276.668,90
91	62056	1	25.405,00	Ticaret	E=1.50	360	9.145.800,00
			1.919.107,39				(348.330.603,40) ~ 348.330.600,00



5.2. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Rapor konusu taşınmazların özellikleri itibarı ile değerleri gelir indirgeme yaklaşımı ile irdelenmiştir. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölge, toplu konut bölgesi olup yapılaşma hızı düşüktür. Taşınmazın yakın çevresi halihazırda az sayıda da olsa konut üniteleri barındıran projelerin olduğu bir bölgedir. Taşınmazların imar koşullarına uygun olarak bir proje geliştirilmiş olup projeksiyon için aşağıdaki kabuller ve hesaplar yapılmıştır.

- Her bir gayrimenkulün kendi imar koşullarında yapılacağı kabul edilmiştir. Teknik altyapı alanı ve üniversite alanı için gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.
- Parsellerin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine karşılık gelen emsal inşaat alanları hesaplanırken plan notunda yer alan "Parsel büyüklüğünün 10.000 m²'nin üzerinde olması durumunda % 20 inşaat alanı artışı verilecektir. Ada büyüklüğünün 10.000 m²'nin altında olması durumunda ifraz yapılmaması şartı ile 10.000 m² büyüklüğü aranmaksızın 0.20 inşaat alanı artışı verilecektir." İbaresini de dikkate alınmıştır.
- Yol kotu üstündeki emsale giren alanlar ile imar yönetmeliği haklarından kaynaklı yol kotu üstündeki emsal harici alanların tamamı satılabilir alan olarak kabul edilmiş olup bu alan emsale dahil alanın 1,20 katı kadar olacağı öngörülmüştür.
- Toplam inşaat alanının (T.İ.A) emsale dahil alanların 1,50'i olacağı kabul edilmiştir.
- Proje geliştirme yöntemine altlık teşkil etmesi açısından inşaat alanları, emsal alanları ve satılabilir alanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Fonksiyonlar	Emsal Alanlar (Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Karşılık Gelen Miktar)	Satılabilir Alanlar	İnşaat Alanları
Konut Alanları	1.601.110,15	1.921.332,18	2.401.665,23
Ticaret Alanları	174.663,60	209.596,32	261.995,40
Ticari Rekreasyon Alanları	34.406,30	41.287,56	51.609,45
Özel Teknik Altyapı Alanları	2.610,00	3.132,00	3.915,00

- Proje maliyeti hesaplanırken, imar fonksiyonlarına göre yapılacağı varsayılan inşaatların ortalama birim maliyet bedellerinin konut alanları için 850,-TL/m², ticaret alanları için 850,-TL/m², ticari rekreasyon alanı için 700,-TL/m² ve özel teknik altyapı alanı için 700,-TL/m² olacağı varsayılmıştır.
- Üretilen ünitelerden ortalama satış bedellerinin konut alanları için 1300,-TL/m², ticaret alanları için 2.000,-TL/m², ticari rekreasyon alanı için 2.000,-TL/m² ve özel teknik altyapı alanı için 1.000,-TL/m² olacağı varsayılmıştır.

- Taşınmazların sayısının fazlalığı ve emsal ve yapılaşma alanlarının büyüklüğü sebebi ile projeksiyonda toplam yapılaşma süresi 5 yıl olarak kabul edilmiştir. Bu süre içerisinde inşaatların etaplar halinde yapılacağı varsayılmıştır.
- Proje planlama ve inşaatının 2016 yılında başlayacağı, her fonksiyon için yıllara göre inşaatların tamamlanma oranları aşağıdaki tabloda gösterildiği gibi kabul edilmiştir.

İnşaat - % - Yıl	2016 Yılı	2017 Yılı	2018 Yılı	2019 Yılı	2020 Yılı
Konut Alanı	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
Ticaret Alanı	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
Ticari Rekreasyon	0.00	0.00	0.00	0.50	0.50
Özel Teknik Altyapı Alanı	0.00	0.00	0.20	0.30	0.50

- Proje kapsamında üretilen konut ve ticaret ünitelerin dışında yer alan üniversite alanı, ticari rekreasyon alanı, özel teknik altyapı alanı gibi özellikli yapıların satışlarının farklı olacağı kabul edilmiştir. Buna göre satışların üniversite alanının ünitelerinin tek seferde 2018 yılında gerçekleşeceği, özel rekreasyon alanı ve özel teknik altyapı alanı ünitelerinin yoğunluğu ile ilintili olarak 2. yıldan sonra 2017 yılında başlayacağı varsayılmıştır.
- Projede üretilen ünitelerin her fonksiyon için yıllara göre satışların aşağıdaki tabloda gösterildiği gibi olacağı kabul edilmiştir.

% - Satış - Yıl	2016 Yılı	2017 Yılı	2018 Yılı	2019 Yılı	2020 Yılı
Konut Alanı	0.10	0.20	0.30	0.30	0.10
Ticaret Alanı	0.00	0.10	0.20	0.30	0.40
Ticari Rekreasyon	0.00	0.00	0.30	0.30	0.40
Özel Teknik Altyapı Alanı	0.00	0.10	0.20	0.30	0.40

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler TL bazındadır.
- Proje getirisinin bugünkü değeri hesaplanırken devlet tahvili, hazine bonosu vs. gibi piyasada en az risk taşıyan kağıtlara ödenen faiz oranı da araştırılmış olup risk primi de dikkate alınarak iskonto oranı % 14 seçilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken Türk Lirasının her yıl % 10 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- İndirgenmiş Nakit Akımları Hesabına göre oluşan değerler aşağıdadır. Tablo rapor ekinde sunulmuştur.

5.2.1 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan hesaplamalardan ortaya çıkan tabloya bakıldığında (Bkz. Ekler Nakit Akışı Tablosu) proje genelinden elde edilecek toplam gelirin bugünkü değeri 2.772.755.769,-TL olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetlerin bugünkü değeri 2.145.027.339,-TL'dir.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	2.772.755.769
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	2.145.027.339
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	627.728.430

5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Gelir indirgeme yöntemi tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için konu parsellerin arsa değeri, emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değeri olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre rapor konusu parsellerin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine ait arsa miktarının pazar değeri KDV hariç **348.330.600,-TL** olarak takdir olunmuştur.

İş bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Bahkuyumcu Mahallesi sınırlarında yer alan rapor içerisinde bilgileri verilen 91 adet parselin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine ait arsa miktarının piyasa değerinin hesabına yöneliktir.

Rapor konusu parsellerin konumları, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cephesi, imar durumları ve yapılaşma şartları gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu parsellerin piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan toplam pazar değeri KDV hariç **348.330.600,-TL** (Üçyüzkırksekizmilyonüçyüzotuzbinaltıyüz Türk Lirası)'dır.

	TL	USD
91 Adet Parseldeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hisselerinin KDV Hariç Toplam Değeri	348.330.600,00	114.582.434,20
91 Adet Parseldeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hisselerinin KDV Dahil Toplam Değeri (%18)	411.030.108,00	135.207.272,40

- Rapor tarihi itibariyle TCMB USD döviz satış kuru 3,04 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

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

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Barış BARUTÇU (SPK Lisans No: 400271)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No: 401437)

EKLER

- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Plan Örneği ve Plan Notları
- Uydu Görüntüleri ve Fotoğraflar
- Değerleme Uzmanlarının CV ve Lisans Belge Örnekleri