

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Yenimahalle / ANKARA
(91 Adet Parsel)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İlgi Yazısı / Talep Tarihi	: 21 Mart 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet ve hisseli mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 28 Mart 2013
Rapor Tarihi	: 02 Nisan 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2013/1504
Değerleme Konusu	Balı Kuyumcu Köyü,
Gayrimenkullerin Adresi	: 91 adet parsel, Yenimahalle / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	: Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Balı Kuyumcu Mahallesinde kayıtlı olan toplam 91 adet parsel
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler
Parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımlarının Toplam Yüzölçümü	: 1.919.107,39 m ²
Raporun Konusu	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımlarının toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.


GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımların Toplam Pazar Değeri	308.335.000,-TL	170.276.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

Bu rapor, 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" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	12
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	16
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	21
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	21
4.4.2	Belediye İncelemesi	21
4.4.3	Kadastro İncelemesi	21
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	22
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	22
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	23
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	23
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	24
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	24
6.2	BÖLGE ANALİZİ	24
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	26
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI	26
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	29
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	29
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	30
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	30
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ	32
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	35
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	40
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	41
9. BÖLÜM	SONUÇ	42

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Ankara Ballıkuyumcu'da konumlu 91 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımlarının toplam pazar değerinin tespiti
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	02 Nisan 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Balı Kuyumcu Mahallesi'nde kayıtlı olan toplam 91 adet parsel
MEVCUT KULLANIM	:	Parseller boş durumdadırlar.
İMAR DURUMU	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)		
Parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımlarının Toplam Pazar Değeri	:	308.335.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, 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.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmaların Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımlarının toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirilme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak 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.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : Ankara
İLÇESİ : Yenimahalle
MAHALLESİ : Balı Kuyumcu

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²) (*)	ARSA PAYI	EMLAK KONUT GYO HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	61916	3	Arsa	2.921,64	Tamamı	2.921,64	18846	19	2370	22.10.2008
2	61921	1	Arsa	6.551,00	Tamamı	6.551,00	8656	19	2375	01.05.2008
3	61927	1	Arsa	10.545,00	Tamamı	10.545,00	8656	19	2381	01.05.2008
4	61928	1	Arsa	19.013,00	Tamamı	19.013,00	8656	19	2382	01.05.2008
5	61929	1	Arsa	24.415,00	Tamamı	24.415,00	8656	19	2383	01.05.2008
6	61930	1	Arsa	2.071,81	Tamamı	2.071,81	8656	19	2384	01.05.2008
7	61931	3	Arsa	18.608,65	Tamamı	18.608,65	8656	20	2388	01.05.2008
8	61932	1	Arsa	40.064,00	Tamamı	40.064,00	8656	20	2389	01.05.2008
9	61937	1	Arsa	15.116,14	Tamamı	15.116,14	8656	20	2394	01.05.2008
10	61938	1	Arsa	5.009,00	Tamamı	5.009,00	8656	20	2396	01.05.2008
11	61942	1	Arsa	13.610,34	Tamamı	13.610,34	8656	20	2401	01.05.2008
12	61943	1	Arsa	21.045,00	Tamamı	21.045,00	8656	20	2403	01.05.2008

13	61945	1	Arsa	21.518,00	Tamami	21.518,00	8656	20	2408	01.05.2008
14	61946	1	Arsa	18.578,00	Tamami	18.578,00	8656	20	2409	01.05.2008
15	61947	1	Arsa	15.750,00	Tamami	15.750,00	8656	20	2410	01.05.2008
16	61948	1	Arsa	27.698,00	Tamami	27.698,00	8656	20	2411	01.05.2008
17	61949	1	Arsa	14.509,00	Tamami	14.509,00	8656	20	2412	01.05.2008
18	61951	1	Arsa	11.750,00	Tamami	11.750,00	8656	20	2414	01.05.2008
19	61952	1	Arsa	19.162,00	Tamami	19.162,00	8656	20	2415	01.05.2008
20	61953	2	Arsa	650,00	Tamami	650,00	18846	20	2417	22.10.2008
21	61953	3	Arsa	650,00	Tamami	650,00	18846	20	2418	22.10.2008
22	61953	4	Arsa	650,00	Tamami	650,00	18846	20	2419	22.10.2008
23	61953	5	Arsa	660,00	Tamami	660,00	18846	20	2420	22.10.2008
24	61954	1	Arsa	47.347,00	Tamami	47.347,00	8656	20	2421	01.05.2008
25	61955	1	Arsa	51.446,00	Tamami	51.446,00	8656	20	2422	01.05.2008
26	61956	1	Arsa	19.752,71	Tamami	19.752,71	18846	20	2423	22.10.2008
27	61957	1	Arsa	30.199,00	1433817/ 1509950	28.676,34	18846	20	2425	22.10.2008
28	61958	1	Arsa	13.373,00	Tamami	13.373,00	8656	20	2426	01.05.2008
29	61959	1	Arsa	43.144,00	Tamami	43.144,00	18846	20	2427	22.10.2008
30	61960	1	Arsa	4.327,00	Tamami	4.327,00	18846	20	2428	22.10.2008
31	61961	1	Arsa	20.829,00	Tamami	20.829,00	18846	20	2429	22.10.2008
32	61962	1	Arsa	6.016,00	Tamami	6.016,00	18846	20	2430	22.10.2008
33	61963	1	Arsa	8.270,00	Tamami	8.270,00	18846	20	2431	22.10.2008

34	61964	1	Arsa	5.734,00	Tamami	5.734,00	18846	20	2432	22.10.2008
35	61968	1	Arsa	13.831,00	Tamami	13.831,00	18846	20	2437	22.10.2008
36	61969	2	Arsa	17.321,27	Tamami	17.321,27	18846	20	2478	22.10.2008
37	61972	1	Arsa	5.402,00	Tamami	5.402,00	18846	20	2442	22.10.2008
38	61974	1	Arsa	7.523,00	Tamami	7.523,00	18846	20	2443	22.10.2008
39	61975	1	Arsa	7.606,00	Tamami	7.606,00	18846	20	2444	22.10.2008
40	61980	1	Arsa	27.569,00	Tamami	27.569,00	18846	20	2449	22.10.2008
41	61981	1	Arsa	4.821,00	Tamami	4.821,00	18846	20	2450	22.10.2008
42	61982	1	Arsa	15.723,00	Tamami	15.723,00	18846	20	2451	22.10.2008
43	61983	1	Arsa	5.821,00	Tamami	5.821,00	18846	20	2452	22.10.2008
44	61985	1	Arsa	11.420,00	Tamami	11.420,00	18846	20	2454	22.10.2008
45	61987	1	Arsa	35.540,00	Tamami	35.540,00	18846	20	2457	22.10.2008
46	61989	1	Arsa	5.982,00	Tamami	5.982,00	18846	20	2461	22.10.2008
47	61992	5	Arsa	27.259,76	Tamami	27.259,76	18846	20	2470	22.10.2008
48	61992	1	Arsa	2.460,00	Tamami	2.460,00	18846	20	2466	22.10.2008
49	61992	2	Arsa	5.131,00	Tamami	5.131,00	18846	20	2467	22.10.2008
50	61996	2	Arsa	2.963,31	Tamami	2.963,31	18846	21	2515	22.10.2008
51	62000	1	Arsa	32.751,00	Tamami	32.751,00	18846	21	2524	22.10.2008
52	62007	1	Arsa	3.000,04	Tamami	3.000,04	18846	21	2536	22.10.2008
53	62008	1	Arsa	21.490,00	Tamami	21.490,00	18846	21	2539	22.10.2008
54	62011	1	Arsa	650,00	Tamami	650,00	18846	21	2542	22.10.2008

55	62011	2	Arsa	650,00	Tamami	650,00	18846	21	2543	22.10.2008
56	62011	3	Arsa	650,00	Tamami	650,00	18846	21	2544	22.10.2008
57	62011	4	Arsa	813,00	Tamami	813,00	18846	21	2545	22.10.2008
58	62013	1	Arsa	9.593,00	Tamami	9.593,00	18846	21	2547	22.10.2008
59	62014	1	Arsa	19.032,00	Tamami	19.032,00	18846	21	2548	22.10.2008
60	62017	3	Arsa	5.215,24	Tamami	5.215,24	10307	21	2554	27.05.2008
61	62018	1	Arsa	11.754,00	Tamami	11.754,00	18846	21	2556	22.10.2008
62	62021	1	Arsa	16.396,00	Tamami	16.396,00	18846	21	2562	22.10.2008
63	62023	2	Arsa	32.662,99	Tamami	32.662,99	18846	21	2565	22.10.2008
64	62026	1	Arsa	5.760,00	Tamami	5.760,00	18846	21	2569	22.10.2008
65	62028	1	Arsa	17.177,65	Tamami	17.177,65	18846	21	2572	22.10.2008
66	62030	1	Arsa	5.765,00	Tamami	5.765,00	18846	21	2576	22.10.2008
67	62032	1	Arsa	7.703,00	Tamami	7.703,00	18846	21	2578	22.10.2008
68	62033	1	Arsa	37.588,00	Tamami	37.588,00	18846	21	2579	22.10.2008
69	62034	1	Arsa	31.273,00	Tamami	31.273,00	18846	21	2580	22.10.2008
70	62036	1	Arsa	13.814,00	Tamami	13.814,00	18846	21	2583	22.10.2008
71	62037	1	Arsa	1.918,00	Tamami	1.918,00	18846	21	2584	22.10.2008
72	62038	1	Arsa	12.776,00	Tamami	12.776,00	18846	21	2585	22.10.2008
73	62039	1	Arsa	4.991,00	Tamami	4.991,00	18846	22	2586	22.10.2008
74	62041	1	Arsa	12.639,94	Tamami	12.639,94	18846	22	2588	22.10.2008
75	62043	1	Arsa	29.268,74	Tamami	29.268,74	18846	22	2590	22.10.2008

76	62044	1	Arsa	29.758,00	Tamamı	29.758,00	18846	22	2592	22.10.2008
77	62045	1	Arsa	13.109,00	Tamamı	13.109,00	18846	22	2593	22.10.2008
78	62046	5	Arsa	62.615,57	Tamamı	62.615,57	18846	22	2598	22.10.2008
79	62050	4	Arsa	21.520,43	Tamamı	21.520,43	18846	22	2608	22.10.2008
80	62051	1	Arsa	11.029,24	Tamamı	11.029,24	18846	22	2609	22.10.2008
81	62051	2	Arsa	36.323,76	Tamamı	36.323,76	10307	22	2610	27.05.2008
82	62052	1	Arsa	59.536,00	Tamamı	59.536,00	10307	22	2611	27.05.2008
83	62053	1	Arsa	57.421,00	Tamamı	57.421,00	10307	22	2612	27.05.2008
84	62054	1	Arsa	10.644,00	Tamamı	10.644,00	10307	22	2613	27.05.2008
85	62055	1	Arsa	6.547,02	Tamamı	6.547,02	10307	22	2614	27.05.2008
86	62056	1	Arsa	25.405,00	Tamamı	25.405,00	10307	22	2615	27.05.2008
87	61922	1	Arsa	6.986,00	Tamamı	6.986,00	8656	19	2376	01.05.2008
88	61984	1	Arsa	5.805,00	1063/7740 31811/580500 16213135/287	1.115,36	18846 ve 8656	20	2453	22.10.2008 ve 04.05.2008
89	61992	4	Arsa	287.731,32	73132 1038232/2387 761	286.719,19	18846 ve 8656	20	2469	22.10.2008 ve
90	62020	1	Arsa	191.987,40	5980118/1919 8740 6539503/9599	190.591,24	10307 ve 18846	21	2558	27.05.2008 ve 01.08.2008
91	62020	4	Arsa	10.355,96	862101/ 1035596 (*)	8.621,01	10307	21	2561	27.05.2008
TOPLAM						1.929.462,93	1.919.107,39			

(*) Taşınmazların Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen toplam yüzölçümü **1.919.107,39 m²**'dir.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 01.04.2013 tarihli takyidatlı tapu kayıt örneklerine göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

61996 ada 2 ve 62051 ada 1 parseller üzerinde müstereken:

Şerhler Bölümü:

- 1164 sayılı kanununun 10. Md. göre Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü lehine şufa hakkı. Malik/lehdar: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) (22.10.2002 tarih ve 304 yevmiye no ile) (1164 S.Y. 10 maddesi gereği şerhin terkinini 21.09.2005 tarih ve 11000 yevmiye no ile)

61938 ada 1 parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Ticaret Alanı (01.05.2008 tarih ve 8656 yevmiye no)

62038 ada 1 no'lu parsel üzerinde:

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 tarih ve 2426 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ): TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü)'nün 30.07.2007 tarih ve 5539 sayılı ilgili idarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31/b maddesi gereğince şerh. (irtifak hakkına yönelik) (03.08.2007 tarih ve 11484 yevmiye no ile)

61953 ada 2 no'lu parsel üzerinde:

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 tarih ve 2426 yevmiye no ile)
- Özel teknik altyapı alanı. (01.05.2008 tarih ve 8656 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ): TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü)'nün 30.07.2007 tarih ve 5539 sayılı ilgili idarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31/b maddesi gereğince şerh. (irtifak hakkına yönelik) (03.08.2007 tarih ve 11484 yevmiye no ile)

61953 ada 3 parsel, 61953 ada 4 parsel ve 61953 ada 5 parsel üzerinde müştereken:

Beyanlar Bölümü:

- Özel teknik altyapı alanı. (01.05.2008 tarih ve 8656 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ): TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü)'nün 30.07.2007 tarih ve 5539 sayılı ilgili idarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31/b maddesi gereğince şerh. (irtifak hakkına yönelik) (03.08.2007 tarih ve 11484 yevmiye no ile)

61957 ada 1 parsel: 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; 61984 ada 1 parsel üzerinde: 61989/1; 61992/1; 61992/2; 61992/5; 62007/1; 62008/1; 62013/1; 62014/1; 62018/1; 62021/1; 62023/2 ; 62026/1; 62028/1; 62030/1; 62032/1; 62033/1; 62034/1; 62036/1; 62037/1; 62035/1; 62039/1; 62041/1; 62043/1; 62044/1; 62045/1; 62046/5; 62050/4 parseller üzerinde müştereken:

Şerhler Bölümü:

- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ): TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü)'nün 30.07.2007 tarih ve 5539 sayılı ilgili idarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh. (irtifak hakkına yönelik) (03.08.2007 tarih ve 11484 yevmiye no ile)

61987 ada 1 parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Ticaret Alanı. (01.05.2008 tarih ve 8656 yevmiye no)

Şerhler Bölümü:

- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ): TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü)'nün 30.07.2007 tarih ve 5539 sayılı ilgili idarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh. (irtifak hakkına yönelik) (03.08.2007 tarih ve 11484 yevmiye no ile)

62000 ada 1 parsel:**Beyanlar Bölümü:**

- Ticaret Alanı (27.05.2008 tarih ve 10307 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- 1164 sayılı kanununun 10. Md. göre Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü lehine şufa hakkı. (22.01.2002 tarih ve 304 yevmiye no ile) Malik/lehdar: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) 1164 S.Y. 10. Maddesi gereği şerhin terkinini (21.09.2005 tarih ve 11000 yevmiye no ile)
- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ): TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü)'nün 30.07.2007 tarih ve 5539 sayılı ilgili idarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31/b maddesi gereğince şerh. (irtifa hakkına yönelik) (03.08.2007 tarih ve 11484 yevmiye no ile)

62011 ada 1 parsel, 62011 ada 2 parsel, 62011 ada 3 parsel, 62011 ada 4 parsel üzerinde müştereken:**Beyanlar Bölümü:**

- Teknik altyapı alanı. (27.05.2008 tarih ve 10307 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ): TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü)'nün 30.07.2007 tarih ve 5539 sayılı ilgili idarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh. (irtifak hakkına yönelik) (03.08.2007 tarih ve 11484 yevmiye no ile)

61922 ada 1 parsel üzerinde:**Şerhler Bölümü:**

- İşbu taşınmaz mal toplu konut üretmek amacıyla 1164 sayılı kanununun 4966 sayılı kanun ile değişik ek 4. MD. göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na bedelsiz olarak devir edilmiş olup, proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullanılanlar ile imar uygulaması sonucu kamu hizmetine ayrılan yerlerin, müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla Hazine'ye iade edilecektir. (23.06.2004 tarih ve 4979 yevmiye no ile)

61992 ada 4 parsel üzerinde:**Beyanlar Bölümü:**

- Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Hazinesi Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (18.07.2007 tarih ve 10427 yevmiye no ile)
- İş bu taşınmaz mallar toplu konut üretmek amacı ile 1164 sayılı arsa üretimi ve değerlendirilmesi hakkında kanununun 5273 sayılı kanunla ek 4. 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 taşınma mallar hiç bir şekilde devir amacı dışında kullanılmayacaktır.

- Söz konusu taşınmazlar satış amacı dışında kullanılamaz, amacı dışında kullanıldığının tespiti halinde tahsil edilen bedel faizsiz olarak iade edilerek taşınmazlar geri alınır. (02.04.2004 tarih ve 2426 yevmiye no ile)
- Ticari rekreasyon alanı. (01.05.2008 tarih ve 8656 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- 1164 sayılı kanunun 10. Md. göre Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü lehine şufa hakkı. (30.03.2001 tarih ve 1347 yevmiye no ile)
- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ): TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü)'nün 30.07.2007 tarih ve 5539 sayılı ilgili idarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh. (irtifak hakkına yönelik) (03.08.2007 tarih ve 11484 yevmiye no ile)

62020 ada 1 parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Üniversite alanı (27.05.2008 tarih ve 10307 yevmiye no ile)
- 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 tarih ve 2426 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Türkiye Elektrik Kurumu (TEK) lehine 1.436 m²'si üzerinde planında gösterildiği gibi Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı. (29.09.1969 tarih ve 7001 yevmiye no ile)
- 1164 sayılı kanunun 10. Md. göre Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü lehine şufa hakkı. (22.01.2002 tarih ve 304 yevmiye no ile) 1164 S.Y. 10. Maddesi gereği şerhin terkinini (21.09.2005 tarih ve 11000 yevmiye no ile)
- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ): TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü)'nün 30.07.2007 tarih ve 5539 sayılı ilgili idarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31/b maddesi gereğince şerh. (irtifak hakkına yönelik) (03.08.2007 tarih ve 11484 yevmiye no ile)

TAKYİDATLAR HAKKINDA AÇIKLAMALAR:

- 1- "Kamu Hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazine'ye devredilir" beyanının taşınmazların değerleri üzerinde olumsuz herhangi bir etkisi yoktur.
- 2- TEİAŞ ve Arsa Ofisi lehine konulan şufa hakkı şerhleri rutin uygulama olup taşınmazların değerleri üzerinde olumsuz herhangi bir etkileri bulunmamaktadır. Konuya ilişkin yazılar rapor ekinde sunulmuştur. (Bkz. Rapor Ekler - Takyidatlara ilişkin yazılar)

Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Balıkuyumcu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde; rapor konusu parsellerin 13.08.2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli "Yenimahalle İlçesi, Balıkuyumcu Temapark Toplu Konut Alanı Revizyon Nazım İmar Planı" kapsamında ve 13.08.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Yenimahalle İlçesi, Balıkuyumcu Temapark Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında yapılaşmaya uygun olarak belirlenen bölge içerisinde kaldıkları öğrenilmiştir. Aşağıdaki tabloda 91 adet parselin fonksiyonları ve yapılaşma şartları yer almaktadır.

NO	ADA NO	PARSEL NO	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTI
1	61916	3	Düşük Yoğunluklu Konut ve Taşkın Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
2	61921	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
3	61922	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
4	61927	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
5	61928	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
6	61929	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
7	61930	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
8	61931	3	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
9	61932	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
10	61937	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
11	61938	1	Ticaret	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
12	61942	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
13	61943	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
14	61945	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
15	61946	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
16	61947	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
17	61948	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
18	61949	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
19	61951	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
20	61952	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
21	61953	2	Özel Teknik Altyapı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
22	61953	3	Özel Teknik Altyapı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
23	61953	4	Özel Teknik Altyapı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
24	61953	5	Özel Teknik Altyapı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
25	61954	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
26	61955	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
27	61956	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
28	61957	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
29	61958	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
30	61959	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
31	61960	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest

32	61961	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
33	61962	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
34	61963	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
35	61964	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
36	61968	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
37	61969	2	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
38	61972	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
39	61974	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
40	61975	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
41	61980	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
42	61981	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
43	61982	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
44	61983	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
45	61984	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
46	61985	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
47	61987	1	Ticaret	Emsal (E) : 1,50 H _{max} : Serbest
48	61989	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
49	61992	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
50	61992	2	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
51	61992	4	Ticari Rekreasyon	Emsal (E) : 0,10 H _{max} : 7,50 m
52	61992	5	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
53	61996	2	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
54	62000	1	Ticaret	Emsal (E) : 1,50 H _{max} : Serbest
55	62007	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
56	62008	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
57	62011	1	Teknik Altyapı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
58	62011	2	Teknik Altyapı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
59	62011	3	Teknik Altyapı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
60	62011	4	Teknik Altyapı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
61	62013	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
62	62014	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
63	62017	3	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
64	62018	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
65	62020	1	Üniversite Alanı	Emsal (E) : 0,50 H _{max} : Serbest
66	62020	4	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
67	62021	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
68	62023	2	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
69	62026	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
70	62028	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
71	62030	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
72	62032	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
73	62033	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
74	62034	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
75	62036	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
76	62037	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
77	62038	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
78	62039	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
79	62041	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
80	62043	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
81	62044	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
82	62045	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
83	62046	5	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
84	62050	4	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
85	62051	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest

86	62051	2	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
87	62052	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
88	62053	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
89	62054	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
90	62055	1	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E) : 1,00 H _{max} : Serbest
91	62056	1	Ticaret	Emsal (E) : 1,50 H _{max} : Serbest

Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir.

1. Yapı adalarında (konut, ticaret) bloke 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 mimar 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 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 emsalin 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 topografya özelliklerinden dolayı yol ve konut arasında daha uyumlu bir ilişki kurmak amacıyla; binalar ada çevresi veya ada içi yolların kotlandırılabilirliği gibi bir ölçü sınırlandırmasına 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 dâhilinde 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 dâhil değildir. Yapılacak bu yapılar için adadaki inşaat emsalinin %5'i aşılamaz ve toplam inşaat alanı 1.000 m²'yi geçemez. Aradaki fark Toplam Alanından karşılanmak ve toplam inşaat alanının %5'ini geçmemek şartıyla 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. Yapılan binaların zemin katında olabileceği gibi, ada içerisinde 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 Belediyesi Başkanlığı) tarafından belirlenecektir.
 11. Planda alışveriş merkezi ve ticaret olarak gösterilen alanlarda; büro, işhane, 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 min. parsel büyüklüğü 5.000 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 büyüklüğünün 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. Resmî 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 H max: Serbest olacaktır.
 16. Teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanlarında E: 1,00 ve H max: 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 Ballıkuyumcu 1352 ve 1108 sayılı (kavşak alanı hariç) parseller uygulama dışında tutulacaktır.
 19. Konut alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2.000 m²'dir.
 20. Yürürlükteki mevzuata uygun olarak inşaa edilmiş ruhsatlı yapılar korunacak olup, yıkılıp yeniden yapılması halinde onaylı plan hükümleri geçerlidir. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nca onaylı mevzii imar planı ve hükümleri geçerlidir.
 21. Tema parkı olarak tanımlanan alanın asgari 1.000 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, H max: 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 H max: 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 önlemlili alan ve uygun alan olarak gösterilen alanlarda yapılacaktır.
23. Baz istasyonları yapılabilir.
24. Ankara Büyükşehir Belediyesi kent giriş özel proje alanında E: 1,00 H max: Serbesttir. 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 1.000 m²'nin üzerinde olması durumunda % 20 inşaat alanı artışı verilecektir. Ada büyüklüğünün 1.000 m²'nin altında olması durumunda ifraz yapılmaması şartı ile 1.000 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 Güzergâhında 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 Güzergâhında yapılacak tüm yapılaşmalardan önce TEİAŞ'ın uygun görüşü alınacaktır. TEİAŞ'ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
30. Plan notlarında ve imar planında belirtilmeyen husularda 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.

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parsellerin maliklerinin son üç yıl içerisinde değişmediği belirlenmiştir. Hukuki durumlarında da herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parsellerin son üç yıl içerisinde imar durumlarındaki değişiklikler aşağıda sıralanmıştır.

- Rapor konusu taşınmazların; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2007 tarih ve 496 sayılı kararıyla ilan edilen Temakent Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Sınırı kapsamında kaldığı, ancak; Ankara 3. İdare Mahkemesi'nin 2009/615 esas numaralı kararıyla söz konusu sınırının yürütmesinin durdurulmasına karar verildiği, Temakent Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı'na ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2008 gün ve 2321 sayılı kararıyla onaylandığı,
- Ancak onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişiklikleri için Ankara 3. İdare Mahkemesi'nin 2009/615 esas numaralı kararıyla yürütmesinin durdurulmasına karar verildiği tespit edilmiştir.
- Daha sonra TOKİ, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar için plan tadilatı yapmış ve 12.08.2010 tarihinde kendi bünyesinde onaylayarak 06.09.2010 tarihinde yeni planları askıya çıkarmıştır. Halihazırda bu planlar yürürlüktedir.

4.4.3 Kadastro İncelemesi

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

5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Taşınmazların kesin sınırları noktasal olarak tespit edilememiştir.
- Rapor, kadastral paftalar ve imar planı paftaları üzerinde yapılan incelemelere ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Bölgede kadastral yollar veya imar yolları henüz açılmamıştır.
- Parsellerin toplam yüzölçümü **1.929.462,93 m²**, Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımlarının toplamı ise **1.919.107,39 m²**'dir.
- Birbirlerine yakın durumdadırlar.
- Düz ve kısmen eğimli bir topografik yapıdadırlar.
- Farklı geometrik şekillere sahiptirler.
- Sınırlarını belirleyen herhangi bir sınır elemanı (çit, duvar, vs.) bulunmamaktadır.
- Halihazırda boş durumdadırlar.
- Zeminleri ham topraktır.
- Bölgede altyapı kısmen tamamlanmıştır.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin konut alanı lejantına sahip olan parsellerin üzerlerinde "**konut projesi inşa edilmesi**", ticaret alanı lejantına sahip parsellerin üzerinde de "**ticaret projesi inşa edilmesi**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlanmıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının ilk altı ayı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

Çankaya ile birlikte Kızılay'da prestijli bir merkez konumuna yükselmiş ve halen Çankaya ve çevresinde yaşayanların ticari fonksiyonlarını karşılayan iş ve alışveriş merkezleri, kamu binaları, bakanlıklar, kamuyla iş yapan firmalar, çok sayıda şirketin irtibat bürosu veya merkezi yer almaktadır.

İl merkezindeki bu hızlı gelişim neticesinde yeni gelişim aksları "Eskişehir Yolu" ve "İstanbul Yolu" olarak ortaya çıkmış ve bu aksları "Konya Yolu" ve "Esenboğa (Samsun) Yolu" takip etmiştir.

6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o Ulaşımın kolaylığı,
- o Ankara - Eskişehir Karayolu'na yakın konumlu olmaları,
- o Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olmaları,
- o Bir proje bütünlüğünde değerlendirilmesi durumunda ortaya çıkan planlama avantajları.

Olumsuz etkenler:

- o Henüz imar yollarının açılmamış olması,
- o Çevredeki bölgesel çarpık yapılaşma,
- o Altyapının tamamlanmamış olması.

6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan arsalar

Konut İmarlı Arsalar

1. Taşınmazların konumlu olduğu Ballıkuyumcu Toplu Konut Alanı bölgesine yakın mesafede konumlu olan, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1.00 ve Bina yüksekliği (H_{max}): Serbest" yapılaşma hakkına sahip 12.374 m² yüzölçümlü arsanın satış değeri 2.300.000,-TL'dir.

(m² satış değeri ~ 185,-TL) İlgili tel./Biz Biriz Emlak Tel. : 0312 323 77 23

2. Taşınmazların konumlu olduğu Ballıkuyumcu Toplu Konut Alanı bölgesine yakın mesafede konumlu olan, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1.00 ve Bina yüksekliği (H_{max}): Serbest" yapılaşma hakkına sahip 6.810 m² yüzölçümlü arsanın satış değeri 1.200.000,-TL'dir.

(m² satış değeri ~ 175,-TL) İlgili tel./VIP Emlak Tel. : 0312 397 17 27

3. Taşınmazların konumlu olduğu Ballıkuyumcu Toplu Konut Alanı bölgesinde konumlu olan, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1.00 ve Bina yüksekliği (H_{max}): Serbest" yapılaşma hakkına sahip parsellerin satış değeri 150 - 200,-TL aralığında değiştiği öğrenilmiştir.
İlgili tel./ Çatkaya Emlak Tel. : 0312 234 15 35
4. TOKİ Turkuaz Evleri'ne yakın konumlu, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1.00 ve Bina yüksekliği (H_{max}): Serbest" yapılaşma hakkına sahip 12.000 m² yüzölçümlü arsa 2009 yılında 2.000.000,-TL bedelle satılmıştır.
(m² satış değeri ~ 165,-TL) İlgili tel./Çatkaya Emlak Tel. : 0312 234 15 35
- Not: Halihazırda satışta olan emsallerin tümü pazarlığa açıktır.

Ticari İmarlı Arsalar:

1. Taşınmazların konumlu olduğu Ballıkuyumcu Toplu Konut Alanı bölgesine yakın mesafede Eskişehir Karayolu'na cepheli, "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1.00" yapılaşma hakkına sahip 2.780 m² yüzölçümlü arsanın satış değeri 900.000,-TL'dir. Eskişehir Yolu'na cepheli olması sebebiyle konum şerefıyesi değerlendirme konusu taşınmazdan yüksektir. Ancak parsel hisseli olup dezavantajlıdır. (m² satış değeri ~ 325,-TL)
İlgili tel./Ertaş Gayrimenkul Tel. : 0312 232 39 20
2. Taşınmazların konumlu olduğu Ballıkuyumcu Toplu Konut Alanı bölgesine yakın mesafede konumlu, "Ticaret Alanı" lejantına sahip 2.300 m² yüzölçümlü arsanın satış değeri 575.000,-TL'dir. Ancak parsel hisseli olup dezavantajlıdır.
(m² satış değeri 250,-TL) İlgili tel./Ankuva Yatırım Tel. : 0507 540 93 01
3. Taşınmazların konumlu olduğu Ballıkuyumcu Toplu Konut Alanı bölgesine yakın mesafede Eskişehir Karayolu'na cepheli, "Ticaret Alanı" lejantına sahip 12.500 m² yüzölçümlü arsanın satış değeri 8.250.000,-TL'dir. Eskişehir Yolu'na cepheli olması sebebiyle konum şerefıyesi değerlendirme konusu taşınmazdan yüksektir.
(m² satış değeri ~ 660,-TL) İlgili tel./Cenker Gayrimenkul Tel. : 0312 283 00 82

Nisan 2010'da Toki'nin Kent Kooperatifine Yaptığı Satış İşlemleri				
Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Fonksiyonu	Satış Fiyatı (TL) (KDV'siz)	Birim m ² /TL
62349/1	41.590,00	Konut	5.956.500	143,22
62385/1	21.805,00	Konut	2.386.625	109,45
62352/1	23.134,86	Konut	2.773.350	119,88
62338/1	54.606,00	Konut	6.261.400	114,66
62309/1	39.178,00	Konut	4.083.925	104,24
62420/2	80.000,00	Ticaret	12.508.825	156,36
62420/1	64.575,00	Ticaret	10.096.100	156,35

Bölgedeki Satılık Konutlar

4. TOKİ Turkuaz Evleri'nde 3. katta konumlu 95 m² kullanım alanlı 2+1 dairenin satış değeri 110.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1.160,-TL) İlgili tel./Mal Sahibi Tel. : 0533 268 39 48
5. TOKİ Turkuaz Evleri'nde giriş katta konumlu 132 m² kullanım alanlı 3+1 dairenin satış değeri 149.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1.130,-TL) İlgili tel./Adress Center Tel. : 0312 236 10 62
6. TOKİ Turkuaz Evleri'nde ara katlarda konumlu 80 m² kullanım alanlı 2+1 dairelerin satış değerleri 85.000 – 100.000,-TL aralığındadır.
(m² satış değeri ~ 1.060 - 1.250,-TL) İlgili tel./BT Emlak Tel. : 0312 436 04 36
7. TOKİ Turkuaz Evleri'nde ara katlarda konumlu 125 m² kullanım alanlı 3+1 dairelerin satış değerleri 125.000 – 150.000,-TL aralığındadır.
(m² satış değeri ~ 1.000 - 1.200,-TL) İlgili tel./BT Emlak Tel. : 0312 436 04 36
8. TOKİ Turkuaz Evleri'nde orta katta konumlu 170 m² kullanım alanlı 4+1 dairenin satış değeri 210.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 1.235,-TL)
İlgili tel./Ada Emlak Tel.: 0312 240 23 24
9. Ankara Golfkent Sitesi'nde konumlu 116 m² kullanım alanlı 2+1 dairenin satış değerleri 150.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1.295,-TL) İlgili tel./Satış Ofisi: 0312 299 02 20
10. Ankara Golfkent Sitesi'nde konumlu 138 m² kullanım alanlı 3+1 dairenin satış değerleri 180.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1.305,-TL) İlgili tel./Satış Ofisi: 0312 299 02 20
11. Ankara Golfkent Sitesi'nde konumlu 162 m² kullanım alanlı 3+1 dairenin satış değerleri 200.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1.235,-TL) İlgili tel./Satış Ofisi: 0312 299 02 20
12. Aşağıyurtçu'da site içerisinde 15. katta konumlu 162 m² kullanım alanlı 3+1 dairenin satış değeri 210.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1295,-TL) İlgili tel./Emlak Ofisi Tel. : 0543 290 05 07

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımında pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımında, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı ise, gelir indirgeme yönteminde ele alınan geliştirme projesinin maliyetinin hesaplanmasında uygulanmıştır.

8. BÖLÜM **GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ**

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

Konut alanları için emsal analizi:

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen 1, 2, 3 ve 4 no'lu konut imarlı emsallerin m² satış değerleri sırasıyla; 185, 175, 175 ve 165,-TL olup aritmetik ortalamaları 175,-TL mertebesinde. Rapor konusu parseller ile emsallerde yer alan taşınmazlar lokasyon ve büyüklük bakımından benzer şerefiyelere sahip olsa da rapor konusu parsellerin bir bütünlük içerisinde üzerlerinde büyük bir proje geliştirmeye daha elverişli oldukları düşünülmektedir. Parsellerin alım satım işlemleri sırasında pazarlık payının da olacağı göz önüne alınmıştır. Bu düşüncelerden hareketle konut imarlı parsellerin ortalama emsal değerinin 180,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Ticaret alanları için emsal analizi:

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m² satış değerleri sırasıyla; 325, 250 ve 660,-TL'dir. Aritmetik ortalama 415,-TL olarak hesaplanmıştır. Emsallerde yer alan taşınmazları Eskişehir Yolu'na cepheli olması sebebiyle konum şerefiyesi olarak değerlendirme konusu taşınmazlardan daha yüksektir. Alım satım esnasında bir pazarlık payının da olacağı görüşüyle ortalama emsal değeri 315,-TL olarak hesaplanmıştır.

Özel teknik altyapı, teknik altyapı, ticari rekreasyon ve üniversite alanları için emsal analizi:

61953 ada 2, 3, 4 ve 5 no'lu parseller özel teknik altyapı, 62011 ada 1, 2, 3 ve 4 no'lu parseller ise teknik altyapı alanıdır. Teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanlarında E:1.00 ve H_{max}: Serbesttir. Özel teknik altyapı alanında trafo, su deposu, reglaj istasyonu vb. tesisler yer alabilir. Teknik altyapı alanlarından farklı olarak özel şahıslara devri söz konusu olduğundan ticari parsel gibi düşünülebilmektedir. Ancak mevcut plan notlarına göre üzerlerinde kısıtlı fonksiyonlarda ticari üniteler gerçekleştirilebilecektir. Bu nedenle de bölgedeki ticari parsellere göre çok daha düşük şerefiyeye sahip olacakları görüş ve kanaatindeyiz. Bu görüşten hareketle özel teknik altyapı alanında kalan parsellerin m² satış değerlerinin 45,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

62020 ada 1 no'lu parsel ise üniversite alanıdır. Bu parselin üzerinde "Üniversite alanı (27.05.2008 tarih ve 10307 yevmiye no ile)" beyan notu bulunmaktadır. Parselin değerlemesinde bu beyan notu da dikkate alınmıştır. Parsel için 60,-TL/ m² birim değeri takdir edilmiştir.

Ticari rekreasyon alanı da bölgedeki ticari parsellere göre yapılaşma hakkından dolayı çok daha düşük şerefiyeye sahip olacaktır. Bu görüşten hareketle ticari rekreasyon alanında kalan parselin m² satış değerlerinin 75,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak toplam m² birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

No	Ada No	Parsel No	Fonksiyon	Parselin Toplam Yüzölçümü (m ²)	Emlak Konut Hissesine Düşen Yüzölçümleri	Birim TL/m ² (KDV'siz)	Toplam Pazar Değeri (TL)	Emlak Konut Hissesindeki Toplam Pazar Değeri (TL)	Aylık Birim m ² Kira Bedeli (TL)
1	61916	3	D. Y. Konut Alanı	2.921,64	2.921,64	185,00	540.503	540.503	0,77
2	61921	1	D. Y. Konut Alanı	6.551,00	6.551,00	185,00	1.211.935	1.211.935	0,77
3	61922	1	D. Y. Konut Alanı	6.986,00	6.986,00	185,00	1.292.410	1.292.410	0,77
4	61927	1	D. Y. Konut Alanı	10.545,00	10.545,00	185,00	1.950.825	1.950.825	0,77
5	61928	1	D. Y. Konut Alanı	19.013,00	19.013,00	182,00	3.460.366	3.460.366	0,76
6	61929	1	D. Y. Konut Alanı	24.415,00	24.415,00	182,00	4.443.530	4.443.530	0,76
7	61930	1	D. Y. Konut Alanı	2.071,81	2.071,81	185,00	383.285	383.285	0,77
8	61931	3	D. Y. Konut Alanı	18.608,65	18.608,65	182,00	3.386.774	3.386.774	0,76
9	61932	1	D. Y. Konut Alanı	40.064,00	40.064,00	182,00	7.291.648	7.291.648	0,76
10	61937	1	D. Y. Konut Alanı	15.116,14	15.116,14	182,00	2.751.137	2.751.137	0,76
11	61938	1	Ticaret	5.009,00	5.009,00	315,00	1.577.835	1.577.835	1,31
12	61942	1	D. Y. Konut Alanı	13.610,34	13.610,34	182,00	2.477.082	2.477.082	0,76
13	61943	1	D. Y. Konut Alanı	21.045,00	21.045,00	182,00	3.830.190	3.830.190	0,76
14	61945	1	D. Y. Konut Alanı	21.518,00	21.518,00	182,00	3.916.276	3.916.276	0,76
15	61946	1	D. Y. Konut Alanı	18.578,00	18.578,00	182,00	3.381.196	3.381.196	0,76
16	61947	1	D. Y. Konut Alanı	15.750,00	15.750,00	182,00	2.866.500	2.866.500	0,76
17	61948	1	D. Y. Konut Alanı	27.698,00	27.698,00	182,00	5.041.036	5.041.036	0,76
18	61949	1	D. Y. Konut Alanı	14.509,00	14.509,00	182,00	2.640.638	2.640.638	0,76
19	61951	1	D. Y. Konut Alanı	11.750,00	11.750,00	185,00	2.173.750	2.173.750	0,77
20	61952	1	D. Y. Konut Alanı	19.162,00	19.162,00	182,00	3.487.484	3.487.484	0,76
21	61953	2	Özel Teknik Altyapı	650,00	650,00	45,00	29.250	29.250	0,19
22	61953	3	Özel Teknik Altyapı	650,00	650,00	45,00	29.250	29.250	0,19
23	61953	4	Özel Teknik Altyapı	650,00	650,00	45,00	29.250	29.250	0,19
24	61953	5	Özel Teknik Altyapı	660,00	660,00	45,00	29.700	29.700	0,19
25	61954	1	D. Y. Konut Alanı	47.347,00	47.347,00	182,00	8.617.154	8.617.154	0,76
26	61955	1	D. Y. Konut Alanı	51.446,00	51.446,00	182,00	9.363.172	9.363.172	0,76

27	61956	1	D. Y. Konut Alani	19.752,71	19.752,71	182,00	3.594.993	3.594.993	0,76
28	61957	1	D. Y. Konut Alani	30.199,00	28.676,34	182,00	5.496.218	5.219.094	0,76
29	61958	1	D. Y. Konut Alani	13.373,00	13.373,00	182,00	2.433.886	2.433.886	0,76
30	61959	1	D. Y. Konut Alani	43.144,00	43.144,00	182,00	7.852.208	7.852.208	0,76
31	61960	1	D. Y. Konut Alani	4.327,00	4.327,00	185,00	800.495	800.495	0,77
32	61961	1	D. Y. Konut Alani	20.829,00	20.829,00	182,00	3.790.878	3.790.878	0,76
33	61962	1	D. Y. Konut Alani	6.016,00	6.016,00	185,00	1.112.960	1.112.960	0,77
34	61963	1	D. Y. Konut Alani	8.270,00	8.270,00	185,00	1.529.950	1.529.950	0,77
35	61964	1	D. Y. Konut Alani	5.734,00	5.734,00	185,00	1.060.790	1.060.790	0,77
36	61968	1	D. Y. Konut Alani	13.831,00	13.831,00	182,00	2.517.242	2.517.242	0,76
37	61969	2	D. Y. Konut Alani	17.321,27	17.321,27	182,00	3.152.471	3.152.471	0,76
38	61972	1	D. Y. Konut Alani	5.402,00	5.402,00	185,00	999.370	999.370	0,77
39	61974	1	D. Y. Konut Alani	7.523,00	7.523,00	185,00	1.391.755	1.391.755	0,77
40	61975	1	D. Y. Konut Alani	7.606,00	7.606,00	185,00	1.407.110	1.407.110	0,77
41	61980	1	D. Y. Konut Alani	27.569,00	27.569,00	182,00	5.017.558	5.017.558	0,76
42	61981	1	D. Y. Konut Alani	4.821,00	4.821,00	185,00	891.885	891.885	0,77
43	61982	1	D. Y. Konut Alani	15.723,00	15.723,00	182,00	2.861.586	2.861.586	0,76
44	61983	1	D. Y. Konut Alani	5.821,00	5.821,00	185,00	1.076.885	1.076.885	0,77
45	61984	1	D. Y. Konut Alani	5.805,00	1.115,36	185,00	1.073.927	206.342	0,77
46	61985	1	D. Y. Konut Alani	11.420,00	11.420,00	185,00	2.112.700	2.112.700	0,77
47	61987	1	Ticaret	35.540,00	35.540,00	315,00	11.195.100	11.195.100	1,31
48	61989	1	D. Y. Konut Alani	5.982,00	5.982,00	185,00	1.106.670	1.106.670	0,77
49	61992	1	D. Y. Konut Alani	2.460,00	2.460,00	185,00	455.100	455.100	0,77
50	61992	2	D. Y. Konut Alani	5.131,00	5.131,00	185,00	949.235	949.235	0,77
51	61992	4	Ticari Rekreasyon	287.731,32	286.719,19	75,00	21.579.849	21.503.939	0,31
52	61992	5	D. Y. Konut Alani	27.259,76	27.259,76	182,00	4.961.276	4.961.276	0,76
53	61996	2	D. Y. Konut Alani	2.963,31	2.963,31	185,00	548.212	548.212	0,77
54	62000	1	Ticaret	32.751,00	32.751,00	315,00	10.316.565	10.316.565	1,31
55	62007	1	D. Y. Konut Alani	3.000,04	3.000,04	185,00	555.007	555.007	0,77
56	62008	1	D. Y. Konut Alani	21.490,00	21.490,00	182,00	3.911.180	3.911.180	0,76
57	62011	1	Teknik Altyapı	650,00	650,00	24,69	16.050	16.050	0,10
58	62011	2	Teknik Altyapı	650,00	650,00	24,69	16.050	16.050	0,10
59	62011	3	Teknik Altyapı	650,00	650,00	24,69	16.050	16.050	0,10
60	62011	4	Teknik Altyapı	813,00	813,00	24,69	20.073	20.073	0,10
61	62013	1	D. Y. Konut Alani	9.593,00	9.593,00	185,00	1.774.705	1.774.705	0,77
62	62014	1	D. Y. Konut Alani	19.032,00	19.032,00	182,00	3.463.824	3.463.824	0,76
63	62017	3	D. Y. Konut Alani	5.215,24	5.215,24	185,00	964.819	964.819	0,77
64	62018	1	D. Y. Konut Alani	11.754,00	11.754,00	185,00	2.174.490	2.174.490	0,77
65	62020	1	Üniversite Alani	191.987,40	190.591,24	60,00	11.519.244	11.435.474	0,10

66	62020	4	D. Y. Konut Alanı	10.355,96	8.621,01	185,00	1.915.853	1.594.887	0,77
67	62021	1	D. Y. Konut Alanı	16.396,00	16.396,00	182,00	2.984.072	2.984.072	0,76
68	62023	2	D. Y. Konut Alanı	32.662,99	32.662,99	182,00	5.944.664	5.944.664	0,76
69	62026	1	D. Y. Konut Alanı	5.760,00	5.760,00	185,00	1.065.600	1.065.600	0,77
70	62028	1	D. Y. Konut Alanı	17.177,65	17.177,65	182,00	3.126.332	3.126.332	0,76
71	62030	1	D. Y. Konut Alanı	5.765,00	5.765,00	185,00	1.066.525	1.066.525	0,77
72	62032	1	D. Y. Konut Alanı	7.703,00	7.703,00	185,00	1.425.055	1.425.055	0,77
73	62033	1	D. Y. Konut Alanı	37.588,00	37.588,00	182,00	6.841.016	6.841.016	0,76
74	62034	1	D. Y. Konut Alanı	31.273,00	31.273,00	182,00	5.691.686	5.691.686	0,76
75	62036	1	D. Y. Konut Alanı	13.814,00	13.814,00	182,00	2.514.148	2.514.148	0,76
76	62037	1	D. Y. Konut Alanı	1.918,00	1.918,00	185,00	354.830	354.830	0,77
77	62038	1	D. Y. Konut Alanı	12.776,00	12.776,00	182,00	2.325.232	2.325.232	0,76
78	62039	1	D. Y. Konut Alanı	4.991,00	4.991,00	185,00	923.335	923.335	0,77
79	62041	1	D. Y. Konut Alanı	12.639,94	12.639,94	182,00	2.300.469	2.300.469	0,76
80	62043	1	D. Y. Konut Alanı	29.268,74	29.268,74	182,00	5.326.911	5.326.911	0,76
81	62044	1	D. Y. Konut Alanı	29.758,00	29.758,00	182,00	5.415.956	5.415.956	0,76
82	62045	1	D. Y. Konut Alanı	13.109,00	13.109,00	182,00	2.385.838	2.385.838	0,76
83	62046	5	D. Y. Konut Alanı	62.615,57	62.615,57	182,00	11.396.034	11.396.034	0,76
84	62050	4	D. Y. Konut Alanı	21.520,43	21.520,43	182,00	3.916.718	3.916.718	0,76
85	62051	1	D. Y. Konut Alanı	11.029,24	11.029,24	185,00	2.040.409	2.040.409	0,77
86	62051	2	D. Y. Konut Alanı	36.323,76	36.323,76	182,00	6.610.924	6.610.924	0,76
87	62052	1	D. Y. Konut Alanı	59.536,00	59.536,00	182,00	10.835.552	10.835.552	0,76
88	62053	1	D. Y. Konut Alanı	57.421,00	57.421,00	182,00	10.450.622	10.450.622	0,76
89	62054	1	D. Y. Konut Alanı	10.644,00	10.644,00	185,00	1.969.140	1.969.140	0,77
90	62055	1	D. Y. Konut Alanı	6.547,02	6.547,02	185,00	1.211.199	1.211.199	0,77
91	62056	1	Ticaret	25.405,00	25.405,00	315,00	8.002.575	8.002.575	1,31
							309.961.237	308.335.882	
							~ 309.960.000	~ 308.335.000	

(*) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunmamıştır.

Taşınmazların aylık m² kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hükmünü taşımaktadır.

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m² kira değeri; "m² rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak yukarıdaki tabloda bilgi amaçlı sunulmuştur.

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir indirgeme yöntemi ile arsaların toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Varsayımlar ve Kabuller

- Değerleme konusu parsellerin yapılaşma şartlarına göre sahip olacakları emsale dahil kapalı alanları ve toplam inşaat alanları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DÜŞÜK YOĞUNLUKLU KONUT ALANI LEJANTINA SAHİP PARSELLER				
Emsal (E): 1,00				
ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMSALE İNŞAAT ALANI (m ²)	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
61916/3	2.921,64	2.921,64	3.213,80	3.798,13
61921/1	6.551,00	6.551,00	7.206,10	8.516,30
61922/1	6.986,00	6.986,00	7.684,60	9.081,80
61927/1	10.545,00	10.545,00	11.599,50	13.708,50
61928/1	19.013,00	19.013,00	20.914,30	24.716,90
61929/1	24.415,00	24.415,00	26.856,50	31.739,50
61930/1	2.071,81	2.071,81	2.278,99	2.693,35
61931/3	18.608,65	18.608,65	20.469,52	24.191,25
61932/1	40.064,00	40.064,00	44.070,40	52.083,20
61937/1	15.116,14	15.116,14	16.627,75	19.650,98
61942/1	13.610,34	13.610,34	14.971,37	17.693,44
61943/1	21.045,00	21.045,00	23.149,50	27.358,50
61945/1	21.518,00	21.518,00	23.669,80	27.973,40
61946/1	18.578,00	18.578,00	20.435,80	24.151,40
61947/1	15.750,00	15.750,00	17.325,00	20.475,00
61948/1	27.698,00	27.698,00	30.467,80	36.007,40
61949/1	14.509,00	14.509,00	15.959,90	18.861,70
61951/1	11.750,00	11.750,00	12.925,00	15.275,00
61952/1	19.162,00	19.162,00	21.078,20	24.910,60
61954/1	47.347,00	47.347,00	52.081,70	61.551,10
61955/1	51.446,00	51.446,00	56.590,60	66.879,80
61956/1	19.752,71	19.752,71	21.727,98	25.678,52
61957/1	28.676,34	28.676,34	31.543,97	37.279,24
61958/1	13.373,00	13.373,00	14.710,30	17.384,90
61959/1	43.144,00	43.144,00	47.458,40	56.087,20

61960/1	4.327,00	4.327,00	4.759,70	5.625,10
61961/1	20.829,00	20.829,00	22.911,90	27.077,70
61962/1	6.016,00	6.016,00	6.617,60	7.820,80
61963/1	8.270,00	8.270,00	9.097,00	10.751,00
61964/1	5.734,00	5.734,00	6.307,40	7.454,20
61968/1	13.831,00	13.831,00	15.214,10	17.980,30
61969/2	17.321,27	17.321,27	19.053,40	22.517,65
61972/1	5.402,00	5.402,00	5.942,20	7.022,60
61974/1	7.523,00	7.523,00	8.275,30	9.779,90
61975/1	7.606,00	7.606,00	8.366,60	9.887,80
61980/1	27.569,00	27.569,00	30.325,90	35.839,70
61981/1	4.821,00	4.821,00	5.303,10	6.267,30
61982/1	15.723,00	15.723,00	17.295,30	20.439,90
61983/1	5.821,00	5.821,00	6.403,10	7.567,30
61984/1	1.115,36	1.115,36	1.226,90	1.449,97
61985/1	11.420,00	11.420,00	12.562,00	14.846,00
61989/1	5.982,00	5.982,00	6.580,20	7.776,60
61992/1	2.460,00	2.460,00	2.706,00	3.198,00
61992/2	5.131,00	5.131,00	5.644,10	6.670,30
61992/5	27.259,76	27.259,76	29.985,74	35.437,69
61996/2	2.963,31	2.963,31	3.259,64	3.852,30
62007/1	3.000,04	3.000,04	3.300,04	3.900,05
62008/1	21.490,00	21.490,00	23.639,00	27.937,00
62013/1	9.593,00	9.593,00	10.552,30	12.470,90
62014/1	19.032,00	19.032,00	20.935,20	24.741,60
62017/3	5.215,24	5.215,24	5.736,76	6.779,81
62018/1	11.754,00	11.754,00	12.929,40	15.280,20
62020/4	8.621,01	8.621,01	9.483,11	11.207,31
62021/1	16.396,00	16.396,00	18.035,60	21.314,80
62023/2	32.662,99	32.662,99	35.929,29	42.461,89
62026/1	5.760,00	5.760,00	6.336,00	7.488,00
62028/1	17.177,65	17.177,65	18.895,42	22.330,95
62030/1	5.765,00	5.765,00	6.341,50	7.494,50
62032/1	7.703,00	7.703,00	8.473,30	10.013,90
62033/1	37.588,00	37.588,00	41.346,80	48.864,40
62034/1	31.273,00	31.273,00	34.400,30	40.654,90
62036/1	13.814,00	13.814,00	15.195,40	17.958,20
62037/1	1.918,00	1.918,00	2.109,80	2.493,40
62038/1	12.776,00	12.776,00	14.053,60	16.608,80
62039/1	4.991,00	4.991,00	5.490,10	6.488,30
62041/1	12.639,94	12.639,94	13.903,93	16.431,92
62043/1	29.268,74	29.268,74	32.195,61	38.049,36
62044/1	29.758,00	29.758,00	32.733,80	38.685,40
62045/1	13.109,00	13.109,00	14.419,90	17.041,70
62046/5	62.615,57	62.615,57	68.877,13	81.400,24
62050/4	21.520,43	21.520,43	23.672,47	27.976,56
62051/1	11.029,24	11.029,24	12.132,16	14.338,01
62051/2	36.323,76	36.323,76	39.956,14	47.220,89
62052/1	59.536,00	59.536,00	65.489,60	77.396,80
62053/1	57.421,00	57.421,00	63.163,10	74.647,30
62054/1	10.644,00	10.644,00	11.708,40	13.837,20
62055/1	6.547,02	6.547,02	7.201,72	8.511,13
TOPLAM	1.337.718,96 ~ 1.337.720	1.471.490,84 ~ 1.471.490	1.739.034,64 ~ 1.739.035	

TİCARET ALANI LEJANTINA SAHİP PARSELLER				
Emsal (E): 1,50				
ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	EMSAL İNŞAAT ALANI (m²)	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)
61938/1	5.009	5.009,00	5.509,90	6.511,70
61987/1	35.540	53.310,00	58.641,00	69.303,00
62000/1	32.751	49.126,50	54.039,15	63.864,45
62056/1	25.405	38.107,50	41.918,25	49.539,75
		145.553	160.108,3 ~ 160.110	189.218,9 ~ 189.220

Not: 61938 ada 1 parselin yapılaşma hakkı Emsal (E): 1,00'dır.

Konut bloklarının ortak inşaat alanlarının maksimum da tutularak uygulama yapılacağı görüşündeyiz. Bu nedenle de proje bünyesinde yapılacak konut bloklarının ortak alanlarının emsal alanın yaklaşık % 30'u kadar olacağı varsayılmıştır. Ortak alanlar olarak çatı piyesi, ışıklık ve hava bacaları, kalorifer dairesi, sığınak, kapıcı dairesi ve su deposu yapılacağı kabul edilmiştir.

Bölgedeki benzer projelerde yapılan incelemelerde; alanların satılırken blokların ortak alanlarının bir kısmı (koridorlarının, asansör alanlarının vs.) ile balkon vs. de dâhil edilerek pazarlandığı görülmüştür. Genel uygulama olarak benzer projelerde satılabilir brüt alan toplam emsal alanın % 10 fazlası şeklindedir. Ticaret alanları içinde aynı kabuller yapılmıştır.

Özet olarak;

	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)
Konut Alanı	1.471.490	1.739.035
Ticaret Alanı	160.110	189.220
TOPLAM	1.631.600	1.928.255

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

- Parsellerin üzerinde imar fonksiyonlarına uyumlu olacak şekilde konut projesi proje geliştirilecektir.
- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı (konut + Ticaret) **1.928.255 m²**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı IV-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2012 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m² birim bedeli 615,-TL'dir. Projenin orta ve alt - orta gruba hitap edeceği görüşüyle ortalama bir inşaat kalitesi olacağı varsayılmıştır. Bu bilgilerin ışığında müteahhitlik karı, çevre düzenlemesi vs. gibi ekstra maliyetlerin minimumda tutulacağı düşüncesiyle m² birim değerinin 750,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

• İnşaatın Gerçekleşme Oranı :

Proje inşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2013	2014	2015	2016
Satış oranı	% 30	% 30	% 30	% 10

• İskonto Oranı Hesaplanması:

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 9,50 olarak kabul edilmiştir.

• Maliyet Paylaşımı :

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

• Nakit Ödenen Vergiler :

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam maliyet değeri **1.342.286.121,-TL (~ 1.342.285.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

II) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri

• Satış Değeri ve Satılabilir Alan :

- Konut ve ticaret alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgede yer alan konut projelerine göre proje bünyesinde yer alacak konutların ortalama m² satış değerinin 1.100,-TL mertebesinde, ticaret alanlarının ise 1.500,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m² başına satış değerinin 2013, 2014, 2015 ve 2016 yılları için yıllık % 5 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesindeki satılabilir brüt konut alanı 1.471.490 m², satılabilir brüt ticaret alanı ise 160.110 m²'dir.

• Satışların Gerçekleşme Oranı :

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2013	2014	2015	2016
Satış oranı	% 30	% 30	% 30	% 10

• İskonto Oranı Hesaplanması:

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 9,50 olarak kabul edilmiştir.

• Hasılat Paylaşımı :

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

• Nakit Ödenen Vergiler :

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin finansal değeri **1.725.253.704,-TL (~ 1.725.255.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç:

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projenin satış hâsılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) aşağıdadır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	1.725.255.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 1.342.285.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	382.970.000

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir. Tabloda yer alan değerler sadece konut ve ticaret alanı lejantına sahip parseller için hesaplanmıştır. Diğer parsellerin lejantları özel teknik altyapı, teknik altyapı ve üniversite alanı olduklarından üzerlerinde herhangi bir proje gerçekleştirilmemiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
275.210.000	382.970.000

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu parsellerden Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen konut ve ticaret alanı lejantına sahip olanların nihai toplam pazar değeri için **275.210.000,-TL** takdir edilmiştir.

Tabloda yer alan değer sadece konut ve ticaret imarlı parsellerin emsal karşılaştırma ile ulaşılan değerlerini ifade etmektedir. Rapor konusu 91 parselin emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan toplam değeri 309.960.000,-TL'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların toplam pazar değeri ise **308.335.000,-TL'dir.**

8.4 TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Talep Tarihi	: 10 Ekim 2012
Ekspertiz Tarihi	: 14 Kasım 2012
Rapor Tarihi	: 29 Kasım 2012
Rapor No	: 031 - 2012/1790
Raporu Hazırlayanlar	: Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233
Pazar Değeri	: 308.330.000,-TL (Taşınmazların toplam pazar değeri)

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısmın toplam pazar değeri için;

308.335.000,-TL (Üçyüzsekizmilyonüçyüzotuzbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(308.335.000,-TL ÷ 1,8108 TL/USD (*) ≅ **170.276.000,-USD**)

(308.335.000,-TL ÷ 2,3250 TL/EURO (*) ≅ **132.617.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,8108 TL ve 1,-EURO = 2,3250 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 363.835.300,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu parsellerin sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 02 Nisan 2013
(Ekspertiz tarihi: 28 Mart 2013)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Uydu görünüşleri
- Taşınmazların görünüşleri
- Takyidat yazıları
- İmar durumu yazısı
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri