



EMLAK KONUT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Mühye Parselleri_Çankaya / ANKARA
2019/EMLAKGYO/050

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 01 Ekim 2019 tarih ve 050 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 24 Aralık 2019
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2019
Raporlama Süresi	: 5 iş günü
Rapor No	: 2019/EMLAKGYO/050
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Hisseli mülkiyet
Raporun Türü	: Bu rapor; Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazların Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısmının Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Mühye Mahallesi, 29396 ada, 7 no'lu parsel, 29397 ada, 8, 12 ve 13 no'lu parseller, 29398 ada, 2 no'lu parsel, 29401 ada, 11, 12 ve 16 no'lu parseller, 29402 ada, 2 no'lu parsel, 29403 ada, 2 no'lu parsel ile 80026 ada, 2 ve 3 no'lu parseller, Çankaya / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	: Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mühye Mahallesi, 29396 ada, 7 no'lu parsel, 29397 ada, 8, 12 ve 13 no'lu parseller, 29398 ada, 2 no'lu parsel, 29401 ada, 11, 12 ve 16 no'lu parseller, 29402 ada, 2 no'lu parsel, 29403 ada, 2 no'lu parsel ile 80026 ada, 2 ve 3 no'lu parseller,
Sahibi	: Bkz. Rapor / 4.1. Mülkiyet Durumu
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidatlar bulunmaktadır. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: Bkz. Rapor / 4.3.1. İmar Durumu Bilgileri
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Terklerinin ve tevhitlerinin yapılarak üzerlerinde; bünyesinde ticari üniteleri barındıran bir konut sitesi inşa edilmesi, olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

12 Adet Parselin Emlak Konut GYO A.Ş.'nin Hissesine Düşen Toplam Pazar Değeri

60.329.780,07 TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	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 KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	12
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	12
4.2.2.	KADASTRO İNCELEMESİ	14
4.2.3.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	14
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	15
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	15
4.3.2.	İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	16
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	17
4.4.1.	MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	17
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	18
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	19
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	19
5.2.	PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ	20
5.3.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	20
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	21
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	21
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	25
6.3.	PİYASA ARAŞTIRMASI	26
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	27
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	27
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	27
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	30
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	30
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI VE ULAŞILAN SONUÇ.....	30
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	31
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	31
10. BÖLÜM	SONUÇ	32

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Mühye Mahallesi, 29396 ada, 7 no'lu parsel, 29397 ada, 8, 12 ve 13 no'lu parseller, 29398 ada, 2 no'lu parsel, 29401 ada, 11, 12 ve 16 no'lu parseller, 29402 ada, 2 no'lu parsel, 29403 ada, 2 no'lu parsel ile 80026 ada, 2 ve 3 no'lu parseller,
Çankaya / ANKARA
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 01 Ekim 2019 tarih ve 050 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 24 Aralık 2019
- RAPORUN TARİHİ** : 31 Aralık 2019
- RAPORUN NUMARASI** : 2019/EMLAKGYO/050
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazların Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
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 değerlendirilmesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
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.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; değerlemeye konu taşınmazların Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- 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 mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

4.1.1. 29396 ADA 7 NO'LU PARSEL

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....(151749/201583)
İLİ : Ankara
İLÇESİ : Çankaya
MAHALLESİ : Mühye
MEVKİİ : ---
PAFTA NO : ---
ADA NO : 29396
PARSEL NO : 7
NİTELİĞİ : Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ : 2.015,83 m²
ARSA PAYI : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....(151749/201583)
YEVMIYE NO : 86379
CİLT NO : 60
SAYFA NO : 7021
TAPU TARİHİ : 22.11.2017

4.1.2. 29397 ADA 8 NO'LU PARSEL

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....(108/935) (*)
İLİ : Ankara
İLÇESİ : Çankaya
MAHALLESİ : Mühye
MEVKİİ : ---
PAFTA NO : ---
ADA NO : 29397
PARSEL NO : 8
NİTELİĞİ : Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ : 2.562,44 m²
ARSA PAYI : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....(108/935)
YEVMIYE NO : 29061 (*)
CİLT NO : 60
SAYFA NO : 7024
TAPU TARİHİ : 11.04.2018 (*)

(*) Ekte sunulan tapu suretinde mal sahibi T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) olarak gözükmektedir. Ancak 11.04.2018 tarih ve 29061 yevmiye no ile satış işlemi sonucu gayrimenkul Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Tapu sureti bilgilendirme amacı ile rapor ekine konmuş olup, ekte sunulan "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesinde güncel durum bulunmaktadır.

4.1.3. 29397 ADA 12 NO'LU PARSEL

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....(126011/231028) (*)
İLİ : Ankara
İLÇESİ : Çankaya
MAHALLESİ : Mühye
MEVKİİ : ---
PAFTA NO : ---
ADA NO : 29397
PARSEL NO : 12
NİTELİĞİ : Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ : 2.310,28 m²
ARSA PAYI : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....(126011/231028)
YEVMIYE NO : 29061 (*)
CİLT NO : 65
SAYFA NO : 7585
TAPU TARİHİ : 11.04.2018 (*)

(*) Ekte sunulan tapu suretinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi 66818/231028'dir. Ancak 11.04.2018 tarih ve 29061 yevmiye no ile satış işlemi sonucu Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi 126011/231028 olmuştur. Tapu sureti bilgilendirme amacı ile rapor ekine konmuş olup, ekte sunulan "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesinde güncel durum bulunmaktadır.

4.1.4. 29397 ADA 13 NO'LU PARSEL

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....(1/1)
İLİ : Ankara
İLÇESİ : Çankaya
MAHALLESİ : Mühye
MEVKİİ : ---
PAFTA NO : ---
ADA NO : 29397
PARSEL NO : 13
NİTELİĞİ : Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ : 2.219,51 m²
ARSA PAYI : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....(1/1)
YEVMIYE NO : 86376
CİLT NO : 60
SAYFA NO : 7027
TAPU TARİHİ : 22.11.2017

7
BA N.H.

4.1.5. 29398 ADA 2 NO'LU PARSEL

SAHİBİ : Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.....(72248159642261/195231522845255)
İLİ : Ankara
İLÇESİ : Çankaya
MAHALLESİ : Mühye
MEVKİİ : ---
PAFTA NO : ---
ADA NO : 29398
PARSEL NO : 2
NİTELİĞİ : Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ : 9.134,69 m²
ARSA PAYI : Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.....(72248159642261/195231522845255)
YEVMIYE NO : 86376
CİLT NO : 60
SAYFA NO : 7030
TAPU TARİHİ : 22.11.2017

4.1.6. 29401 ADA 11 NO'LU PARSEL

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....(1/1) (*)
İLİ : Ankara
İLÇESİ : Çankaya
MAHALLESİ : Mühye
MEVKİİ : ---
PAFTA NO : ---
ADA NO : 29401
PARSEL NO : 11
NİTELİĞİ : Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ : 7.584,05 m²
ARSA PAYI : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....(1/1)
YEVMIYE NO : 29061 (*)
CİLT NO : 65
SAYFA NO : 7587
TAPU TARİHİ : 11.04.2018 (*)

(*) Ekte sunulan tapu suretinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi 715503/758405'dir. Ancak 11.04.2018 tarih ve 29061 yevmiye no ile satış işlemi sonucu Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi 1/1 olmuştur. Tapu sureti bilgilendirme amacı ile rapor ekine konmuş olup, ekte sunulan "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesinde güncel durum bulunmaktadır.

8
PA M.H.

4.1.7. 29401 ADA 12 NO'LU PARSEL

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....197208/247223 (*)
İLİ : Ankara
İLÇESİ : Çankaya
MAHALLESİ : Mühye
MEVKİİ : ---
PAFTA NO : ---
ADA NO : 29401
PARSEL NO : 12
NİTELİĞİ : Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ : 4.944,46 m²
ARSA PAYI : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....197208/247223
YEVMIYE NO : 86376
CİLT NO : 65
SAYFA NO : 7588
TAPU TARİHİ : 22.11.2017

(*) Ekte sunulan tapu suretinde mal sahibi T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), hissesi ise 394416/494446'dır. Ancak 11.04.2018 tarih ve 29061 yevmiye no ile satış işlemi sonucu mal sahibi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi ise 197208/247223 olmuştur. Tapu sureti bilgilendirme amacı ile rapor ekine konmuş olup, ekte sunulan "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesinde güncel durum bulunmaktadır.

4.1.8. 29401 ADA 16 NO'LU PARSEL

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....(1/1)
İLİ : Ankara
İLÇESİ : Çankaya
MAHALLESİ : Mühye
MEVKİİ : ---
PAFTA NO : ---
ADA NO : 29401
PARSEL NO : 16
NİTELİĞİ : Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ : 4.599,79 m²
ARSA PAYI : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....(1/1)
YEVMIYE NO : 86376
CİLT NO : 60
SAYFA NO : 7036
TAPU TARİHİ : 22.11.2017

4.1.9. 29402 ADA 2 NO'LU PARSEL

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....(1/1)
İLİ : Ankara
İLÇESİ : Çankaya
MAHALLESİ : Mühye
MEVKİİ : ---
PAFTA NO : ---
ADA NO : 29402
PARSEL NO : 2
NİTELİĞİ : Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ : 4.554,46 m²
ARSA PAYI : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....(1/1)
YEVMIYE NO : 86376
CİLT NO : 60
SAYFA NO : 7039
TAPU TARİHİ : 22.11.2017

4.1.10. 29403 ADA 2 NO'LU PARSEL

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....(1/1)
İLİ : Ankara
İLÇESİ : Çankaya
MAHALLESİ : Mühye
MEVKİİ : ---
PAFTA NO : ---
ADA NO : 29403
PARSEL NO : 2
NİTELİĞİ : Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ : 6.366,21 m²
ARSA PAYI : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....(1/1)
YEVMIYE NO : 86376
CİLT NO : 60
SAYFA NO : 7040
TAPU TARİHİ : 22.11.2017

4.1.11. 80026 ADA 2 NO'LU PARSEL

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....(479466/21223175)
İLİ : Ankara
İLÇESİ : Çankaya
MAHALLESİ : Mühye
MEVKİİ : ---
PAFTA NO : ---
ADA NO : 80026
PARSEL NO : 2
NİTELİĞİ : Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ : 8.489,27 m²
ARSA PAYI : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....(479466/21223175)
YEVMIYE NO : 86376
CİLT NO : 60
SAYFA NO : 7029
TAPU TARİHİ : 22.11.2017

4.1.12. 80026 ADA 3 NO'LU PARSEL

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....(251981/288856) (*)
İLİ : Ankara
İLÇESİ : Çankaya
MAHALLESİ : Mühye
MEVKİİ : ---
PAFTA NO : ---
ADA NO : 80026
PARSEL NO : 3
NİTELİĞİ : Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ : 2.888,56 m²
ARSA PAYI : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....(251981/288856)
YEVMIYE NO : 29061 (*)
CİLT NO : 65
SAYFA NO : 7590
TAPU TARİHİ : 11.04.2018 (*)

(*) Ekte sunulan tapu suretinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi 25597/288856'dır. Ancak 11.04.2018 tarih ve 29061 yevmiye no ile satış işlemi sonucu Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi 251981/288856 olmuştur. Tapu sureti bilgilendirme amacı ile rapor ekine konmuş olup, ekte sunulan "Taşınmaz Ait Tapu Kaydı" belgesinde güncel durum bulunmaktadır.

4.2. TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

04.10.2019 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre, taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

29396 Ada, 7 No'lu Parsel Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Askeri Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (12.04.1989 tarih ve 1872 yevmiye no ile)
- Askeri Güvenlik Bölgesi dahilindedir. (05.03.1997 tarih ve 1802 yevmiye no ile)
- Askeri Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (14.03.2003 tarih 2393 yevmiye no ile)
- Ankara 5. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 03.04.2008 tarih 2008/711 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (17.04.2008 tarih 9031 yevmiye no ile)
- 775 sayılı Kanuna göre Gecekondu önleme Bölgelerinin Belirlenmesi Başbakanlık Toplu Konut idaresi Bşk. 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile (23.08.2010 tarih 24341 yevmiye no ile)
- Ankara 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 06.05.2013 tarih 2013/511 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (07.05.2013 tarih 25305 yevmiye no ile)

29397 Ada, 8 No'lu Parsel Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Ankara 10. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 05.06.2015 tarih 2005/1787 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (17.06.2015 tarih 40008 yevmiye numarası ile)

29397 Ada, 12 No'lu Parsel Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- 775 sayılı Kanuna göre Gecekondu önleme Bölgelerinin Belirlenmesi Başbakanlık Toplu Konut idaresi Bşk. 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile. (23.08.2010 tarih 24341 yevmiye no ile)

29397 Ada, 13 No'lu Parsel Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- 775 sayılı Kanuna göre Gecekondu önleme Bölgelerinin Belirlenmesi Başbakanlık Toplu Konut idaresi Bşk. 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile. (23.08.2010 tarih 24341 yevmiye no ile)

29398 Ada, 2 No'lu Parsel Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Bu yerin ifrazının mümkün olmadığı Ankara Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 22.09.1977 gün 5276/77425 sayılı yazılarında belirtilmiştir. (23.09.1977 tarih 9656 yevmiye no ile)

- 775 sayılı Kanuna göre Gecekondu önleme Bölgelerinin Belirlenmesi Başbakanlık Toplu Konut idaresi Bşk. 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile. (23.08.2010 tarih 24341 yevmiye no ile)
- Ankara 9. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 02.11.2016 tarih 2016/2039 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (09.11.2016 tarih 84119 yevmiye no ile)

29401 Ada, 11 No'lu Parsel Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- 775 sayılı Kanuna göre Gecekondu önleme Bölgelerinin Belirlenmesi Başbakanlık Toplu Konut idaresi Bşk. 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile. (23.08.2010 tarih 24341 yevmiye no ile)
- Ankara 10. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 05.06.2015 tarih 2005/1787 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (17.06.2015 tarih 40008 yevmiye no ile)

29401 Ada, 12 No'lu Parsel Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- 775 sayılı Kanuna göre Gecekondu önleme Bölgelerinin Belirlenmesi Başbakanlık Toplu Konut idaresi Bşk. 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile. (23.08.2010 tarih 24341 yevmiye numarası ile)

29401 Ada, 16 No'lu Parsel Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- 775 sayılı Kanuna göre Gecekondu önleme Bölgelerinin Belirlenmesi Başbakanlık Toplu Konut idaresi Bşk. 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile. (23.08.2010 tarih 24341 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 1,-TL bedelle 99 yıllığına kira sözleşmesi vardır. (22.11.2017 tarih ve 86376 yevmiye no ile)

29402 Ada, 2 No'lu Parsel Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- 775 sayılı Kanuna göre Gecekondu önleme Bölgelerinin Belirlenmesi Başbakanlık Toplu Konut idaresi Bşk. 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile. (23.08.2010 tarih 24341 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- TEDAŞ lehine 45 m² üzerinde 0,01,-TL bedelle 99 yıllığına kira sözleşmesi vardır. (27.06.2018 tarih ve 49503 yevmiye no ile)

29403 Ada, 2 No'lu Parsel Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- 775 sayılı Kanuna göre Gecekondu önleme Bölgelerinin Belirlenmesi Başbakanlık Toplu Konut idaresi Bşk. 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile. (23.08.2010 tarih 24341 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (27.06.2018 tarih ve 49520 yevmiye no ile)

80026 Ada, 2 No'lu Parsel Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- 775 sayılı Kanuna göre Gecekondu önleme Bölgelerinin Belirlenmesi Başbakanlık Toplu Konut idaresi Bşk. 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile. (23.08.2010 tarih 24341 yevmiye no ile)

80026 Ada, 3 No'lu Parsel Üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- 775 sayılı Kanuna göre Gecekondu önleme Bölgelerinin Belirlenmesi Başbakanlık Toplu Konut idaresi Bşk. 20.08.2010 tarih 59258 sayılı yazısı ile. (23.08.2010 tarih 24341 yevmiye no ile)
- Ankara 10. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 05.06.2015 tarih 2005/1787 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (17.06.2015 tarih 40008 yevmiye numarası ile)

4.2.2. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Çankaya Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.2.3. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapora konu parsellerin tapu kayıtlarında yer alan "Askeri Güvenlik Bölgesi", "Gecekondu Önleme Bölgesi" beyanları kadastral parsellerden (3320-3321) uygulama öncesinden gelen beyanlardır. Mevcut durum için hükmü bulunmamaktadır.

İzale-i şuyu davalarına ilişkin beyanlar imar uygulaması öncesi uygulamaya giren şahıs mülkiyetindeki parsellere yönelik açılmış davalara ilişkindir.

29398 ada 2 parselin tapu kaydındaki Çankaya Belediyesi beyanı, imar plan ve uygulaması yapıldığı için geçerliliğini yitirmiştir.

Parseller üzerinde bulunan tüm beyan ve şerhlerin; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özelliği sahip olmadığı kanaatine varılmış olup, taşınmazların devrine etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

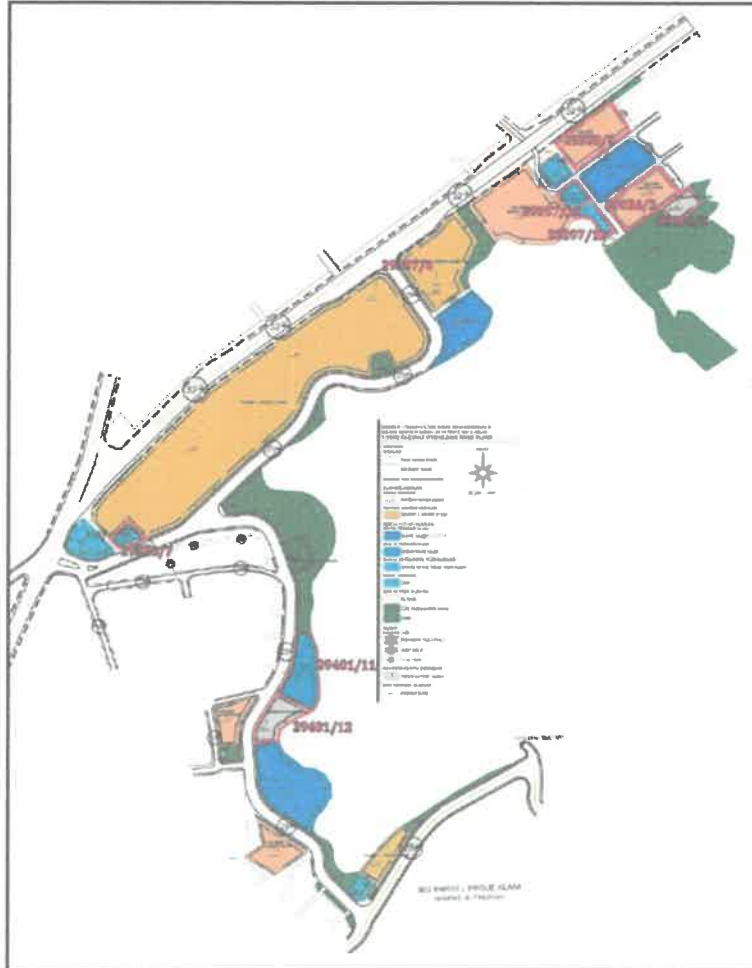
4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 22.10.2019 tarih ve 53849070-115.99-E.47264 sayılı imar durumu yazısına göre; değerlendirme konusu taşınmazlar, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 01.06.2017 onay tarih ve 23188637.754.06.06/2532 sayılı, 26756-Vip plan numaralı, 1/1000 ölçekli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Ada No	Parsel No	Lejand	Yapılaşma Şartları
29396	7	Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	Emsal (E): 1,00 ve Y _{ençok} : Serbest
29397	8	Ticaret Konut Alanı	Emsal (E): 2,00 ve Y _{ençok} : 70 m.
29397	12	Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	Emsal (E): 1,00 ve Y _{ençok} : Serbest
29397	13	Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	Emsal (E): 1,00 ve Y _{ençok} : Serbest
29398	2	Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E): 2,00 ve Y _{ençok} : 70 m.
29401	11	Sağlık Tesis Alanı	Emsal (E): 0,80 ve Y _{ençok} : 12 m.
29401	12	Teknik Alt Yapı Alanı	Emsal (E): 0,60 ve Y _{ençok} : 6,5 m.
29401	16	Ticaret Konut Alanı	Emsal (E): 2,00 ve Y _{ençok} : 70 m.
29402	2	Orta Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E): 1,50 ve Y _{ençok} : 27 m.
29403	2	Orta Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E): 1,50 ve Y _{ençok} : 27 m.
80026	2	Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı	Emsal (E): 2,00 ve Y _{ençok} : 70 m.
80026	3	Teknik Alt Yapı Alanı	Emsal (E): 0,60 ve Y _{ençok} : 6,5 m.

Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.



Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

Konut ve Ticaret / Konut Alanlarında:

- Ticaret-Konut alanlarında konut kullanımı ile birlikte yerel ve bölgesel ticari faaliyetler, alışveriş ve iş merkezleri, çok katlı mağaza, çarşı, showroamlar, sosyal ve kültürel tesisler, idari tesisler, turistik tesisler, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir. Bu alanlarda E: 2.00 ve Y_{ençok}: 70,00 m. dir.
- Ticaret-Konut alanında toplam emsale esas inşaat alanının max. %40'ına kadar alan ticaret, geriye kalan alanlar ise konut kullanımına ayrılabilir.
- Yüksek yoğunluklu gelişme konut alanlarında yapılaşma koşulu E: 2,00 (Y_{ençok}: 40,50 m. ve Y_{ençok}: 70m.), Orta yoğunluklu gelişme konut alanlarında E: 1,50 ve Y_{ençok}: 27,00 m.'dir.
- Ticaret-Konut Alanlarında ve Gelişme Konut Alanlarında; konut max. kat yüksekliği 3,50 m., diğer birimlerde max. 6.50 m.'dir.
- Yapı adaları blok nizam ve bitişik nizam şeklinde düzenlenebilir. Aynı ada içerisinde yapı nizamları ayrı ayrı veya birlikte kullanılabilir ve farklı kat uygulamasına gidilebilir. Blok nizamı, blok ebatlar, kat yükseklikleri, her türlü çekme mesafeleri, çıkmalar, saçak genişlikleri vaziyet planı ve mimari proje ile belirlenecektir.

Kentsel Sosyal Altyapı Alanlarında:

- Sağlık Tesis Alanlarında; hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi rehabilitasyon merkezi, vb. fonksiyonlar yer alabilir. Sağlık bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınması kaydıyla özel sağlık tesisleri yapılabilir. Bu alanlarda E: 0,80 ve Y_{ençok}: 12,00 m.'dir.
- Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları'nda; yurtlar, yatakhaneler, çocuk rehabilitasyon merkezleri, kadın ve çocuk sığınma evleri, şefkat evleri, halk eğitim merkezleri, çok amaçlı salonlar (Kütüphane, sinema, tiyatro, sergi salonu, düğün salonu, v.b.) kreş, anaokulu, kurs, sosyal tesisler, kültürel tesisler, v.b. kullanımlar yer alabilir. Bu kullanımlara ayrılan kamuya ve özel şahıslara ait tesisler tek başına veya birkaçı bir arada kullanılabilir. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları'nda E: 1,00 ve Y_{ençok}: Serbesttir.

Yollar ve Otoparklar:

- Planlama alanı içerisinde ihtiyaç duyulması halinde, imar ada/parsellerinin ve park alanlarının yola cepheli bölümünde ilgili kurum görüşü alınarak teknik altyapı alanları ve özel teknik altyapı alanları yapılabilir.
- Teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanlarında; trafo, Telekom, yapıları, santral binaları, arıtma tesisi, su deposu vb. kullanımlar yer alabilir. Teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanlarında; E: 0,60, Y_{ençok}: 6,50 m.'dir. Bu alanlar vaziyet planına göre ifraz edilebilir.

4.3.2. İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet, kadastral ve imar durumlarındaki değişiklikler aşağıdaki gibidir.

- Parselin kök parselleri olan 3320 ve 3321 no'lu kadastral parseller, imar uygulamasından içinde değerlemeye konu taşınmazların da bulunduğu 17 adet parsel oluşmuştur. Ankara 5. İdare Mahkemesine imar uygulama işleminin iptali istemi ile açılan davada; Mahkeme 27.04.2017 tarihli, 2016/4894 Esas-2017/1271 Karar ve 2016/4929 Esas ve 2017/1272 Karar no'lu kararlarında, yine aynı Mahkemede, konu bölgeyi kapsayan 1/25000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının iptali istemiyle açılmış davada söz konusu planların 30.03.2017 tarihli 2015/2968 Esas - 2017/1026 kararında iptal edildiği gerekçesi ile dava konusu parselasyon planının dayanaksız kaldığı belirtilmiş olup dava konusu parselasyon planının iptaline karar verilmiştir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca hazırlanan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Gecekondu Önleme Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları 01.06.2017 tarihinde yine aynı İdarece onaylanmıştır. Onaylanan yeni imar planları doğrultusunda önceki parselasyon planları iptal edilmiş, kök kadastral parsellere dönülmüş ve yeniden parselasyon planı hazırlanmıştır. Bu parselasyon planı ile ada-parcel numaraları, 29396 ada, 7 parsel, 29397 ada, 8, 12, 13 parsel, 29398 ada, 2 parsel, ile 29401 ada 11, 12 parsel, 80026 ada, 2, 3 parsel olarak değişmiş, 22.11.2017 tarih ve 86376 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.
- Projenin bulunduğu alana ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 27.02.2015 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü (Güneytepe) Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Uygulama İmar Planı, ardından T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca hazırlanan ve 01.09.2016 tarihinde onaylanan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü, Gecekondu Önleme Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmıştır.
- Ankara 5. İdare Mahkemesi 30.03.2017 tarih ve 2015/2968 Esas ve bu planları iptal etmiştir.
- Bu karar sonrasında, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 01.06.2017 tarihinde onaylanan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü, Gecekondu Önleme Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmıştır.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 27.02.2015 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü (Güneytepe) Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Uygulama İmar Planı'nın yürütmenin durdurulması ve iptaline yönelik aşağıda detayları belirtilen dava süreçleri bulunmaktadır.
 - TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi tarafından, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de müdahil olduğu ve Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2968 Esas sayılı dosyası ile görülen davada;

- Ankara 8. İdare Mahkemesinin 2015/1224 E. sayılı davası ile 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644,831,919,920,921, 3189, 3198. 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli U.İP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Bağlantı nedeniyle dosyanın esası kapatılarak 5. İdare Mahkemesine gönderilmiştir. Yargılama 5. İdare Mahkemesi, 2015/2968 E. üzerinden devam etmiştir. Mahkeme 30.03.2017 tarihinde, dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. 18.05.2017 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından Yürütmeyi Durdurma talepli istinaf talebinde bulunulmuştur. Ankara Beşinci İdare Mahkemesi, 5. İdari Dava Dairesi, 06.06.2017 tarihinde Yürütmeyi Durdurma isteminin reddine karar verilmiştir.
- Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de müdahil olduğu ve Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2940 Esas sayılı dosyası ile görülen davada;
 - Ankara 9. İdare Mahkemesinin 2015/1554 E. sayılı davası ile 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada 2 nolu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütülmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Bağlantı nedeniyle dosyanın esası kapatılarak 5. İdare Mahkemesine gönderilmiştir.
 - Yargılama 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2940 E. Üzerinden devam etmiştir. Ankara Beşinci İdare Mahkemesi. 5. İdari Dava Dairesi 04.05.2017 tarihinde, dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. 16.06.2017 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. Yürütmenin Durdurulması talepli istinaf talebinde bulunmuş olup Ankara Beşinci İdare Mahkemesi, 5. İdari Dava Dairesi, 27.07.2017 tarihinde yürütmeyi durdurma isteminin reddine karar vermiştir.
- Gazi Sönmez ve arkadaşları (toplam 44 davacı, malikler) tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de müdahil olduğu ve Ankara 5. İdare Mahkemesi 'n.in 2015/1521 Esas sayılı dosyası ile görülen davada;
 - 27.02.2015 tarih ve 3341 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., 644,831,919,920.921, 3189, 3198, 3320, 3321 ve 28060 ada, 2 no'lu parsellere ilişkin 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiş. Mahkeme 11.05.2017 tarihinde, dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. 16.06.2017 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından Yürütmeyi Durdurma talepli istinaf talebinde bulunulmuş olup Ankara Beşinci İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi, 27.07.2017 tarihinde Yürütmeyi durdurma isteminin reddine karar vermiştir.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanan herhangi bir rapor bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mühye Mahallesi, 29396 ada, 7 no'lu parsel, 29397 ada, 8, 12 ve 13 no'lu parseller, 29398 ada, 2 no'lu parsel, 29401 ada, 11, 12 ve 16 no'lu parseller, 29402 ada, 2 no'lu parsel, 29403 ada, 2 no'lu parsel ile 80026 ada, 2 ve 3 no'lu parsellerdir.

29398 ada, 2 no'lu parsel ve 80026 ada 2 ve 3 no'lu parseller üzerinde izinsiz gecekondular tarzı yapılar ve metruh binalar mevcuttur. Söz konusu yapılar ruhsatsız olduğundan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın bilgisi dahilinde değerlemede dikkate alınmamıştır. Diğer gayrimenkuller hali hazırda boştur.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuz olup; bölgenin her türlü altyapı hizmeti belediye tarafından karşılanmaktadır. Ticari faaliyetler, Doğukent Caddesi üzerinde ve bölgede bulunan binaların zemin katlarındaki dükkanlardan, ayrıca Turan Güneş üzerindeki ticaret merkezlerinden sağlanmaktadır.

Bölge konut ve işyeri fonksiyonlu olarak yeni gelişmekte olup, bölgede daha çok 4-5 katlı yapılar göze çarpsa da, yüksek katlı site ve apartman tarzı yapılarında bulunduğu ve bölgenin modernleşmesiyle son dönemlerde, bölgeye olan talebin arttığı gözlemlenmektedir.

Bölgede ulaşım toplu taşıma araçları vasıtasıyla sürekli olarak sağlanmakta olup; araç trafiği orta yoğunluktadır. Taşınmazın çevresinde Kırgız Cumhuriyeti Ankara Büyükelçiliği, Birleşik Arap Emirlikleri Büyükelçiliği, Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü Eğitim Dairesi Başkanlığı, Ukrayna Podil Parkı yer almaktadır.

Merkezi konumları, ulaşım rahatlığı, imar durumları ve gelişmekte olan bir bölgede konumlanmaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar, Çankaya Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu parsellerin yüzölçümleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Emlak Konut GYO Hissesi	Emlak Konut GYO Hissesinin Yüzölçümü (m ²)
1	29396	7	2.015,83	151749 / 201583	1.517,49
2	29397	8	2.562,44	108 / 935	295,98
3	29397	12	2.310,28	126011 / 231028	1.260,11
4	29397	13	2.219,51	1 / 1	2.219,51
5	29398	2	9.134,69	72248159642261 / 195231522845255	3.380,42
6	29401	11	7.584,05	1 / 1	7.584,05
7	29401	12	4.944,46	197208 / 247223	3.944,16
8	29401	16	4.599,79	1 / 1	4.599,79
9	29402	2	4.554,46	1 / 1	4.554,46
10	29403	2	6.366,21	1 / 1	6.366,21
11	80026	2	8.489,27	479466 / 21223175	191,78
12	80026	3	2.888,56	251981 / 288856	2.519,81
TOPLAM			57.669,55	TOPLAM	38.433,77

- 80026 ada, 3 no'lu parsel dikdörtgene yakın, diğer parseller ise düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıya sahiptir.
- 29398 ada, 2 no'lu parsel ve 80026 ada 2 ve 3 no'lu parseller üzerinde izinsiz gecekondu tarzı yapılar ve metruh binalar mevcuttur. Söz konusu yapılar ruhsatsız olduğundan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın bilgisi dahilinde değerlemede dikkate alınmamıştır. Diğer gayrimenkuller hali hazırda boştur.
- Az eğimli bir topografik yapıya sahiptirler.
- Değerlemeye konu parsellerin komşu parseller ve yollar ile sınırlarını belirleyecek herhangi bir unsur (çit, duvar vb.) bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

5.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımını optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, imar durumları ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin terklerinin ve tevhitlerinin yapılarak üzerlerinde "**bünyesinde ticari üniteleri barındıran bir konut sitesi inşa edilmesi**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

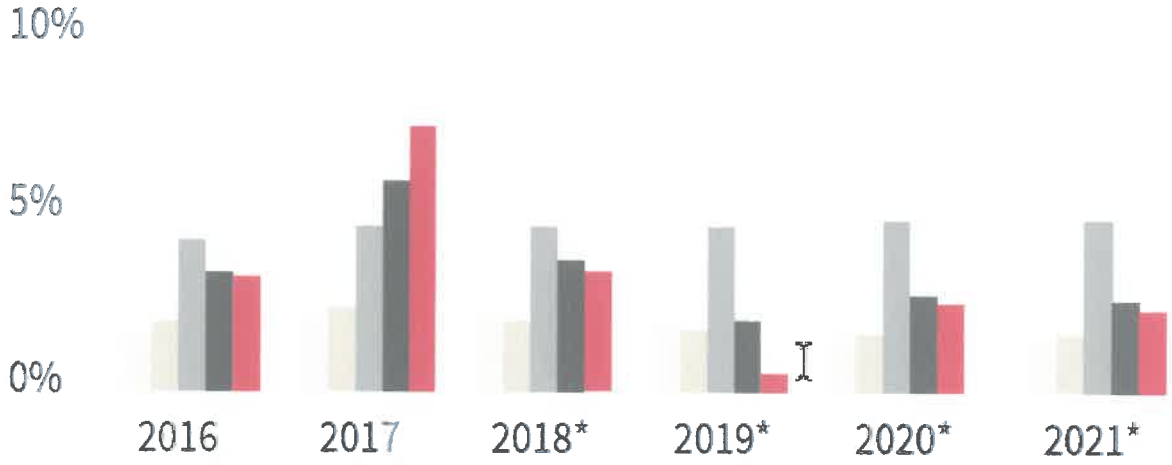
Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetlerdeki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018’deki GSYİH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye’nin büyüme ivmesi 2018 yılı 3. Çeyrek diliminde azalmış ve %1,6 olarak açıklanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı’nın 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı (YEP) 2018 yılı için %3,8 büyüme beklentisi açıklarken, IMF ve Dünya Bankası büyüme oranını sırasıyla %3,5 ve %4,5 olarak öngörmektedir.

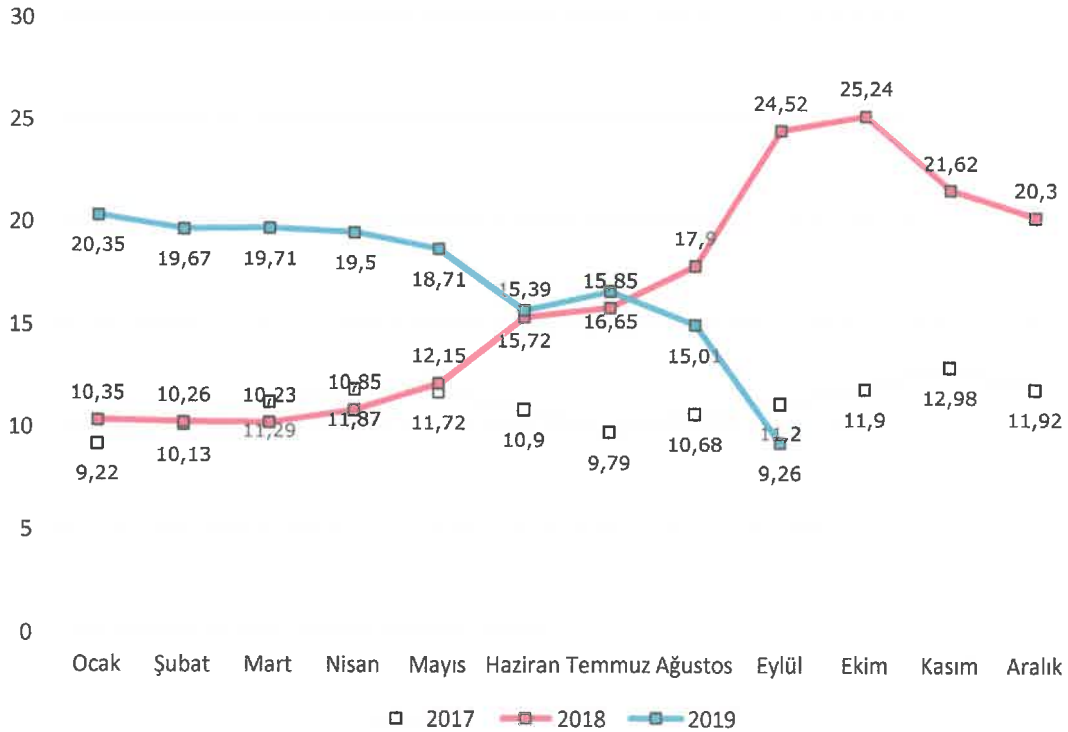


- G7 Ekonomileri
- Euro Bölgesi
- Gelişmekte Olan Ülkeler
- Gelişmekte Olan Ülkeler - Avrupa
- Türkiye

* Tahmini / Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2018, JLL

6.1.2. ENFLASYON

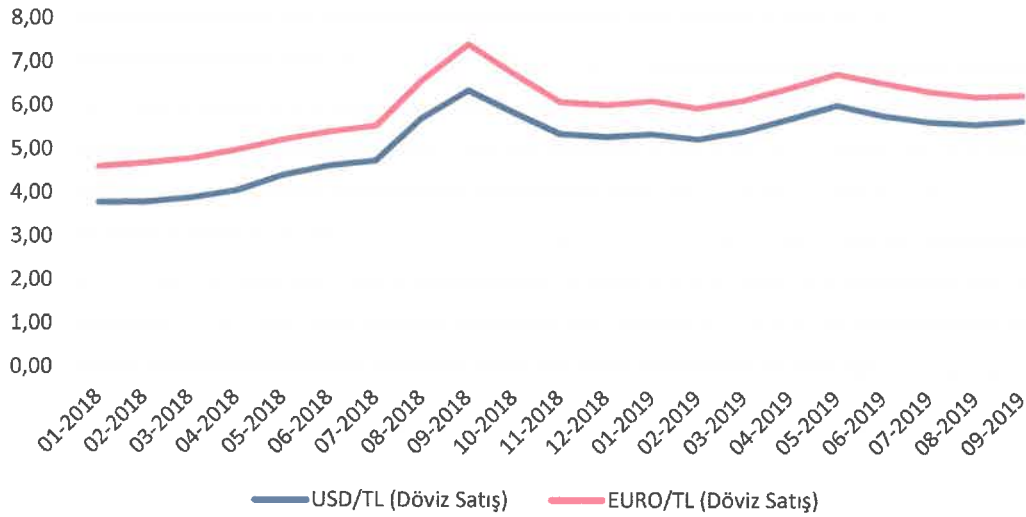
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2019 Ağustos ayında %15,61 olan enflasyon oranı 2019 Eylül ayında %9,26 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK - Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

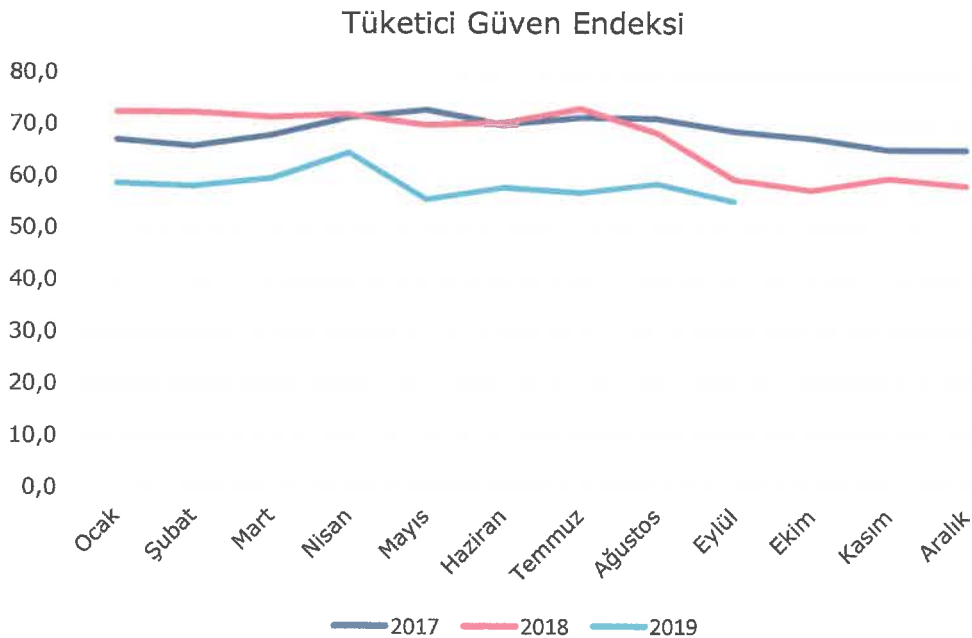
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası ve ABD ile yaşanan siyasi gerilimin etkisiyle Türk Lirası, 2018 Ağustos ayında ABD Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında rekor seviyede gerilemiştir. Kurlardaki ani dalgalanmanın ardından hükümetin aldığı tedbirlerle yılın son çeyreğinde döviz kurlarında istikrar ve cari işlemler dengesinde kayda değer bir toparlanma sağlanmıştır.



Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı Eylül sonunda 55,10 seviyesine gelmiştir.



Kaynak: TÜİK

6.1.5. YATIRIM PAZARI

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. 2013 – 2017 yılları arasında sürekli bir artış eğiliminde olan konut satışları 2018 yılında yaklaşık %2 oranında gerileme göstermiştir. 2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık %22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde %59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. Ancak 2012 yılında “yabancı uyruklu kişilere” taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme ve daha sonrasında vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da arttırmıştır. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2019 Ağustos ayı sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0.43, geçen yılın aynı dönemine göre %2.80 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %87.40 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.52 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.43 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %10'luk (son 6 aylık ortalama %8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ağustos ayında peşinat kullanım oranı %41, banka kredisi kullanım oranı %15 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %3.18 oranında erime gözlenmiştir. Ağustos ayında satışı gerçekleştirilen konutların %56'sı bitmiş konut stoklarından, %44'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

JLL, 2019'un 2. Çeyreğini kapsayan “Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü” raporuna göre Türkiye’de 432 adet alışveriş merkezi hizmet vermekte olup 31 adet alışveriş merkezi ise yapım aşamasındadır. 2019'un ilk yarısında alışveriş merkezlerinin en yeni oyuncuları sosyal medyada ünlene ve daha çok caddelerde yer alan genç ve farklı konseptli mağazalar olurken, ana mağazaların performansında ciddi artışlar gözlemlenmiştir. Hipermarketler bu artışta önemli rolü oynamaktadır. Raporda ayrıca alışveriş merkezlerinin ayak trafiğine katkı yapan performans sanatları ve E-spor etkinlik merkezleri gibi eğlence alanları ile farklı kesimlere hitap eden gastronomi konseptlerinin önemini arttırdığı; ayrıca dekorasyon maliyeti olmaksızın daha düşük kira seviyesinde kiralanen “pop-up” mağaza konseptine perakendeci ve yatırımcılar olumlu yaklaşımların devam ettiği belirtilmektedir. Perakende pazarındaki birincil kira, 2019'un ilk yarısı itibarıyla m² başına aylık 325,-TL seviyesinde hesaplanmıştır.

JLL Raporu'na göre geçtiğimiz yıllarda 12 - 15 m² seviyesinde olan kişi başına düşen ofis alanının 8 - 10 m² bandına gerilediği; prestijin geri planda kaldığı, sosyal alanlardan çok verimli alan kullanımına odaklanıldığı gözlenmektedir. Geçtiğimiz yıllarda azaldığı görülen yabancı şirketlerin İstanbul'a yönelik talebinde kayda değer bir iyileşme yaşandığı gözlenirken, taleplerin önemli bir kısmını Asya kökenli şirketlerin oluşturduğu belirlenmiştir. Ayrıca raporda, 2019 yarıyılı itibarıyla İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoğu, 2018 yıl ortasına göre yaklaşık 245.800 m² (%4,5) artış gösterdiği belirtilirken, verimsiz hafif sanayi alanlarının çalışma alanlarına dönüştürülmesiyle tek bir alanda maksimum verimlilik elde edilmesini sağlayan, inovatif konsept "Flex" in önümüzdeki dönemde daha yaygınlaşması öngörülmektedir.

Lojistik piyasasında, 2019'un ilk yarısında etkili olan seçim atmosferinin yanı sıra, özellikle mayıs ayındaki döviz kuru dalgalanması nedeniyle durağanlık gözlemlendi. Lojistik kiralama işlemleri 2019 yılının ilk yarısında yaklaşık 53.000 m² ile 2018'in aynı dönemine göre önemli bir oranda (%65) düşüş gösterdi ve 2019'un ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira TL bazında 27,50 m²/ay seviyesinde sabit kaldı. 2019'un ilk yarısında kiralama işlemleri bakımından en öne çıkan sektör, yaklaşık %56 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (üçüncü parti lojistik) firmaları oldu. E-ticaret sektörünün büyümeye devam etmesiyle birlikte, lojistik depo kiralama işlemlerinin artacağı ve ilerleyen süreçte kent içi lojistiğinin önem kazanacağı da raporda öngörülmektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. ÇANKAYA İLÇESİ

İç Anadolu bölgesinde, Ankara iline bağlı bir ilçedir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Doğu ve kuzey doğusunda Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri bulunur.

Türk ekonomisinde sanayi üretiminin yaklaşık %60'ı kamu sektörünün elindedir. Kamu sektörü kuruluşlarının büyük çoğunluğunun genel merkezleri Çankaya'dadır. Bunların arasında yer alan ve Çankaya'nın şehir planının oluşumunda da önemli rol oynayan Makine ve Kimya Endüstrisi Kurumu, Tandoğan Meydanı'ndadır.

İlçe sınırları içerisinde çok sayıda kamu kuruluşu ve büyükelçilik binaları bulunmaktadır.

Üst ve orta gelir gruplarının yanı sıra çok sayıda yabancıların da yaşadığı ilçede otopark hariç altyapı sorunu yoktur.

Yeni yapılanmaya müsait arsa üretimi yok denecek kadar azalmıştır. Geliştirilecek arsa sayısının az olması nedeniyle yapıların yıkılarak yeni ofis binalarına ve lüks konutlara dönüştürülmesi sıklıkla karşılaşılan durumdur.

Ankara'nın en önemli caddeleri olan Atatürk Bulvarı, İnönü Bulvarı, Gazi Mustafa Kemal Paşa Bulvarı, Celal Bayar Bulvarı, Kazım Karabekir Caddesi, Cinnah Caddesi ve Tunus Caddesi ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 920.890 kişidir.

6.3. PİYASA ARAŞTIRMASI

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalarla ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) İlbahar Mahallesi'nde, 625. Cadde üzerinde ve Sinpaş Güneypark Konutları karşısında konumlu, 552 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejandına ve "Emsal (E): 0,40 – H: 6,50 m" yapılaşma şartına sahip arsa 2.800.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 5.070,-TL)
İlgili tel.: 0312 600 00 01
- 2) İlbahar Mahallesi'nde, 625. Cadde üzerinde ve Sinpaş Altınoran Evleri karşısında konumlu, 632 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejandına ve "Emsal (E): 0,40 – H: 6,50 m" yapılaşma şartına sahip arsa 1.650.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 2.610,-TL)
İlgili tel.: 0312 600 00 01
- 3) İlbahar Mahallesi'nde, Sinpaş Altınoran Evleri karşısında konumlu, 300 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejandına ve "H: 6,50 m." yapılaşma şartına sahip arsa 1.350.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı 4.500,-TL)
İlgili tel.: 0312 441 39 39
- 4) İlbahar Mahallesi'nde, Galip Erdem Caddesi üzerinde konumlu, 400 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejandına ve "Emsal (E): 0,70" yapılaşma şartına sahip arsa 1.400.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı 3.500,-TL)
İlgili tel.: 0312 600 00 01



6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- İmar durumları,
- Müşteri celbi,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Kent merkezine kısmen uzakta olmaları,
- Ulaşım altyapısının tamamlanmamış olması,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Parseller üzerinde; değerlemeye konu olabilecek herhangi bir yapı bulunmadığından pazar değerlerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

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. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların pazar değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde taşınmazların bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış/satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerlerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu parseller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. SATILIK PARSEL EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsaller; değerlemeye konu 29403 ada, 2 no'lu parsel için; konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır. Diğer parseller ise imar durumu, buldukları konum ve büyüklük bakımından 29403 ada, 2 no'lu parsel esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

PARSEL DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Birim Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	5.070	-15%	10%	-5%	-25%	-25%	2.030
Emsal 2	2.610	10%	10%	-5%	-25%	-15%	1.960
Emsal 3	4.500	-20%	10%	-5%	-25%	-15%	2.020
Emsal 4	3.500	-5%	10%	-5%	-25%	-15%	2.100
ORTALAMA							2.000

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin imar durumu kriterinde; lejand ve yapılaşma kriterleri ile ayrıca emsallerin terklerinin olup olmadığı kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin fiziksel özellikleri kriterinde; emsallerin fiziki şekilleri, eğimleri, yola cephe uzunlukları vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyükük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumu, imar durumu, fiziksel özellikleri ve büyüküğü dikkate alınarak takdir olunan toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Parsel bazında takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri rapor ekinde tablo halinde tarafınıza sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ			
TOPLAM PARSEL ALANI (m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)	EKGYO VE TOKİ HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m ²)	EKGYO VE TOKİ HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
57.669,55	105.498.631,88	38.433,77	60.329.780,07

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre taşınmazların taşınmazların Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine karşılık gelen kısmın toplam pazar değeri için; **60.329.780,07 TL (Altmışmilyonüçyüzyirmidokuzbinyediyüzseksen Türk Lirası Yedi Kuruş)** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
PAZAR DEĞERİ	60.329.780,07	10.138.000	9.055.000

Not: 30.12.2019 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,9509 TL ve 1,-EURO = 6,6625 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 71.189.140,48 TL'dir. KDV oranı % 18'dir.

Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2019

(Değerleme tarihi: 24 Aralık 2019)

Saygılarımızla,



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Değer Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durumu Yazısı
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri