

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE
YER ALAN 2 ADET PARSEL' İN
ATAKULE GYO' YA AİT HİSSELERİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2016
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	05.12.2016
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.12.2016
RAPOR TARİHİ	29.12.2016
RAPOR NO	ATA-1611013
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİNDE YER ALAN 2 ADET PARSELİN PAZAR DEĞER TESPİTİ (29521 ada 4 parselin 1/1 (tam) hisessi , 29519 ada 1 parselin ise Atakule GYO ' ya ait olan 105136/5277299 hissesi)
DEĞERLEME ADRESİ	MÜHYE MAHALLESİ 29521 ADA 4 PARSEL & 29519 ADA 1 PARSEL ÇANKAYA/ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Belgesi (kopya)
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; Ankara ili Çankaya ilçesi Mühye Mahallesi 29521 ada 4 parselin 1/1 (tam) hissesinin , 29519 ada 1 parselin ise Atakule GYO ' ya ait olan 105136/5277299 hissesinin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kuleli Caddesi No: 5/3-4 06700 Çankaya / ANKARA

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Bu değerleme raporu; Ankara ili Çankaya ilçesi Mühye Mahallesi 29521 ada 4 parselin 1/1 (tam) hissesinin , 29519 ada 1 parselin ise Atakule GYO ' ya ait olan 105136/5277299 hissesinin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 29.12.2016 tarih ve ATA-1611013 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Hazırlanmış olan bu rapor 519, 711, 808, 809 parseller içindir. Bu parsellerin İmar Uygulaması görmesi sonucu parselasyon planları onaylanmış ve 06.04.2016 tarihinde 29519 ada 1 parsel ve 29521 ada 4 parsel olarak tescillenmişlerdir. Bu nedenle, aşağıda Rapor-1 bölümünde belirtilen değer, iş bu rapordaki taşınmazların uygulama görmeden önceki ham parsellerin değerini belirtmektedir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ATA-1510013		
Rapor Tarihi	30.12.2015		
Rapor Konusu	4 Adet Parsel (519, 711, 808, 809 parseller)		
Raporu Hazırlayanlar	A.Özgün HERGÜL Berrin KURTULUŞ SEVER		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	9.294.250		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

29519 ADA 1 PARSEL	
İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Bucağı	:
Mahallesi	: MÜHYE
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 29519
Parsel No	: 1
Alanı	: 52.772,99 m ²
Hisse oranı	: 105136/5277299
Vasfı	: ARSA
Sınırı	:
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
Sahibi	: ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 26088
Cilt No	: 62
Sayfa No	: 7291
Tapu Tarihi	: 06.04.2016

29521 ADA 4 PARSEL

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	MÜHYE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	29521
Parsel No	:	4
Alanı	:	9.889,40 m ²
Hisse oranı	:	1/1 (TAM)
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	ANA TAŞINMAZ
Sahibi	:	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	26088
Cilt No	:	63
Sayfa No	:	7338
Tapu Tarihi	:	06.04.2016

(* Değerleme konusu 29519 ada 1 parsel ve 29521 ada 4 parsel, 711, 819, 808, 519 parsellerin imar uygulaması sonrası oluşmuşlardır. Taşınmazların tapu belgesi henüz Tapu Müdürlüğü'nden temin edilmediği için rapora eski parsel numaralarına ait tapu suretleri eklenmiştir.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Müdürlüğü' nden 05.12.2016 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belge ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

29519 ada 1 parsel üzerinde;

İrtifak Hakkı:

H: Taşınmaz malın tamamı üzerinden 480 m.'lik kısmında T.E.A.Ş. lehine daimi irtifak hakkı bulunmaktadır. (27/03/1985 tarih 1984 yevmiye)

(Söz konusu irtifak, TEAŞ Genel Müdürlüğü'nün, parsel üzerinde trafo vb. ünitelerin bulunması durumunda uyguladığı rutin bir hak niteliğindedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

H: T.Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 137 m²'lik sahada Ali Bektaş hissesi üzerinde daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir. (13.12.2002 tarih 13067 yevmiye)

(Söz konusu irtifak hakkı değerlendirilen hisse üzerinde yer almamaktadır. Bunun yanı sıra ilgili irtifak hakkı TEAŞ Genel Müdürlüğü'nün, parsel üzerinde trafo vb. ünitelerin bulunması durumunda uyguladığı rutin bir hak niteliğindedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

29521 ada 4 parsel üzerinde;

Beyanlar:

Diğer (Konusu: Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İçerisindedir.) Tarih: 15/12/2015 Sayı: 126257 (Başlama Tarih: 21/12/2015 Bitiş Tarih: 21/12/2015 - Süre:) (21/12/2015 tarih 80543 yevmiye)

(İlgili beyan taşınmazın bulunduğu bölgedeki dönüşüm çalışmalarının Büyükşehir Belediyesi kontrolünde yapılacağını ifade eden bir beyan olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde; 519 parsel Mahmut Ekrem Gür (1/1) adına kayıtlı iken 22/05/2015 tarihinde satış işleminden, 711 parsel Süheyla Yeter (2/3), Gökay Kapusuz (1/3) adına kayıtlı iken 12/05/2015 tarihinde satış işleminden (sadece 1/3 hissenin satışı gerçekleşmiştir), 808 parsel Tolga İskit (1/1) adına kayıtlı iken 21/04/2015 tarihinde satış işleminden, 809 parsel Cemre Giyim Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (1/1) adına kayıtlı iken satış işleminden Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

Taşınmazlar 519, 711, 808, 809 parsellerin İmar Uygulaması görmesi sonucu parselasyon planları onaylanmış ve 06.04.2016 tarihinde 29519 ada 1 parsel ve 29521 ada 4 parsel olarak tescillenmişlerdir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan 06.12.2016 imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Çankaya İlçesi, İmrahor Vadisi, Kentsel Dönüşüm Gelişim Planlama Alanı içerisinde bulunan 29521 ada 4 parselin Emsal=1.40 yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" olarak ayrıldığı, 29519 ada 1 parselin ise "Rekreasyon Alanı" olarak ayrıldığı belirtilmiştir.

Taşınmazlar 2016/278 tarih sayı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylı İmrahor Vadisi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olduğu bilgisi edinilmiştir.

PLAN NOTLARI:

Konut Alanları; salt konut kullanımına yönelik olarak puanlanan alanlardır. Minimum parsel büyüklüğü 4000 m², E=1.40, Yençok serbesttir. Parselasyon planında daha büyük parseller oluşturulmasını teşvik amacı ile ada bazında ve/veya 20.000 m² ve üzerindeki parsellerde E=2.00 olacaktır.

(E=1.40 "konut") parsellerindeki maliklerin kamu ortaklık payına düşen hisselerinin (KOP hisselerinin) Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne bedelsiz terk edilmesi halinde E=1.60 olacaktır.

Kademeli Emsal=2.00 şartını sağlayan konut parsellerinde ise KOP hisselerinin Büyükşehir Belediyesine bedelsiz terki halinde maksimum inşaat alanı haklarının %10'u oranında ilave inşaat alanı hakkı verilecektir.

Konut alanlarında ada ölçeğinde veya birkaç adanın birlikte projelendirilmesi halinde; ada veya dalain toplam inşaat alanının %2' sini aşmamak koşuluyla projede belirlenecek şekilde günlük tüketime yönelik ihtiyacı karşılamak üzere toplam konut sayısı dışında, toplam inşaat emsali dışında kalmak şartı ile bağımsız birim olarak, sosyal üniteler, kreş, lokal, restoran, açık veya kapalı yüzme havuzu, açık-kapalı spor tesisi, ptt vb. gibi kullanımlar düzenlenebilir.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde;

değerleme konusu taşınmazlar Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.10.2013 tarih ve 1888 sayılı kararı ile "İmrahor Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" sınırlarını içine alan Çankaya İlçesi Yeşilkent (Mühye) ve Karataş Mahalleleri ile Mamak ilçesi Yukarı İmrahor Mahallesi sınırlarında yaklaşık 626 hektarlık bir alanı kapsayan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamına alınmıştır.

Yukarıda bahsedilen planın iptali Çankaya Belediyesi' nin yapmış olduğu itirazın reddine ilişkin açılan davanın 18. İdari Mahkemesi'nin E2014/1165 sayılı dosyasında halen devam etmekte olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu davanın devam sürecinde aynı bölgeyi kapsayan 650 hektar büyüklüğünde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.01.2015 tarih 155 sayılı yeni bir karar aldığı tespit edilmiştir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 16.01.2015 tarih ve 155 sayılı kararı ile onaylanan plan sahası ile birlikte muhtelif Mühye, Karataş ve İmrahor parsellerini kapsayan yaklaşık 936 hektarlık alanın 2.etap olarak Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmesine ilişkin teklif Bakanlar Kurulu'na sunulmak üzere Büyükşehir Belediyesi tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı' na sunulmuştur.

2015 yılında 1/5000 ölçekli planlar onaylanmıştır.

14.04.2015 tarih 769 sayı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama Planı kapsamında E=1.40, konut alanında kalmaktadırlar. Parsellerin bulunduğu bölgede parselasyon planı yapılmış olup planların askı süresi 18.12.2015 tarihinde bitmiştir.

Sonuç olarak değerlendirme konusu parseller 519, 711, 808, 809 kadastral parsellerden gelen 29521 ada 4 parsel ve 29519 ada 1 parsel olmuşlardır. Halihazırda 2016/278 tarih sayı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylı İmrahor Vadisi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmışlardır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadırlar.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili Çankaya ilçesi Mühye Mahallesinde yer alan 29519 ada 1 parsel 52.772,99 m² alanlı olup, Atakule GYO A.Ş. Hissesine düşen alan (105136/5277299) 1.051,36 m²'dir. 29521 ada 4 parsel 9.889,40 m² alanlı olup 1/1 hissesi Atakule GYO A.Ş.'ne aittir.

29519 ada 1 parsel amorf bir şekle sahip olup eğimli bir arazide yer almaktadır. 29521 ada 4 parsel dikdörtgene yakın bir forma sahiptir. Hafif eğimli bir yapıdadır.

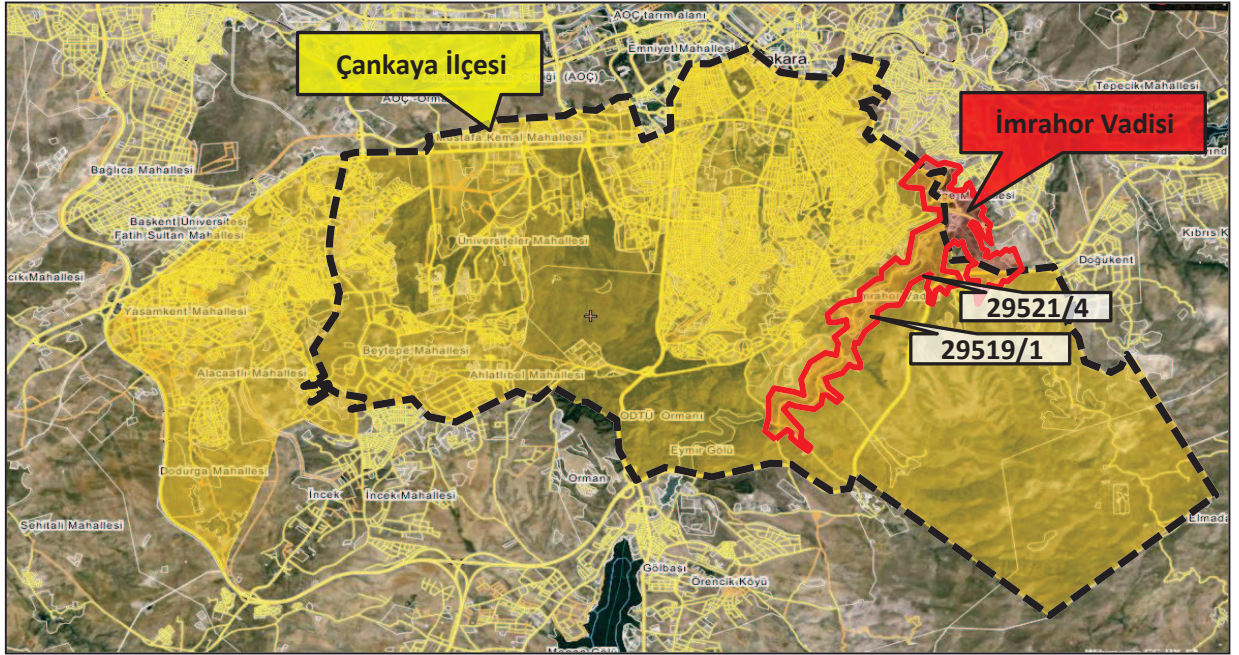
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu parseller Çankaya Mühye Mahallesinde yer almakta olup, ulaşım imkanları kısıtlıdır. Parsellere ulaşım kadastral yollar üzerinden sağlanmaktadır. Yakın çevresi kırsal bölge olup, boş tarla ve araziler mevcuttur. Özel araç ile direkt ulaşım sağlanamamış uzaktan konum tespiti yapılmıştır. Sinpaş Oran Projesi bu bölgede inşaatı devam eden önemli bir yatırım olarak gözlemlenmiştir. Bölgedeki küçük baş hayvancılık yapılmaktadır. Ayrıca boş araziler üzerinde kahvaltı mekanları, kır düğünü alanları, restoranlar yer almaktadır. Bu alanlar genelde tek katlı yapılar ve geniş açık alan kullanımı şeklindedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Parsellere ulaşım kadastral yollar üzerinden sağlanmaktadır. Doğukent Caddesi üzerinden Mühye Mahallesine giriş sağlayan 555. Cadde üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. 555. Caddenin devamı 9. Cadde ve Eymir Yolu olarak geçmektedir. Mühye köyü içerisindeki dağ yolları ile ulaşım sağlanabilmektedir. 29521 ada 4 parsel Ankara Çevre Yolu'na yakın konumdadır. 29519 ada 1 parsel ise Mühye Köyü'ne yakın konumdadır.

Toplu taşıma ile ulaşım mümkün olmamakta, özel araçlar ile ise kısıtlı ulaşım sağlanabilmektedir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili Çankaya ilçesi Mühye Mahallesi'nde yer alan 29519 ada 1 parsel 52.772,99 m² alanlı olup, Atakule GYO A.Ş. Hissesine düşen alan (105136/5277299) 1.051,36 m²'lik arsa ve 29521 ada 4 parsel 9.889,40 m² alanlı arsa nitelikli gayrimenkullerdir.

Parsellere ulaşım imkanlarının kısıtlı olması nedeni ile yanlarına kadar ulaşım sağlanamamış olup, yapılan gözlemlerde parseller üzerinde herhangi bir yapı olmadığı görülmüştür.

Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibariyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

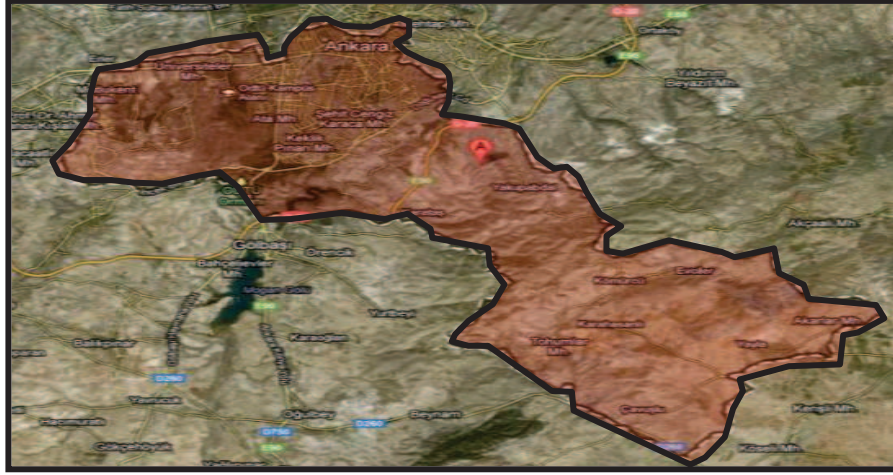
4.1.2 - Çankaya İlçesi

Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara ili'ne bağlı bir ilçe. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve on üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2015 verilerine göre ilçe nüfusu 922.536 kişidir.. İlçe ayrıca Türkiye'nin de en büyük ikinci ilçesidir.

Çankaya'da 80'li yıllardan itibaren inşa edilen önemli eserler arasında, sadece ilçenin değil Ankara'nın da simgesi olan Atakule, Kocatepe Camisi ve Hitit Güneş Kursu Anıtı sayılabilir.

1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi olan Çankaya, 1983 yılında Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak ve Keçiören olmak üzere beş ilçeye bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi kurulmuş, Çankaya da bu belediyeye bağlı bir metropol olmuştur. İlçe bir belediye başkanlığına ve bir kaymakamlığa bağlıdır. İlçede 116 tane mahalle vardır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatта büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımalarını göstermiştir.

2015 yılının geneline bakıldığında ise beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile bu yılın ilk altı ayında görülen ekonomideki durgunluğun, dördüncü çeyrek itibarıyla hareketlenme yönünde olduğu görülmüştür. Hareketliliğin belirgin olarak konut sektöründe olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun da özellikle proje bazlı satışlarda uygulanan kampanyalar, yine 2015 yılı ve öncesinde başlayan Kentsel Dönüşüm projelerinden kaynaklandığı düşünülmektedir.

2016 yılının ilk üç çeyreğinde bölgemizde yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmeler, son çeyrekte ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler, Kentsel dönüşüm yasasındaki yönetmelik değişikliği ile bu yılda ve gelecek yılın ilk çeyreğinde de kampanyalı konut projelerine ve kentsel dönüşüm projelerine talebin olacağı öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü, Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Taşınmazlar 1/1000 Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer almaktadır.
- * Büyük inşaat firmaları tarafından yatırım yapılan, kentsel dönüşüm ve gelişme alanında yer almaktadırlar.
- * 29521 ada 4 parsel konut alanı imarlıdır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 29519 ada 1 parsel KOP alanında yer almaktadır.
- * Merkeze uzak konumda yer almaktadırlar.
- * Ulaşım imkanları oldukça kısıtlıdır.
- * 29519 ada 1 parsel hisseli mülkiyettir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
 -Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi,
 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 MÜHYE EMLAK

Taşınmazlar ile aynı bölgede Sinpaş Oran Projesi' nin karşı tarafındaki bölgede yer aldığı belirtilen arsanın m²'si için 620.-TL/m² birim değer istenildiği bilgisi edinilmiştir. İmar koşulları Emsal=1.40, konut olarak belirtilmiştir.

SATILIK	1 .-M ²	620 .-TL	620	.-TL/M ²
----------------	--------------------	----------	-----	---------------------

2 ÇANKAYA BELEDİYESİ

Değerleme konusu 29519 ada 1 parselin rayiç bedeli hakkında bilgi alınmış olup, 2016 yılı rayiç bedeli 495,20.-TL/m² olarak belirtilmiştir.

SATILIK	1 .-M ²	495,20 .-TL	495	.-TL/M ²
----------------	--------------------	-------------	-----	---------------------

3 GÖLBAŞI GÜZELYALI EMLAK

Tel 0 507 245 22 33

Mühye 29522 ada 2 parsel toplamda 28.428,05 m² olup, 1.000 m² lik hissesi satılıktır. Emsal=2.00 konut alanı imarlıdır. (Alanı nedeni ile emsali daha yüksek kullanan taşınmaza göre daha avantajlı imar koşullarına sahiptir.) Parselin hissesi için 1.375.000.-TL istenildiği bilgisi istenilmiştir. Yapılan görüşmede Emsal=1.40 olan parseller için 700.-TL/m²-900.-TL/m² aralığında birim değerler ile alım-satım olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1000 .-M ²	1.375.000 .-TL	1.375	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------	---------------------

4 HSF EMLAK ANKARA

Tel 0 533 552 57 14

Mühye 29536 ada 1 parsel toplamda 21.465,27 m² olup, 650 m²lik hissesi satılıktır. Emsal=2.00 konut alanı imarlıdır. (Alanı nedeni ile emsali daha yüksek kullanan taşınmaza göre daha avantajlı imar koşullarına sahiptir.) Parselin için 845.000.-TL istenildiği bilgisi istenilmiştir.

SATILIK	650 .-M ²	845.000 .-TL	1.300	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------	---------------------

5 SB GAYRİMENKUL

Tel 0 531 103 33 97

Mühye 29511 ada 4 parsel toplamda 8.776,41 m² olup, 256 m²'lik hissesi satılıktır. Emsal=1.00 ticaret alanı imarlıdır. Parsel hissesi için 281.600.-TL istenildiği bilgisi istenilmiştir. Emsal=1.40 konut imarlı parsellerin 800-900.-TL/m² birim değerler ile alım satım görebileceği belirtilmiştir. Ancak ülkedeki olağanüstü hal durumu nedeniyle piyasanın çok durgun olduğu ve fiyatların minimumda tutulduğu, normal piyasa şartları oluştuğunda fiyatların artacağı görüşü alınmıştır.

SATILIK	256	.-M ²	281.600	.-TL	1.100	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

Emsal Krokisi



Konut Emsalleri

1 İLGİLİSİ

Tel 0 530 780 50 83

Sinpaş Altınoran' da rezidans bloklarda 7. katta yer alan 1+1, 77 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 440.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	77 .-M ²	440.000 .-TL	5.714	.-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	-------	---------------------

2 BORSEM ELİT

Tel 0 312 440 01 02

Sinpaş Altınoran'da bahçe katta yer alan 3+1, 110 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 550.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	110 .-M ²	550.000 .-TL	5.000	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------	---------------------

3 EMLAK MERKEZİM

Tel 0 312 476 77 78

Sinpaş Altınoran'da 7. katta yer alan 2+1, 110 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan daire için 415.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	110 .-M ²	415.000 .-TL	3.773	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analiz yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların farklılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (29521 ADA 4 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
SATIŞ FİYATI		1.375.000	845.000	281.600
ZAMAN DÜZELTMESİ		SATILIK BENZER 0%	SATILIK BENZER 0%	SATILIK BENZER 0%
ALAN*	9.889,40m ²	1.000	650	256
BİRİM M ² DEĞERİ		1.375	1.300	1.100
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -15%
İMAR KOŞULLARI		E=2.00	E=2.00	E=1.00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=1.40	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON		konut	konut	ticaret
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	konut	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		hisseli	hisseli	hisseli
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	tam mülkiyet	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-30%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	918	963	910	880

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge gelişmekte olan bir bölgedir. Bölge içerisinde Sinpaş Oran Projesi bulunmakta olup, büyük inşaat firmalarınca yatırımların yapılmaya başladığı bilinmektedir. Bu nedenle parseller özellikle yatırımcıların ilgisini çeken bir bölgede yer almaktadır.

Yukarıda bahsi geçen emsaller haricinde bölgede faaliyette bulunan emlak ofisleri ve inşaat yapan şirketlerle yüz yüze yapılan görüşmeler sonucunda mevcut yapılaşma ve piyasa koşullarında benzer nitelikteki parsellerin 700.-TL/m² - 950.-TL/m² aralığında alım satımlarının gerçekleştiği bilgisi edinilmiştir. Ancak genel olarak hisse satışı yapılmakta olup, tam mülkiyet parsel değerinin üst birim değer civarlarında olacağı görüşü alınmıştır. Ancak yapılan görüşmelerde güncel piyasanın çok durgun olduğu ve telafuz edilen rakamların bu nedenle daha düşük olduğu bilgisi alınmıştır. Piyasanın hareketlenmesi halinde rakamların artacağı kanaati oluşmuştur.

Bölgede nitelikli site olarak Sinpaş Oran Projesi yer almaktadır. Emsaller bu projeden seçilmiş olup, bölgedeki planların onaylanarak yatırımların artmış olması nedeni ile daire fiyatlarının da arttığı görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parselin Sinpaş Oran Projesine konum olarak daha dezavantajlı olduğu, Sinpaş Oran Projesi' nin ruhsatlı ve oturmuş bir proje olması nedeni ile birim değerlerinin daha yüksek olacağı düşünülmüştür.

Emsal karşılaştırma tablosu 29521 ada 4 parsel için yapılmış olup, 29519 ada 1 parselin piyasa değeri öngörülürken bu birim değer baz alınmıştır. 29519 parsel KOP parseli olup, yapılaşma izni bulunmamaktadır. Konut imarlı parsellerin 900.-TL/m², ticaret imarlı parsellerin 1.100.-TL/m² civarında olduğu düşünülerek, yapılaşma hakkı olmayan kamulaştırılacak parsellerin %50-55 oranında daha düşük değere sahip olabileceği kanaatine varılmıştır. Çankaya belediyesinden edinilen şifahi bilgiye göre 29519 parselin rayiç birim değeri 495,20.-TL/m² olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile 500.-TL/m² birim değer olacağı öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (ATAKULE GYO HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı* (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
29519	1	1.051,36	500,00	525.680,00	148.526,54
29521	4	9.889,40	918,00	9.078.469,20	2.565.046,53
2 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)				9.604.149	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (-TL)				9.605.000	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin olmaması, üzerlerinde yapı bulunmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Hali hazırda 1/1000 Uygulama İmar Planları onaylı olup, parselasyon planları yapılmıştır. Parselasyon Planlarının askı süresi 18.12.2015 tarihinde bitmiş ve plana itiraz dilekçeleri değerlendirildiği bilgisi alınmıştır. Askı sonrası süreci devam eden parselasyon planında her bir parselin kalan imarlı alanları ve KOP alanları yaklaşık olarak şifahen öğrenilmiştir. Bu bilgilerin onaylanacağı varsayımı ile toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranları kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli 6 aylık kupon ödemeli (11.02.2026) sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %10,6 (kupon dönemi faiz oranı:5,30x2) civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Parselin mevcut yapılaşma koşulları gibi unsurlar dikkate alınarak risk primi %5,4 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$\% 10,60$ Risksiz Oran + $\% 5,4$ Risk Primi = $\% 16,00$ İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı $\% 16,00$ olarak kabul edilmiştir

Hasılat Pay Oranı Analizi:

Bölgede yapılan araştırmalarda hasılat paylaşım oranına ilişkin örnekler aşağıdaki gibidir:

* Toplu Konut İdaresi'nin Ankara Çankaya'da Eskişehir Yolu Üzerinde, satışa çıkardığı 40.628 metrekarelik arazinin arsa satış karşılığı gelir paylaşımı için düzenlenen ihalede; 'merkezi iş alanı' imarlı arazi için arsa satış karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup 997.500.000 TL+KDV satış toplam gelirinden (ASKSTG) yüklenici tarafından TOKİ "ye (arsa sahibine) teklif edilen. %25,1 satış payı gelir oranının (ASKŞPGO) karşılığı 397.000.000-TL "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)" +KDV" bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir. (yıl:2011)

* 17.08.2015 tarihinde 2. oturumu tamamlanan, Emlak Konut GYO A.Ş. projelerinden "Ankara Çankaya Çayyolu Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi"nin sözleşmesi, Yüklenici "YP İnşaat A.Ş." ile 08.10.2015 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeye göre Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 545.454.545,00 TL Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 180.000.000,00 TL Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı: %33'dir.

* Emlak Konut GYO A.Ş.' nin açıkladığı, Ankara Çankaya Mühye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi' nin 22.04.2015 tarihinde Yapılan 2.Oturumuna (Pazarlık - Açık Artırma Bölümü) katılan istekliler ve yazılı nihai mali teklifleri incelendiğinde verilen tüm tekliflerde Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranının % 40 olduğu görülmüştür.

Yukarıda bahsi geçen sözleşme alanları, konumları, nitelikleri göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu parseller için öngörülen proje için hasılat oranının %35 olabileceği öngörülmüştür.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların imar koşulları "2.3.1. İmar Dumuna İlişkin Veriler" başlığında detaylı olarak anlatılmıştır. 29521 ada 4 parsel Emsal=1.40, konut alanı imarlıdır. Plan notlarına göre 29519 ada 1 parseldeki KOP hisselerinin bedelsiz terk edilmesi halinde Emsal=1.60 olarak kullanılabileceği belirtilmiştir. Gelir İndirgeme Yaklaşımında 29519 ada 1 parselin kamulaştırılacağı ve 29521 ada 4 parsel üzerinde konut projesi geliştirileceği öngörülmüştür. Emsal=1.40 yapılaşma koşullarına göre Emsal İnşaat Alanı hesaplanmıştır. Satılabilir İnşaat Alanı, mevzuattan kazanılan alanlar olması nedeni ile Emsal İnşaat Alandan daha fazla olduğu öngörülmüştür. Büyük projelerde emsal dışı alanların oranlarının genel olarak daha yüksek olabildiği bilinmektedir. Ancak parsel üzerinde alınmış ruhsat/proje bulunmaması nedeni ile güvenli tarafta kalınarak emsal dışı alanın, emsal alanından fazla oranı %15 olarak kabul edilmiştir.

ADA/PARSEL	ARSA ALANI	EMSAL	EMSAL İNŞAAT ALANI	SATILABİLİR İNŞAAT ALANI
29521/4	9.889,40 m ²	1,40 m ²	13.845,16 m ²	15.921,93 m ²
TOPLAM			13.845,16 m²	15.921,93 m²

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut türlerinde ünitelerin 1.dönemde %20' sinin , 2.dönemde %30' inin 3.dönemde ise %50' sinin satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 3.200.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır. İndirgeme oranı %16 olarak kabul edilmiştir.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80 ' inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %15- 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI				
İmarlı Arsa Alanı	9.889,40m ²	Emsal / KAKS	1,40	
Toplam Emsal İnşaat Alanı	13.845,16m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı	
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı	0,15	100%	0%	
Satışa Esas İnşaat Alanı	15.921,93m ²	15.921,93m ²	0,00m ²	
NAKİT AKIŞI				
YATIRIM SÜRECİ	36			
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	15.921,93			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	20,00%	30,00%	50,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)	3.184	4.777	7.961	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	3.200	3.360	3.528	
Satış Geliri (Konut)	10.190.038	16.049.309	28.086.292	
Satış Gelirleri (Toplam)	10.190.038 TL	16.049.309 TL	28.086.292 TL	54.325.639 TL
Nakit Akım	10.190.038 TL	16.049.309 TL	28.086.292 TL	54.325.639 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	38.705.465 TL			
İNDİRGEME ORANI	16,00%			
Hasılat Paylaşımı Oranı	35%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	13.546.913			
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	10.837.530			
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)	1.095,87m ²			

Yapılan proje geliştirme tablosunda 29521 ada 4 parselin bugünkü arsa değeri ~10.837.530.-TL olarak hesaplanmıştır. 29519 ada 1 parsel KOP parselidir. KOP parselinin birim metrekare değerinin imarlı parsellerden %50-55 daha düşük olabileceği kanaati oluşmuştur. Bu nedenle 29519 ada 1 parsel için 500.-TL/m² birim m² değeri öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (ATAKULE GYO HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı* (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
29519	1	1.051,36	500,00	525.680	148.527
29521	4	9.889,40	1.095,87	10.837.530	3.062.055
2 ADET PARSELİN DEĞERİ (-.TL)				11.363.210	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (-.TL)				11.365.000	

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

29521 ada 4 parselin en etkili kullanım şeklinin imar koşullarına uygun olarak proje yapılmasının, 29519 ada 1 parselin KOP parseli olarak değerlendirilmesinin en etkin kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde parselin yapılaşma haklarına ilişkin varsayımlar ve belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ayrıca söz konusu parsellerden 29519 ada 1 parselin KOP parseli olması ve bedelsiz terk yapılması halinde 29521 ada 4 parselin emsal hakkının yükseleceği bir senaryo ile projeksiyon yapılmış olup, yatırımcı politikasına göre bu durumun değişebileceği düşünülmektedir. Bölge büyük firmalar tarafından yatırım yapılan bir gelişme alanı olup, henüz Sinpaş Oran projesi dışında bir inşaa faaliyet bulunmayan, boş parsellerin çoğunlukta olduğu bir bölgedir.

Tüm faktörler değerlendirildiğinde ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulduğunda, emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

■ Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı Yöntemine göre;

2 ADET PARSELİN ATAKULE GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ (TL)	9.605.000 TL
2 ADET PARSELİN ATAKULE GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ (USD)	2.713.813 \$

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

2 ADET PARSELİN ATAKULE GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ (TL)	11.365.000 TL
2 ADET PARSELİN ATAKULE GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ (USD)	3.211.087 \$

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsellerin arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.4 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazların üzerinde mevcutta yapı bulunmamaktadır. Arsa niteliğinde olan taşınmazların fiili durumu da bu niteliğine uygundur. Taşınmaz Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (r) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu parsellerin Atakule GYO' ya ait olan hisselerinin

29.12.2016 tarihli toplam değeri için ;

9.605.000 .-TL

(Dokuz Milyon Altı Yüz Beş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

11.333.900 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN ATAKULE GYO' YA AİT HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
9.605.000	2.713.813	2.598.193	11.333.900

1 USD = 3,5393 .-TL 29.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 3,6968 .-TL 29.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.