

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN 4 ADET PARSEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2015
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.12.2015
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.12.2015
RAPOR TARİHİ	30.12.2015
RAPOR NO	ATA-1510013
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİNDE YER ALAN 4 ADET PARSELİN PAZAR DEĞER TESPİTİ (808, 809, 519 numaralı parsellerin 1/1 (tam) hissesi , 711 numaralı parselin ise Atakule GYO ' ya ait olan 1/3 hissesi)
DEĞERLEME ADRESİ	MÜHYE MAHALLESİ 808, 809, 711, 519 PARSELLER ÇANKAYA/ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A.Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) 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 808, 809, 519 numaralı parsellerin 1/1 (tam) hissesinin , 711 numaralı parselin ise Atakule GYO ' ya ait olan 1/3 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 Sokak No:3/3-4 GOP- 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 değerlendirme raporu; Ankara ili Çankaya ilçesi Mühye Mahallesi 808, 809, 519 numaralı parsellerin 1/1 (tam) hissesinin , 711 numaralı parselin ise Atakule GYO ' ya ait olan 1/3 hissesinin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 30.12.2015 tarih ve ATA-1510013 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A.Özgün HERGÜL ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır. Şerife Seda YÜCEL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

519 PARSEL	
İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Bucağı	:
Mahallesi	: MÜHYE
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	:
Parsel No	: 519
Alanı	: 11.200 m ²
Hisse oranı	: TAM
Vasfı	: TARLA
Sınırı	:
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
Sahibi	: ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 33683
Cilt No	: 3
Sayfa No	: 503
Tapu Tarihi	: 22.05.2015

711 PARSEL	
İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Bucağı	:
Mahallesi	: MÜHYE
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	:
Parsel No	: 711
Alanı	: 10.000 m ²
Hisse oranı	: 1/3
Vasfı	: BAHÇE
Sınırı	:
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
Sahibi	: ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 30981
Cilt No	: 4
Sayfa No	: 695
Tapu Tarihi	: 12.05.2015

808 PARSEL	
İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Bucağı	:
Mahallesi	: MÜHYE
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	:
Parsel No	: 808
Alanı	: 700 m ²
Hisse oranı	: TAM
Vasfı	: TARLA
Sınırı	:
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
Sahibi	: ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 26298
Cilt No	: 5
Sayfa No	: 796
Tapu Tarihi	: 21.04.2015

809 PARSEL	
İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Bucağı	:
Mahallesi	: MÜHYE
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	:
Parsel No	: 809
Alanı	: 2.470 m ²
Hisse oranı	: TAM
Vasfı	: TARLA
Sınırı	:
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
Sahibi	: ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 22051
Cilt No	: 5
Sayfa No	: 797
Tapu Tarihi	: 03.04.2015

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden 25.11.2015 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belge ekte sunulmuştur.

Taşınmazlar üzerinde takyidat 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.

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 30.11.2015 İmar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Mühye kadaströ 711, 808 ve 809 nolu parsellerin, Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 16.01.2015 tarih 155 sayılı kararı ile onaylı "İmrahör Vadisi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve İmrahör Vadisi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında E=1.00 Yençok=3 kat yapılaşma koşullarındaki Ticaret+Turizm alanları olarak adlandırılabilir kanal boyu güzergahı üzerinde planlanmış bulunan "Yol" ve "Park" alanı kullanımlarına isabet ettikleri, ayrıca Belediye Meclisinin 13.06.2014 tarih 1050 sayılı kararı ile teklif edilen ve Bakanlar Kurulunca 15.06.2015 tarihinde onaylanan Çankaya İlçesi Mühye, Karataş I.Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırı dahilinde kaldığı,

Mühye kadaströ 519 nolu parsellerin, Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 16.01.2015 tarih 155 sayılı kararı ile onaylı "İmrahör Vadisi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve İmrahör Vadisi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında E=1.40 Yençok=serbest kat yapılaşma koşullarındaki "Konut" kullanımında bulunduğu, ayrıca Belediye Meclisinin 13.06.2014 tarih 1050 sayılı kararı ile teklif edilen ve Bakanlar Kurulunca 15.06.2015 tarihinde onaylanan Çankaya İlçesi Mühye, Karataş I.Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırı dahilinde kaldığı bilgileri alınmıştır. Değerleme konusu parselleri kapsayan şmar planı doğrultusunda Parselasyon Planının onaylandığı ve 18.12.2015 tarihine kadar Harita Şube Müdürlüğü'nde askıda olduğu belirtilmiştir.

Değerleme tarihi içerisinde Harita Şube Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde,

16.01.2015 tarihli uygulama planına yapılan itirazlar değerlendirilerek, değerlendirme konusu parsellerin 14.04.2015 tarih 769 sayılı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama Planı kapsamında E= 1.40, konut alanında kaldığı belirtilmiştir. Ancak resmi olarak parsellerin bu yapılaşma koşullarının verilebilmesi için parselasyon planının onaylanarak yürürlüğe girmesi gerektiği beyan edilmiştir. Parsellerin bulunduğu bölgede hazırlanan parselasyon planları 18.12.2015 tarihinde askı süresini tamamlamış olup, plan itiraz dilekçelerinin incelemede olduğu bilgisi alınmıştır. Hali hazırda planlamaya ilişkin süreç devam etmektedir.

Harita Şube Müdürlüğü'nde yapılan görüşmede, hazırlanan parselasyon planına göre 519, 711, 808, 809 parsellerin imarlı kısmı 29521 ada 4 parsel olarak, KOP kısmı ise 29519 ada 1 parsel olarak öngörüldüğü bilgisi alınmıştır. Tüm parsellerden yaklaşık olarak %38 DOP kesintisi yapıldığı belirtilmiştir. Hali hazırda itiraz dilekçeleri değerlendirilen parselasyon planına göre parsellerin detay bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir. Bu bilgiler Ankara Büyükşehir Belediyesi'ndeki Harita Şube Müdürlüğü'ndeki ilgili görevliden şifahi olarak alınmıştır.

ADA/PARSEL	ATAKULE GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TAPU ALANI	KONUT İMARLI ARSA ALANI	KOP ALANI
0/519	11.200,00 m ²	6.256,53 m ²	197,96 m ²
0/711	3.333,33 m ²	1.862,05 m ²	665,14 m ²
0/808	700,00 m ²	391,03 m ²	41,57 m ²
0/809	2.470,00 m ²	1.379,79 m ²	146,69 m ²
TOPLAM	17.703,33 m²	9.889,40 m²	1.051,36 m²

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. Plan itiraz dilekçelerinin incelemede olduğu bilgisi alınmıştır. Süreç devam etmektedir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda parseller 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 519 parsel numaralı 11.200 m² alanlı tarla vasıflı, 711 parsel numaralı 10.000 m² alanlı bahçe vasıflı taşınmazın 1/3 hissesi, 808 parsel numaralı 700 m² alanlı tarla vasıflı, 809 parsel numaralı 2.470 m² alanlı tarla vasıflı gayrimenkullerdir.

519 parsel dikdörtgen yamuk şeklinde olup parselin içine araç ile ulaşım sağlanamamaktadır. 711 parselin geometrik bir biçimi bulunmamakta olup, Sinpaş Oran Projesi şantiye alanına yakın konumdadır.

808 ve 809 parseller dikdörtgen yamuk biçiminde olup Sinpaş Oran Projesinin alt kesiminde yer almaktadırlar.

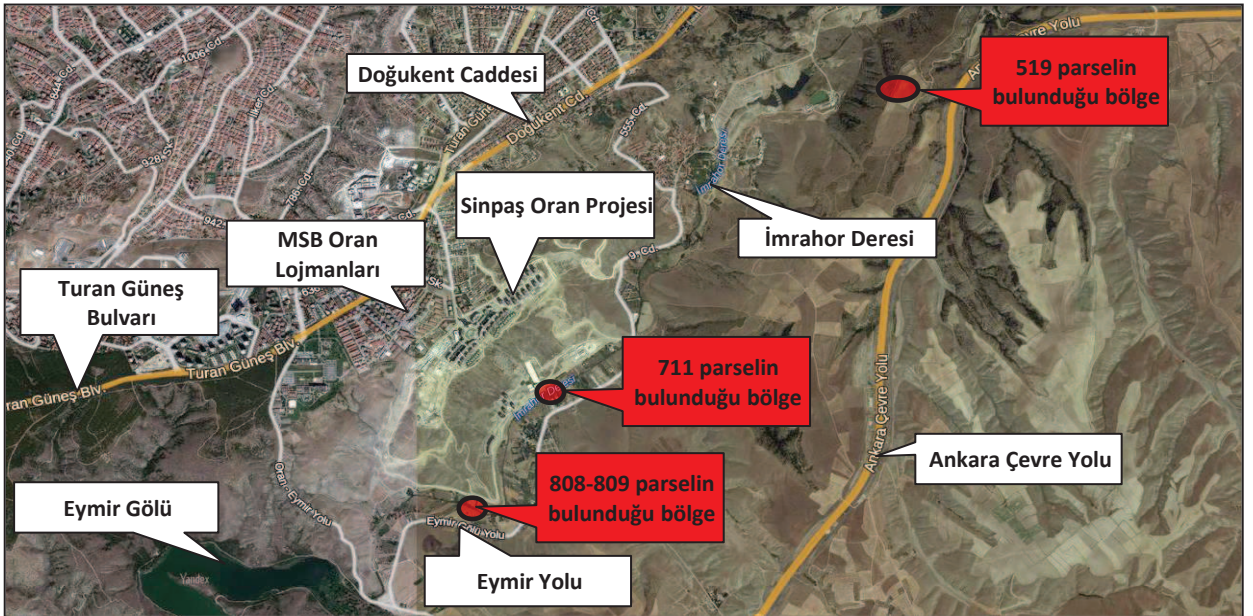
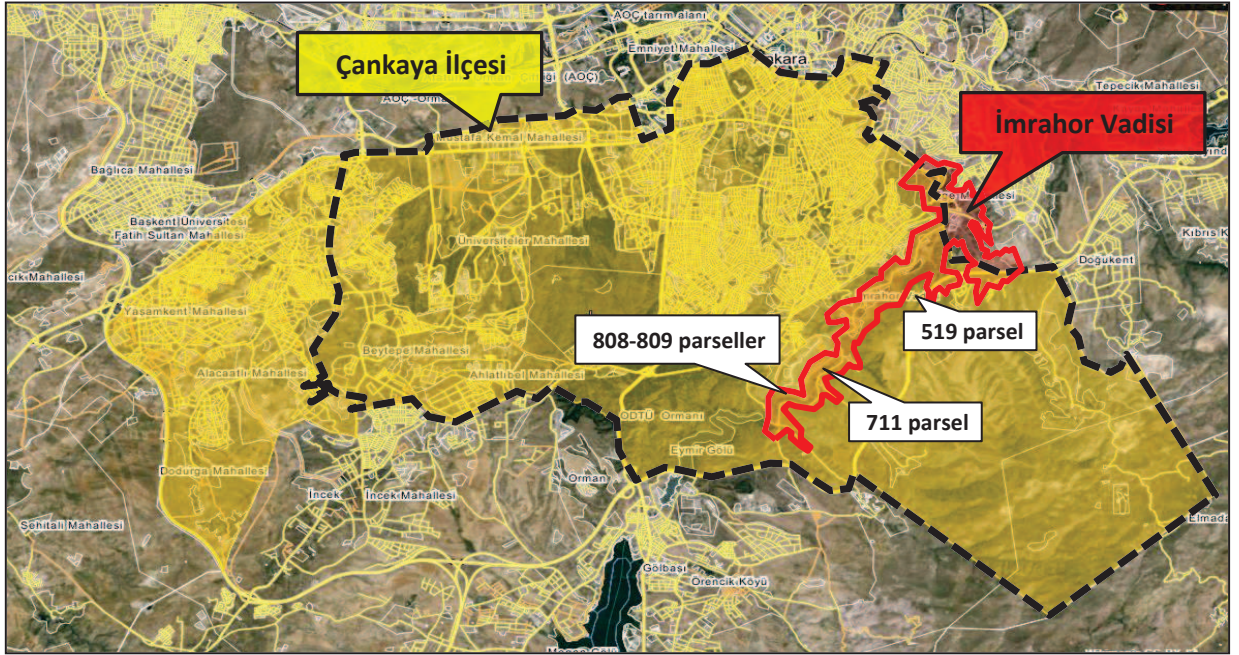
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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. 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, restaurantlar 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 geçmekte olup, 711, 808, 809 parsellere en yakın konumlu yol Eymir Yoludur. 519 parsel Çevre Yolu ile Doğukent Caddesi arasında kalan bölgede ormanlık alana yakın konumludur.

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 519 parsel numaralı 11.200 m² alanlı tarla vasıflı, 711 parsel numaralı 10.000 m² alanlı bahçe vasıflı taşınmazın 1/3 hissesi, 808 parsel numaralı 700 m² alanlı tarla vasıflı, 809 parsel numaralı 2.470 m² alanlı tarla vasıflı gayrimenkullerdir.

519 parsel dikdörtgen yamuk şeklinde olup parselin içine araç ile ulaşım sağlanamamaktadır. 711 parselin geometrik bir biçimi bulunmamakta olup, Sinpaş Oran Projesi şantiye alanına yakın konumdadır.

808 ve 809 parseller dikdörtgen yamuk biçiminde olup Sinpaş Oran Projesinin alt kesiminde yer almaktadırlar.

Parsellerin tamamı eğimli bir topografyaya sahiptir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak, ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Gündül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

Ankara'nın 2014 yılı itibarıyla toplam nüfusu 5.150.072'dir. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun %96.7'si il ve ilçe merkezlerinde, geriye kalanı köy veya beldelerde yaşar. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde, il nüfusunun ise %85'i merkezde yaşar.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

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.

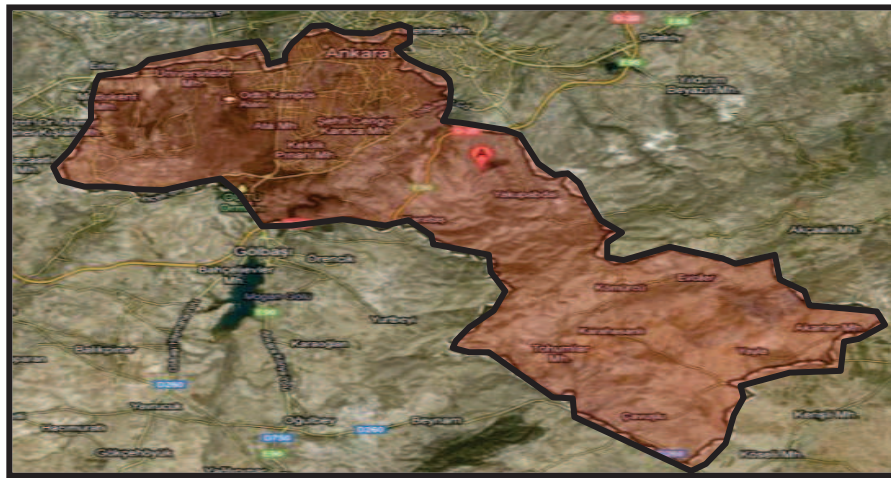
4.1.2 - Çankaya İlçesi

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 2014 verilerine göre ilçe nüfusu 913.715 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, alışveriş 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 özellikle 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 İnşaat 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 piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. 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.
- * Gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadırlar.
- * 519, 808, 809 parseller tam mülkiyettir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 711 parsel hisseli mülkiyettir.
- * Merkeze uzak konumda yer almaktadırlar.
- * Ulaşım imkanları oldukça kısıtlıdır.
- * Parselasyon planları henüz onaylanmamıştır. Planların askı süresi 18.12.2015 tarihinde bitmiştir. Plan itiraz dilekçelerinin incelemede olduğu bilgisi alınmış olup süreç devam etmektedir.

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 MAK YATIRIM VE GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI

Tel 0 532 455 57 10

Taşınmazlar ile aynı bölgede, benzer imar koşullarına sahip tarla vasıflı 1.000 m² gayrimenkul için 456.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1000 .-M ²	456.000 .-TL	456	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-----	---------------------

2 SAHİBİ

Tel 0 541 233 36 25

Taşınmazlar ile aynı bölgede, parselasyon planı kapsamında ticari imarlı olarak beyan edilen tarla vasıflı 880 m² hisse için 466.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. (250 parsel içinde hissedir)

SATILIK	880 .-M ²	466.000 .-TL	530	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-----	---------------------

3 MAK YATIRIM VE GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI

Tel 0 532 455 57 10

Taşınmazlar ile aynı bölgede, benzer imar koşullarına sahip tarla vasıflı 600 m² gayrimenkul için 273.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	600 .-M ²	273.000 .-TL	455	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-----	---------------------

4 ÇETİNKAYA İNŞAAT EMLAK

Tel 0 532 291 84 16

Taşınmazlar ile aynı bölgede, benzer imar koşullarına sahip tarla vasıflı 4.640 m² gayrimenkul için 1.500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	4640 .-M ²	1.500.000 .-TL	323	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-----	---------------------

5 POLAT 2 EMLAK

Tel 0 536 924 33 01

Taşınmazlar ile aynı bölgede, benzer imar koşullarına sahip tarla vasıflı 5.600 m² gayrimenkul için 2.632.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	5600 .-M ²	2.632.000 .-TL	470	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-----	---------------------

6 HSF EMLAK

Tel 0 312 442 53 62

Taşınmazlar ile aynı bölgede, benzer imar koşullarına sahip tarla vasıflı 250 m² gayrimenkul için 112.500.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. (368 parsel içinde hissedir)

SATILIK	250	.-M ²	112.500	.-TL	450	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

Konut Emsalleri

1 BORSEM HİLAL

Tel 0 312 446 89 99

Taşınmazların bulunduğu bölgede Sinpaş Altın Oran Evlerinde 2+1, ara kat, 140 m² olarak pazarlanan daire için 550.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	140	.-M ²	550.000	.-TL	3.929	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

2 EMLAK MARKETİ

Tel 0 312 490 20 06

Taşınmazların bulunduğu bölgede Sinpaş Altın Oran Evlerinde 3+1, ara kat, 150 m² olarak pazarlanan daire için 580.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	150	.-M ²	580.000	.-TL	3.867	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

3 COLDWELL BANKER PRIME

Tel 0 312 442 94 42

Taşınmazların bulunduğu bölgede Sinpaş Altın Oran Evlerinde 2+1, ara kat, 130 m² olarak pazarlanan daire için 460.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	130	.-M ²	460.000	.-TL	3.538	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi 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 karşılıkları 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 (808 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 3	EMSAL 5
SATIŞ FİYATI		456.000	273.000	2.632.000
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN*	700,00m ²	1.000	600	5.600
BİRİM M ² DEĞERİ		456	455	470
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA KÜÇÜK -3%	BÜYÜK 20%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Planlama sürecinin değere etkisi+tam mülkiyet	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		15%	2%	25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	525	524	464	588

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge gelişmekte olan bir bölgedir. Bölge içerisinde Sinpaş Oran Projesi bulunmakta olup, parselasyon planlarının onaylanmasından sonra yapılaşmanın hız kazanacağı düşünülmektedir. 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 400.-TL/m² - 550.-TL/m² aralığında alım satımlarının gerçekleştiği bilgisi edinilmiştir. Ancak parselasyon planların askıdan inip, onaylanması halinde bu değerlerin artacağı düşünülmektedir. Emsal taşınmazlarda belirtilen değerler plan kriterlerinin netleşmesi ile değerlerin yukarı yönde çok farklılaşacağı beyan edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların tamamının aynı koşullara sahip olması, parselasyon planı içerisinde fiziki özelliklerinin değişeceği bilinmesi nedeni ile emsal karşılaştırma tablosu örnek olarak seçilen 808 parsel için düzenlenmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (ATAKULE GYO HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı* (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
-	519	11.200,00	525	5.880.000,00	2.018.676,19
-	711	3.333,33	525	1.750.000,00	600.796,48
-	808	700,00	525	367.500,00	126.167,26
-	809	2.470,00	525	1.296.750,00	445.190,20
4 ADET PARSELİN DEĞERİ (-TL)				9.294.250,00	
4 ADET PARSELİN DEĞER (-USD)				3.190.830,13	

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 oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıl vadeli devlet tahvilinin net faizi yaklaşık %8 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.

Bölgede parsellasyon planlarının onaylanmamış olması neden ile risk primi %6 olarak öngörülmüştür.

İskonto Oranı = Risksiz Getiri Oranı + Risk Primi

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 satışı 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. Değerleme konusu taşınmazların askıda bulunan parselasyon planında tek bir parsel olarak öngörülmesi nedeni ile nakit akışı tabloları toplam alan üzerinden yapılmıştır. Ankara Büyükşehir Belediyesi'ndeki görevliden şifahi olarak alınan onaylanacağı varsayılan imarlı arsa ve KOP arsa alanları aşağıdaki gibidir.

ADA/PARSEL	ATAKULE GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TAPU ALANI	KONUT İMARLI ARSA ALANI	KOP ALANI
0/519	11.200,00 m ²	6.256,53 m ²	197,96 m ²
0/711	3.333,33 m ²	1.862,05 m ²	665,14 m ²
0/808	700,00 m ²	391,03 m ²	41,57 m ²
0/809	2.470,00 m ²	1.379,79 m ²	146,69 m ²
TOPLAM	17.703,33 m²	9.889,40 m²	1.051,36 m²

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında parseller Emsal=1.40, konut imarlıdır. Toplam Emsal Alanı= (9.889,40 m² x 1.40) 13.845,16 m² olarak hesaplanmıştır. Yaklaşık % 15 oranında da emsal inşaat alanı dışında ortak alanlardan da satılabilir alan olabileceği düşünülerek parsel üzerinde inşa edilebilecek yapıların toplam satışa esas alanı 15.921,93 m² olarak hesaplanmıştır.

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 %35' inin 3.dönemde ise %45' inin satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 3.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır. İndirgeme oranı %14 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%	35,00%	45,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		3.184	5.573	7.165	15.922
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		3.000	3.150	3.308	
Satış Geliri (Konut)		9.553.160	17.553.932	23.697.809	
Satış Gelirleri (Toplam)		9.553.160 TL	17.553.932 TL	23.697.809 TL	50.804.901 TL
Nakit Akım		9.553.160 TL	17.553.932 TL	23.697.809 TL	50.804.901 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	38.251.001 TL	37.882.492 TL	37.519.557 TL		
İNDİRGEME ORANI	13,50%	14,00%	14,50%		
Hasılat Paylaşımı Oranı			35%		
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)			13.258.872		
Bugünkü Arsa Değeri (TL)			10.607.098		

Yapılan proje geliştirme tablosunda 4 adet parselin bugünkü toplam değeri ~10.607.098.-TL olarak hesaplanmıştır. Atakule GYO A.Ş. mülkiyetindeki parseller için Gelir İndirgeme Yaklaşımına göre hesaplanan birim m² değeri;

Bugünkü Arsa Değeri (TL)	Atakule GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Parsel Alanı	Birim M ² Değeri (TL/m ²)
10.607.098	17.703,33 m ²	599

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Parsel üzerinde parselasyonlarının yapılarak, konut fonksiyonlu yapılar inşaa edilmesinin en etkili kullanım şekli 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. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılırken 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;

4 ADET PARSELİN ATAKULE GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ (TL)	9.294.250,00 TL
4 ADET PARSELİN ATAKULE GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ (USD)	3.190.830,13 \$

- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

4 ADET PARSELİN ATAKULE GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ (TL)	10.607.000,00 TL
4 ADET PARSELİN ATAKULE GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ (USD)	3.641.513,32 \$

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsellerin tarla/bahçe 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 tarla/bahçe olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların niteliği tarla/bahçe olup, bölgede emsal olabilecek kiralık tarlaya 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 erevesinde, 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. Tarla/bahçe 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 "arazi" 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

30.12.2015 tarihli toplam değeri için ;

9.294.250 .-TL

(Dokuz Milyon İki Yüz Doksan Dört Bin İki Yüz Elli Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

10.967.215 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN ATAKULE GYO' YA AİT HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
9.294.250	3.190.830	2.919.690	10.967.215

1 USD = 2,9128 .-TL 30.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 3,1833 .-TL 30.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ahmet Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

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.