

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

2 adet arsa

Değerleme

Çankaya / Ankara

Raporu

2017B346 / 29.12.2017



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Arjantin Caddesi No: 28 G.O.P. - Çankaya / Ankara

Sayın Saldıray SÖKMEN,

Talebiniz doğrultusunda Çankaya'da konumlu olan "2 adet arsa"nın pazar değerine yönelik 2017B346 no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 52.772,99 m² yüz ölçümüne sahip 29519 ada 1 no.lu parsel ile 9.889,40 m² yüz ölçümüne sahip 29521 ada 4 parsel no.lu taşınmazlardır. Taşınmazların pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	9.425.000 TL	Dokuzmilyondörtüzyirmibeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	11.121.500 TL	Onbirmilyonyüzyirmibirbinbeşyüz-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 28.01.2017 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Abdulkerim SARI

Bilge KALYONCU
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512

RAPOR NO: 2017B346

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017
GİZLİDİR

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	19
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	34
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	36
Ekler	38

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Mühye Mahallesi 29521 ada 4 parsel ile 29519 ada 1 no.lu parseller Çankaya – Ankara
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Değerleme konusu taşınmazlar mevcutta boş arsadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Ankara ili Çankaya ilçesi Mühye Mahallesi 29521 ada 4 no.lu parsel ve 29519 ada 1 no.lu parsel
İMAR DURUMU	Değerleme konusu parseller 2016/278 tarih sayı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylı İmrahor Vadisi İmar Planı Kapsamında kalmaktadır. Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mühye Mahallesi, 29521 ada, 4 no.lu parsel "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıda belirtilmiştir. 29519 ada 1 no.lu parsel ise "Rekreasyon Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulu bulunmamaktadır. <ul style="list-style-type: none"> • KAKS: 1,40 • H_{maks}: Serbest'tir.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama ya da çalışmayı olumsuz kılan etken bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, taşınmazların GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkuller olması nedeni ile hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Konut Alanı" ve "Rekreasyon Alanı" amaçlı kullanımıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2017
RAPOR TARİHİ	29.12.2017
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	9.425.000 TL Dokuzmilyondörtüzyirmibeşbin-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	11.121.500 TL Onbirmilyonyüzyirmibirbinbeşyüz-TL

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017B346 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili Çankaya ilçesi Mühye Mahallesi, 29521 ada, 4 parsel ve 105136/5277299 hisse oranına sahip 29519 ada 1 parsel no.lu gayrimenkullerin 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; taşınmazların GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkuller olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM (Lisans No:400512) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Bilge KALYONCU (Lisans No:402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Abdülkerim SARI yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 26.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2017 değerleme tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2017 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 28.01.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mühye Mahallesi, 29521 ada, 4 parsel ve 105136/5277299 hisse oranına sahip 29519 ada 1 parsel no.lu gayrimenkullerin 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1 Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, 28.01.2017 tarihli sözleşmeye istinaden 100. Yıl Mahallesi Kuleli Caddesi No:5 / 3-4 G.O.P. - Çankaya / Ankara adresinde; 01.10.2017 tarihi itibarıyla Arjantin Caddesi No: 28 G.O.P. - Çankaya / Ankara faaliyet gösterdiği ilan edilen Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2
DEMOGRAFİK VE EKONOMİK
VERİLER

Bölüm 2

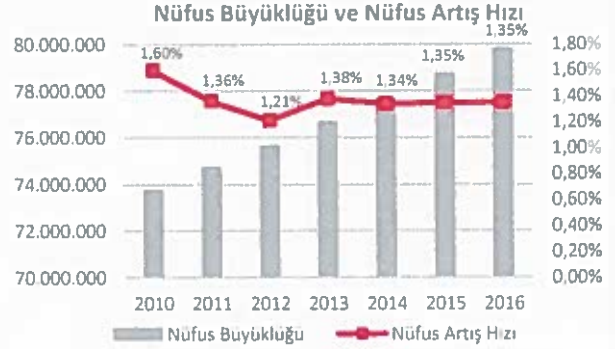
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

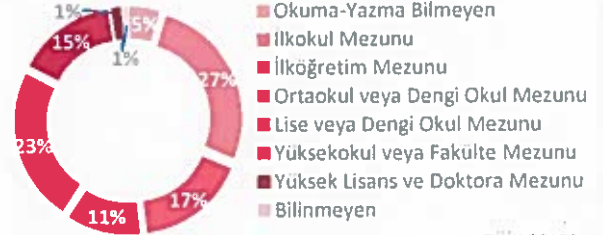
Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,58 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



TÜİK,2016

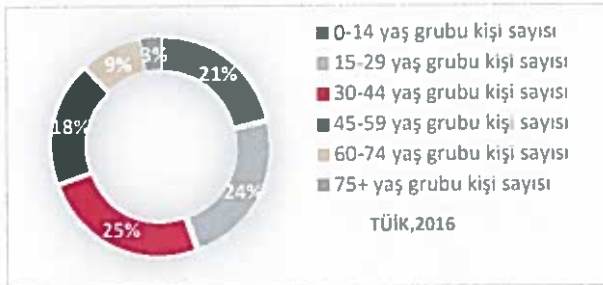
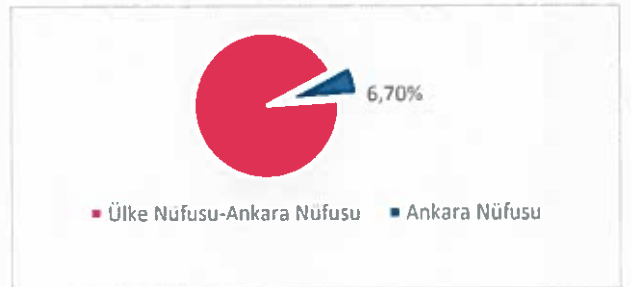


TÜİK,2015*

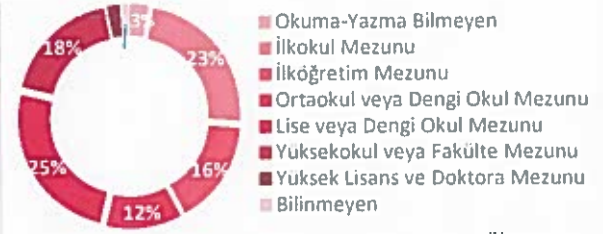
Ankara

2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 6,70’inin ikamet ettiği Ankara, 5.346.518 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2016 yılında binde 14,40 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,52 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



TÜİK,2016



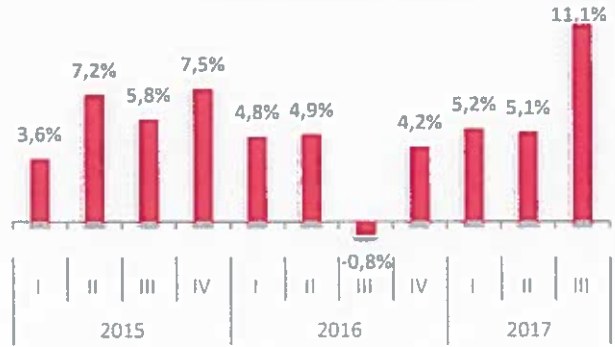
TÜİK,2016*

2.2 Ekonomik Veriler¹

Türkiye ekonomisi 2017'nin üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %11,1 büyümüştür. Harcamalar tarafından bakıldığında üçüncü çeyrekte hanehalkı talebindeki %11,7 artış büyümenin itici gücü olmuştur. İlaveyen inşaat yatırımlarındaki %12 ve makine-teçhizatındaki %15,3 artışların desteklediği sabit sermaye oluşumu %12,4 artış göstermiştir. Üretim tarafından bakıldığında finans hariç tüm sektörlerde pozitif bir tablo görülmüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2017 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'de %1,2 gibi artış olmuştur. Eylül 2017 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,9 trilyon TL'ye (844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

Kasım'da TÜFE'nin %1,49 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %0,52'nin seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %11,90'dan %12,98'e yükselmiştir. Gıdadaki %2,11, giyimdeki %3,77 yükselişler yukarı yönlü etki yaparken, uluslararası piyasalardaki petrolün yükselişi ve kur artışıyla ulaştırmada %2 artış enflasyonun sert yükselişinde etkili olan diğer faktörlerdir. Enerji ve gıda hariç olan çekirdek rakamın %12,08 gibi son 13 yılın en yüksek seviyesinde olması, enflasyonda yukarı yönlü risklerin devam ettiğini göstermektedir. Ekim'de

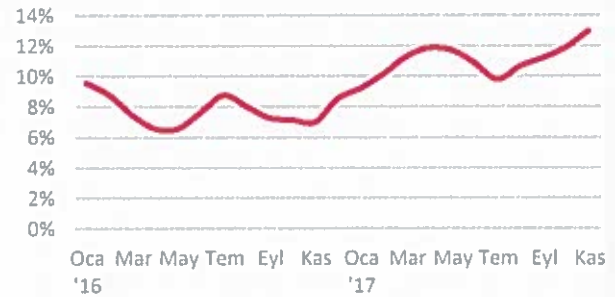
Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

2,9 trilyon TL'ye (844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

Enflasyon (%)

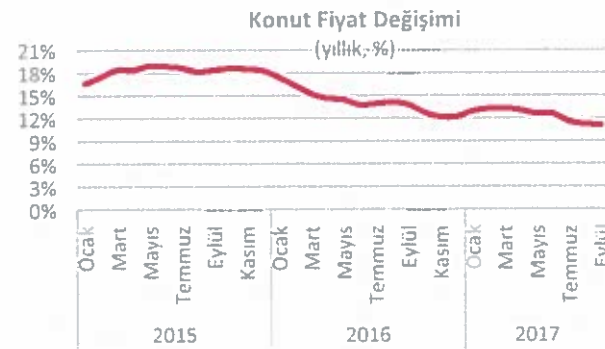
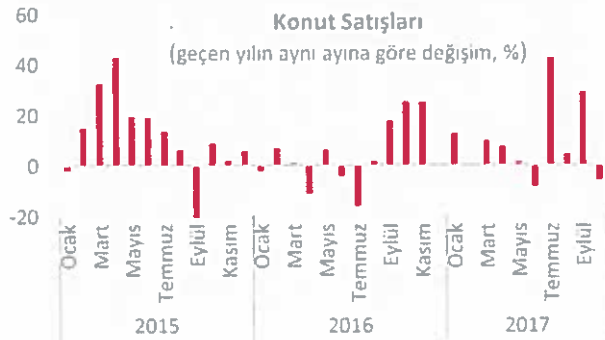


Kaynak: TÜİK

toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %5,7 gerilemiştir. Eylül ayında vergi düzenlemeleri öncesinde talebin öne çekilmesinden kaynaklanan yüksek artışın ardından Ekim'de düşüş beklentisi bulunuyordu. Ancak ipotekli satışlardaki %19,8 gibi yüksek düşüş, faizlerdeki yükselişin olumsuz yansımaları olarak görülebilir. On aylık konut satışları %8,2 artışla 1.153.610 adet olmuştur.

Kaynak: TÜİK

Konut fiyat endeksinin yıllık artışı ise Eylül'de %11,3'ten %11,1'e gerilemiştir. 2017 yıl boyunca ivme kaybeden yıllık konut fiyat artışı, %11,1 ile 2013 yılından bu yana gerçekleşen en düşük artış oranı olmuştur. Ağustos ayı konut fiyat artışı ile yılbaşı itibarıyla ilk 9 aylık fiyat artış oranı %8,90 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte konut kredisi hacmi ise geçen aya göre %0,85 artışla yılın en düşük artış oranını kaydederek Ekim ayı itibarıyla 188,28 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.



Kaynak: TCMB

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara	
İlçesi	Çankaya	
Mahallesi	Mühye	
Köyü		
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	29521	29519
Parsel No	4	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	9.889,40 m ²	52.772,99 m ²
Malik / Hisse	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / 105136/5277299

**Değerleme konusu 29519 ada 1 parsel ve 29521 ada 4 parsel, 711, 819, 808, 519 parsellerin imar uygulaması sonucunda oluşmuştur.*

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden 08.12.2017 tarih, saat 10:59 ve 20.12.2017 tarih, saat 09:19 itibariyle alınan onaylı takyidat belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

29521 Ada 4 No.lu Parsel Üzerinde;

Beyanlar Hanesinde

- Diğer (Konusu: Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içerisindedir.) (Tarih 15.12.2015 Sayı: 126257) (Başlama Tarih: 21/12/2015, Bitiş Tarih: 21.12.2015 – Süre) (21.12.2015 tarih ve 80543 yevmiye no ile)

29519 Ada 1 No.lu Parsel Üzerinde;

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- H: T. Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 137,00 m² lik sahada Ali BEKTAŞ hissesi üzerinde daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir. (13.12.2002 tarih ve 13067 yevmiye no ile)
- H: Taşınmaz malın tamamı üzerinden 480,00 m² lik kısımda T.E.A.Ş lehine daimi irtifak hakkı bulunmaktadır. (Malik: T.E.A.Ş) (27.03.1985 tarih, 1984 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkuller ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlardan 29519 ada 1 no.lu parsel üzerinde TEAŞ ve Elektrik İletim A.Ş. lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. Elektrik İletim A.Ş.'nin irtifak hakkı Ali BEKTAŞ hissesi üzerindedir. TEAŞ lehine olan irtifak hakkı ise parsel üzerinde trafo vb ünitelerin bulunması durumunda uygulandığı rutin hak niteliğindedir. Söz konusu parsel üzerindeki irtifak hakkı Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:


Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde değerini etkileyecek bir takyidat bulunmamaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPEKAYIT (Akit Maddeler - ŞBİ var)				
Zemin Tipi	: Ana Yapımsız	Kada Parcel	: 29107	
Zemin No	: 43034724	Katlıyım	: 93.272,06 m2	
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANLAYA	Kada Top. Niteliği	: ARSA	
Konutun Adı	: Çankaya 1M			
Mahalle / Köy Adı	: MEYVE Mah.			
Mevki				
İBN / Sayfa No	: 62 / 2991			
Kayıt Durumu	: 4312			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTIFAK				
S. B. İ.	Açıklama	Madd / Lehde	Tarih - Yıllar	Terkin Sebibi - Tarih - Yıl
İrtifa	DE TAŞINMAZ MALIN TAMAMI ÜZERİNDE 430 M İK KİFİDE T.C.A.Ş. İZİNİ DADA İRTIFAK HAKKI	T.C.A.Ş.	27/02/1961 - 1964	--
İrtifa	H. Y. ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İZİNİ 137 M2 LİK SAHADA ALI İHTİŞAŞ İZİNİN ÜZERİNDE DADA İRTIFAK HAKKI TEŞİS EDİLMİŞTİR.		13/12/2002 - 2007	--

MÜCEPKE BİLGİLERİ						
Sistem No	Madd	İhtiyaç No	İmar Pay/Payda	Mevkate	Fahane Sebibi - Tarih - Yıl	Terkin Sebibi - Tarih - Yıl
13/14/016	ATAKULF GAYRİMENKUL YATIRIM İRTIFAKI A.Ş.	20794 / 017204		100,00	İmar (1334) - 06/04/2016 - 2006	--
13/01/04	ATAKULF GAYRİMENKUL YATIRIM İRTIFAKI A.Ş. İZİNİN İZİNİ	20740 / 017299		100,00	İmar (1334) - 06/04/2016 - 2006	--

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



4304 Zemin - İmar - 29.12.2017 - 0.79

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI İLHAMİ Malikler için Detaylı - ŞİE var - Parsel Malikler			
Zemin Tipi	Ano Tapu No	Ada Parçesi	29521-4
Zemin No	2	Yatırım	0,2410 m2
İl / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Ano Tapu No	ARSA
Konut No	Çankaya 3M		
Mahalle / Köy Adı	MİLLİYE MAH.		
Mevki			
ÇM / Sayfa No	01 / 2330		
Kayıt Durumu	AKİT		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S. No	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yürürlük	Tescil No - Tarih - Yür.
Beyan	İhtis (Konut) KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PİREME ALANI İÇİ KESİMİNDEKİ 1 Parçesi 29521/2015 Sayılı 126277 (Bağlama Tarih: 21/12/2015 İmar Tarih: 21/12/2015 - Sonu)	ANLARA İNCELEŞİM BELEDİYESİ	21/12/2015 - 00541	--
Beyan	İhtis (Konut) KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PİREME ALANI İÇİ KESİMİNDEKİ 1 Parçesi 29521/2015 Sayılı 126277 (Bağlama Tarih: 21/12/2015 İmar Tarih: 21/12/2015 - Sonu)	ANLARA İNCELEŞİM BELEDİYESİ	21/12/2015 - 00541	--
Beyan	İhtis (Konut) KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PİREME ALANI İÇİ KESİMİNDEKİ 1 Parçesi 29521/2015 Sayılı 126277 (Bağlama Tarih: 21/12/2015 İmar Tarih: 21/12/2015 - Sonu)	ANLARA İNCELEŞİM BELEDİYESİ	21/12/2015 - 00541	--
Beyan	İhtis (Konut) KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PİREME ALANI İÇİ KESİMİNDEKİ 1 Parçesi 29521/2015 Sayılı 126277 (Bağlama Tarih: 21/12/2015 İmar Tarih: 21/12/2015 - Sonu)	ANLARA İNCELEŞİM BELEDİYESİ	21/12/2015 - 00541	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sıra No	Malik	Şirket No	Şirket Pay Oranı	Mevkide	İdarece Şekli	Tarih - Yür.	Tarih - Yür.
07111241	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ŞİRKETİ	140207	100,00	1/1	Şirket	2014/04/04 - 2014 - 2014	--
07111242	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ŞİRKETİ	140207	100,00	1/1	Şirket	2014/04/04 - 2014 - 2014	--
07111243	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ŞİRKETİ	140207	100,00	1/1	Şirket	2014/04/04 - 2014 - 2014	--
07111244	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ŞİRKETİ	140207	100,00	1/1	Şirket	2014/04/04 - 2014 - 2014	--

08.12.2017

06.12.2017 10:30

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

Ankara ili, Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu 29521 ada 4 no.lu parselin hisseleri; 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 İSKİT (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 hissesine tam mülkiyet ile geçmiştir.

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

3.4 Gayrimenkullerin İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirilmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Taşınmazlar, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2016/273 tarih sayılı 1/25000 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında 1/1000 ölçekli İmar planı ile uyumlu olarak "Konut" ve "Rekreasyon Alanı"nda kalmaktadır.

Plan Adı:1/1000 ölçekli "İmrahor Vadisi Kentsel Dönüşüm Gelişim Planlama Alanı"

Plan Onay tarihi: Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2016/278 sayılı kararı

Lejandı: 29521 ada 4 parsel "Konut Alanı", 29519 ada 1 parsel "Rekreasyon Alanı"

29521 ada 4 no.lu parselin yapılaşma koşulları;

- Emsal: 1,40
- H_{maks}: Serbest'tir

29519 ada 1 no.lu parsel "Rekreasyon Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.

Hukuk Müşavirliğinin 13/11/2017 tarih ve 24874277-640-E.119730 sayılı yazısı ile, Semra ÜNLÜ tarafından belediye idaresi aleyhine açılan dava sonucunda "ABB. Mec 81 264 sayılı parselasyon planı ile ABB. Mec 16.01.2016 tarih 155 sayılı kararın ve davanağı olan 1/5000 ve 1/25000 ölçekli NİP iptali ve yürütmesinin durdurulması" talebi ile açılan ve Ankara 18. İdare Mahkemesi'nin 2017/1936E sayılı dosyasında görülen davada mahkemece ara karar ile dava konusu parselasyon planının yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

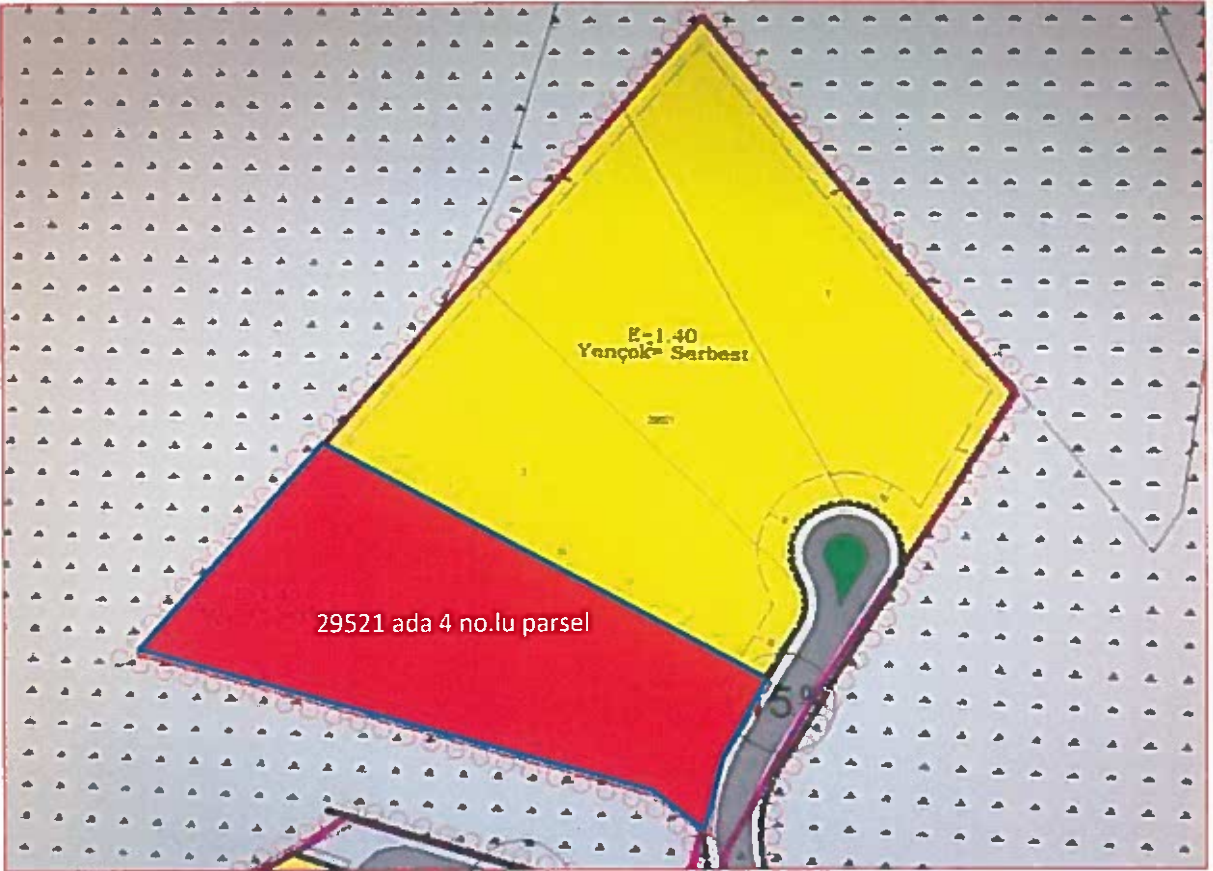
Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan araştırmalara göre, bölgede yürürlükte olan parselasyon planında yaşanan mahkeme süreci nedeni ile 29521 ada 4 no.lu taşınmaz üzerinde yapılaşmaya izin verilmemektedir. İlgili belediyeden imar çapı istenmesi durumunda verilemeyeceği olası bir ruhsat alma işleminin gerçekleştirilemeyeceği bilgisi edinilmiştir.

* Konu taşınmazlara ait onaylı imar durumu belgesi için ilgili belediyeye başvuru yapılmış olup cevap beklenmektedir. İlgili belediyede yapılan araştırmalar neticesinde ana taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları görsel olarak incelenmiştir.

Plan Notu:

- Konut Alanları: Salt konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır. Minimum parsel büyüklüğü:4.000,00 m², E:1,40, Yençok:Serbesttir. Parselasyon planında daha büyük parseller oluşturulmasını teşvik amacı ile ada bazında ve/veya 20.000,00 m² ve üzerindeki parsellerde E:2,00 olacaktır.
- (E:1,40 "Konut") parsellerindeki maliklerin kamu ortaklık payına düşen hisselerinin Ankara Büyükşehir Belediyesine bedelsiz terk edilmesi halinde E:1,60 olacaktır.
- Kademeli emsal E:2,00 şartını sağlayan konut parsellerinde KOP hisselerinin Büyükşehir Belediyesine bedelsiz terki halinde maksimum inşaat alanı haklarının %10'u oranında ilave inşaat alanı hakkı verilecektir.
- Rekreasyon alanı uygulamada kamulaştırma ortaklık payından karşılanacaktır.

Not: Taşınmazların dahil edildikleri son plan notları yukarıda yazılmış olup imar planı hakkında mevcut yürütmeyi durdurma kararı bulunması sebebi ile plan notları geçerliliğini yitirmiş durumdadır.



*Konu taşınmazlara ait onaylı imar durumu belgesi için ilgili belediyeye başvuru yapılmış olup cevap beklenmektedir. İlgili belediyede yapılan araştırmalar neticesinde ana taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları görsel olarak incelenmiştir.

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Değerleme konusu taşınmazlar arsa vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu parseller "arsa" vasıflı olup taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.. Parseller üzerine yeni yapı yapılması durumunda 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olacaktır.

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

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.

Değerleme konusu parseller 14.04.2015 tarih 769 sayı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında E:1,40 konut alanında kalmaktadırlar. Parsellerin bulunduğu bölgede parselasyon planı yapılmış olup planların askı süresi 18.12.2015 tarihinde bitmiştir.

Değerleme konusu parseller 519, 711, 808, 809 numaralı kadastral parsellerden gelen 29521 ada 4 no.lu ve 29519 ada 1 no.lu parsel olup 2016/278 tarih ve sayı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylı İmrahor Vadisi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmışlardır.

AncaK Hukuk Müşavirliği'nin 13/11/2017 tarih ve 24874277-640-E.119730 sayılı yazısı ile, Semra ÜNLÜ tarafından belediye idaresi aleyhine açılan dava sonucunda "ABB. Mec 81 264 sayılı parselasyon planı ile ABB. Mec 16.01.2016 tarih 155 sayılı kararın ve dayanağı olan 1/5000 ve 1/25000 ölçekli NİP iptali ve yürütmesinin durdurulması" talebi ile açılan ve Ankara 18. İdare Mahkemesi'nin 2017/1936E sayılı dosyasında görülen davada mahkemece ara karar ile dava konusu parselasyon planının yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan araştırmalara göre, bölgede yürürlükte olan parselasyon planında yaşanan mahkeme süreci nedeni ile 29521 ada 4 no.lu taşınmaz üzerinde yapılaşmaya izin verilmemektedir. İlgili belediyeden imar çapı istenmesi durumunda verilemeyeceği olası bir ruhsat alma işleminin gerçekleştirilemeyeceği bilgisi edinilmiştir.

3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.7 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar "Arsa" niteliğinde olup taşınmazların üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4
GAYRİMENKULLERİN
KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

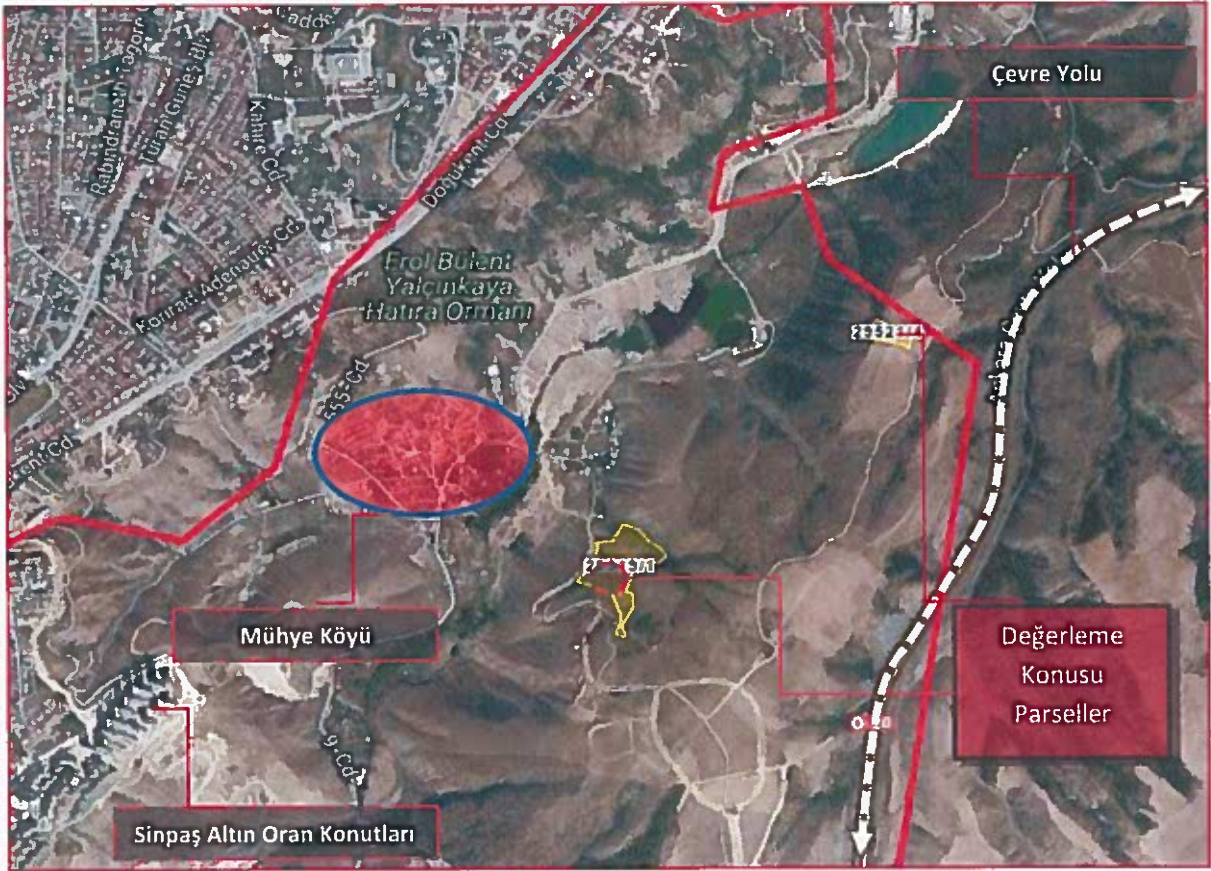
Gayrimenkullerin açık adresi: Mühye Mahallesi 29519 ada 1 no.lu ile 29521 ada 4 no.lu parseller Çankaya/Ankara

Taşınmazlara ulaşım için 15 Temmuz Kızılay Milli İrade Meydanı'ndan yola çıkılarak Atatürk Bulvarı üzerinde güneye doğru ilerlenir. Bulvarın devamı niteliğinde olan Cinnah Caddesi ve Simon Bolivar Caddeleri boyunca ilerlenerek Kahire Caddesi'ne ulaşılır. Devamında bulunan kavşaktan 555. Cadde istikametinde ilerlenerek Mühye Köyü Camii'ne ulaşılır. 565. Sokak istikametinde yaklaşık 800 m ilerlenerek sol kol üzerinde değerlendirme konusu 29519 ada 1 no.lu parsel ulaşılır. Değerleme konusu 29521 ada 4 no.lu parsel ise Mühye Köyü Camii'nden İmrahor Caddesi boyunca ilerlenerek 1,30 km sonunda yaklaşık 700 m kuzey yönünde kalacaktır.

Taşınmazlar ilçenin gelişmekte olan Çankaya ilçesinde yer almaktadır. 1936 yılında ilçe konumuna gelen Çankaya, 919.119 kişilik yerleşik nüfusa, 483 km² lik yüz ölçümü ile Ankara'nın en büyük nüfusuna sahip merkez ilçesi konumundadır. Gündüz ziyaretçileri ile 2 milyonu aşan nüfusu, 124 adet mahalli yerleşkesi, bünyesinde barındırdığı 333.537 adet konut, 107.000 adet işyeri, TBMM, Cumhurbaşkanlığı Köşkü Kuvvet Komutanlıkları, Büyükelçilikler, ticari ve sosyo kültürel mekanları ile Ankaranın en itibarlı ilçesi durumundadır. Çankaya'nın Kuzeyinde Altındağ ve Keçiören, Doğusunda Mamak, Güneyinde Gölbaşı, Batısında ise Yenimahalle ilçeleri yer almaktadır. İlçe içerisinde ulaşım çeşitli yollar ile salanabilmekte olup özel araçla, demiryolu ile ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. İlçenin en önemli ticari aksı Atatürk bulvarı olup Çankırı, Anafartalar ve Cumhuriyet Caddeleri kavşağından başlamakta olup Çankaya Başbakanlık Köşkü'ne kadar devam etmektedir. Taşınmazların konumlu olduğu Mühye Mahallesi ise ilçenin kuzeyinde yer alan gelişmekte olan müteahhitlerin ilgisinin üzerinde olduğu Çevre Yolu sınırına kadar dayanan çeper mahalle konumundadır. Taşınmazların içerisinde bulunduğu Mühye köyü ise genel itibari ile tek katlı müstakil konut yapılarının bulunduğu eski bir yerleşim yeri niteliğindedir.

Taşınmazın yakın çevresinde ise; Mühye Köyü, Sınpaş Altın Oran ve Marina Ankara gibi bilinirliği yüksek projeler ile birlikte Tuğla Fabrikaları, Çankaya Belediyesi Köpek Barınağı gibi tesisler bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Mühye Köyü	1,00 km
Kahire Caddesi	3,10 km
Sinpaş Altınoran Konutları	8,80 km
AŞTİ Terminali	21,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mühye Mahallesi'nde konumlu olan 52.772,99 m² yüz ölçümüne sahip arsa vasıflı 29519 ada 1 no.lu parsel ile 9.889,40 m² yüz ölçümüne sahip arsa vasıflı 29524 ada 4 no.lu parsellerdir.

Konu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu 29519 ada 1 no.lu taşınmaz oldukça eğimli bir topografik yapıya sahip iken geometrik olarak amorfür. Parselin 565. Sokak'ın devamı olan toprak yola yaklaşık 180 m cephesi bulunmakta olup taşınmaza bu yol ile ulaşılabilir. 29521 ada 4 no.lu parsel ise hafif eğimli bir topografyaya ve dikdörtgene benzer bir şekle sahiptir. Parsel ulaşım yine 565. Sokak'ın devamından sağlanabilmekte olup yaklaşık 7 km toprak yol üzerinde ilerlenmesi gerekmektedir. Parsellerin yakın çevresinde asfalt yol bulunmadığı için özellikle kış aylarında ve yağışlı hava koşullarında ulaşım hayli güç olacaktır. Ayrıca taşınmaza belli bir yere kadar araç ile ulaşım sağlanabilmekte olup devamında yürüyerek gidilmesi gerekmektedir. Parsellerin etrafında sınırlarını belirleyen herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parseller ulaşım ve çevre açısından dezavantajlı durumdadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar "arsa" vasıflı olup taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazların İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar "arsa" vasıflı olup taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmazların ulaşım kanallarına erişimi zor olup ulaşım imkanları kısıtlıdır.
- Değerleme konusu 29519 ada 1 parsel no.lu taşınmaz 565. Sokak devamında olup söz konusu sokağa yaklaşık 180 m cephesi bulunmaktadır.
- Taşınmazların dahilinde bulunduğu plana yönelik olarak yürütmeyi durdurma kararı çıkartılmıştır.
- Taşınmazların yakın çevresinde mevcut kullanımı ile uyumlu olan boş arsa arzı bulunmaktadır.
- Taşınmazın yakın çevresinde Mühye Köyü, Sinpaş Altın Oran, Marina Ankara, gibi bilinirliği yüksek projeler ile birlikte tuğla fabrikaları, Çankaya Belediyesi Köpek Barınağı gibi tesisler bulunmaktadır.
- Değerleme konusu 29519 ada 1 no.lu parsel KOP alanında yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 29519 ada 1 no.lu parsel hisselidir.

BÖLÜM 6
SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- 29521 ada 4 no.lu parselin mülkiyeti tek hisseli olup "Konut Alanı" lejandında bulunmaktadır.
- Taşınmazlar çevre yoluna yakın konumda yer almaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu parseller 2016/278 tarih ve sayı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylı İmrahor Vadisi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup mevcut plan üzerinde yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.
- Mevcut imar düzenlemeleri ve yürütmeyi durdurma kararı dolayısı ile 29521 ada 4 no.lu parsel üzerinde yapılaşmaya izin verilmemektedir.
- Söz konusu taşınmazlar en yakın nitelikli yerleşim bölgesinden yaklaşık 3,10 km uzakta yer almaktadırlar.
- Taşınmazlar dağın kuzey yamacında bulunmakta olup engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Bu sebeple taşınmazlara ulaşım imkanı kısıtlıdır.
- 29519 ada 1 no.lu parsel rekreasyon alanında kalmakta olup hisseli mülkiyete sahiptir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge "Vizyon Proje" olarak adlandırılan ve "Ankara Boğazı" olması planlanan proje alanı içerisinde yer almaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Bölgede yapılması beklenen projelere henüz başlanmamış olması halihazırda inşa edilmiş olan konutlardaki satış ve doluluk oranlarını olumsuz etkilemekte olup yatırımcıların bölgeye olan ilgisinin düşmesine neden olmaktadır.
- Ankara Büyükşehir Belediyesi'nde yaşanan yönetim değişikliğinden dolayı bölgede vaad edilen projelerin belirsizliği Mühye Mahallesi ve yakın çevresindeki gayrimenkulleri olumsuz etkilenmiştir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı"dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlendirme yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlenmesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak "Pazar Değeri" takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda pazar yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

Pazar Yaklaşımı - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Mühye Mahallesi'nde değerlendirme taşınmaza 2,00 km mesafede konumlandır.	Konut	E=2,00 H=Serbest	Satılık	200	200.000	1.000	*Acil satışa konu olup birim fiyatı düşüktür. *Yapılaşma koşulları bakımından 4 no.lu parselle göre avantajlıdır. *Konum olarak avantajlı olup Mühye Köy Merkezi'ne daha yakın konumdadır. *Hisseli parsel olup birim satış fiyatı düşüktür.
2	Mühye Mahallesi'nde değerlendirme taşınmaza 2,00 km mesafede konumlandır.	Konut+Ticaret	E=1,40 H:Serbest	Satılık	1.003	1.050.000	1.047	*Yapılaşma koşulları bakımından daha avantajlıdır. *Köy yerleşim merkezine oldukça yakındır. *Dikdörtgene benzeyen bir geometrik şekli bulunmaktadır.
3	Mühye Mahallesi'nde değerlendirme taşınmaza 1,00 km mesafede konumlandır.	Konut+Ticaret	E=2,20 H=Serbest	Satılık	1.700	2.482.000	1.460	*Yapılaşma koşulları bakımından oldukça avantajlıdır. *Konum olarak daha avantajlıdır.
4	Mühye Mahallesi'nde değerlendirme taşınmaza 2,50 km mesafede konumlandır.	Konut+Ticaret	E=1,60 H=Serbest	Satılık	867	900.000	1.038	*Yapılaşma koşulları bakımından avantajlıdır. *Konum olarak Köy merkezine yakın olması dolayısı ile daha avantajlıdır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Mühye Mahallesi ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede satılık arsa arzının fazla olduğu, buna karşılık gerçekleşen satışın çok az olduğu tespit edilmiştir. Bu durumun sebebi olarak ise Büyükşehir Belediyesi tarafından gerçekleştirilmesi beklenen Kanal Projesi'nde yaşanan siyasi, ekonomik problemler ve bölgede gerçekleştirilen parselasyon planı hakkında çıkarılan yürütmeyi durdurma kararı dolayısı ile bölgenin beklenen hareketliliği yaşamadığı geçmiş yıllarda yaşanan ilginç düşmesine yol açtığı tespit edilmiştir. Bölgedeki gayrimenkul alım-satım süreçlerindeki durgunluğa sebep olarak ise, yatırım potansiyeli bulunması dolayısı mülk sahiplerinin taşınmazlarını satmak istememesi veya istenilen fiyatların yüksek olması görülmektedir. Bölgede yapılan araştırmalar

neticesinde arsa fiyatlarının imar durumlarına, yola cephesinin bulunmasına, "Kanal Projesi" ne olan yakınlığına, yüz ölçümlerine, topoğrafik yapılarına, hisseli olup olmamasına, net veya brüt imar parseli olmasına göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Bütün bu değerlendirmeler sonucunda 29521 ada 4 no.lu parselin birim satış değerinin 800-900.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Değerleme konusu 29519 ada 1 no.lu parselin birim satış değerinin ise bölgede yer alan tarla satış fiyatlarından yüksek olarak 400-500 TL/m² aralığında alıcı bulabileceği düşünülmektedir.

*Değerlendirmeler 29521 ada 4 no.lu parseli göre gerçekleştirilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
	1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler				
Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.000	1.047	1.460	1.038
Pazarlık Payı	0%	0%	0%	5%
Mülkiyet Durumu	10%	0%	0%	0%
Satış Koşulları	10%	0%	0%	0%
Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler				
Konum	-10%	-7%	-10%	-5%
Yapılaşma Hakkı	-10%	-5%	-15%	-7%
Yüz Ölçümü	0%	-5%	-5%	-10%
Fiziksel Özellikleri	0%	-5%	-3%	5%
Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m²)	968	817	978	905

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
29521 ada 4 no.lu parsel	9.889,40	900	8.900.000
29519 ada 1 no.lu parsel	1.051,36	500	525.000
TOPLAM DEĞERİ			9.425.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmadığı için maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan arsaların kiralanmasına yönelik bir talep oluşmamakta ve bu yönde oluşmuş bir pazar bulunmamaktadır. Bu nedenle değerlendirme konusu taşınmazları kiralanabilir gayrimenkul olarak değerlendirmemiştir.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde

edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Bu değerlendirme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

• Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Bu değerlendirme çalışmasında, taşınmazların bulunduğu bölgede imar planı hakkında çıkarılan yürütmeyi durdurma kararı sebebiyle taşınmazlar için varsayımda bulunulmamıştır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarda izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 29521 ada 4 no.lu parsel için "Konut Alanı" 29519 ada 1 no.lu parsel için ise "Rekreasyon Alanı" amaçlı kullanımıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazlardan 29521 ada 4 no.lu parsel tam hisse oranı ile 29519 ada 1 no.lu parsel ise 105136/5277299 hisse oranı ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde yer almakta olup söz konusu hisseler için değer tespiti yapılmıştır.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 Tarihli ve 28983 Sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için %18 KDV uygulaması yapılmıştır

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		
31.12.2012 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

- **Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazlardan 29519 ada 1 no.lu parsel üzerinde TEAŞ ve Elektrik İletim A.Ş. lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. Elektrik İletim A.Ş.'nin irtifak hakkı Ali BEKTAŞ hissesi üzerindedir. TEAŞ lehine olan irtifak hakkı ise parsel üzerinde trafo vb ünitelerin bulunması durumunda uygulandığı rutin hak niteliğindedir. Söz konusu parsel üzerindeki irtifak hakkı Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında devrine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu parseller 14.04.2015 tarih 769 sayılı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında E:1,40 konut alanında kalmaktadırlar. Parsellerin bulunduğu bölgede parselasyon planı yapılmış olup planların askı süresi 18.12.2015 tarihinde bitmiştir.

Değerleme konusu parseller 519, 711, 808, 809 numaralı kadastral parsellerden gelen 29521 ada 4 no.lu ve 29519 ada 1 no.lu parsel olup 2016/278 tarih ve sayılı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylı İmrahor Vadisi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmışlardır.

Ancak Hukuk Müşavirliği'nin 13/11/2017 tarih ve 24874277-640-E.119730 sayılı yazısı ile, Semra ÜNLÜ tarafından belediye idaresi aleyhine açılan dava sonucunda "ABB. Mec 81 264 sayılı parselasyon planı ile ABB. Mec 16.01.2016 tarih 155 sayılı kararın ve davanağı olan 1/5000 ve 1/25000 ölçekli NİP iptali ve yürütmesinin durdurulması" talebi ile açılan ve Ankara 18. İdare Mahkemesi'nin 2017/1936E sayılı dosyasında görülen davada mahkemece ara karar ile dava konusu parselasyon planının yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan araştırmalara göre, bölgede yürürlükte olan parselasyon planında yaşanan mahkeme süreci nedeni ile 29521 ada 4 no.lu taşınmaz üzerinde yapılaşmaya izin verilmemektedir. İlgili belediyeden imar çapı istenmesi durumunda verilemeyeceği olası bir ruhsat alma işleminin gerçekleştirilemeyeceği bilgisi edinilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar "Arsa" niteliğinde olup taşınmazların üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır

Sonuç Görüş

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'ne "Arsa" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	9.425.000

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan arsaların kiralanmasına yönelik bir talep oluşmamakta ve bu yönde oluşmuş bir pazar bulunmamaktadır. Bu nedenle değerlendirme konusu taşınmazları kiralanabilir gayrimenkul olarak değerlendirmekten ziyade daha somut verilere dayanması dolayısı ile pazar yaklaşımı yöntemi ile değer tespiti yapılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	9.425.000 TL	Dokuzmilyondörtüzyirmibeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	11.121.500 TL	Onbirmilyonyüzyirmibirbinbeşyüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Abdulkerim SARI

Bilge KALYONCU
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır. Rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1 Tapu Belgesi

2 Onaylı Takyidat Belgesi

3 Yürütmeyi Durdurma Kararı


4 Fotoğraflar

5 Özgeçmişler

6 SPK Lisansları

İl		ANKARA		<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf	
İlçe		ÇANKAYA					
Mahalle		MÜHÜR					
Köy							
Sokak							
Mevki							
Baş Bedel		Patla No	Ada No	Parşel No	Yüzölçümü		
0,00		00011070	29321	1	ha	m ²	dm ²
Nitelik		ARSA					
Sıra		Plan No: 9243664					
Edinme Sebebi		Tapu Sicil No: 10/11/2017					
Bunlar		ATAULLE GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ					
Geldi		Yatırım No	Çİ No	Satış No	Alış No	Tarih	Çizel
Çİ No		2468	63	10/11/2017		10/11/2017	Çizel No
Çizel No							Çizel No
Çizel No							Çizel No
Çizel							Çizel
<p>NOT: - Tapu Sicil No: 10/11/2017</p> <p>- Tapu Sicil No: 10/11/2017</p> <p>- Tapu Sicil No: 10/11/2017</p>							
Çizel No							Çizel No
Çizel No							Çizel No
Çizel							Çizel

Ek 2: Onaylı Takyidat Belgeleri

TASINMAZA AIT TAPEKAYDI (Akitli Malikler - SBI var)						
Zemin Tipi	: Araç Yolu	Ada Parçesi	: 201191			
Konut No	: 92834734	İnşaat No	: 51 772 49 001			
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ada Top. Niteliği	: ARSA			
İmarat Adı	: Çankaya 1M					
Mahalle / Köy Adı	: MÜHÜR Mah.					
Mevki						
İdari Sayfa No	: 62/2291					
Kayıt Durum	: Aktif					
TASINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK						
S. No	Açıklama	Mülk / Lezeli	Tarih - Yürürlük	Terkin Şekli - Tarih - Yür.		
1	İR TASINMAZ MALIN TAMAMI İZMİRİNDE 400 M LİK KURUMDA T.C.A.Ş. İZMİR İNŞAAT İRTİFAK HAKKI	T.C.A.Ş.	27.03.2015 - 1904	-		
2	H. Y. ELEKTRİK İZMİR A.Ş. GÜNEL MÜLK KURUMU 137 M LİK SAYILAN ALI İRTİFAK HAKKI İZMİRİNDE İRTİFAK HAKKI TESLİM EDİLMİŞTİR.		15.12.2012 - 1907	-		
MİLLİ MENKUL DEĞERLER						
Sistem No	Mobil	Özellik No	İmarat No	Metroline	Edinim Tarihi - Tarih - Yür.	Terkin Şekli - Tarih - Yür.
3374480	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	07990/3277299	107/00		İmar (YSM) - 06/04/2016 - 1904	-
33790100	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ŞİRKETİ	07990/3277299	107/00		İmar (YSM) - 06/04/2016 - 1904	-
* Tesin edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.						
						
Rapor Tarihi / Sayı: 20.12.2017 / 41						

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AAH Mahkeler için Detaylı - ŞİH var - Pasif Mahkeler)					
Zemin Tipi	1. Alan Tapınmaz	Ada Parçesi	29229-4		
Zemin No	9263664	Vilâyetin	0 889.10 m2		
İl / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Ada Tar. No/Adı	ARSA		
Konutun Adı	Çankaya TM				
Mahalle / Bulvar / Sokak	MITHATİE Mah.				
Merkez					
U.H / Sayfa No	61 / 2316				
Kayıt Durumu	AAH				
TAŞINMAZ ŞERHİ/BEYAN / İRTİFAK					
S. No	Açıklama	Mah. / Lehdar	Tarih - Yürürlük	Tertip No/No - Tarih - Yür.	
01/01	Düğü (Konutu: KENTSEL DÜĞÜNÇÜM VE GELİŞİM PROJESİ ALANI İÇERİSİNDEKİ 1. TARH: 15/12/2015 Sayı: 126257 (Başlangıç Tarih: 21/12/2015) Alan Tarih: 21/12/2015 - Site: 1	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	21/12/2015 - 08543	--	
01/02	Düğü (Konutu: KENTSEL DÜĞÜNÇÜM VE GELİŞİM PROJESİ ALANI İÇERİSİNDEKİ 1. TARH: 15/12/2015 Sayı: 126257 (Başlangıç Tarih: 21/12/2015) Alan Tarih: 21/12/2015 - Site: 1	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	21/12/2015 - 08543	--	
01/03	Düğü (Konutu: KENTSEL DÜĞÜNÇÜM VE GELİŞİM PROJESİ ALANI İÇERİSİNDEKİ 1. TARH: 15/12/2015 Sayı: 126257 (Başlangıç Tarih: 21/12/2015) Alan Tarih: 21/12/2015 - Site: 1	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	21/12/2015 - 08543	--	
01/04	Düğü (Konutu: KENTSEL DÜĞÜNÇÜM VE GELİŞİM PROJESİ ALANI İÇERİSİNDEKİ 1. TARH: 15/12/2015 Sayı: 126257 (Başlangıç Tarih: 21/12/2015) Alan Tarih: 21/12/2015 - Site: 1	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	21/12/2015 - 08543	--	
MÜLAZİMET BİLGİLERİ					
İstisna No	Maliyet	İbraz No	Miktarı	İstisna Tarihi - Yür.	Tertip No/No - Tarih - Yür.
01/1001	ATAKÖK GAYRİMENKUL YATIRIM TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	142507/000000	1.862,50	İstisna Tarihi: 08/04/2016 - 2016	--
01/1002	ATAKÖK GAYRİMENKUL YATIRIM TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	142507/000000	241,30	İstisna Tarihi: 08/04/2016 - 2016	--
01/1003	ATAKÖK GAYRİMENKUL YATIRIM TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	142507/000000	1.238,20	İstisna Tarihi: 08/04/2016 - 2016	--
01/1004	ATAKÖK GAYRİMENKUL YATIRIM TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	142507/000000	9.857,40	İstisna Tarihi: 08/04/2016 - 2016	--

08/12/2017

10/12/2017 10:04

Ek 3: Yürütmeyi Durdurma Kararı

Evrak Tarihi ve Sayısı: 04/12/2017-E.96171



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Harita Şube Müdürüğü

28 Aralık 2017
/20

Sayı : 16457090-754-E.122389
Konu : 81264 no.lu parselasyon planı hk

ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne

İlgili : Hukuk Müşavirliği'nin 13/11/2017 tarih ve 24874277-640-E.119730 sayılı yazısı.

Semra ÖNLO tarafından İdaremiz aleyhine "ABB Mec. 81264 sayılı parselasyon planı ile ABB Mec. 16.01.2016/155 sayılı kararının ve dayanağı 1/5000, 1/25000 ölçekli NİP iptali ve yürütmesinin durdurulması" talebi ile açılan ve Ankara 18. İdare Mahkemesi'nin 2017/1936E. sayılı dosyasında görülen davada mahkemece ara karar ile dava konusu parselasyon planının yürütmesinin durdurulmasına, karar verilmiştir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Ömer Faruk ERCİYES
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Adres : Hıdırbey Cad. No:3 Yenimahalle / ANKARA
Telefon : (0312) 507 26 54 Faks : (0312) 507 26 54
Elektronik Adı: <http://www.ankara.bel.tr>

Gözetim GÖPOLAT ÖSTÖNEK
3072676

Ek 4: Fotoğraflar



8

Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Abdulkerim SARI		
Doğum Yeri, Tarihi	Kırıkkale, 21.10.1992		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, Harita Mühendisliği Bölümü (2011-2017) , Lisans		
İş Tecrübesi	10.05.2017-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	29.10.2016 16.02.2017	- Çınar Taşınmaz Değerleme A.Ş.	Operasyon Görevlisi
Üyelikler	TMMOB		
Sertifikalar			
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Bilge KALYONCU			
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986			
Mesleği	Harita Mühendisi			
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetici Yardımcısı			
Eğitim Durumu	<p>Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010</p> <p>Viyana Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009</p> <p>Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-</p>			
İş Tecrübesi	2016- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Projeler	Yardımcısı/Özel
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler	
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Projeler	Uzmanı/Özel
Üyelikler	Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, DUD			
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484			
Yabancı Diller	İngilizce			

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Bilge BELLER ÖZÇAM		
Doğum Yeri, Tarihi	Zonguldak, 07.04.1972		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	<p>Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 1993</p> <p>Yüksek Lisans Dokuz Eylül Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir Planlama / 1994-1996</p>		
İş Tecrübesi	2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	1996-2006	Şehir Planlama ve Danışmanlık Hizmetleri	Kendi Ofisi, Şehir Plancısı
	1995-1996	İzmir Büyükşehir Belediyesi Nazım Planlama Bürosu	Şehir Plancısı
Üyelikler	<p>Şehir Plancıları Odası,</p> <p>Değerleme Uzmanları Derneği,</p> <p>İTÜ Mezunları Derneği,</p> <p>TDUB</p>		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:400512		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilmemektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 7: SPK Lisansları



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 05.11.2013 No : 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Bilge KALYONCU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 402512

Tarih : 29.05.2017

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No: 34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetle
Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

BİLGE BELLER ÖZÇAM

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Bilge Bellier Özçam

BİLGİ BELLER
GENEL SEKRETER



Bilge Bellier Özçam
E. Nevzat ÜZTANCIĞI
DİRLÜK BAŞKANI