

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE
YER ALAN 2 ADET PARSEL'İN
ATAKULE GYO A.Ş. 'YE AİT HİSSELERİN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	15.10.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	16.10.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
REVİZE RAPOR TARİHİ	23.06.2020
RAPOR NO	ATA-1910105-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİNDE YER ALAN 2 ADET PARSELİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ (29521 ada 4 parselin 1/1 (tam) hissesi , 29519 ada 1 parselin ise Atakule GYO ' ya ait olan 105136/5277299 hissesi)
DEĞERLEME ADRESİ	YEŞİLKENT MAHALLESİ 29521 ADA 4 PARSEL ve 29519 ADA 1 PARSEL ÇANKAYA/ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar 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**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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.

Gaziosmanpaşa Mah. Arjantin Caddesi No:28 06680 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

Müşteri firmanın, Ankara ili Çankaya ilçesi Mühye Mahallesi 29521 ada 4 parselin 1/1 (tam) hissesinin, 29519 ada 1 parselin ise Atakule GYO A.Ş.' ye ait olan 105136/5277299 hissesinin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için ATA-1910105 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Bu rapor, tarafımıza T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Daire Başkanlığı tarafından iletilen 05.06.2020 tarih, 12233903-340.15-E.5666 sayılı yazılı yazıya istinaden revize edilmiştir. Diğer bilgi ve belgeler güncellenmemiştir.

A. Özgün HERGÜL Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde ve Eren KURT Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Hazırlanmış olan ilk rapor 519, 711, 808, 809 parseller içindir. Bu parsellerin İmar Uygulaması görmesi sonucu parsellasyon planları onaylanmış ve 06.04.2016 tarihinde 29519 ada 1 parsel ve 29521 ada 4 parsel olarak tescillenmişlerdir. Bu nedenle, aşağıda Rapor-1 bölümünde belirtilen değer, iş bu rapordaki taşınmazların uygulama görmeden önceki ham parsellerin değerini belirtmektedir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ATA-1510013	ATA-1611013	
Rapor Tarihi	30.12.2015	29.12.2016	
Rapor Konusu	4 Adet Parsel (519, 711, 808, 809 parseller)	2 Adet Parsel	
Raporu Hazırlayanlar	A.Özgün HERGÜL Berrin KURTULUŞ SEVER	Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	9.294.250	9.605.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

* 29519 ada 1 parselde Atakule GYO A.Ş. Hissesine tekabül eden toplam alan 1051,36 m2 dir.

29521 ADA 4 PARSEL

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri 06.11.2019 tarihinde Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden temin edilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

29519 ada 1 parsel üzerinde;

İrtifak Hakkı:

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

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

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

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

Beyan:

Diğer (Konusu: Cumali PUSATÇI ya ait veraset ilisigi sistemde taralıdır. (02.03.2018 - 17813)

Diğer (Konusu: Ayşe ÜNLÜ veraset harçlar vergi dairesinden intikal ilisiginin kesildiğine dair yazısı taranmıştır.) (30.04.2019 - 32464)

(Söz konusu beyanlar taşınmaz üzerindeki diğer maliklerin veraset ve intikal işlemlerine ait konulmuş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

29519 ada 1 parsel hisseli mülkiyete sahip olup, çok maliklidir. Bazı hisseler üzerinde farklı şerh ve beyanlar bulunmakta olup, değerlendirme konusu Atakule GYO A.Ş. Hisselerini olumsuz bir takyidat bulunmaktadır.

29521 ada 4 parsel üzerinde;

Beyanlar:

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazlar 519, 711, 808, 809 parsellerin İmar Uygulaması görmesi sonucu parselasyon planları onaylanmış ve 06.04.2016 tarihinde 29519 ada 1 parsel ve 29521 ada 4 parsel olarak tescillenmişlerdir. Son üç yılda mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 18.11.2019 tarihli yazısına göre; Mühye Mahallesi imarın 29519 ada 1 parsel ve 29521 ada 4 sayılı parsellerin Mühye-Karataş-İmrahor Güneykent KDGA kapsamında kaldığı ve parsellerin Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 07/01/2016 tarih 26 sayılı kararı ile onaylı 81264 nolu parselasyon planı ile oluşturulduğu, imarın 29521 ada 1 sayılı parselinin imar kullanımı Rekreatyon Alanı, yapılaşmanın E:0.05, imarın 29521 ada 4 sayılı parselinin imar kullanımın Konut, yapılaşmanın ise E:1.40, Yençok: Serbest olduğu, ancak Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2014 tarih ve 1050 sayılı 15.06.2015 tarih ve 2015/7737 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla onaylanan Mühye Karataş I.Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Sınırına ilişkin Çankaya Belediyesi tarafından açılan davada Danıştay Altıncı Daire Başkanlığı 16.05.2019 tarh ve E: 2015/9417, K:2019/4393K.sayılı "dava konusu işlemin iptaline" kararı ile sonuçlanmıştır.

Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odası tarafından ise İmrahor Vadisi 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonları kapsamında Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/03/2018 tarih ve 488 sayılı kararı ile onatlı imar planlarının iptali istemi ile açılan davada; Ankara 2. İdare Mahkemesinin 11/07/2019 tarih E:2018/2192, K:2019/315 sayılı ara kararı ile dava konusu işlemlerin yürütülmesinin durdurulmasına karar vermiş ve her türlü imar işlemi durdurulmuştur.

YÜRÜTMESİ DURDURULAN PLANIN PLAN NOTLARI:

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

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

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

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

Piknik ve eğlence (rekreatyon) alanları; kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içerisinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik ve imar plan kararı ile belirlenmiş eğlence, dinlenme alanlarıdır. Piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf gibi her türlü spor faaliyetlerinin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapı emsali 0,05, kat adedi 2'yi, asma katlı yapılarda 9.30 metreyi, asma katsız yapılarda ise 8.30 metreyi geçemez.

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

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; 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 parsellasyon planı yapılmış olup planların askı süresi 18.12.2015 tarihinde bitmiştir.

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

Taşınmazlara ait 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının 16.03.2018 tarih ve 488 sayılı başkanlık oluru ile onaylanmıştır. Ancak Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2014 tarih ve 1050 sayılı 15.06.2015 tarih ve 2015/7737 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla onaylanan Mühye Karataş I.Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Sınırına ilişkin Çankaya Belediyesi tarafından açılan davada Danıştay Altıncı Daire Başkanlığı 16.05.2019 tarih ve E: 2015/9417, K:2019/4393K sayılı "dava konusu işlemin iptaline" kararı ile sonuçlanmıştır.

Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odası tarafından ise İmrahor Vadisi 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonları kapsamında Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/03/2018 tarih ve 488 sayılı kararı ile onatlı imar planlarının iptali istemi ile açılan davada; Ankara 2. İdare Mahkemesinin 11/07/2019 tarih E:2018/2192, K:2019/315 sayılı ara kararı ile dava konusu işlemlerin yürütülmesinin durdurulmasına karar vermiş ve her türlü imar işlemi durdurulmuştur.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

2.3.4 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

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

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

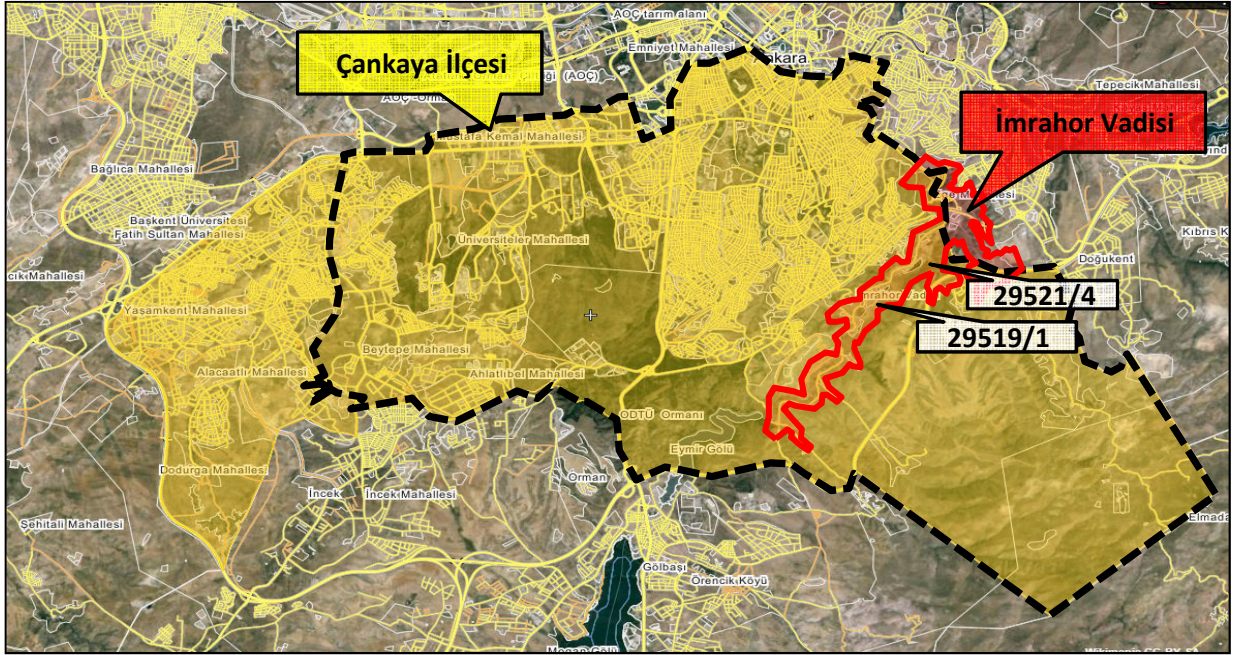
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

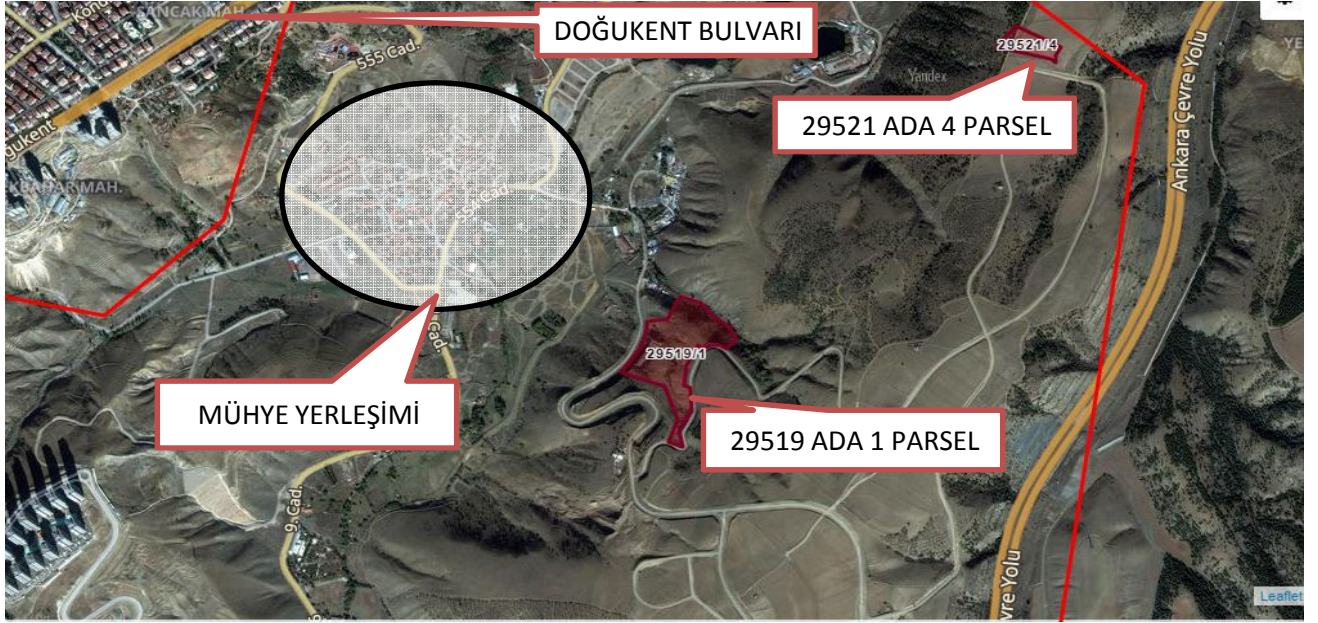
Değerleme konusu parseller Çankaya İlçesi, Yeşilkent Mahallesinde yer almakta olup, ulaşım imkanları kısıtlıdır. Parsellere ulaşım kadastral yollar üzerinden sağlanmaktadır. Yakın çevresi kırsal bölge olup, boş tarla ve araziler mevcuttur. Özel araç ile direkt ulaşım sağlanamamış uzaktan konum tespiti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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Parsellere ulaşım kadastral yollar üzerinden sağlanmaktadır. Doğukent Caddesi üzerinden Mühye Mahallesine giriş sağlayan 555. Cadde üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. 555. Caddenin devamı 9. Cadde ve Eymir Yolu olarak geçmektedir. Mühye köyü içerisinde dağ yolları ve stabilize yollar vasıtası ile ulaşım sağlanabilmektedir. 29521 ada 4 parsel Ankara Çevre Yolu'na yakın konumludur. 29519 ada 1 parsel ise Mühye Köyü'ne 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 Mahallesinde yer alan 29519 ada 1 parsel 52.772,99 m² alanlı olup, Atakule GYO A.Ş. Hissesine düşen alan (105136/5277299) 1.051,36 m²'lik arsa ve 29521 ada 4 parsel 9.889,40 m² alanlı arsa nitelikli gayrimenkullerdir.

Parsellere ulaşım imkanlarının kısıtlı olması, imar yollarının henüz açılmamış olması nedeni ile yanlarına kadar ulaşım sağlanamamış olup, yapılan gözlemlerde parseller üzerinde herhangi bir yapı olmadığı gözlemlenmiştir.

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 eğitilmiş 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, doğuda Kırşehir ve Kırıkkale; batıda Eskişehir; kuzeyde Çankırı; kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. Akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Genel olarak Karasal İklimin hüküm sürdüğü Ankara'da, kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır. Yağışlar en çok ilkbahar mevsimindedir. Karın yerde kalma süresi ortalama 62 gündür. Gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak aylar Temmuz (ortalama 23,4 °C) ve Ağustos (ortalama 23,9 °C), en soğuk aylar ise Ocak (ortalama 0,6 °C) ve Şubat (ortalama 1 °C) olarak belirlenmiştir.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

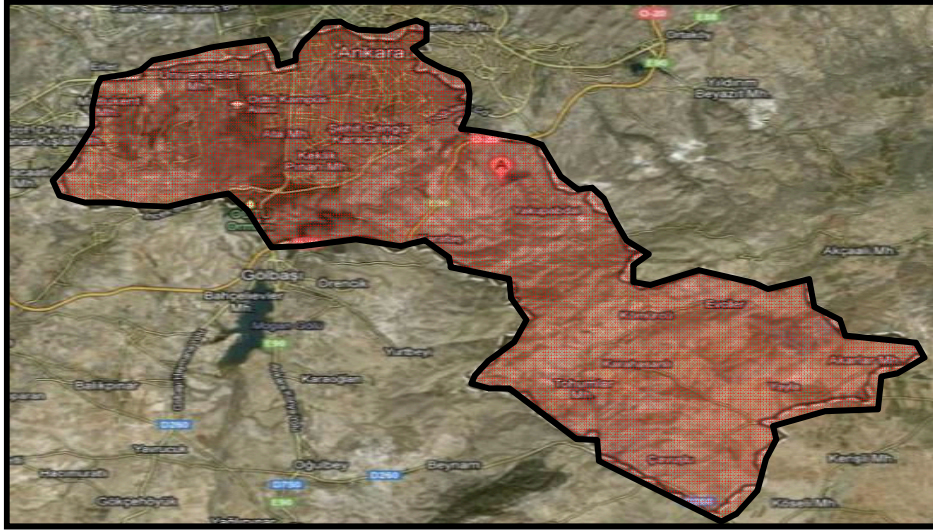
İlin, en yüksek noktasını 2.015 m. yüksekliğindeki Elmadağ Dağı, en geniş ovasını 3.789 km²lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölünü yaklaşık 490 km²lik yüzölçümü (İl içi) ile Tuz Gölü, en uzun akarsuyunu yaklaşık 151 km.lik (İl içi) uzunluğu ile Sakarya Nehri, en büyük barajını 83,8 km².lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı oluşturmakta olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır. İlçeleri Akyurt - Altındağ - Ayaş - Bala - Çankaya - Çubuk - Elmadağ - Etimesgut - Gölbaşı - Kalecik - Kazan - Keçiören - Mamak - Pursaklar - Sincan - Yenimahalle - Beypazarı - Çamlıdere - Evren - Gündül - Haymana - Kızılcahamam - Nallıhan - Polatlı - Şereflikoçhisardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.503.0985 kişidir.

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır. Ankara'da yapılan tarım daha çok tarla ürünlerine dayanır. Konya'dan sonra Türkiye'nin ikinci büyük tahıl (buğday) ambarıdır. Geniş ekim alanına sahiptir. Buğdaydan başka, yulaf, arpa, baklagiller, sanayi bitkileri, şeker pancarı, yumru bitkileri, sebze ve meyve çeşitleri, patates oldukça çok yetiştirilir. Sakarya ve buna dökülen akarsuların vadilerinde pirinç ekilir. Armudu ve üzümü meşhurdur. Polatlı, Haymana, Ş. Koçhisar, Bala ve Çubuk'ta buğday ekimi yaygındır. Arpa, yulaf, şekerpancarı, kavun, karpuz ve sebze üretimi de tarımda çok önemli bir yer tutar. Fasulye, yem bitkileri, mercimek, çeltik, ayçiçeği yetiştirilir. Meyvacılık pek yaygın değilse de armut, elma, kayısı, kiraz, vişne, erik ve ceviz gibi meyvalar yetiştirilir. En çok yetiştirilen meyve üzümdür.

4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. Çankaya, 9 Haziran 1936'da merkez ilçe yapıldı. O zamanlar bucak olan Gölbaşı ve Elmadağ ilçemize bağlandı. Daha sonra Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucak oldu. 1960 yılında bucak teşkilatlarının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen Çankaya'nın semtleri haline geldiler. İlçenin bugün 17 semti ve 124 mahallesi bulunmaktadır. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km², 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt verilerine göre; toplam nüfusu 920.890 kişidir. Çankaya sınırları içerisinde Cumhurbaşkanlığı Köşkü, TBMM, Başbakanlık, kuvvet komutanlıkları (Genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı), bakanlıklar, kamu kuruluşları, büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır. Fakat Çankaya'nın Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2,5 milyonu aşmasıdır. Çünkü Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisinde.

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sihhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı , Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuşulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır.



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 iyiyeye gidüş 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 ve 2016 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 yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü, Çankaya Tapu 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

- * Büyük inşaat firmaları tarafından yatırım yapılan, kentsel dönüşüm ve gelişme alanında yer almaktadırlar.
- * 29521 ada 4 parsel yürütmesi durdurulan planda konut alanı imarlıdır.
- * 29521 ada 4 parsel tek mülkiyettir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 29519 ada 1 parsel yürütmesi durdurulan planda KOP alanında yer almakta olup hisseli mülkiyete sahiptir.
- * Merkeze uzak konumda yer almaktadırlar.
- * Ulaşım imkanları kısıtlıdır.
- * Planlara ilişkin yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar 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 değerlemesi 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, değerlemesi 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 Pazar Yaklaşımı yöntemi,
 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 Maden Gayrimenkul

Tel 0532 611 42 56

Taşınmazlar ile aynı bölgede İmar koşulları Emsal=1.40, konut alanı olarak belirtilmiştir. Aynı lokasyonda yer almaktadır. 29538 ada 3 parselde yer alan 400 m² hisse satılmaktadır. Yapılan görüşmede 1-2 yıl öncesine nazaran fiyatlarda önemli bir düşüş olduğu beyan edilmiştir. Dezavantaj olarak hisseli mülkiyete sahiptir.

SATILIK	400 .-M ²	280.000 .-TL	700	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-----	---------------------

2 Sahibinden

Tel 0507 613 68 33

29535 ada 1 parselin 100 m² hissesi satılmaktadır. Kaks:2.2 yapılaşma koşuluna sahip parsel aynı lokasyon içerisinde yer almaktadır. Dezavantaj olarak hisseli mülkiyete sahiptir. Yapılaşma koşulları daha iyidir.

SATILIK	100 .-M ²	100.000,00 .-TL	1.000	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-------	---------------------

3 Sahibinden

Tel 0533 312 27 06

Mühye 29507 ada 4 parselde 150 m² 'lik hisse satılıktır. Emsal=2.00 konut alanı imarlıdır. Hisse için 130.000.-TL istenildiği bilgisi istenilmiştir. Dezavantaj olarak hisseli mülkiyete sahiptir. Yapılaşma koşulları daha iyidir.

SATILIK	150 .-M ²	130.000 .-TL	867	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-----	---------------------

4 Mülk Kaynak Gayrimenkul

Tel 0532 328 28 03

Taşınmaz Mühye yerleşim alanı içerisinde yer alan 3000 m² 'lik hisse olarak pazarlanmaktadır. İlave emsal hakkı ile birlikte Kaks:2.2 olduğu beyan edilmiştir. Dezavantaj olarak hisseli mülkiyete sahiptir. Yapılaşma koşulları daha iyidir.

SATILIK	3000 .-M ²	3.000.000 .-TL	1.000	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------	---------------------

5 Karadağ Gayrimenkul

Tel

29525 ada 1 parselde yer alan 190 m² hisse satılık durumdadır. Kaks:2 koşullu imarlı parsel hissesi olduğu beyan edilmiştir. Dezavantaj olarak hisseli mülkiyete sahiptir. Yapılaşma koşulları daha iyidir.

SATILIK	190	.-M ²	190.000	.-TL	1.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

Konut Emsalleri

1 Extra Yatırım

Tel 0544 233 04 73

Taşınmaz Sinpaş Güneypark Evleri'nde aynı lokasyonda site içerisinde yer almaktadır. 3+1 planlı daire 120 m² olarak pazarlanmaktadır. Donatılı sitede yer almakta olup proje konumu olarak değerlendirme konusu arsalardan daha iyi bir konumda bulunmaktadır. Daire 20. katta konumlanmıştır.

SATILIK	120	.-M ²	435.000	.-TL	3.625	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

2 Cansa Grup Gayrimenkul

Tel 0530 230 58 82

Sinpaş Altınoran projesinde yer alan 2,5 + 1 olarak 130 m² olarak pazarlanan daire 13 katlı blokta 9. katta bulunmaktadır. 580.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	130	.-M ²	580.000	.-TL	4.462	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

3 EXM Gayrimenkul

Tel 0534 320 39 36

Mühye Vadi Konutlarında yer alan taşınmaz 20 katlı bir blokta 5. katta yer almaktadır. 3+1 planlı daire 127 m² olarak pazarlanmaktadır. Donatıları olan bir projede yer almaktadır.

SATILIK	127	.-M ²	650.000	.-TL	5.118	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

4 Doruk Kule Gayrimenkul

Tel 0505 212 00 63

Sinpaş Altınoranj yerleşimi içinde Marina Evleri'nde yer alan taşınmaz 4+1 planlıdır. 180 m² olarak pazarlanmaktadır. Donatılı yeni bir projede bulunmaktadır.

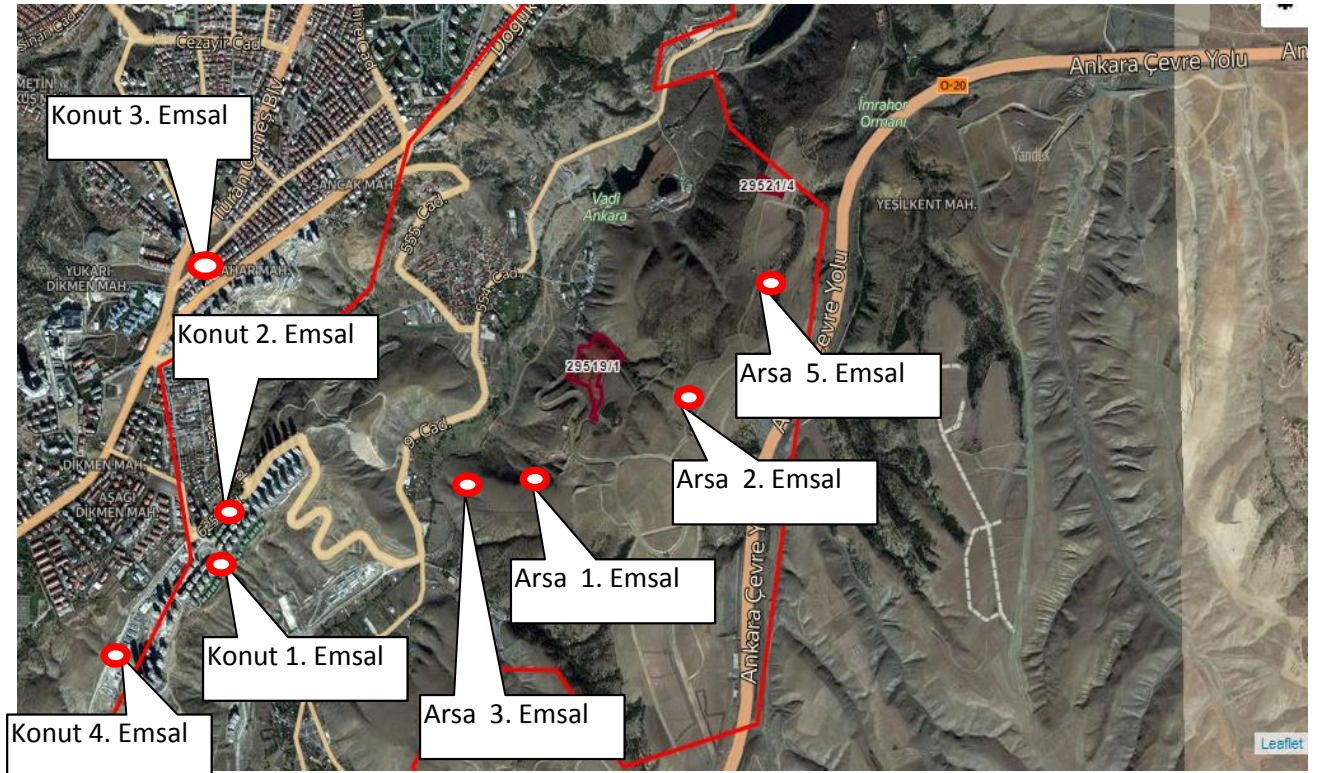
SATILIK	180	.-M ²	835.000	.-TL	4.639	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

5 Doruk Kule Gayrimenkul

Tel 0505 212 00 63

Sinpaş Altınoran projesinde site içi peyzajına bakan 2+1 120 m² satılık durumdadır. Donayılı sitede ara katta yer almaktadır.

SATILIK	120	.-M ²	530.000	.-TL	4.417	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analiz yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların 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 (29521 ADA 4 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 3	EMSAL 4
SATIŞ FİYATI		280.000	130.000	3.000.000
ZAMAN DÜZELTMESİ		SATILIK BENZER 0%	SATILIK BENZER 0%	SATILIK BENZER 0%
ALAN*	9.889,40m ²	400	150	3.000
BİRİM M ² DEĞERİ		700	867	1.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%
İMAR KOŞULLARI	E=1.40	E=1.40	E=2.00	E=2.2
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON	Konut	konut	konut	konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	tam mülkiyet	hisseli KÖTÜ 20%	hisseli KÖTÜ 20%	hisseli KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-6%	-6%	-6%
TOPLAM DÜZELTME		9%	-1%	-1%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	870	763	858	990

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

Yukarıda bahsi geçen emsaller haricinde bölgede faaliyette bulunan emlak ofisleri ve inşaat yapan şirketlerle yüz yüze yapılan görüşmeler sonucunda mevcut yapılaşma ve piyasa koşullarında benzer nitelikteki parsellerin 850.-TL/m² - 1250.-TL/m² aralığında alım satımlarının gerçekleştiği bilgisi edinilmiştir. Ancak genel olarak hisse satışı yapılmakta olup, tam mülkiyet parsel değerinin üst birim değer civarlarında olacağı görüşü alınmıştır. Ancak yapılan görüşmelerde güncel piyasanın çok durgun olduğu ve telafuz edilen rakamların bu nedenle daha düşük olduğu bilgisi alınmıştır. Piyasanın hareketlenmesi halinde rakamların artacağı kanaati oluşmuştur.

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

Emsal karşılaştırma tablosu 29521 ada 4 parsel için yapılmış olup, 29519 ada 1 parselin piyasa değeri öngörülürken bu birim değer baz alınmıştır. 29519 parsel KOP parseli olup, yapılaşma izni bulunmamaktadır. Konut imarlı parsellerin 700 - 900.-TL/m², ticaret imarlı parsellerin 1.000 - 1300.-TL/m² civarında olduğu düşünülerek, yapılaşma hakkı olmayan kamulaştırılacak parsellerin % 40 - 45 oranında daha düşük değere sahip olabileceği kanaatine varılmıştır. Çankaya belediyesinden edinilen şifahi bilgiye göre 29519 parselin rayiç birim değeri 615.-TL/m² olup, söz konusu parsel için 550.-TL/m² birim değer olacağı öngörülmüştür.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı* (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
29519	1	1.051,36	550,00	578.248,00	578.200,00
29521	4	9.889,40	870,00	8.603.778,00	8.603.800,00
2 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)					9.182.026 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (-.TL)					9.182.000 TL

* 29519 ada 1 parsel alanı Atakule GYO A.Ş. Hissesine tekabül eden toplam alanı ifade etmektedir.

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 taşınmazları kapsayan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planlarına dair yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır. Ancak plan iptali bulunmaması nedeni ile yürütmesi durdurulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yapılaşma koşullarına istinaden nakit akışı tablosu hazırlanmıştır. Planlara ilişkin bir değişiklik yapılması halinde değer revize edilmelidir. Taşınmaz için arsa alanı net imar alanı olarak kabul edilmiş ve 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 yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

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

Parselin özellikleri, imar planlarına ilişkin yürütmeyi durdurma kararları bulunması vb. ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %6,50 olarak kabul edilmiştir.

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

$\% 13,50$ Risksiz Oran + $\% 6,50$ Risk Primi = $\%20,00$ İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı $\%20,00$ olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların imar koşulları "2.3.1. İmar Dumuna İlişkin Veriler" başlığında detaylı olarak anlatılmıştır.

Yürütmesi durdurulan Uygulama İmar Planına göre, 29521 ada 4 parsel Emsal=1.40, konut alanı imarlıdır. Yine yürütmesi durdurulan bu planın plan notlarına göre 29519 ada 1 parseldeki KOP hisselerinin bedelsiz terk edilmesi halinde Emsal=1.60 olarak kullanılabilmesi belirtilmiştir. Gelir İndirgeme Yaklaşımında 29519 ada 1 parselin kamulaştırılacağı ve 29521 ada 4 parsel üzerinde konut projesi geliştirileceği öngörülmüştür. Emsal=1.40 yapılaşma koşullarına göre Emsal İnşaat Alanı hesaplanmıştır. Satılabilir İnşaat Alanı, mevzuattan kazanılan alanlar olması nedeni ile Emsal İnşaat Alandan daha fazla olduğu öngörülmüştür. Büyük projelerde emsal dışı alanların oranlarının genel olarak daha yüksek olabildiği bilinmektedir. Ancak parsel üzerinde alınmış ruhsat/proje bulunmaması nedeni ile güvenli tarafta kalınarak emsal dışı alanın, emsal alanından fazla oranı %15 olarak kabul edilmiştir.

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

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

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 3.600.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

İndirgeme oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 30 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 , Öngörülemez 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 ilaveler oranı	0,15	100%	0%
Satışa Esas İnşaat Alanı	15.921,93m ²	15.921,93m ²	0,00m ²

NAKİT AKIŞI

YATIRIM SÜRECİ					
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	15.921,93				
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)</i>		20,00%	30,00%	50,00%	
<i>Satılan Brüt Alan (Konut)</i>		3.184	4.777	7.961	
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)</i>		3.500	3.675	3.859	
<i>Satış Geliri (Konut)</i>		11.145.354	17.553.932	30.719.381	
<i>Satış Gelirleri (Toplam)</i>		11.145.354 TL	17.553.932 TL	30.719.381 TL	59.418.667 TL
<i>Nakit Akım</i>		11.145.354 TL	17.553.932 TL	30.719.381 TL	59.418.667 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		39.255.445 TL			
İNDİRGE ME ORANI		20,00%			
Hasılat Paylaşımı Oranı		30%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		11.776.634			
Bugünkü Arsa Değeri (TL) (%80)		9.421.307			
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		952,67m ²			

Yapılan proje geliştirme tablosunda 29521 ada 4 parselin bugünkü arsa değeri ~9.690.487.-TL olarak hesaplanmıştır. 29519 ada 1 parsel KOP parselidir. KOP parselinin birim metrekare değerinin imarlı parsellerden %40-45 daha düşük olabileceği kanaati oluşmuştur. Bu nedenle 29519 ada 1 parsel için 550.-TL/m² birim m² değeri öngörülmüştür.

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU (ATAKULE GYO A.Ş. HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı* (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
29519	1	1.051,36	550,00	578.248	580.000
29521	4	9.889,40	952,67	9.421.307	9.420.000
2 ADET PARSELİN DEĞERİ (-TL)				9.999.555	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (-TL)				10.000.000	

* 29519 ada 1 parsel alanı Atakule GYO A.Ş. Hissesine tekabül eden toplam alanı ifade etmektedir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

2 ADET PARSELİN ATAKULE GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	9.182.000 TL
---	---------------------

- **Gelir indirgeme yaklaşımına göre;**

2 ADET PARSELİN ATAKULE GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	10.000.000 TL
---	----------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsellerin arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. 21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı ayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m2 ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m2 den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

6.5.3 - 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.

6.5.4 - 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.

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar Atakule GYO A.Ş. Mülkiyetinde beş yıldan az süredir bulunmaktadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

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

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu parsellerin Atakule GYO A.Ş.' ye ait olan hisselerinin

30.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

9.182.000 .-TL

(Dokuz Milyon Yüz Seksen İki Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

10.834.760 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN ATAKULE GYO A.Ş' YE AİT HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(%18 KDV DAHİL)
9.182.000	1.543.790	1.386.255	10.834.760

1 USD = 5,9477 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,6236 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL
Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ
Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT
Lisans No: 402003

* 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.