



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

2 Adet Arsa

Değerleme

Çankaya / Ankara

Raporu

2023REVB441 / 29.12.2023



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Çankaya Mahallesi Çankaya Caddesi No: 1 B/68 Çankaya/Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Çankaya’da konumlu olan “**2 Adet Arsa**”nın pazar değerine yönelik **2023REVB441** 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 Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen 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		
Değer Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	50.015.106.-TL	Ellimilyononbeşbinyüzaltı.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	55.016.616.-TL	Ellibeşmilyononaltıbinaltıyüzonaltı.-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 27.01.2023 tarih ve 23.11.2023 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Haluk SORKUN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

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.....	18
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	35
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	37
Ekler	40

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 değerleme 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 şartlarını 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 raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Hisseli mülkiyet (29519 ada 1 parsel), Tam mülkiyet (29521 ada 4 parsel)
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Mühye Mahallesi, 29519 ada 1 parsel ile 29521 ada 4 no.lu parseller Çankaya/Ankara
TAPU KAYDI	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mühye Mahallesi, 29519 ada 1 parsel ve 29521 ada 4 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	52.772,99 m ² (29519 ada 1 parsel), 9.889,40 m ² (29521 ada 4 parsel)
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri ve yapılaşma koşulları “3.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu” bölümünde detaylı olarak yer almaktadır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Rekreasyon Alanı (29519 ada 1 parsel), Konut Alanı (29521 ada 4 parsel)
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERLERİ	1.950 TL/ m ² (29519 ada 1 parsel) 4.850 TL/m ² (29521 ada 4 parsel)
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	50.015.106.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	55.016.616.- TL

Bu sayfa, bu değerleme 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 29.12.2023 tarihinde, 2023REVB441 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 29519 ada 1 parsel no.lu gayrimenkullerin Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine ait 29.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; GYO portföyünde 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 Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Haluk SORKUN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 21.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile 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 27.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 23.11.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, Ankara ili Çankaya ilçesi Mühye Mahallesi, 29521 ada, 4 parsel ve 29519 ada 1 parsel no.lu gayrimenkullerin Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine ait 29.12.2023 tarihli toplam pazar Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.12.2017	2017B346	Abdulkerim Sarı Bilge KALYONCU Bilge Beller ÖZÇAM	9.425.000
Rapor 2	30.12.2022	2022REVB295	Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	22.313.360

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 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 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çankaya Mah. Çankaya Caddesi No:1 B/68 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

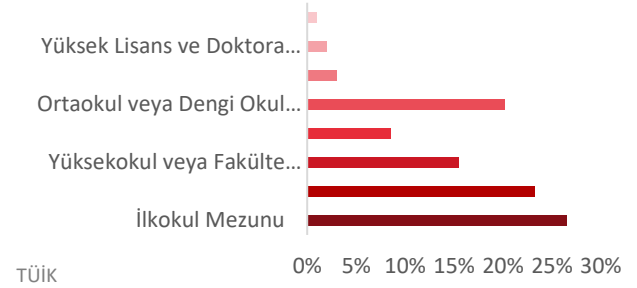
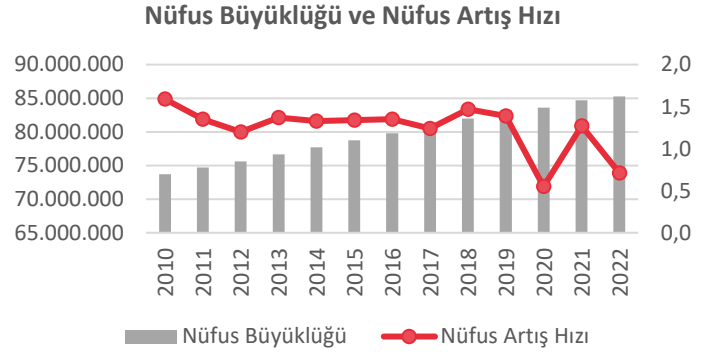
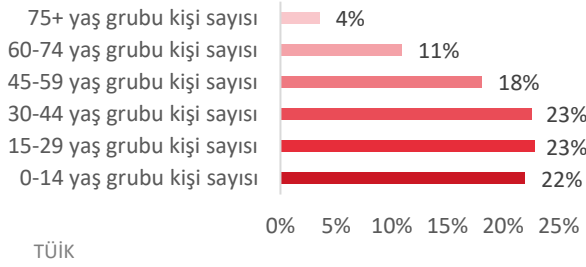
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

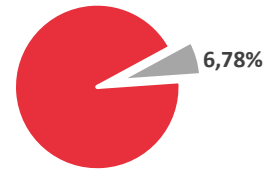
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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

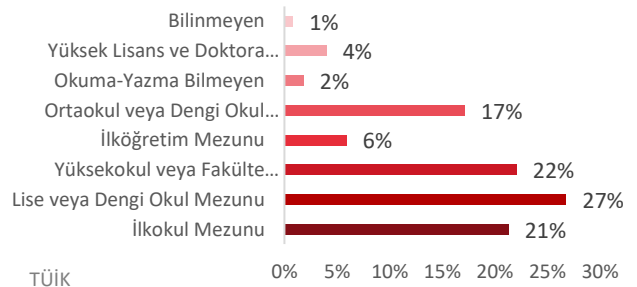
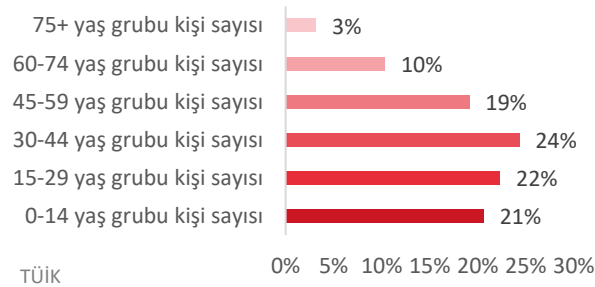


Ankara

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %6,78’inin ikamet ettiği Ankara, 5.782.285 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2022 yılında yaklaşık %0,61 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Ankara ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

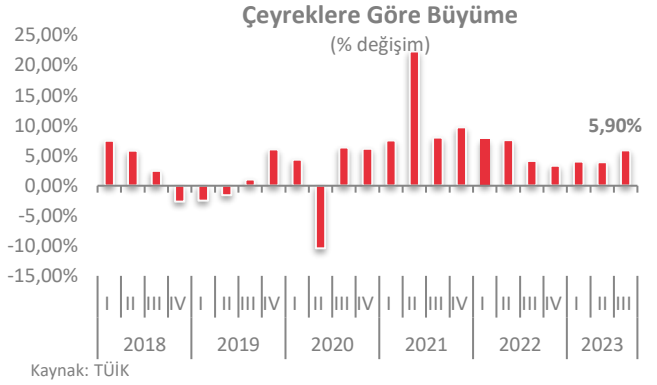


■ Ülke Nüfusu-Ankara Nüfusu

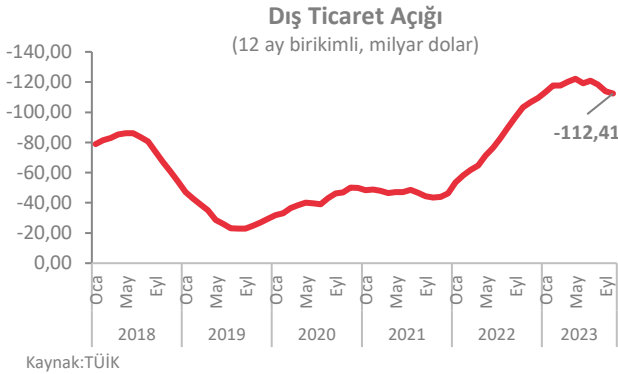


2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatı ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatı %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

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*

* Konu taşınmazın diğer hissedar bilgileri rapor ekinde yer almaktadır.

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 12.12.2023 tarih, saat 16.44-16.45 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu 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;

Beyanlar Hanesinde

- Kısmen orman sınırları içerisinde kalmaktadır. (22/03/2011 tarih ve 994 sayı) (06.04.2016 tarih ve 26088 yevmiye no)
- Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içerisindedir. (21.12.2015 tarih ve 80543 yevmiye no)
- İstimlak şerhi (Şablon 2941 sayılı kamulaştırma kanununun 7. maddesine göre belirtme) (13.05.1991 tarih ve 5322 yevmiye numarası)

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtlarında “Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içerisindedir.”, “Kısmen orman sınırları içerisinde kalmaktadır.”, “Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içerisindedir.” ve “İstimlak şerhi” beyanları bulunmakta olup tapu kayıtlarında yer alan söz konusu beyanlar taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama getirmemektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

12.12.2023 tarih, saat 16.44-16.45 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, Emsal: 1,20 ve 1,40 konut alanları ile Emsal: 0,50 villa tarzında yapılaşmalar ve boş araziler bulunmaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede plan iptal kararı bulunmaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 21.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

29521 ada 4 ve 29519 ada 1 sayılı parsellerin 81264 nolu kesin parselasyon planı ile oluşturulduğu, ilgili parsellerin içinde bulunduğu Çankaya/Mamak ilçeleri İmrahor Vadisi ve Karataş Mahallesi 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerinin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak kesinleştiği, daha sonra söz konusu planların iptali istemi ile açılan davalarda Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin "Dava Konusu İşlemlerin İptaline" karar verildiği, söz konusu parselde ait dava süreçleri devam ederken ilgili parselin de içinde bulunduğu alanda, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda Belediye tarafından Re'sen hazırlanan Çankaya ilçesi Karataş Mahallesi ve İmrahor Vadisi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın ve tavsiye niteliğindeki 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin Çankaya Belediye Meclisi'nce uygun görülerek Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nce "tadilen" onaylandığı, 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı askı işlemlerinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereği Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yürütüldüğü (askı ilan tarihleri 20.07.2023- 18.08.2023), 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının askı işlemlerinin ise belediye tarafından 11.08.2023 tarihinde başlatılarak 11.09.2023 tarihinde tamamlandığı, askı süresi içinde itirazlar olması nedeniyle planların kesinlik kazanmadığı,

29521 ada 4 sayılı parselde ait iptal edilen uygulama imar planında yapılaşma koşullarının E=1,40, Y_{encok}: Serbest; 29519 ada 1 sayılı parselin iptal edilen uygulama imar planında rekreasyon alanı kullanımında kaldığı, yapılaşma koşullarının E=0,05 olarak belirlendiği, ilgili parsellerin "Mühye Karataş 2. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Sınırı'nda kaldığı ancak yukarıda bahsedilen dava süreçleri sebebiyle imar planları iptal edilmiş olup onama süreci devam eden imar planları henüz kesinlik kazanmadığından ilgili belediye tarafından güncel imar durumu bilgisi verilememektedir.

Aşağıda yer alan imar durum bilgileri bilgi amaçlı paylaşılmış olup planların kesinleşmesi akabinde yürürlüğe girecektir.

29519 ada 1 no.lu parsel,

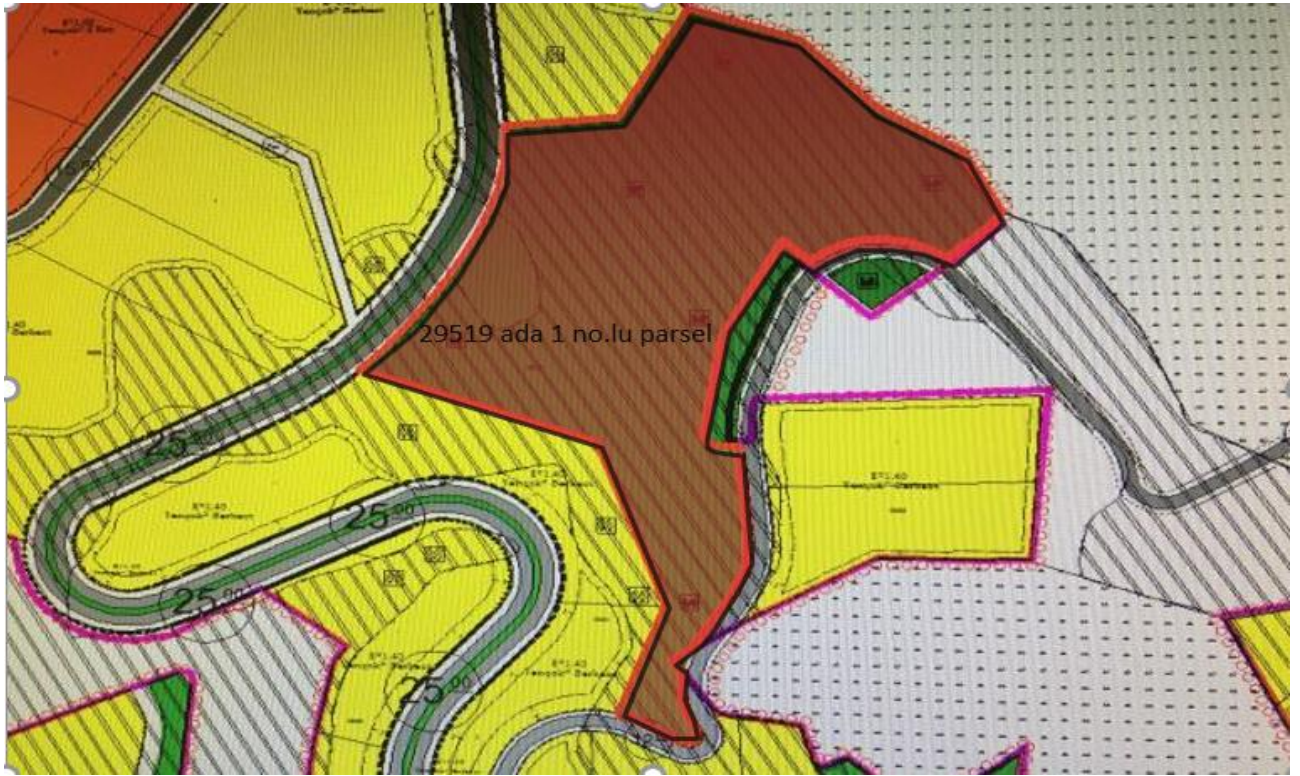
Plan Adı: 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İma Planı

Plan Onay Tarihi: Henüz kesinleşmemiştir.

Lejandi: Rekreasyon Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,05

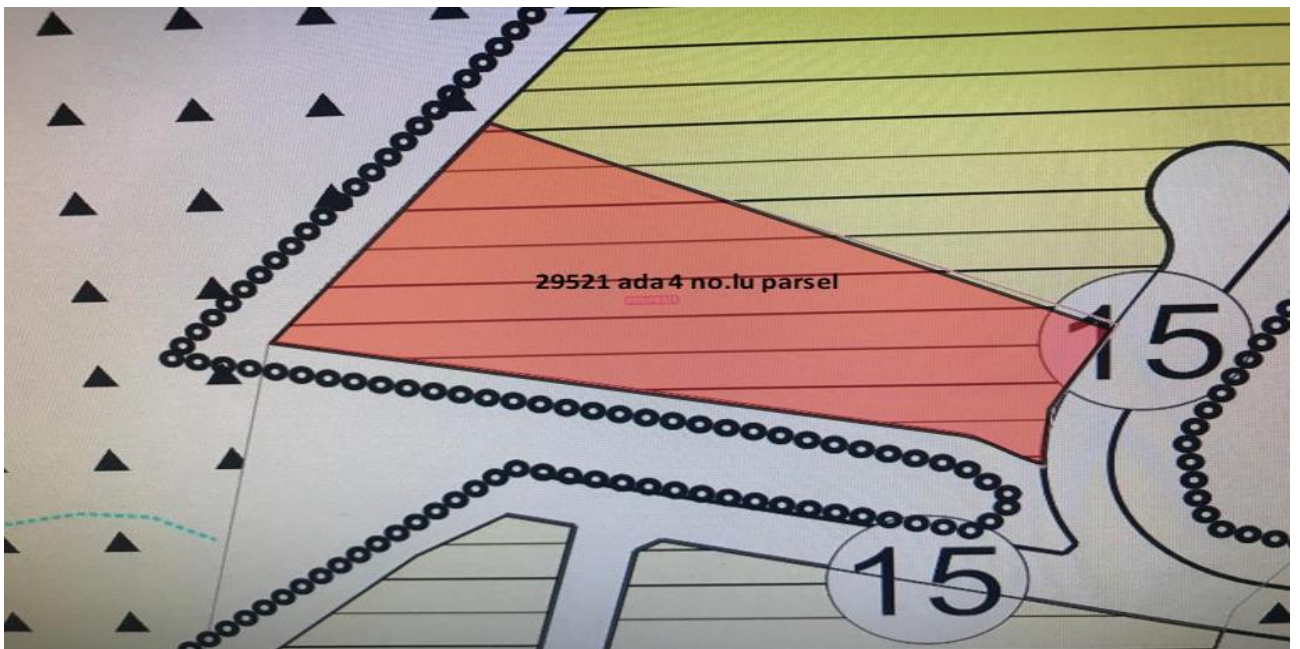


Plan Onay Tarihi: Henüz kesinleşmemiştir.

Lejandi: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,40
- Yençok: Serbest



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

29521 ada 4 ve 29519 ada 1 sayılı parsellerin 81264 nolu kesin parselasyon planı ile oluşturulduğu, ilgili parsellerin içinde bulunduğu Çankaya/Mamak ilçeleri İmrahor Vadisi ve Karataş Mahallesi 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerinin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak kesinleştiği, daha sonra söz konusu planların iptali istemi ile açılan davalarda Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin "Dava Konusu İşlemlerin İptaline" karar verildiği, söz konusu parselde ait dava süreçleri devam ederken ilgili parselin de içinde bulunduğu alanda, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda Belediye tarafından Re'sen hazırlanan Çankaya ilçesi Karataş Mahallesi ve İmrahor Vadisi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın ve tavsiye niteliğindeki 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin Çankaya Belediye Meclisi'nce uygun görülerek Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nce "tadilen" onaylandığı, 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı askı işlemlerinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereği Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yürütüldüğü (askı ilan tarihleri 20.07.2023- 18.08.2023), 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının askı işlemlerinin ise belediye tarafından 11.08.2023 tarihinde başlatılarak 11.09.2023 tarihinde tamamlandığı, askı süresi içinde itirazlar olması nedeniyle planların kesinlik kazanmadığı,

29521 ada 4 sayılı parselde ait iptal edilen uygulama imar planında yapılaşma koşullarının $E=1,40$, $Y_{\text{ençok}}$: Serbest; 29519 ada 1 sayılı parselin iptal edilen uygulama imar planında rekreasyon alanı kullanımında kaldığı, yapılaşma koşullarının $E=0.05$ olarak belirlendiği, ilgili parsellerin "Mühye Karataş 2. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Sınırı'nda kaldığı ancak yukarıda bahsedilen dava süreçleri sebebiyle imar planları iptal edilmiş olup onama süreci devam eden imar planları henüz kesinlik kazanmadığından ilgili belediye tarafından güncel imar durumu bilgisi verilememektedir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu parseller "arsa" vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle söz konusu parsellere ait ilgili belediyede herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Ancak konu taşınmazlar üzerinde yeni bir yapı yapılması halinde tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta ve parseller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa" vasıflı olup mevcut durum itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlar arsa olarak yasal süreçlerini tamamlamış olup taşınmazların imar planları mahkeme tarafından iptal edildiği için yeni yapılacak imar planı doğrultusunda taşınmazların imar durumunda değişiklik meydana gelmesi ihtimali bulunmaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa" vasıflı olduğu ve üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 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 değerleme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

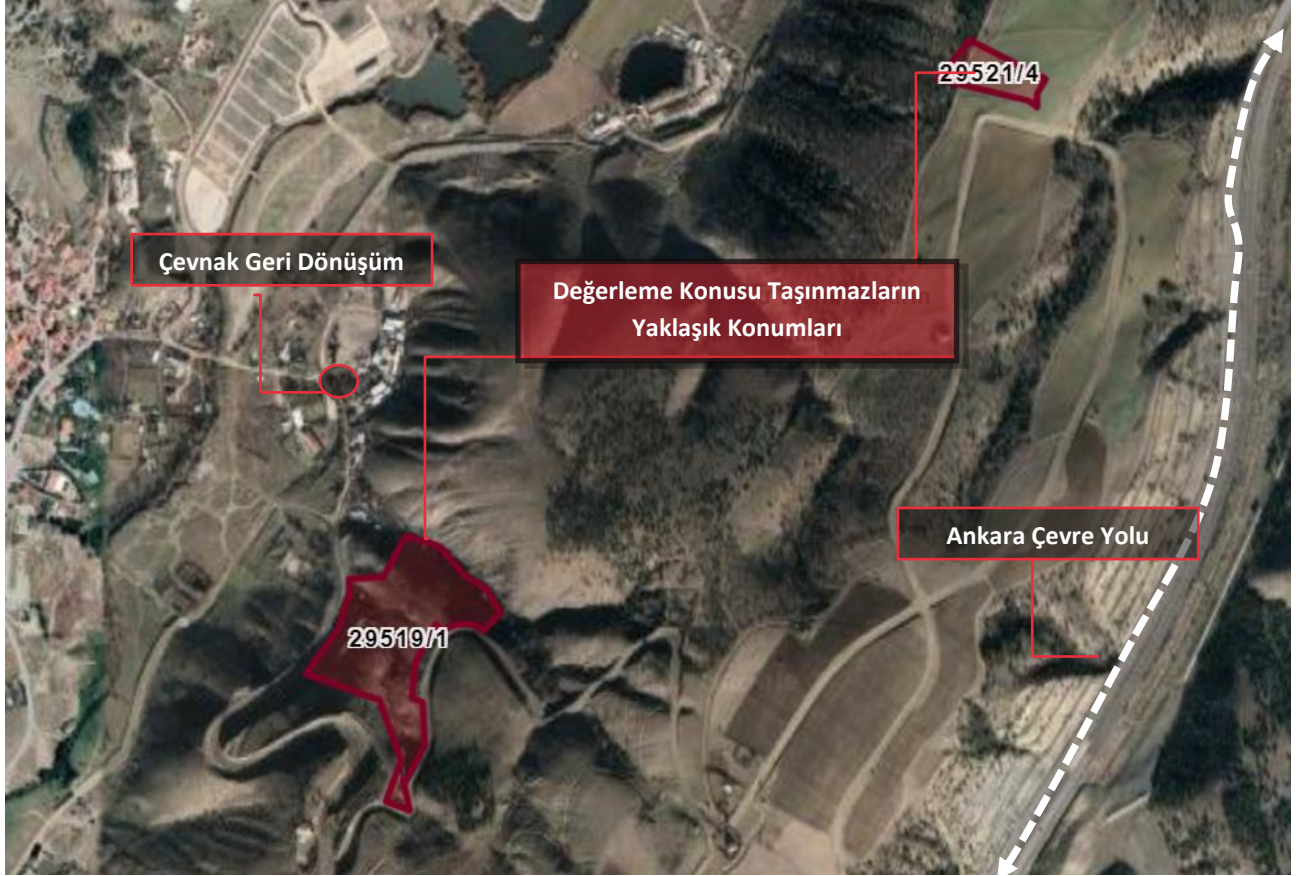
Gayrimenkullerin açık adresi: Mühye Mahallesi 29519 ada 1 no.lu ile 29521 ada 4 no.lu parseller Çankaya/Ankara

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Çankaya ilçesi Ankara'nın merkez ilçelerinden biri olup Ankara'da yer alan ilçeler arasında en fazla nüfusa sahip ilçedir. Günümüzde ilçe statüsü taşımakla beraber Ankara'nın metropol işlevlerinin yapıldığı, yerleşim ve iş alanlarının yer aldığı bir semttir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Mühye Mahallesi, Çankaya ilçesinin kuzeyinde yer alan gelişmekte olan müteahhitlerin ilgisinin üzerinde olduğu Çevre Yolu sınırına kadar dayanan çeper mahalle konumundadır. Taşınmazların içerisinde bulunduğu Mühye mahallesi ise genel itibari ile tek katlı müstakil konut yapılarının bulunduğu eski bir yerleşim yeri niteliğindedir.

Taşınmazların yakın çevresinde ise; Mühye yerleşim alanı, Sinpaş Altın Oran ve Marina Ankara gibi bilinirliği yüksek projeler ile birlikte Tuğla Fabrikaları, Çevnak Geri Dönüşüm ve Çankaya Belediyesi Köpek Barınağı gibi tesisler bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Mühye Yerleşim Alanı	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, Gayrimenkuller Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mühye Mahallesi, 29519 ada 1 parsel ve 29521 ada 4 parsel no.lu “Arsa” vasıflı taşınmazlardır.

29519 ada 1 parsel

Değerleme konusu taşınmaz 52.772,99 m² yüz ölçümlüdür. Parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz oldukça eğimli bir topografik yapıya sahip iken geometrik olarak amorf tur. Parselin 565. Sokak’ın devamı olan toprak yola yaklaşık 180 m cephesi bulunmakta olup taşınmaza bu yol ile ulaşabilmektedir. Konu taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.



29521 ada 4 parsel

Değerleme konusu taşınmaz 9.889,40 m² yüz ölçümlüdür. Parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz hafif eğimli bir topografik yapıya ve dikdörtgene benzer bir şekle sahiptir. Parsele ulaşım konusunda parselin kadastro yolu olmasına rağmen mevcutta bu yol üzerinden ulaşım sağlanamamaktadır. Bu nedenle 565. Sokak'ın devamından yaklaşık 7 km toprak yol üzerinde ilerlenmesi gerekmektedir. Konu taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Konu taşınmazlar "Arsa" vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Konu taşınmazlar "Arsa" vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa" vasfında olup taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar "Arsa" vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 29521 ada 4 parsel yapılaşmaya elverişli geometrik şekle sahiptir.
- 29521 ada 4 parsel tam mülkiyettir.

- ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmazların plan iptali bulunmakta olup imar süreçleri belirsizdir.
- Mevcut imar düzenlemeleri ve yürütmeyi durdurma kararı dolayısı ile 29519 ada 1 no.lu parsel ve 29521 ada 4 no.lu parseller üzerinde yapılaşmaya izin verilmemektedir.
- Söz konusu taşınmazlar yerleşim bölgesinden uzakta yer almaktadırlar.
- 29519 ada 1 no.lu parsel rekreasyon alanında kalmakta olup çok hisseli mülkiyete sahiptir.
- Arsa stoğunun fazla oluşu arsa değerlerine olumsuz etki etmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge yeni gelişmekte olup yatırımcıların ilgisini çekmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

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 esas ve değerlemede 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, değerlemesi 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 belirlemede 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

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazlara satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların uygulama imar planı üzerinde yürütmeyi durdurma kararı olması ve bundan kaynaklı yapılaşma şartlarında belirsizlik olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkullerin değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmazlara olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m²)	
1	Medar GYD 0539 922 25 65	Konu taşınmazlara yakın mesafede Mühye Konut Alanı Mahallesi'nde yer almaktadır.	E=1,40	Satılmış (2 ay önce)	400	1.760.000	4.400	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Hisseli parseldir. * Toplam 7.500 m² yüz ölçümüne sahiptir. * Bölgede imar plan iptali bulunmakta olup imar durumu açısından benzerdir. * Benzer konumdadır.	
2	Atabaş Yatırım 0505 923 95 96	Mülk Konu taşınmazlara yakın mesafede Mühye Konut Alanı Mahallesi'nde yer almaktadır.	E=1,40	Satılık (Yaklaşık 1 Haftadır)	380	2.090.000	5.500	* Yüz ölçümü daha büyüktür. * Hisseli parseldir. * Toplam 5.350 m² yüz ölçümüne sahiptir. * Bölgede imar plan iptali bulunmakta olup imar durumu açısından benzerdir. * Benzer konumdadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.	
3	Sahibinden 0533 312 27 06	Konu taşınmazlara yakın mesafede Mühye Konut Alanı Mahallesi'nde 29537 ada 1 parselde yer almaktadır.	E=1,40	Satılık (Yaklaşık 2 Haftadır)	300	1.350.000	4.500	* Yüz ölçümü daha büyüktür. * Hisseli parseldir. * Toplam 32.590,09 m² yüz ölçümüne sahiptir. * Konu emsalin m² birim değerinin 3.850-4.000 TL/ m² bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. * Bölgede imar plan iptali bulunmakta olup imar durumu açısından benzerdir. * Benzer konumdadır.	
4	Land Gayrimenkul 0538 937 46 88	Invest Konu taşınmazlara yakın mesafede Mühye Konut Alanı Mahallesi'nde yer almaktadır.	E=1,40	Satılık (1 Aydır)	288	1.360.000	4.722	* Yüz ölçümü daha büyüktür. * Hisseli parseldir. * Toplam 29.500 m² yüz ölçümüne sahiptir. * Konu emsalin m² birim değerinin 4.000-4.150 TL/ m²	

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
5	Sahibinden	Konu taşınmazlara yakın mesafede İmrahor Mahallesi'nde almaktadır.	Spor alanı	E: 0,05	Satılık (1 aydır)	250	550.000	2.200	bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. * Bölgede imar plan iptali bulunmakta olup imar durumu açısından benzerdir. * Benzer konumdur. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Hisseli parseldir. * Toplam 25.000 m ² yüz ölçümüne sahiptir. * Bölgede imar plan çalışmaları bulunmaktadır. * Benzer konumdur.

* 1, 2, 3 ve 4 no.lu parseller için 29521 ada 4 parsel, 5 no.lu parsel için ise 29519 ada 1 parsel dikkate alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların 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 ilginin 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 arsaların 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. Ayrıca bölgede yaşanan imar planı süreç belirsizlikleri taşınmazların alım satım hızını oldukça düşürmüştür. Bütün bu değerlendirmeler sonucunda 29521 ada 4 no.lu parselin birim satış değerinin 4.750-5.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Değerleme konusu 29519 ada 1 no.lu parselin birim satış değerinin ise 1.900-2.000 TL/m² aralığında alıcı bulabileceği düşünülmektedir.
- Çankaya Belediyesi'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların 2023 yılı rayiç bedelinin 742,74 TL/m² olduğu bilgisi öğrenilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	4.400	5.500	4.500	4.722
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	10%	10%	10%	10%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	-5%	10%	10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		5.058	5.173	4.628	4.857

Değerleme konusu taşınmazlardan 29521 ada 4 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların 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, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ					
Ada/ Parsel No	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)	Hisse	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Ait Değer (TL)
29521 ada 4 parsel	9.889,40	4.850	47.965.000	1/1	47.965.000
29519 ada 1 parsel	52.772,99	1.950	102.905.000	105136/5277299	2.050.106
TOPLAM DEĞERİ					50.015.106

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

7.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevcut kullanımı dikkate alınarak 29521 ada 4 parselin “**Konut Alanı**”, 29519 ada 1 parselin “**Rekreasyon Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu 29519 ada 1 parsel no.lu taşınmazın hissedarlarına düşen paylar aşağıdaki şekildedir.

ARSA DEĞERİ					
Ada/ Parsel No	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	Hisse	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Ait Hisse Değeri (TL)
29519 ada 1 parsel	52.772,99	1.950	102.905.000	105136/5277299	2.050.106
YAKLAŞIK DEĞERİ			102.905.000		2..050.106

7.7 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte		
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		2.000 TL üzeri

* 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.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise 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 gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtlarında “Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içerisindedir.”, “Kısmen orman sınırları içerisinde kalmaktadır.”, “Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içerisindedir.” ve “İstimlak şerhi” beyanları bulunmakta olup tapu kayıtlarında yer alan söz konusu beyanlar taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama getirmemektedir.

- **Gayrimenkullerin veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaat Başlanması için Yasal Gerekli Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu gayrimenkuller “Arsa” vasıflı olup mevcut durum itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlar arsa olarak yasal süreçlerini tamamlamış olup taşınmazların imar planları mahkeme tarafından iptal edildiği için yeni yapılacak imar planı doğrultusunda taşınmazların imar durumunda değişiklik meydana gelmesi ihtimali bulunmaktadır.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasfı “arsa” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “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 Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller “Arsa” vasıflı olup mevcut durum itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlar arsa olarak yasal süreçlerini tamamlamış olup taşınmazların imar planları mahkeme tarafından iptal edildiği için yeni yapılacak imar planı doğrultusunda taşınmazların imar durumunda değişiklik meydana gelmesi ihtimali bulunmaktadır.

9.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtlarında “Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içerisindedir.”, “Kısmen orman sınırları içerisinde kalmaktadır.”, “Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içerisindedir.” ve “İstimlak şerhi” beyanları bulunmakta olup tapu kayıtlarında yer alan söz konusu beyanlar taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama getirmemektedir.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Üzerinde İpotek veya Gayrimenkullerin Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar “Arsa” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	50.015.106

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların uygulama imar planı üzerinde yürütmeyi durdurma kararı olması ve bundan kaynaklı yapılaşma şartlarında belirsizlik olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı yöntemi uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, satılık/satılmış emsal bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Takdir edilen değer değerleme konusu taşınmazların ayrı ayrı değerlerinin toplamını ifade etmekte olup taşınmazların toplu bir şekilde satışına ilişkin olarak belirlenmemiştir.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	50.015.106.-TL	Ellimilyononbeşbinyüzaltı.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	55.016.616.-TL	Ellibeşmilyononaltıbinaltıyüzonaltı.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Haluk SORKUN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	İmar Durumları
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisanları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
6	Takyidat Belgeleri