ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GAZİ OSMAN PAŞA MAHALLESİ'NDE 2 ARSA

ÇANKAYA / ANKARA

Tarih: 30.12.2013

R. No: 2013B121

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için **30.12.2013** tarihinde **2013B121** rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

"TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir."
Sertifika No: FS 509685

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULLERİN AÇIK ADRESİ	Gazi Osman Paşa Mahallesi, 4431 Ada 31 Parsel ve 38 Parsel, Çankaya / ANKARA
GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI	Üzerinde herhangi bir yapının bulunmadığı 2 adet arsa.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Gazi Osman Paşa Mahallesi, 4431 ada 31 parsel no'lu, 584,00 m^2 yüzölçümüne sahip ve 4431 ada 38 parsel no'lu, 195,00 m^2 yüzölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı, tam hisse ile "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkuller.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu ana taşınmazlar Çankaya Belediyesi İmar İdare Heyeti'nin 23.03.1976 gün ve 31 sayılı kararı ile uygun görülmüş ve bakanlığın 26.04.1976 gün ve 0601132822/4305 sayılı yazısı ile onanmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre "**Konut Alanı**"nda kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

4431 Ada 31 Parsel için;

- Ayrık nizam,
- 4 kat,
- Yan komşu mesafesi 3,00 m,
- Yola mesafesi 5,00 m,

4431 Ada 38 Parsel için;

- Blok nizam,
- 4 kat,
- Yola mesafesi 3,70 m'dir.

30.12.2013 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

5.504.000.- TL **(Beşmilyonbeşyüzdörtbin.-** **Türk Lirası)**	**2.548.000.- USD** **(İkimilyonbeşyüzkırksekizbin.-** **Amerikan Doları)**

30.12.2013 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

6.494.720.- TL **(Altımilyondörtyüzdoksandörtbinyediyüzyirmi.-** **Türk Lirası)**	**3.006.640.- USD** **(Üçmilyonaltıbinaltıyüzkırk.-** **Amerikan Doları)**

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
3- 1 USD = 2,1604.- TL kabul edilmiştir. USD değeri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
5- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile bir birlikte bağımsız kullanılamaz.

Simge SEVİN AKSAN **Değerleme Uzmanı (401772)**	**Bilge BELLER ÖZÇAM** **Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)**

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 ... 5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ ... 5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası ... 5
1.2 Rapor Türü ... 5
1.3 Raporu Hazırlayanlar ... 5
1.4 Değerleme Tarihi ... 5
1.5 Dayanak Sözleşmesi ... 5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler ... 5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar ... 5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ... 5
1.9 Şirket Bilgileri ... 5
1.10 Müşteri Bilgileri ... 6
BÖLÜM 2 ... 8
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI ... 8
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ... 8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ... 8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı ... 8
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı ... 8
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı ... 8
2.2 Kullanılan Değer Tanımları ... 9
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri) ... 9
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri ... 9
BÖLÜM 3 ... 11
GENEL VE ÖZEL VERİLER ... 11
3.1 Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler ... 11
3.1.1 Demografik Veriler ... 11
3.1.2 Ekonomik Veriler ... 12
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullarin Bulunduğu Bölgenin Analizi ... 13
3.2.1 Ankara İli ... 13
3.2.2 Çankaya İlçesi ... 14
BÖLÜM 4 ... 17
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ ... 17
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri ... 17
4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri ... 17
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri ... 18
4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri ... 18
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi ... 21
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkuller, Gayrimenkullerin Projesi veya Gayrimenkullere Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş ... 21
4.5 Hukuki Sorumluluk ... 21
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon) ... 21
BÖLÜM 5 ... 23
GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ ... 23
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri ... 23
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı ... 24
5.3 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler ... 24
BÖLÜM 6 ... 27
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ ... 27
BÖLÜM 7 ... 29
TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER ... 29
7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler ... 29
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ... 29
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi ... 29
7.2.3 Geliştirme Yaklaşımı Analizi ... 35
7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ... 37
BÖLÜM 8 ... 39
SONUÇ ... 39
BÖLÜM 9 ... 41
EKLER ... 41

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.10.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2013 tarihinde, 2012B121 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Gazi Osman Paşa Mahallesi, 4431 ada 31 parsel no'lu, 584,00 m^2 yüzölçümüne sahip ve 4431 ada 38 parsel no'lu, 195,00 m^2 yüzölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı, tam hisse ile "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkullerin 30.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerleme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor değerleme uzmanı Simge SEVİN AKSAN ve sorumlu değerleme uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 23.10.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2013 tarihli dayanak sözleşmesi ve 07.10.2013 tarihli ek sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.10.2013 tarihli talebine istinaden, belirtilen gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre yapılan herhangi bir değerleme çalışması bulunmamaktadır.

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

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

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Gazi Osman Paşa Mahallesi, Kuleli Sokak, No: 3/3-4, Çankaya / ANKARA adresinde faaliyet gösteren Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan dört farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı" yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilrliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulun değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulun önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulun değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulun bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulun bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulun değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik

bekleyişlerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik bekleyişler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulunu satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

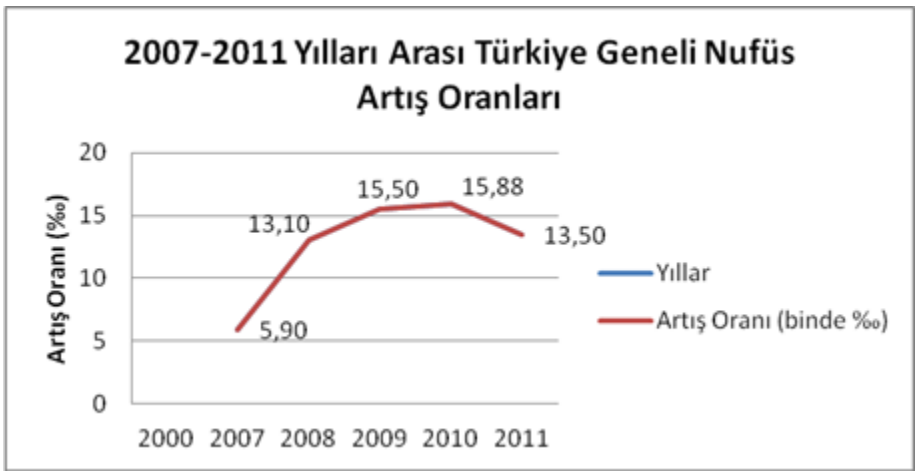
3.1 Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2012 tarihi itibariyle Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2012 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 12 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,4'ünü (37.956.168 kişi) erkekler, % 49,6'sını (37.671.216 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibariyle 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup, bu rakam 2010 yılı sonu itibari ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12'ye gerilemiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2012 yılında, bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Aşağıdaki grafikte 2007-2011 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



2012 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -45,44)'dır.

Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tır.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (İl ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (Belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. 2012 yılı itibari ile ise toplam nüfusun %76,8'i 58.448.431) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, %23,2'si (17.178.953) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il %99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise %35 ile Ardahan olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun %18,3'ü (13.854.740 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; %6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, %5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, %2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür.

Ülkemizde ortalama yaş 30,1'dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6'dır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortanca yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortanca yaşı ise 30,5'tir. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (51.088.202), toplam nüfusun %67,6'sını oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun %24,9'u (18.857.179 kişi) 0-14 yaş grubunda, %7,5'i ise (5.682.003 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 98 kişidir. Bu sayı illerde 12 ile 2.666 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.666 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250'dir.

İl	Nüfus (Şehir Merkezi)	Nüfus
İstanbul	13.710.512	13.854.740
Ankara	4.842.136	4.965.542
İzmir	3.661.930	4.005.459
Bursa	2.688.171	2.402.012
Adana	2.125.635	1.886.624

3.1.2 Ekonomik Veriler[1]

2008 yılının başlarında iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve alışveriş merkezi sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

Dünya'da ilk başta ABD'de Subprime Mortgage Krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının

[1] *TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.*

iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen ekonomik küçülmelere engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsası'nın 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

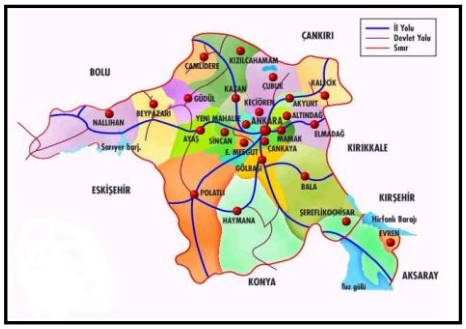
Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye'nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı sektöre 3 önemli yasanın getirildiği bir yıl olmuştur. Mütekabiliyet Yasası ile birlikte Türkiye'de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, bu yasanın önümüzdeki süreçte gayrimenkul piyasasına ciddi bir ivme kazandırması beklenmektedir. Mütekabiliyet Yasası ile yabancı sermayeyi çekmek ve cari açığı kapatmak amaçlansa da asıl yurt içinde ve yurt dışında ilgi gören ve kaynak arttırılmasını sağlayacak hususun kentsel dönüşüm ve 2B arazilerinin satışı olduğu düşünülmektedir. Bu yasalar ile yeni gayrimenkul geliştirme alanları yaratılmış olup, bunun etkisinin 2013 yılında daha net hissedileceği düşünülmektedir. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir.

Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Standart & Poor's, Türkiye'nin uzun vadeli kredi notunu Mart 2013'de BB'den yatırım yapılabilir seviyenin bir altı olan BB+'ya yükseltmiştir. Mayıs 2013'de ise Moody's Türkiye'nin kredi notunu bir basamak artışla Baa3'e yükseltmiştir. Böylelikle Türkiye, Fitch'in Kasım 2012'deki artışının (BBB-) ardından ikinci yatırım yapılabilir notunu almıştır. Bu olumlu gelişmeler ile yabancı yatırımcıların Türkiye'ye girişlerinin daha hızlı bir şekilde artarak devam etmesi beklenmektedir. Ekonomik açıdan yaşanan olumlu gelişmeler ve 2012 yılı içinde kabul edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2013 yılının 2012 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Ankara İli



Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir; kuzeyinde Çankırı ve Bolu; kuzeybatısında Bolu; batısında Eskişehir; güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

Temsil Kurulu'nun çalışmalarını yürütmek için karargah olarak seçilen Ankara'da 27 Aralık 1919'da büyük bir coşkuyla karşılanan Mustafa Kemal Atatürk, Türkiye Cumhuriyeti'nin temellerini de burada atmıştır. 23 Nisan 1920'de kurulan TBMM Hükümeti'nin idare merkezi ilan edilen Ankara, 13 Ekim 1923'te çıkarılan bir kanunla da Türkiye'nin Başkenti olmuştur.

Başkent olduktan sonra hızlı bir sosyal, ekonomik, siyasal, askeri ve kültürel gelişime sahne olan Ankara; bugün, tüm sektörler itibarıyla kalkınmış, ülkemizin ikinci büyük metropolü haline gelmiştir.

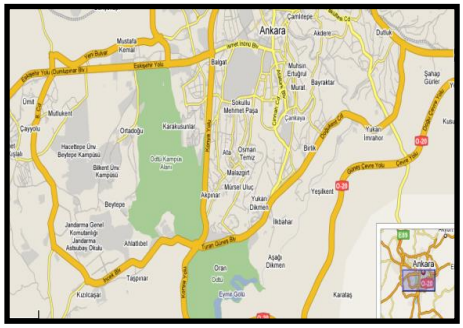
Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Şehir ve Köy Nüfusu;

Nüfus	1990	**Oran %**	2000	**Oran %**	2009	**Oran %**	2010	**Oran %**	2011	**Oran %**	2012	**Oran %**
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	136.881	2,94	130.460	2,73	128.777	2,54	123.406	2,49
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	4.513.921	97,06	4.641.256	97,27	4.762.116	97,46	4.842.136	97,51
Toplam	3.236.626	100,00	4.007.860	100,00	4.650.802	100,00	4.771.716	100,00	4.890.893	100,00	4.965.542	100,00

* Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı (%)

3.2.2 Çankaya İlçesi



İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı bir ilçe olan Çankaya doğusunda Mamak; kuzeyinde Altındağ; batısında Yenimahalle; güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir.

Ankara'nın güneyinde doğu batı yönüne uzanan yamaçlarda kurulmuştur. Günümüzde ilçe statüsü taşımakla beraber Ankara'nın metropol işlevlerinin yapıldığı, yerleşim ve iş alanlarının yer aldığı bir semttir. Cumhurbaşkanlığı konutunun burada bulunmasıyla Türkiye'nin siyasi yaşamında odak noktası konumundadır. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semti durumuna gelmiştir.

Nüfus verileri şu şekildedir;

Nüfus Durumu	1990	1997	2000	2007	2008	2009	2010	2011	2012
İlçe Merkezi	712.304	759.167	758.490	792.189	785.330	794.288	797.109	813.339	832.075
Köyler	2.026	6.187	10.841	----------	----------	----------	----------	----------	----------
Genel Toplam	714.330	765.354	769.331	792.189	785.330	794.288	797.109	813.339	832.075

Çankaya ilçesi, Ankara bütünü içerisinde sanayi sektöründe en yoğun işyeri ve işgücü sayısına sahip ilçelerden biridir. Konut alanları içindeki sanayi gelişimlerinin yoğun olduğu Çankaya ilçesinde özellikle tekstil sektörü baskın niteliğe sahiptir. Bunun yanında, Konya Yolu (Mevlana Bulvarı) üzerinde Balgat yakınlarında bulunan daha çok gıda ürünlerine yönelik fabrikalar ve İmrahor Vadisi'ndeki taş - toprağa dayalı faaliyet kolunun yoğunlaştığı işletmeler bulunmaktadır.

Çankaya, ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlence yerlerini barındıran bir yerleşim alanı haline gelmiştir.

Merkezi İş Alanı; Ankara Büyükşehir Belediyesi kapsamında, Kızılay odağı ve güney yönündeki prestij merkez gelişimlerini içine alan Çankaya ilçesi, yalnız Ankara'nın değil ülkenin de en büyük ve katma değer içinden en fazla payı alan ilçelerinden birisidir. Sıhhiye'den Turan Güneş Bulvarı'na dek Merkezi İş Alanı'nın en yoğun kullanılan bölümlerini de içererek gelişen kentsel servisler hemen her konuda kentteki en üst düzey ve kaliteli hizmetleri oluşturmaktadır. Ayrıca Ziya Gökalp Bulvarı ile birleşerek merkez uzantısı niteliği kazanan Cebeci ile üst gelir grubu yerleşimi olarak farklı karakteristik özellikler taşıyan; fiziksel ve işlevsel olarak yer yer merkezden kopuk, yer yer merkezle bütünleşen bir niteliğe sahip, kişisel-tüketim hizmetleri ve iş-meslek hizmetlerinde de yoğunlaşma özelleşme ve uzmanlaşma eğilimi taşıyan Bahçelievler-Emek Semtleri de Çankaya ilçesi sınırları içinde bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara	Ankara
İlçesi	Çankaya	Çankaya
Mahallesi	Gazi Osman Paşa	Gazi Osman Paşa
Köyü	-	-
Sokağı	-	-
Mevkii	-	-
Pafta No	-	-
Ada No	4431	4431
Parsel No	31	38
Gayrimenkulun Niteliği	Arsa	Arsa
Yüzölçümü	584,00 m²	195,00 m²

4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde 23.10.2013 tarih, saat 11:00 itibariyle yapılan incelemeye ve ekte sunulan 13.10.2013 tarihli resmi takyidat belgelerine göre;

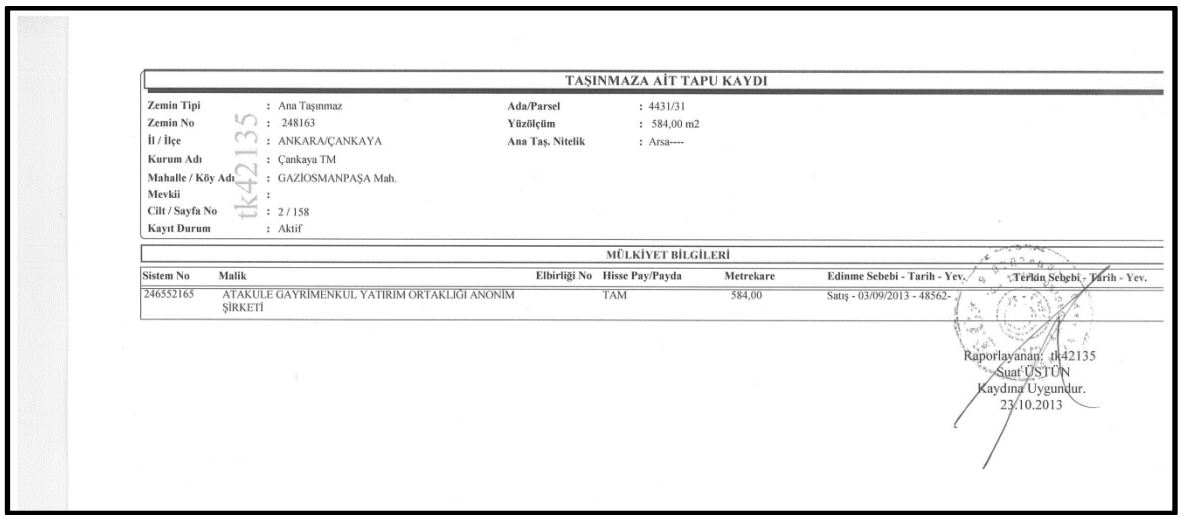
<u>4431 ada 31 no'lu parsel üzerinde;</u>

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

<u>4431 ada 38 no'lu parsel üzerinde;</u>

<u>Beyanlar Hanesinde</u>

- 37050 no'lu imar planına göre 11,00 m² yola gidecektir.



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 4431/31
Zemin No	: 248163	Yüzölçüm	: 584,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: Arsa----
Kurum Adı	: Çankaya TM		
Mahalle / Köy Adı	: GAZİOSMANPAŞA Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 2 / 158		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
246552165	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	584,00	Satış - 03/09/2013 - 48562-	

Raporlayanın: tk42135
Suat ÜSTÜN
Kaydına Uygundur.
23.10.2013

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 4431/38
Zemin No	: 248386	Yüzölçüm	: 195,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: Arsa----
Kurum Adı	: Çankaya TM		
Mahalle / Köy Adı	: GAZİOSMANPAŞA Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 6 / 507		
Kayıt Durum	: Aktif		

tk42135

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	37050 NOLU İMAR PLANINA GÖRE 11 M2 YOLA GİDECEKTİR.		-	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
246552166	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	195,00	Satış - 03/09/2013 - 48562-	

Raporlayanar: tk42135
Suat ÜSTÜN
Kayıtlara Uygundur.
23.10.2013

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Söz konusu taşınmazlar 4431 ada 31 parsel ve 4431 ada 38 parsel tam hisse ile Yalçın OĞUZ adına kayıtlı iken satış işleminden 03.09.2013 tarih ve 48562 yevmiye numarası ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

T.C. Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 23.10.2013 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ve aşağıda sunulan 29.11.2013 tarih M.06.3.ÇAN.0.13.05.02/31597-1516/13 (30252) sayılı imar durum belgesine göre ana taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

✓ **İmar Durumu:**

Değerleme konusu ana taşınmazlar Çankaya Belediyesi İmar İdare Heyeti'nin 23.03.1976 gün ve 31 sayılı kararı ile uygun görülmüş ve bakanlığın 26.04.1976 gün ve 0601132822/4305 sayılı yazısı ile onanmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre "**Konut Alanı**"nda kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

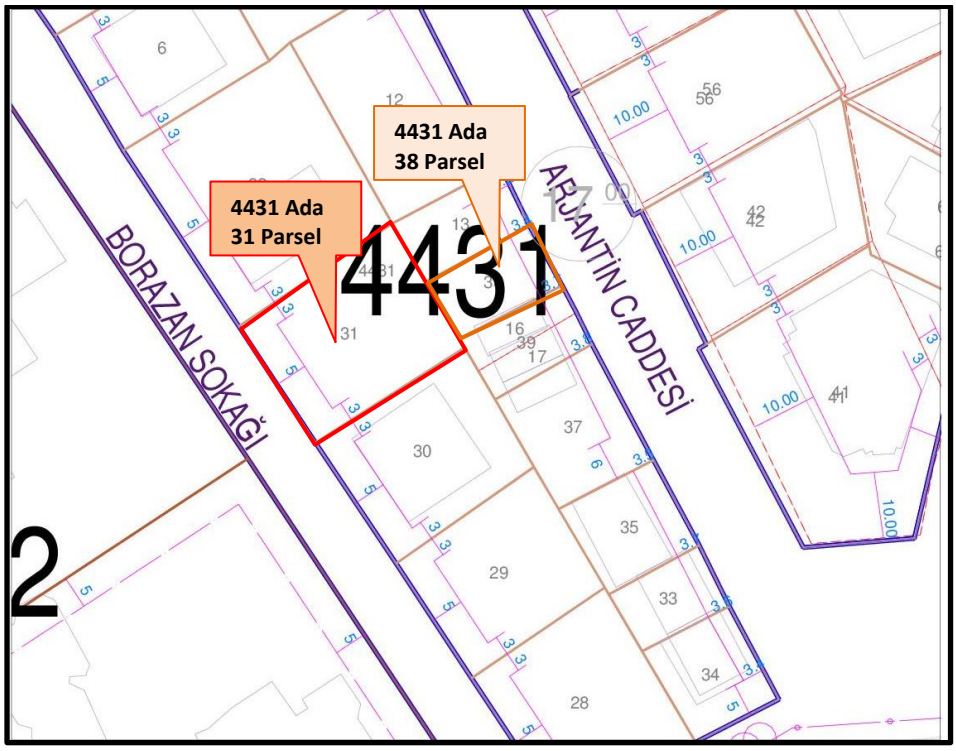
4431 Ada 31 Parsel için;

- Ayrık nizam,
- 4 kat,
- Yan komşu mesafesi 3,00 m,
- Yola mesafesi 5,00 m,

4431 Ada 38 Parsel için;

- Blok nizam,
- 4 kat,

- Yola mesafesi 3,70 m'dir.



ÇANKAYA
BELEDİYESİ

T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
ANKARA

Sayı : M.06.3.ÇAN.0.13.05.02/31597-1516/13 (30252) 28/.11./2013
Konu: 4431 ada 31 ve 38 parseller

Sayın; Ahmet ÖZTEPE
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.ş.
Aziziye Mah.Piyade Sok.B-Blok No:3/7
Çankaya /ANKARA

İLGİ: 23.10.2013 tarih ve 31597 sayıda kayıtlı dilekçe;

İlgi dilekçe ile İlçemiz Gaziosmanpaşa mahallesinde bulunan 4431 ada, 31 ve 38 sayılı parsellerin imar durumu bilgilerinin bildirilmesi talep edilmektedir.

Yapılan incelemede;
İmarın 4431 ada, 31 sayılı parselin 19417 nolu kesin parselasyon planında, ayrık nizam 4 katlı alanda kaldığı, yola mesafesinin 5.00m. olduğu,
İmarın 4431 ada 38 sayılı parselin 37050 nolu kesin parselasyon planında, blok nizam 4 katlı alanda kaldığı hususları tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Raziye BİÇEN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Lütfü ŞEVRAN
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Üst Sorumlu

Cumhuriyet Mah.Ziya Gökalp Cad. No: 11Kızılay/ANKARA Tel:458 90 00
NOT: Lütfen yazışmalarda ada parsel belirtiniz.

✓ **Ruhsat ve İzinler**

- Değerleme konusu taşınmazlara ait alınmış geçerli olan herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.
- 4431 ada 31 parsel üzerinde evveliyatında yer alan, fakat şu anda yıkılmış olan binaya ait 24.08.1967 onay tarihli mimari proje mevcuttur.
- 4431 ada 38 parsel üzerinde evveliyatında yer alan, fakat şu anda yıkılmış olan binaya ait 23.08.1958 onay tarihli mimari proje mevcuttur.
- 4431 ada 31 parsel üzerinde evveliyatında yer alan, fakat şu anda yıkılmış olan binaya ait 26.08.1968 onay tarihli bila sayılı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.
- 4431 ada 38 parsel üzerinde evveliyatında yer alan, fakat şu anda yıkılmış olan binaya ait 24.05.1968 onay tarihli 694 sayılı yapı ruhsatı mevcuttur.

Yapı Ruhsatı-Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m²)	Açıklama
26.08.1968, bila sayılı (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Yeni Yapı	463,00	-
24.05.1958, 694 sayılı (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	-	-

✓ **Yapı Denetim:**

- Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabii değildir. Ancak parsel üzerine yeni bir yapı yapılması halinde tabii olacaktır.

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

T.C. Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgilere göre, değerleme konusu parselin son 3 yıllık dönem içerisinde imar durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmediği belirtilmiştir.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkuller, Gayrimenkullerin Projesi veya Gayrimenkullere Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı ve yasal bir sorunu bulunmadığı tespit edilmiş olup, konu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Konu taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Gazi Osman Paşa Mahallesi, 4431 Ada 31 Parsel ve 38 Parsel, Çankaya / ANKARA'dır.

Söz konusu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Gazi Osman Paşa Mahallesi, 4431 ada 31 parsel no'lu, 584,00 m^2 yüzölçümüne sahip ve 4431 ada 38 parsel no'lu, 195,00 m^2 yüzölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı, tam hisse ile "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkullerdir.

Rapor konusu taşınmazlara ulaşım için; bölgenin önemli akslarından olan Çankaya Caddesi üzerinden Çankaya Caddesi ile Cinnah Caddesi arasına konumlanmış olan Atakule Alışveriş Merkezi'nden itibaren kuzey doğu istikametinde hiçbir yere sapılmadan yaklaşık 1,00 km gidildikten sonra sol konumda bulunan İran Caddesi'ne dönülür. Bu güzergah üzerinde yaklaşık 220,00 m ilerledikten sonra sağ konumda olan Turan Emeksiz Sokak'ta yaklaşık 270,00 m ilerlenir. Daha sonra sağ tarafa dönülerek Attar Sokak üzerinde yaklaşık 80,00 m ilerlendiğinde sol konumda 4431 ada 31 parselin cephesi bulunan Borazan Sokak'a, Attar Sokak üzerinden 130,00 m ilerlendiğinde sol konumda ise 4431 ada 38 parselin cephesi bulunan Arjantin Caddesine ulaşılır. Değerleme konusu taşınmazlar Borazan Sokak ile Arjantin Caddesi arasına konumlanmış vaziyettedir.

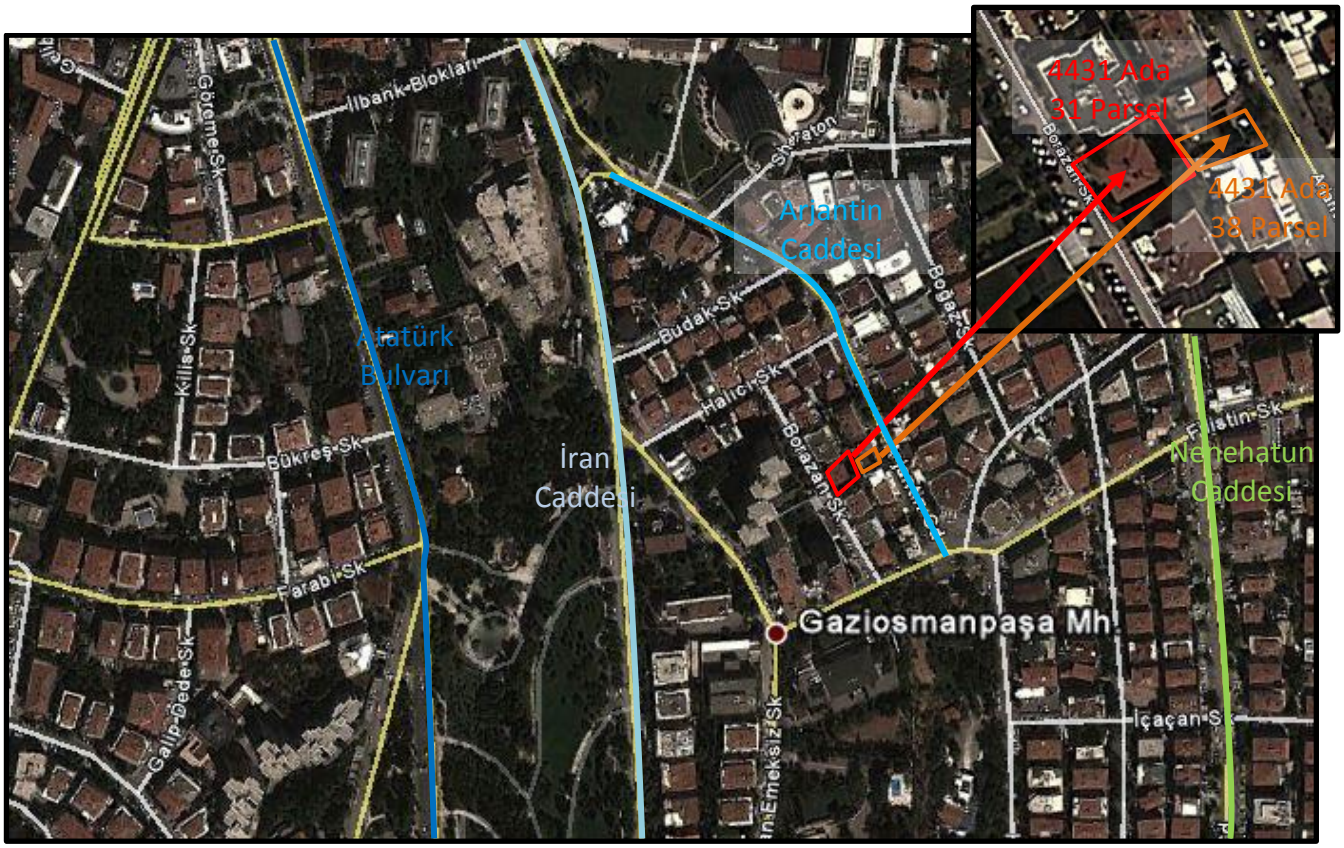
Konu taşınmazların bulunduğu bölge Ankara'nın en merkezi noktalarındandır. Bölgenin en popüler caddeleri Nenehatun Caddesi, Filistin Sokak ve konu taşınmazlardan 4431 ada 38 parselin cephesinin olduğu Arjantin Caddesi'dir. Söz konusu bölge Ankara'nın üst gelir grubunun tercih ettiği bir bölgedir. Bölgenin en işlek caddelerinden olan Arjantin Caddesi'nde alışveriş mekanları ve kafetarya alanları yer almaktadır. Ankara'nın eskiden beri süregelen popüler caddelerinden Arjantin Caddesi, özellikle lüks mekanlarıyla dikkat çekmektedir. Cadde üzerinde Starbucks, Mickey's, Günaydın Kasap Steak House gibi ünlü mekanlar bulunmaktadır. Bunlara ek olarak bölgede genel olarak prestijli firmaların holding binaları, ünlü markaların mağazaları ve banka şubeleri bulunmaktadır. Ayrıca bölge üst gelir grubunun tercih ettiği konut alanlarını da içermektedir.

Konu taşınmazların yer aldığı bölgede eski yapılı binaların yanı sıra yeni ofis binaları da görmek mümkündür. Bu tarz binaların tamamı komple mal sahibi tarafından kullanılabildiği gibi, tüm bina olarak kiraya verildiği gözlenmektedir. Bölgenin hem şehir merkezindeki olanaklara yakın olması hem de köklü ailelerin yer alması bölgenin olumlu özelliğidir. Ancak konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede genel olarak cadde ve sokak alanlarının dar olması ciddi anlamda çevre sakinlerinin otopark sıkıntısı çekmesini tetiklemektedir. Bölgede arsa stoğunun kısıtlı olması, büyük firmaların bölgede nitelikli projeler üretmek üzere arsa edinmiş olduklarının bilinmesi ile birlikte, bölgede gayrimenkul piyasasının hareketli olduğu belirlenmiştir.

Konu gayrimenkullerden 4431 ada 31 parselin Borazan Sokak'a yaklaşık 23,00 m, 4431 ada 38 parselin Arjantin Caddesi'ne yaklaşık 11,00 m cephesi bulunmaktadır.

Rapor konusu taşınmazların yakın çevresinde Starbucks, Mickey's, Günaydın Kasap Steak House, Nurol Holding, prestijli kafeler, banka şubeleri, bölgenin en işlek caddelerinden olan Nene Hatun Caddesi, Köroğlu Caddesi, Filistin Sokak, Tunalı Hilmi Caddesi ve benzer yapılar bulunmaktadır. Konu gayrimenkuller İran Caddesi'ne 0,70 km, Atatürk Bulvarı'na 1,00 km Ankara şehir merkezine 3,30 km mesafede bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bölgenin en işlek caddelerinden olan Arjantin Caddesi'ne cepheli olması sebebiyle toplu taşıma araçları ve özel ulaşım imkanı oldukça iyidir.



Konu Gayrimenkuller'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Konum	Yaklaşık Uzaklıklar (km)
İran Caddesi	~ 0,70
Atatürk Bulvarı	~ 1,00
Ankara Şehir Merkezi	~ 3,30

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Gazi Osman Paşa Mahallesi, 4431 ada 31 parsel no'lu, 584,00 m^2 yüzölçümüne sahip ve 4431 ada 38 parsel no'lu, 195,00 m^2 yüzölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı, tam hisse ile "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkullerdir. Söz konusu parsel topoğrafik olarak eğimli bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dörtgen şekline sahiptir. Konu taşınmazların üzerinde daha önce üzerinde yer alan yapının yıkımından sonra arsaların üzerinde kalan moloz yığınları yer almaktadır.

İmar paftasına göre taşınmazlardan 4431 ada 31 parselin kuzeybatı yönünde 4431 ada 32 parsel; güneydoğu yönünde 4431 ada 30 parsel; güneybatı yönünde Borazan Sokak ve kuzeydoğu yönünde 4431 ada 13 parsel ve 38 parsel bulunmaktadır. Konu taşınmazlardan 4431 ada 38 parselin ise kuzeybatı yönünde 4431 ada 13 parsel; güneydoğu yönünde 4431 ada 16 parsel; güneybatı yönünde 4431 ada 31 parsel ve kuzeydoğu yönünde Arjantin Caddesi bulunmaktadır. Söz konusu arsaların sınırları belirlenmemiş ve arsalar birbirinden kot farkı ile ayrılmıştır. Parsellerin yola cephe kısımları tel çit kullanılarak kapatılmıştır.

5.3 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Taşınmazlar Borazan Sokak ile Arjantin Caddesi arasına konumlanmış vaziyettedir.
- Değerleme konusu taşınmazların bölgenin en işlek caddelerinden olan Arjantin Caddesi'ne cepheli olması sebebiyle toplu taşıma araçları ve özel ulaşım imkanı oldukça iyidir.

- Konu taşınmazların bulunduğu bölgede genellikle zemin katları ticari kullanımlı 3 katlı, ayrık ve bitişik nizam olarak inşaa edilmiş konut alanları yer almaktadır.
- Konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede genel olarak cadde ve sokak alanlarının dar olması ciddi anlamda çevre sakinlerinin otopark sıkıntısı çekmesini tetiklemektedir.
- Konu taşınmazların bulunduğu bölge Ankara'nın en merkezi noktalarındandır.
- Konu taşınmazların yer aldığı bölgede genellikle prestijli firmaların holding binaları ve ünlü markaların mağazaları ve cafe alanları bulunmaktadır.
- Konu gayrimenkullerden 4431 ada 31 parselin Borazan Sokak'a yaklaşık 23,00 m, 4431 ada 38 parselin Arjantin Caddesi'ne yaklaşık 11,00 m cephesi bulunmaktadır.
- Söz konusu 4431 ada 31 no'lu parsel 584,00 m², 4431 ada 38 no'lu parsel 195,00 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Söz konusu parseller topoğrafik olarak eğimlidir.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirelebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Söz konusu taşınmazların imar durumu göz önüne alındığı zaman en etkin ve verimli kullanımının **"Konut Alanı"** amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
✓ Taşınmazlar Borazan Sokak ile Arjantin Caddesi arasına konumlanmış vaziyettedir. ✓ Konu taşınmazların bulunduğu bölge Ankara'nın en merkezi noktalarındandır. ✓ Konu taşınmazların yer aldığı bölgede genellikle prestijli firmaların holding binaları ve ünlü markaların mağazaları ve cafe alanları bulunmaktadır.	- Konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede genel olarak cadde ve sokak alanlarının dar olması ciddi anlamda çevre sakinlerinin otopark sıkıntısı çekmesini tetiklemektedir.
FIRSATLAR	**TEHDİTLER**
+ Değerleme konusu taşınmazların bölgenin en işlek caddelerinden olan Arjantin Caddesi'ne capheli olması sebebiyle toplu taşıma araçları ve özel ulaşım imkanı oldukça iyidir.	x Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerleme çalışmasında taşınmazların piyasa satış değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

Satılık Arsa Emsallleri:

- Konu taşınmazlara yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Umurbey Sokak ile Horosan Sokak kesişiminde yer alan, üzerinde yıkılacak 1 katlı eski bina bulunan, 3 kat izinli, 721,00 m² alana sahip, "Konut" imarlı arsanın 3.150.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.369 TL/m²; 2.022 USD/m^2)
- Konu taşınmazlara yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Horosan Sokak üzerinde yer alan, üzerinde yıkılacak 1 katlı eski metruk bina bulunan, 3 kat izinli, 711,00 m² alana sahip, "Konut" imarlı arsanın 3.300.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.641 TL/m²; 2.148 USD/m^2)
- Konu taşınmazlara yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Hafta Sokak üzerinde yer alan, 3 kat izinli, 699,00 m² alana sahip, "Konut" imarlı arsanın 1.200.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.709 TL/m²; 1.717 USD/m^2)
- Konu taşınmazlara yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Rabat Sokak üzerinde yer alan, 3 kat izinli, 486,00 m² alanlı, "Konut" imarlı arsanın 1.600.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.292 TL/m²; 1.524 USD/m^2)
- Konu taşınmazlara yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Bülten Sokak üzerinde yer alan, 4 kat izinli, 1.100,00 m² alanlı, "Konut" imarlı arsanın 2.200.000 USD bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (4.321 TL/m^2; 2.000 USD/m²)

- Konu taşınmazlara yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Hülya Sokak üzerinde yer alan, 3 kat izinli, 525,00 m² alanlı, "Konut" imarlı arsanın 1.900.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.619 TL/m²; 1.675 USD/m^2)
- Konu taşınmazlara yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Büklüm Sokak üzerinde yer alan, 875,00 m² alanlı, "Ticari" imarlı arsanın 3.200.000 USD bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (7.901 TL/m²; 3.657 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Büklüm Sokak üzerinde yer alan, 435,00 m² alanlı, "Konut" imarlı arsanın 2.000.000 TL bedelle satılık bilgisi alınmıştır. (4.598 TL/m²; 2.128 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Güniz Sokak üzerinde yer alan, 1.020,00 m² alanlı, "Ticari" imarlı arsanın 4.950.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (4.853 TL/m²; 2.246 USD/m^2)
- Konu taşınmazlara yakın konumlu, Borazan Sokak üzerinde yer alan, üzerinde yıkılacak eski bina bulunan, 4 kat izinli, 490,00 m² alana sahip, "Konut" imarlı arsanın 2013 yılı içerisinde 1.000.000 USD bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (4.409 TL/m^2; 2.041 USD/m^2)
- Konu taşınmazlara yakın konumlu, Filistin Sokak üzerinde yer alan, Emsal: 1,00 olan, 600,00 m² alanlı, "Ticari" imarlı arsanın 4.200.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (7.000 TL/m²; 3.240 USD/m^2)
- Konu taşınmazlara yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer alan, 6 kat izinli, 512,00 m² alana sahip, "Ticari" imarlı arsanın 6.250.000 TL bedelle yakın zamanda satıldığı bilgisi alınmıştır. (12.207 TL/m²; 5.650 USD/m^2)
- Konu taşınmazlara yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer alan, 7 kat izinli, 693,00 m² alana sahip, "Konut" imarlı arsanın 4.158.000 TL bedelle yakın zamanda satıldığı bilgisi alınmıştır. (6.000 TL/m², 2.777 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumlu, Atatürk Bulvarı ve Tunus Caddesi'ne cepheli, 726,00 m² alana sahip, "Ticari" imarlı arsanın 4.750.000 USD bedelle yakın zamanda satıldığı bilgisi alınmıştır. (14.135 TL/m²; 6.543 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumlu, Atatürk Bulvarı'na 25,00 m cephesi bulunan, 7 kat izinli, 800,00 m² alana sahip, "Ticari" imarlı arsanın 5.500.000 USD bedelle yakın zamanda satıldığı bilgisi alınmıştır. (14.853 TL/m²; 6.875 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumlu, Tunus Caddesi üzerinde, 5 kat izinli, 547,00 m² alana sahip, "Konut" imarlı arsanın 4.350.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (7.952 TL/m²; 3.681 USD/m²)

Emsal No	Alanı (m²)	Fiyat (TL/m²)	Özellikler
1	721,00	4.369	Umurbey Sokak ile Horosan Sokak kesişiminde
2	711,00	4.641	Horosan Sokak
3	699,00	3.709	Hafta Sokak
4	486,00	3.292	Rabat Sokak
5	1.100,00	4.321	Bülten Sokak
6	525,00	3.619	Hülya Sokak
7	875,00	7.901	Büklüm Sokak
8	435,00	4.598	Büklüm Sokak
9	1.020,00	4.853	Güniz Sokak
10	490,00	4.409	Borazan Sokak
11	600,00	7.000	Filistin Sokak
12	512,00	12.207	Tunalı Hilmi Caddesi
13	693,00	6.000	Tunalı Hilmi Caddesi
14	726,00	14.135	Atatürk Bulvarı ve Tunus Caddesi'ne cepheli
15	800,00	14.853	Atatürk Bulvarı'na 25,00 m cephesi bulunan
16	547,00	7.952	Tunus Caddesi

Satılık Konut Emsalleri:

- Konu taşınmazlara yakın konumda, Aloha Evleri'nde 280,00 m² alana sahip 2+1 dairenin 700.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.401 TL/m²; 2.500 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Aloha Evleri'nde 224,00 m² alana sahip 3+1 ve 4+1 dairenin 500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.822 TL/m²; 2.232 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Aloha Evleri'nde 400,00-500,00 m² alana sahip dubleks dairelerin 1.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.321-5.401 TL/m²; 2.000-2.500 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Nurol Residence'da, 80,00 m² alana sahip 1+1 dairelerin katına ve konumuna göre 200.000 USD ile 300.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.401-8.102 TL/m²; 2.500-3.750 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Nurol Residence'da 123,00 m² alana sahip 2+1 dairelerin katına ve konumuna göre 350.000 USD ile 400.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (6.148-8.102 TL/m²; 2.846-3.750 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Nurol Residence'da 582,00 m² alana sahip 6+1 dairelerin katına ve konumuna göre 1.200.000 USD ile 1.900.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.455-7.054 TL/m²; 2.062-3.265 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Mimoza Konutları'nda, 114,07-167,79 m² alana sahip 2+1 dairelerin katına ve konumuna göre 325.000 TL ile 425.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.533-2.849 TL/m²; 1.172-1.319 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Mimoza Konutları'nda, 145,97 m² alana sahip 3+1 dairenin 360.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.466 TL/m²; 1.141 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Mimoza Konutları'nda, 173,66-175,55 m² alana sahip 4+1 dairelerin 400.000 TL ile 550.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.303-3.133 TL/m²; 1.066-1.450 USD/m²)

- Konu taşınmazlara yakın konumda, Mimoza Konutları'nda, 323,75-331,41 m² alana sahip dubleks dairelerin 625.000 TL ile 700.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.931-2.112 TL/m²; 894-978 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Ankarama Residence'da, 175,66 m² alana sahip 3+1 dairelerin katına ve konumuna göre 400.000 TL ile 450.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.277-2.562 TL/m²; 1.054-1.186 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Ankarama Residence'da, 400,00 m² alana sahip 5+1 dairelerin 800.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.000 TL/m²; 926 USD/m²)

Emsal No	Alanı (m²)	Fiyat (TL/m²)	Özellikler
1	280,00	5.401	Aloha Evleri'nde, 2+1 daireler
2	224,00	4.822	Aloha Evleri'nde, 3+1 ve 4+1 daireler
3	400,00-500,00	4.321-5.401	Aloha Evleri'nde, dubleks daireler
4	80,00	5.401-8.102	Nurol Residence'da, 1+1 daireler
5	123,00	6.148-8.102	Nurol Residence'da, 2+1 daireler
6	582,00	4.455-7.054	Nurol Residence'da, 6+1 daireler
7	114,07-167,79	2.533-2.849	Mimoza Konutları'nda, 2+1 daireler
8	145,97	2.466	Mimoza Konutları'nda, 3+1 daireler
9	173,66-175,55	2.303-3.133	Mimoza Konutları'nda, 4+1 daireler
10	323,75-331,41	1.931-2.112	Mimoza Konutları'nda, dubleks daireler
11	175,66	2.277-2.562	Ankarama Residence'da, 3+1 daireler
12	400,00	2.000	Ankarama Residence'da, 5+1 daireler

Satılık Ofis Emsalleri:

- Eskişehir Yolu ile Konya Yolu üzerinde bulunan Next Level'da yer alan 165,00-2.400,00 m² alanlı ofislerin m² birim fiyatlarının 5.400-6.500 TL/m² bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.400-6.500 TL/m², 2.500-3.009 USD/m²)
- Eskişehir Yolu üzerinde bulunan Platin Tower'da yer alan 168,00-417,00 m² alanlı ofislerin m² birim fiyatlarının 5.893-7.413 TL/m² bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.893-7.413 TL/m², 2.728-3.431 USD/m²)
- Eskişehir Yolu üzerinde bulunan Tepe Prime'da yer alan 121,00-234,00 m² alanlı ofislerin m² birim fiyatlarının 4.800-5.800 TL/m² bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.800-5.800 TL/m², 2.222-2.685 USD/m²)
- Paragon Tower'da yer alan 75,00-136,00 m² alanlı ofislerin m² birim fiyatlarının 5.500-7.000 TL/m² bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.500-7.000 TL/m², 2.546-3.240 USD/m²)
- Farilya İş Merkezi'nde yer alan 100,00-205,00 m² alanlı ofislerin m² birim fiyatlarının 5.500-6.500 TL/m² bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.500-6.500 TL/m², 2.546-3.009 USD/m²)
- Tepe Prime'da 121,00 m^2 alanlı ofisin 750.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (6.198 TL/m², 2.869 USD/m²)
- Tepe Prime'da 174,00 m^2 alanlı ofisin 1.100.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (6.322 TL/m², 2.926 USD/m²)

- Platin Tower'da yer alan 170,00 m² alanlı ofisin m² birim fiyatının 5.277 TL/m² bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.277 TL/m², 2.443 USD/m²)
- Ulusoy Commercial'da yer alan 178,00 m² alanlı ofislerin m² birim fiyatlarının 5.500-6.000 TL/m² bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.500-6.000 TL/m², 2.546-2.777 USD/m²)
- Eskişehir Yolu üzerinde bulunan Via Green'de yer alan 90,00-350,00 m² alanlı ofislerin m² birim fiyatlarının 3.500-5.100 TL/m² bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.500-5.100 TL/m², 1.620-2.361 USD/m²)
- Eskişehir Yolu üzerinde bulunan Mahall'de yer alan 70,00-731,00 m² alanlı ofislerin m² birim fiyatlarının 5.200-5.700 TL/m² bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.200-5.700 TL/m², 2.407-2.638 USD/m²)

** Konu taşınmazların bulunduğu bölge ofis anlamında çok gelişmediğinden dolayı, Eskişehir Yolu üzerindeki prestijli projelerde yer alan ofis üniteleri inecelenmiştir.*

Emsal No	Alanı (m²)	Fiyat (TL/m²)	Özellikler
1	165,00-2.400,00	5.400-6.500	Eskişehir Yolu ile Konya Yolu üzerinde bulunan Next Level'da
2	168,00-417,00	5.893-7.413	Eskişehir Yolu üzerinde bulunan Platin Tower'da
3	121,00-234,00	4.800-5.800	Eskişehir Yolu üzerinde bulunan Tepe Prime'da
4	75,00-136,00	5.500-7.000	Pragon Tower'da
5	100,00-205,00	5.500-6.500	Farilya İş Merkezi'nde
6	121,00	6.198	Eskişehir Yolu üzerinde bulunan Tepe Prime'da
7	174,00	6.322	Eskişehir Yolu üzerinde bulunan Tepe Prime'da
8	170,00	5.277	Eskişehir Yolu üzerinde bulunan Platin Tower'da
9	178,00	5.500-6.000	Ulusoy Commercial'da
10	90,00-350,00	3.500-5.100	Eskişehir Yolu üzerinde bulunan Via Green'de
11	70,00-731,00	5.200-5.700	Eskişehir Yolu üzerinde bulunan Mahall'de

Satılık Bina Emsalleri:

- Konu taşınmazlara yakın konumlu, Filistin Sokak ve İzci Sokak kesişiminde yer alan, üzerinde 2.500,00 m² kapalı alanlı 4 katlı yeni lüks bina bulunan, yaklaşık 680,00 m² arsa alanınan sahip, komple işyeri binasının 7.900.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.160 TL/m²; 1.463 USD/m²) Konu taşınmazın arsası yaklaşık 2 yıl önce 3.000.000 TL'ye satışa çıkarılmış olup, satılamamıştır. Bu nedenle üzerine işyeri binası inşaa edilerek satışa çıkarılmıştır. (4.412 TL/m²; 2.042 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumlu, Reşit Galip Caddesi üzerinde yer alan, üzerinde 1.500,00 m² kapalı alanlı eski konut binası bulunan, 546,00 m² arsa alanınan sahip, komple konut binasının 4.250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.828 TL/m²; 1.309 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumlu, Kuleli Sokak üzerinde yer alan, üzerinde 1.700,00 m² kapalı alanlı 5 katlı konut binasının 6.973.400 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.102 TL/m²; 1.899 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, İzci Sokak üzerinde yer alan, üzerinde 2.600,00 m² kapalı alanlı 6 katlı konut binasının 8.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.077 TL/m²; 1.424 USD/m²)

- Konu taşınmazlara yakın konumda, Reşit Galip Caddesi üzerinde yer alan, üzerinde 1.200,00 m² kapalı alanlı konut binasının 4.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.333 TL/m²; 1.543 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Gazi Osman Paşa Mahallesi'nde yer alan, üzerinde 1.200,00 m² kapalı alanlı 5 katlı konut binasının 3.450.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.875 TL/m²; 1.331 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumlu, Gazi Osman Paşa Mahallesi'nde yer alan, üzerinde 2.600,000 m² kapalı alanlı 21 araçlık kapalı otoparkı bulunan 5 katlı binanın 9.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.462 TL/m²; 1.602 USD/m²)

Emsal No	Alanı (m²)	Fiyat (TL/m²)	Özellikler
1	2.500,00	3.160	Filistin Sokak ve İzci Sokak kesişiminde
2	1.500,00	2.828	Reşit Galip Caddesi
3	1.700,00	4.102	Kuleli Sokak
4	2.600,00	3.077	İzci Sokak
5	1.200,00	3.333	Reşit Galip Caddesi
6	1.200,00	2.875	Gazi Osman Paşa Mahallesi
7	2.600,00	3.462	Gazi Osman Paşa Mahallesi

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Karum Alışveriş Merkezi ve Sheraton Otel gibi yapıların bulunması, bölgenin önemli akslarından olan Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi ve Atatürk Bulvarı'na yakın konumda yer alması dikkate alınarak çevreden elde edilen gayrimenkullerin emsal değerleri araştırılarak, taşınmazların arsa değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

ARSA DEĞERİ (4431 Ada 31 No'lu Parsel)		
1 m² Arsa Değeri	5.250 .- TL	
Toplam Arsa Büyüklüğü	584,00 m²	
Toplam Arsa Değeri	3.066.000 .- TL	**3.066.000 .- TL**
	TOPLAM DEĞER	**3.066.000 .- TL**

ARSA DEĞERİ (4431 Ada 38 No'lu Parsel)		
1 m² Arsa Değeri	12.500 .- TL	
Toplam Arsa Büyüklüğü	195,00 m²	
Toplam Arsa Değeri	2.437.500 .- TL	**2.437.500 .- TL**
	TOPLAM DEĞER	**2.437.500 .- TL**

TOPLAM DEĞER	**5.503.500 .- TL**
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER	**5.504.000 .- TL**

7.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi

Bu analizde gayrimenkullerin geliştirme yaklaşımı ile hesaplanan geliri göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

4431 Ada 31 Parsel İle İlgili Varsayımlar:

✓ **Proje Varsayımları**

- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde toplam 1.440,00 m^2 alanlı bina inşaa edilecektir.
- Projelerine göre inşaa edilecek binanın otopark alanları hariç 1.152,00 m^2 kapalı inşaat alanı satılacaktır.

Alansal Dağılım (Bina)	İnşaat Alanı (m²)
Bina Alanı	1.152,00
Otopark Alanı	288,00
Toplam	**1.440,00**

- İnşaat çalışmaları 2014 yılının Ocak ayında başlayıp, 2014 yılının Aralık sonunda tamamlanacak, 2014 yılında binanın tamamı satılaktır.
- 2013 yılı bina ortalama satış birim m^2 değeri 3.700 USD/m^2 olacaktır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %10,50, risksiz getiri oranı %4,96 olarak alınmıştır.
- Projeksiyonda USD kullanılmıştır. USD değeri 2,1604 TL olarak alınmıştır.
- Projeksiyonun amacı arsa değerinin tespitine yönelik olduğu için inşaat maliyeti ve diğer maliyetler dikkate alınmamıştır. Gelirler üzerinden bir projeksiyon geliştirilmiştir.
- Arsa sahibine, gelirler üzerinden ortalama %42'lik bir pay verileceği ön görülmüştür.

BİNA NAKİT AKIŞ TABLOSU			
YILLAR	**01.11.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2014**
BİNA SATIŞ GELİRLERİ (USD)	-	-	4.390.272
İNŞAAT MALİYETİ (USD)	-	-	755.244
BİNA SATIŞ GELİRİ	0	0	3.635.028
ARSA SAHİBİ	0	0	1.843.914
MÜTEAHHİT	0	0	1.791.114

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	**4,96%**	**4,96%**	**4,96%**
Risk Primi	**5,04%**	**5,54%**	**6,04%**
İNDİRGEME ORANI	**10,00%**	**10,50%**	**11,00%**
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	**3.253.200**	**3.236.066**	**3.219.100**

Kat Karşılığı Oranı	42,00%
Arsa Değeri (USD)	**1.641.536**
Arsa Değeri (TL)	**3.546.374**
Toplam Brüt Arsa Alanı (m^2)	584
Arsa Değeri (USD/m^2)	**2.811**
Arsa Değeri (TL/m^2)	**6.073**

4431 Ada 38 Parsel İle İlgili Varsayımlar:

✓ **Proje Varsayımları**

- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde toplam 750,00 m^2 alanlı bina inşaa edilecektir.
- Projelerine göre inşaa edilecek binanın otopark alanları hariç 600,00 m^2 kapalı inşaat alanı satılacaktır.

Alansal Dağılım (Bina)	İnşaat Alanı (m²)
Bina Alanı	600,00
Otopark Alanı	150,00
Toplam	**750,00**

- İnşaat çalışmaları 2014 yılının Ocak ayında başlayıp, 2014 yılının Aralık sonunda tamamlanacak, 2014 yılında binanın tamamı satılaktır.
- 2013 yılı bina ortalama satış birim m^2 değeri 5.000 USD/m^2 olacaktır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %10,50, risksiz getiri oranı %4,96 olarak alınmıştır.
- Projeksiyonda USD kullanılmıştır. USD değeri 2,1604 TL olarak alınmıştır.
- Projeksiyonun amacı arsa değerinin tespitine yönelik olduğu için inşaat maliyeti ve diğer maliyetler dikkate alınmamıştır. Gelirler üzerinden bir projeksiyon geliştirilmiştir.
- Arsa sahibine, gelirler üzerinden ortalama %44'lük bir pay verileceği ön görülmüştür.

BİNA NAKİT AKIŞ TABLOSU			
YILLAR	**30.12.2013**	**31.12.2013**	**31.12.2014**
BİNA SATIŞ GELİRLERİ (USD)	-	-	3.090.000
İNŞAAT MALİYETİ (USD)	-	-	393.356
BİNA SATIŞ GELİRİ	0	0	2.696.644
ARSA SAHİBİ	0	0	1.359.600
MÜTEAHHİT	0	0	1.337.044

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	**4,96%**	**4,96%**	**4,96%**
Risk Primi	**5,04%**	**5,54%**	**6,04%**
İNDİRGEME ORANI	**10,00%**	**10,50%**	**11,00%**
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	**2.413.385**	**2.400.674**	**2.388.088**

Kat Karşılığı Oranı	44,00%
Arsa Değeri (USD)	**1.210.377**
Arsa Değeri (TL)	**2.614.899**
Toplam Brüt Arsa Alanı (m^2)	195
Arsa Değeri (USD/m^2)	**6.207**
Arsa Değeri (TL/m^2)	**13.410**

7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bu değerleme çalışmasında gayrimenkullerin değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

- Değerleme konusu taşınmazların, "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"na göre değeri **5.504.000.- TL (Beşmilyonbeşyüzdörtbin.- Türk Lirası), 2.548.000.- USD (İkimilyonbeşyüzkırksekizbin.- Amerikan Doları)** olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların, "Geliştirme Yaklaşımı"na göre değeri **6.161.000.- TL (Altımilyonyüzaltmışbirbin.- Türk Lirası), 2.852.000.- USD (İkimilyonsekizyüzelliikibin.- Amerikan Doları)** olarak hesaplanmıştır.
- "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ile yapılan çalışmada yeterli sayıda veriye ulaşılmış olup, nihai değer olarak değerleme konusu taşınmazların değeri "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ile bulunan değer olan **5.504.000.- TL (Beşmilyonbeşyüzdörtbin.- Türk Lirası), 2.548.000.- USD (İkimilyonbeşyüzkırksekizbin.- Amerikan Doları)** rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

KDV Uygulaması ile İlgili Karar:

"2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1, net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanacaktır."

01.01.2013 tarihinde bu tarih itibariyle ruhsat alanınan yapılar için konu kararda değişikliğe gidilmiştir. Ancak değerleme konusu taşınmaza ait ruhsat 01.01.2013 tarihinden önce alındığından taşınmaz yukarıda belirtilen 2002/4480 sayılı kanuna tabidir ve bu karar kapsamında değerleme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkullerin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

30.12.2013 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)	
5.504.000.- TL **(Beşmilyonbeşyüzdörtbin.-** **Türk Lirası)**	**2.548.000.- USD** **(İkimilyonbeşyüzkırksekizbin.-** **Amerikan Doları)**

30.12.2013 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)	
6.494.720.- TL **(Altımilyondörtyüzdoksandörtbinyediyüzyirmi.-** **Türk Lirası)**	**3.006.640.- USD** **(Üçmilyonaltıbinaltıyüzkırk.-** **Amerikan Doları)**

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
3- 1 USD = 2,1604.- TL kabul edilmiştir. USD değeri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
5- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile bir birlikte bağımsız kullanılamaz.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Simge SEVİN AKSAN **Değerleme Uzmanı (401772)**	**Bilge BELLER ÖZÇAM** **Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)**

BÖLÜM 9

EKLER

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Tapu Fotokopisi
2	Onaylı Takiyidat Belgesi
3	İmar Planı Örneği
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler