

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET ARSA
(ESKİ ATAKULE AVM ARAZİSİ)
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	08.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2014
RAPOR TARİHİ	30.12.2014
RAPOR NO	ATA-1410004
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEŚİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŐAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET ARSA (ESKİ ATAKULE AVM ARAZİSİ)
DEĞERLEME ADRESİ	ATAKULE AVM CİNNAH CADDESİ NO:1 ÇANKAYA/ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402403) A. Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:400544)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - Hasılat Paylaşımı Yöntemi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
 - 6.5 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 - INA Tablosu
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5 - Tapu Belgeleri
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kuleli Sokak No:3/3-4 GOP- Çankaya/ANKARA

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın, değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor 30.12.2014 tarih ve ATA-1410004 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Serdar ETİK ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almıştır.

Şerife Seda YÜCEL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

13583 ADA 2 PARSEL	
İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Bucağı	:
Mahallesi	: ÇANKAYA
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 13583
Parsel No	: 2
Alanı	: 6.730,00
Hisse oranı	: TAM
Vasfı	: KARGİR EV VE BAĞ
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	: 9186
Cilt No	: 3
Sayfa No	: 252
Tapu Tarihi	: 25.08.2000

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nden 04.11.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belgeler aşağıda ve ekte sunulmuştur.

TAŞINMAZ ÜZERİNDE;

Şerh:

28.02.2014 tarih 11026 yevmiye ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (19.02.2014 tarihinden itibaren 99 yıl müddetle toplam 99 TL bedelle kira şerhi)

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

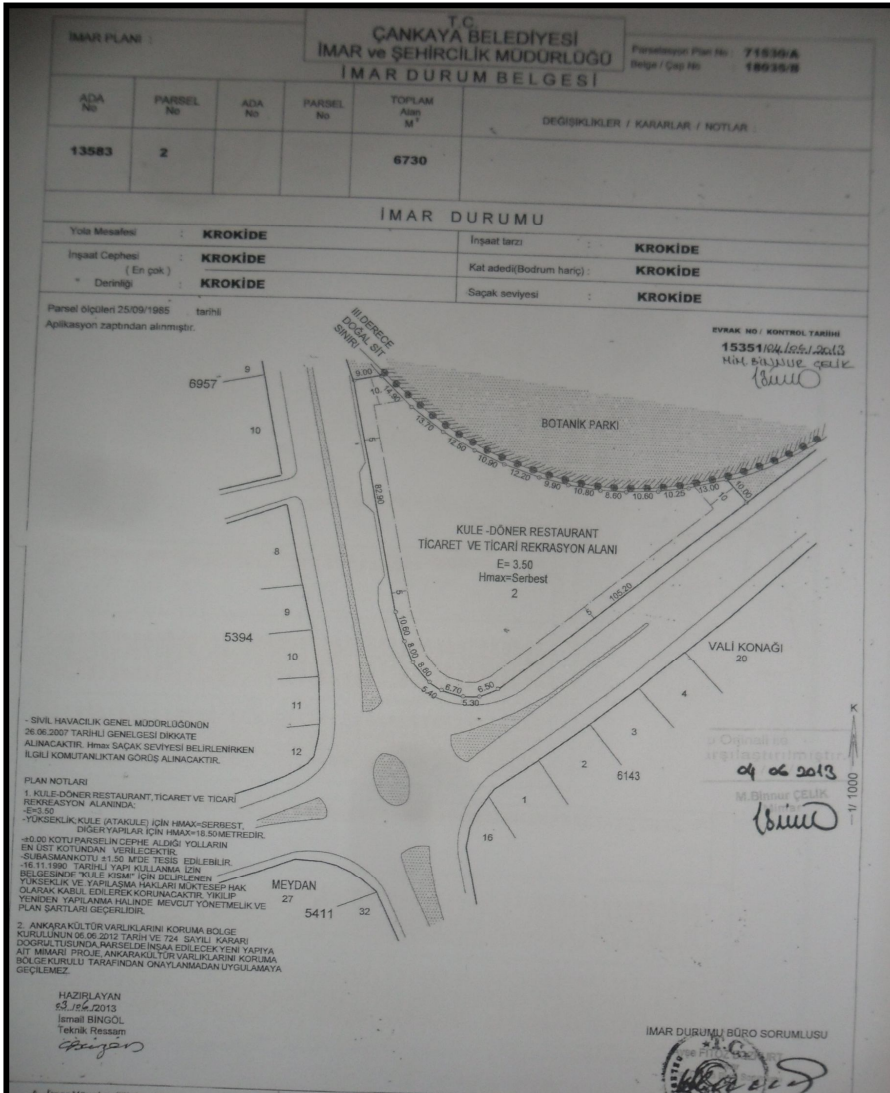
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmamakla birlikte, son üç yıllık süre içinde kayıtlı haciz, icrai haciz ve kamu haczi ve ipotek şerhleri bulunmamaktadır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz Çankaya Mahallesi'nde yapılan ve İmar İdare Heyetinin 30.05.1978 tarih ve 496 sayılı kararı ile onaylanan 71530/A no'lu parselasyon planı sonucu oluşan 13583 ada 2 parsel ile ilgili olarak daha sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 119.03.2013 tarih 4228 Bakanlık Olur'u ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat Görevlileri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümleri uyarında resen onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre; Emsal:3.50, H(max) kule için serbest,diğer yapılar için 18.50 m. ana yoldan 5 m., Botanik Park yönündenden parsel köşelerinden çekme mesafesi 10 m. olmak üzere "Kule-Döner Restaurant Ticaret ve Ticari Rekrasyon Alanı"nda kalmaktadır.



71530 / A (ATAKULE) - 13583 ADA 2 PARSEL PLAN NOTLARI:

1. Kule-Döner Restaurant, Ticaret ve Ticari Rekreasyon Alanında;

* E:=3.50

* Yükseklik: Kule (Atakule) için h(max): serbest, diğer yapılar için h(max): 18.50 m.

* 0.00 kotu parselin cephe aldığı yolların en üst kotundan verilecektir.

* Su basman kotu 1.50 m.'de tesis edilebilir.

* 16.11.1990 tarihli yapı kullanma izin belgesinde "Kule Kısmı" için belirlenen yükseklik ve yapılaşma hakları müstesna hak olarak kabul edilerek korunacaktır. Yıkılıp yeniden yapılanma halinde mevcut yönetmelik ve plan şartları geçerlidir.

2. Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 06.06.2012 tarih ve 724 sayılı kararı doğrultusunda, parselde inşaa edilecek yeni yapıya ait mimari proje, Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Tarafından onaylanmadan uygulamaya geçemez.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; Atakule Alışveriş Merkezi'nin günümüz mimarisinin gerektirdiği modernize çalışmalarının yapılabilmesi için düzenlenen imar durumu belgesinde yapılaşma koşullarında yükseklik değerinin belirlenmesi ile ilgili yaşanan sıkıntı nedeniyle 13583 ada 2 parsel için hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 19.03.2013 tarih 4228 Bakanlık Olur'u ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat Görevlileri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümleri uyarında resen onaylanmıştır. Plana göre Kule (Atakule) için h(max): serbest, diğer yapılar için h(max):18.50 m. olarak belirlenmiştir.

Ekte Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 11/11/2014 tarihli yazılı imar durumu sunulmuştur.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede 13538 ada 2 parsel için düzenlenmiş 03.10.1986 tarih 7 no'lu temel ruhsatı ve 14.07.2006 tarih 96 sayılı tadilat ruhsatı ve 23.03.2005 tasdik tarihli projesi görülmüştür.

23.03.2005 tasdik tarihli projesine göre 5 bodrum + zemin+ 2 normal kat ve kule bölümü bulunmaktadır. Toplam inşaat alanı 28.530,13 m²'dir. Bu alanın katlara dağılımı ise aşağıdaki gibidir.

Kotu	Toplam İnşaat Alanı
-18,50	2.700,00 m ²
-14,50	2.620,90 m ²
-11,25	2.773,23 m ²
-8,00	4.145,00 m ²
-4,00	4.172,00 m ²
0,00	3.423,00 m ²
4,00	3.727,00 m ²
8,00	3.709,00 m ²
83,25	109,00 m ²
87,15	278,00 m ²
95,35	483,00 m ²
99,10	390,00 m ²
Toplam	28.530,13 m²

05.12.2013 tarih ve 2013/06 sayı ile iksa ruhsatı bulunmaktadır.

Dosyasında incelenen yazışmalarda, 13583 ada 2 parselde Atakule Alışveriş Merkezinin, kule kısmı yerinde kalmak kaydıyla alçak kütlelerinin yıkım talebinin uygun bulunduğu Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 06.06.2012 gün ve 724 sayılı kararına ilişkin Ankara 4. İdare Mehkemesinin 60.04.2014 gün ve 2013/1714 esas nolu "yürütmenin durdurulması" kararının kaldırılmasını konu alan Ankara Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurulunun 11.06.2014 gün ve 2014/3950 itiraz nolu kararına uyulmasına ve 06.06.2012 gün ve 724 sayılı kurul kararının geçerli olduğuna karar verildiği görülmüştür.

Halihazırda 13583 ada 2 parsel üzerinde Döner Kule kısmı mevcut olup, eski Atakule AVM çarşısının yıkım çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiştir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda parsel üzerinde kule kısmı yerinde kalmak suretiyle kısa katlı çarşı kütlelerinin yıkım çalışmalarının devam ettiği görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerindeki yapılar, 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara ili Çankaya ilçesinde yer alan tapu kayıtlarında "kargir ev ve bağ" olarak kayıtlı, mevcutta eski Atakule AVM'nin bulunduğu 13583 ada 2 parseldir. Parsel köşe parsel olup, yaklaşık olarak üçgen formundadır.

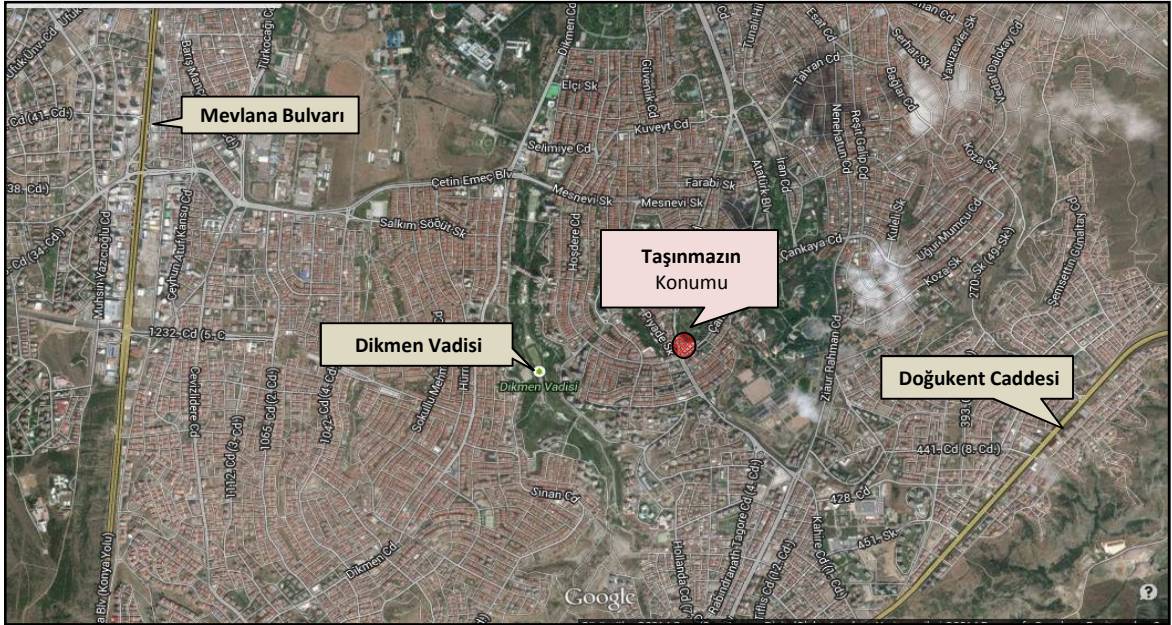
Hali hazırda kule kısmı korunmak suretiyle kısa katlı kütlelerin yıkım çalışmalarının devam ettiği görülmüştür.

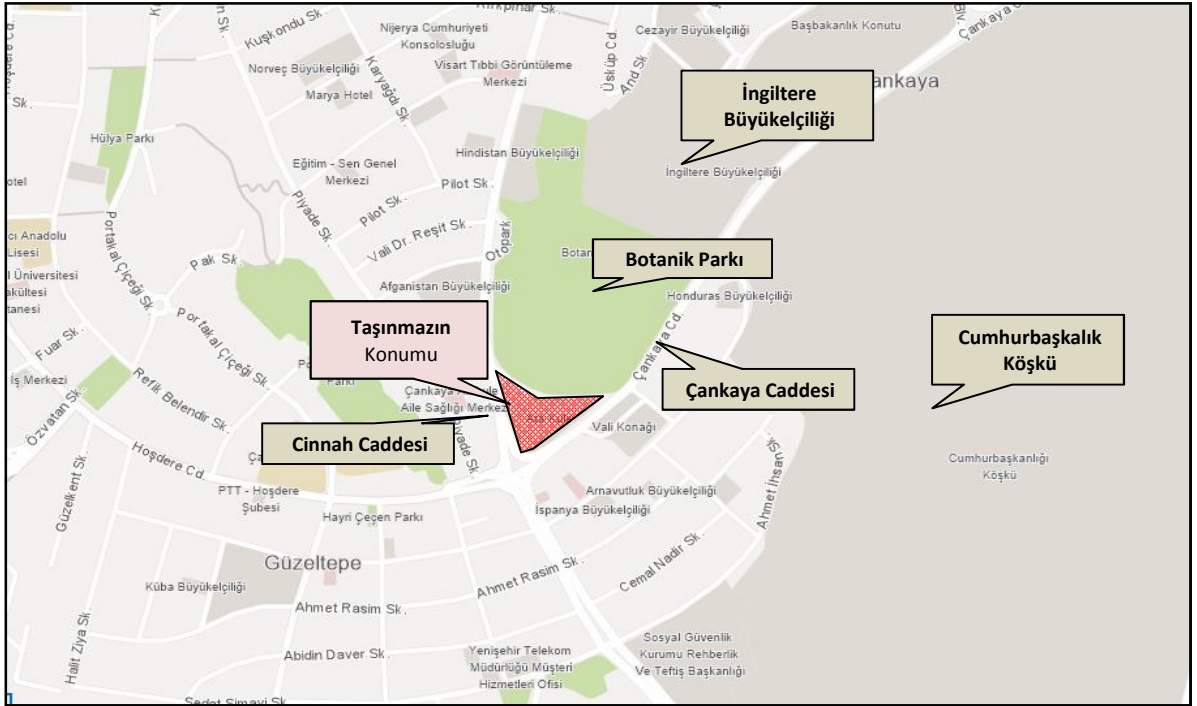
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Çankaya ilçesinde Çankaya Caddesi ile Cinnah Caddesinin kesiştiği köşede konumlu olup, yaklaşık olarak üçgen formundadır. Oldukça merkezi bir konumda olup, Ankara'nın ilk AVM'si olarak nirengi niteliği taşımaktadır.

Etrafında eski Cumhurbaşkanlığı Köşkü, Botanik Parkı, Vali Konağı, İngiltere Büyükelçiliği, Hindistan Büyükelçiliği, Başbakanlık Konutu vb. bulunmaktadır.

Ulaşılabilirliği iyi bir konumda olup, toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım kolayca sağlanabilmektedir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma ile sağlanabilmektedir. Esenboğa Havalimanına ~25 km.'dir. Cinnah Caddesi ve Çankaya Caddesi kesişiminde köşe konumudur.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

13583 ada 2 parsel; 6.730,00 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Halihazırda kule kısmı korunmak suretiyle kısa katlı kütlelerin yıkım çalışmalarının devam ettiği görülmüştür. Etrafı panel duvarlar ile çevrilmiş durumdadır.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

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

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

Ankara'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.

Ankara'nın 2010 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 4.771.716 dır. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun %96.7'si il ve ilçe merkezlerinde, geriye kalanı köy veya beldelerde yaşar. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde, il nüfusunun ise %85'i merkezde yaşar.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu



Harita 2 - Ankara'nın İlçelerinin Konumları

Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibariyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

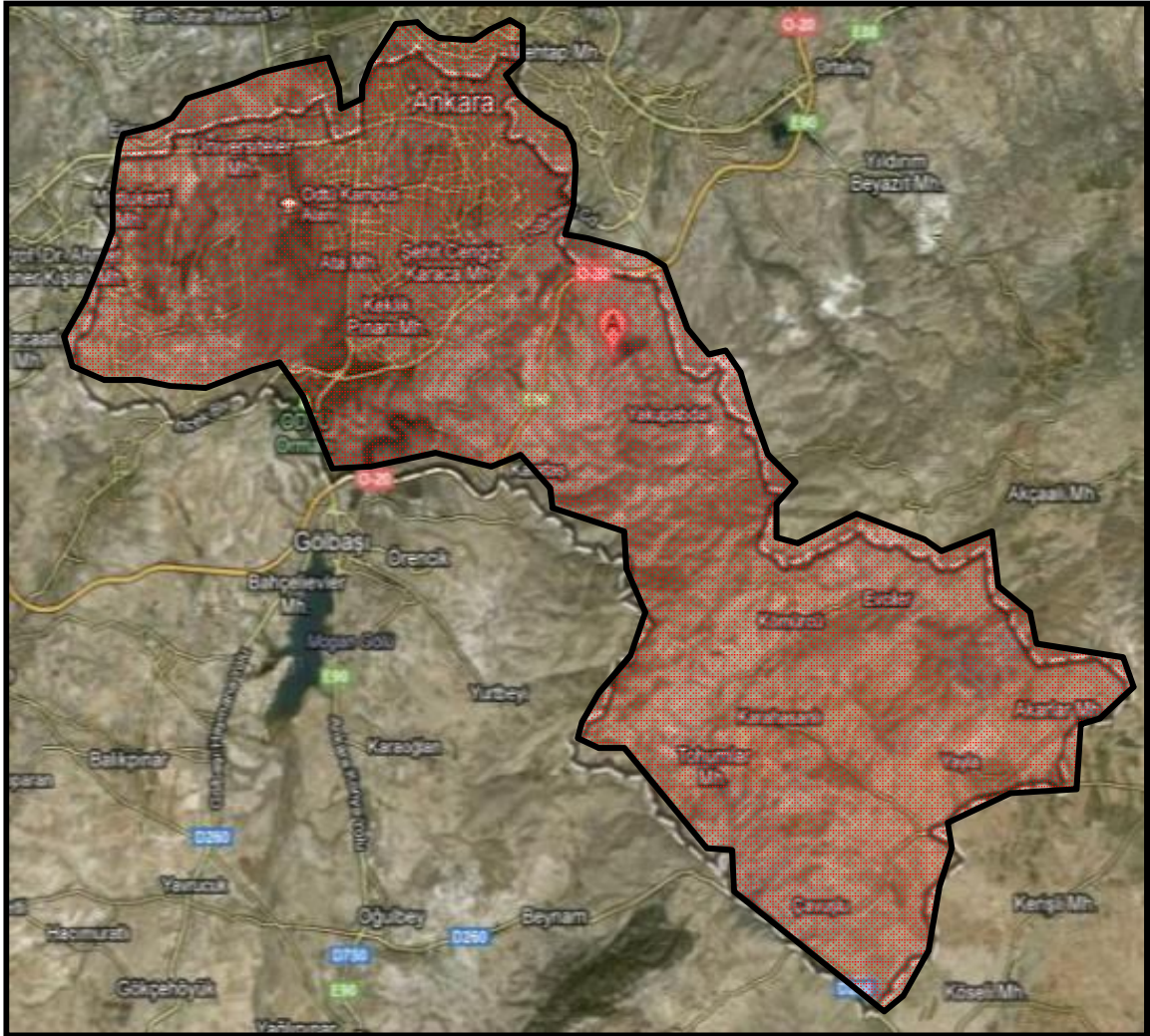
4.1.2 - Çankaya İlçesi

Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara ili'ne bağlı bir ilçe. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve on üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.

Ankara ilinin en yüksek nüfusa sahip ikinci ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2010 sayımlarına göre 797.109 kişidir. İlçe ayrıca Türkiye'nin de en büyük ikinci ilçesidir. 2000 nüfus sayımında 758,490 olan nüfus 10 yılda yaklaşık 40,000 kişi artmıştır. Sekiz yüz bine yaklaşan nüfusun 384.685'i erkek; 412.424'ü kadındır. Nüfusun tamamı kentte yaşar.

Çankaya'da 80'li yıllardan itibaren inşa edilen önemli eserler arasında, sadece ilçenin değil Ankara'nın da simgesi olan Atakule, Kocatepe Camisi ve Hitit Güneş Kursu Anıtı sayılabilir.

1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi olan Çankaya, 1983 yılında Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak ve Keçiören olmak üzere beş ilçeye bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi kurulmuş, Çankaya da bu belediyeye bağlı bir metropol olmuştur. İlçe bir belediye başkanlığına ve bir kaymakamlığa bağlıdır. İlçede 116 tane mahalle vardır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım-satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü, Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Ticari imarlı arsadır.
- * Anıtsal yapı niteliğindedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazın tapu niteliği "kargir ev ve bağ" olup, parsel üzerinde hali hazırda Atakule AVM'nin kule kısmı ve yıkılmakta olançarşı kısmının molozları bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
 -Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı, ve
 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri

* A.H.K. GAYRİMENKUL

Tel 0 533 381 69 99

Çankaya Merkez'de eski Anayasa Mahkemesi arkası ve Cumhurbaşkanlığı bitişinde Hüseyin Rahmi Sokak ile Seda Simavi Sokağın birleşiminde Emsal:1.00, zemin+3,5 kat, konut imarlı 1510 m² arsa için 6.200.000.-TL istenildiği bilgi edinilmiştir. Arsanın tamamının 2300 m² olduğu 800 m²'sinin emsal dışı kaldığı beyan edilmiştir.

SATILIK	1510 .-M ²	6.200.000 .-TL	4.106 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

* REMAX SYSTEM

Tel 0533 223 40 16

Çankaya Kırkpınar Sokak'ta üzerinde 4 katlı 3000m² kullanım alanlı bina bulunan 1040 m² arsanın 4.750.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Arsa Cinnah Caddesi'ne 3. parsel olarak tanımlanmıştır. H(max)=27.50 m. Konut imarlıdır.

SATILIK	1040 .-M ²	4.750.000 .-TL	4.567 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

* Doğu Gayrimenkul

Tel 0 532 635 32 92

Birlik Mahallesi'nde işlek bir cadde üzerinde olduğu beyan edilen, ticari imarlı, TAKS:0.40, H(max):12.50 m., 1185 m² köşe parsel için 4.750.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1185 .-M ²	4.750.000 .-TL	4.008 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

* Eskdiji

Tel 0 312 441 86 66

Eskişehir Yolu üzerinde olduğu beyan edilen 4926 m² ticari imarlı arsa için 35.000.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (USD=2.2.-TL)

SATILIK	4926 .-M ²	77.000.000 .-TL	15.631 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

* Emlakçı

Tel 0 535 307 07 07

Hilal Mahallesi'nde Turan Güneş Bulvarı üzerinde olduğu beyan edilen Emsal:1.20, 2303 m² konut imarlı arsa için 12.750.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	2303 .-M ²	12.750.000 .-TL	5.536 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

*** Millenium Emlak**

Tel 0 532 160 93 45

Çankaya, Dikmen Caddesi üzerinde olduğu beyan edilen ticari imarlı, E:1.40, 1.570 m², arsa için 8.500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1570	.-M ²	8.500.000	.-TL	5.414	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

*** Edna Gayrimenkul**

Tel 0 555 801 90 29

Çankaya'da Turan Güneş Bulvarı üzerinde 6.200 m², Emsal:1.20, ticari imarlı arsa için 13.000.000.-EURO istenildiği bilgisi edinilmiştir. (EURO=2.8.-TL)

SATILIK	6200	.-M ²	36.400.000	.-TL	5.871	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	-------	---------------------

*** Eskdiji**

Tel 0 312 441 86 66

Çankaya'da, mevlana bulvarı(konya yolu) üzerinde ticari arsadır, 1,50 emsal ticaret alanı imarlı olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmaz için 5.000.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (USD=2.2.-TL)

SATILIK	1186	.-M ²	11.000.000	.-TL	9.275	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	-------	---------------------

Medyadan Elde Edilen Veriler

Toplu Konut İdaresi'nin Ankara Çankaya'da Eskişehir Yolu Üzerinde, satışa çıkardığı 40.628 metrekarelik arazinin arsa satış karşılığı gelir paylaşımı için düzenlenen ihalede; 'merkezi iş alanı' imarlı arazi için arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup 997.500.000 TL+KDV satış toplam gelirinden (ASKSTG) yüklenici tarafından TOKİ "ye (arsa sahibine) teklif edilen. %25,1 satış payı gelir oranın (ASKŞPGO) karşılığı 397.000.000-TL "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)" +KDV" bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir.(Geliştirilmiş arsa birim değeri 9.771 TL/m²)

TOKİ Çukurambar Mahallesi'ndeki, 29101 ada 18 parsel ve 29102 ada 5 parseldeki 57.788 m² 'lik konut+ticaret imarlı arsasını arsa karşılığı gelir paylaşımı karşılığında açık arttırma yoluyla Türkerler İnşaat Tur.Maden.Enerji Üretimi Tic. ve San.A.Ş. ve Gestaş İnş.Tic.ve San.A.Ş.'ne 275.220.000.-TL bedel ile satmıştır. (4.762.-TL/m²)

Ticari Emsaller*** EUROTURK**

Tel 0 312 442 15 00

Çankaya Caddesi'nde, Cumhurbaşkanlığı Köşkü'ne çok yakın olduğu beyan edilen, giriş 280 m², bodrum kat 500 m² olmak üzere toplam 780 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan, müstakil kapalı garaj + açık otoparklı, asansörlü, geniş vitrinli mağaza için 5.000.000.-USD istenildiği, dükkanın 40.000.-TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir. (USD=2.2.-TL)

SATILIK	780 .-M ²	11.000.000 .-TL	14.103 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

*** TAŞ GAYRİMENKUL**

Tel 0 312 475 60 66

Turan Güneş Bulvarı üzerinde olduğu beyan edilen giriş kat 200 m² dükkan için 1.340.000.-TL istenildiği, dükkanın kira getirisinin 8.000.-TL olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	200 .-M ²	1.340.000 .-TL	6.700 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

*** AB+ GAYRİMENKUL**

Tel 0 312 426 31 36

Atakule'nin çaprazında konumlu olduğu beyan edilen, iki kısımdan oluşan dükkanın bir tarafının Hoşdere Caddesi'ne diğer tarafının sokağa baktığı belirtilmiştir. Toplamda 429 m² olarak pazarlanan dükkan için 2.500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	429 .-M ²	2.500.000 .-TL	5.828 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

*** ZET GROUP-SEDİL EMLAK**

Tel 0 312 221 27 27

Atakule'nin yanında Simon Bolivar Caddesi'ne cephe olarak beyan edilen 125 m² giriş, 125 m² bodrum toplam 250 m² dükkan için 1.525.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	250 .-M ²	1.525.000 .-TL	6.100 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

*** Medyadan**

AVM'ler konumuna, hitap ettiği kitleye, mimari özelliklerine vb. göre farklılık göstermektedir. Ankara'da çok sayıda AVM bulunmakta olup, bunlardan bazılarının ortalama kira değerleri aşağıdaki gibidir.

AVM	Min. Kira Bedeli (TL/m ²)	Max. Kira Bedeli (TL/m ²)	Ort. Kira Bedeli (TL/m ²)
AnkaMall AVM			130 TL/m ²
Armada AVM	70 TL/m ²	250 TL/m ²	160 TL/m ²
Cepa AVM	90 TL/m ²	200 TL/m ²	145 TL/m ²
Kentpark AVM			55 TL/m ²
365 AVM			60 TL/m ²
Optimum AVM			80 TL/m ²
Panora AVM	40 TL/m ²	70 TL/m ²	55 TL/m ²

ANKAMALL AVM; 1999 yılında Migros Alışveriş Merkezi Ankara adı altında hizmete başlayan AVM, 2006'da ANKAmall Alışveriş Merkezi adı altında hizmet vermeye devam etmiştir. Konum olarak oldukça merkezi bir konumda olup, Ankara'nın 2. AVM'si (1.si rapora konu Atakule AVM'dir.) olan ANKAmall hali hazırda 1.etapta tadilat çalışması yapmaktadır.

ARMADA AVM; 2002 tarihinde hizmete girmiş olup, 2013 yılında yenilenmiştir. Eskişehir Yolu üzerinde oldukça merkezi bir konumdadır.

CEPA AVM; 2007 yılında hizmete girmiş olup, Eskişehir Yolu üzerinde ODTÜ'nün karşısında konumlanmıştır.

KENTPARK AVM; 2010 yılında hizmete girmiş olup, AVM+ofis projesidir. Eskişehir Yolu üzerinde CEPA AVM'nin yanında açılmıştır.

365 AVM; 2008 yılında hizmete girmiş olup, Çankaya'da Doğukent Caddesinden içeride 428.Cd. Cephelidir.

OPTIMUM AVM; 2004 yılında Ankara'nın ilk outlet AVM'si olarak hizmete girmiş olup, 2006 yılında ek bina yapılarak büyümüştür. Ayaş Yolu üzerinde yer almaktadır.

Panora AVM; 2011 yılında hizmete girmiş olan AVM, Turan Güneş Bulvarı üzerinde yer almaktadır.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Eskidji	Millenium Emlak	Eskidji
SATIŞ FİYATI		11.000.000	8.500.000	77.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN*	6.730,00m ²	1.186	1.570	4.926
BİRİM M ² DEĞERİ		9.275	5.414	15.631
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI		E:1.50	E:1.40	
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:3.50	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
FONKSİYON		Ticari	Ticari	Ticari
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Kule-Döner Restaurant Ticaret ve Ticari Rekrasyon Alanı	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	30%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	30%	-20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		22%	72%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	10.520	11.315	9.312	10.942

Değerleme konusu taşınmaz oldukça merkezi bir konumda olup, ayrıca önemli bir nirengi noktasıdır. Anıtsal bir yapı niteliğinde olan kule kısmı arsa üzerinde korunmaktadır. İki caddenin keşişiminde olması, yapılaşma koşulları incelendiğinde arsanın birim m² değerinin 10.520.- TL/m² olacağı öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
13583	2	6.730,00	10.520	70.799.600,00
PARSELİN DEĞERİ (.-TL)			70.799.600,00	
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)			70.800.000,00	
PARSELİN DEĞER (.-USD)			30.517.241,38	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler indirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. İndirgenmiş Nakit akımları Tablosunda değerlendirme konusu parsel için toplam arsa değeri hesaplanmış olup aynı tabloda öngörülen maliyetler ve diğer kabullere ilişkin hesaplamalar da görülmektedir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

Satılabilir Alan İlave Oranı; Bölgede ve ülke genelinde benzer nitelikli projelerde satılabilir alanların emsal inşaat alanına, merdiven kovası, bina girişi ve emsale dahil olmayan diğer kullanım alanlarının ilavesi ile belli bir miktar artırılarak hesaplandığı gözlemlenmektedir. İncelenen örnek projelerde bu artış miktarının %10 ila %20 aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin satılabilir alan ilave oranı için **%15** değeri kabul edilmiştir.

İnşaat Alanı İlave Oranı; Proje genelinde ruhsat inşaat alanı ile emsal inşaat alanı arasında bir fark oluşacak olup bu fark, özellikle bodrum katlarda emsale ve doğrudan kullanıma dahil olmayan ortak alanlar ile ilgilidir. İncelenmiş benzer proje örneklerinde kot altında yapılan inşaat alanı, otopark alanı planlaması vb mimari özelliklere bağlı olmak üzere ruhsat inşaat alanının emsal inşaat alanından çok daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Çankaya Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemede dosyasında görülen taslak proje plan hesapları ve benzer nitelikli projelerin inşaat alan hesaplamaları incelendiğinde, değerlendirme konusu projenin inşaat alanı ilave oranı için **%100** değeri kabul edilmiştir.

Değerleme Konusu Taşınmaz için Emsal İnşaat Alanı Hesabı						
Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (Net Parsel)	Lejantı	Yapılaşma Şartları		Emsal İnşaat Alanı (m ²)
13583	2	6.730,00m ²	Kule+Döner Res.+Ticaret+Tic.Rekreasyon	Emsal:	3,50	23.555,00m ²
TOPLAM		6.730,00m ²			3,50	23.555,00m²

Değerleme Konusu Taşınmaz için Satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı					
Ada No	Parsel No	Lejant / Fonksiyon	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²) (%15)	Ruhsat İnşaat Alanı (m ²) (%100)
13583	2	Kule+Döner Res.+Ticaret+Tic.Rekreasyon	23.555,00	27.088,25	47.110,00
TOPLAM			23.555,00	27.088,25	47.110,00

Maliyetlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

İnşa edilecek olan yapıların yapı sınıfı V.A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2014 yılı m² birim yapı maliyet listesine göre V.B yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 1.150,00-TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu parsel üzerinde inşa edilmesi öngörülen Atakule AVM projesi için varsayılan proje özellikleri, yapı kaliteleri, kot altında kalacak ortak alan (otopark, depo, tesisat alanları vb.) niteliğindeki alanların fazla olması gibi nedenlerle söz konusu yapının 2014 yılı için ortalama m² birim maliyetlerinin **1150,00-TL** olacağı kabul edilmiştir. AVM projesinin İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurulurken **%11** olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Birim Maliyet	1.dönem	2.dönem
11,00%	1.150,00 TL/m²	1.276,50 TL/m²

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Yaklaşık 47.110 m² inşaat alanına sahip olması öngörülen AVM projesi için öngörülen inşaat süresi 2 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurulurken projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir;

	1.dönem	2.dönem	
Dağılım	50,00%	50,00%	
Birim Maliyet	1.150,00 TL/m ²	1.276,50 TL/m ²	
İnşaat (m²)	23.555,00 m ²	23.555,00 m ²	TOPLAM
Maliyet (TL)	27.088.250 TL	30.067.958 TL	57.156.208 TL

Diğer Giderler

*Avm yönetim giderlerinin, toplam mağaza kira gelirlerinin %3 ü oranında olacağı öngörülmüştür.

*Toplam inşaat maliyetinin %1,50 si oranında her yıl yenileme fonu ayrılacağı öngörülmüştür.

* Bina ortak bakım giderleri kiracılardan toplanan ortak gider avanslarından ödeneceği varsayılmış olup, bina bakım gideri nakit çıkışlarına yansıtılmamıştır.

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

* Değerleme konusu taşınmazın parsel alanı 6.730,00 m²'dir. Parsel üzerinde inşa edilebilecek yapının toplam satışa esas alanı 27.088,25 m² olarak hesaplanmış olup detayları yukarıdaki "Satılabilir Alan ve İnşaat Alanı Hesabı Tablosu"nda gösterilmiştir. Kiralanabilir alan olarak emsal inşaat alanının %65'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Emsal İnşaat Alanı	Oran	Kiralanabilir Alan
23.555,00	65%	15.310,75

* İşletmeye yönelik, 2015 yılından başlamak kaydı ile 11 yıllık nakit akışı tablosu hazırlanmış olup ilk iki yıl inşaat dönemi, sonraki 9 yıl işletme dönemi olarak öngörülmüştür.

* Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde AVM için aylık ortalama birim kira değeri **~70 TL/m²** olarak öngörülmüştür.

* Aylık kira metrekare birim değeri için yıllık artış oranı %3 olarak kabul edilmiştir.

* Diğer gelirler (stand, kioks, atm vb.) toplam gelirin %8'ü oranında olacağı kabul edilmiştir.

* Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 11.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. Son yıl net karı üzerinden, %8,50 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli son dönem akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

İndirgeme Oranı %10,50 olarak kabul edilmiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 1 adet parselin toplam değeri iki farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

■ Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre;

1 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	70.799.600,00
1 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	70.800.000,00

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

1 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	76.900.568,64
1 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	76.901.000,00

Değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde ve hasılat paylaşımı yöntemlerinde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parseller arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, halihazırda projenin bu yönde yapılacağına dair bir bilgi bulunmamaktadır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın niteliği "kargir ev ve bağ" olup, üzerinde Atakule AVM Kulesi ve yıkılmakta olan çarşı kısmının molozları bulunmaktadır. Kule kısmının korunarak çarşı kütesinin yıkımı için Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün onayı olduğu görülmüştür.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Bölgede benzer nitelikte kiralık arsa bulunmamakta olup, kira değeri analizi yapılamamıştır.

6.5.6 - Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; taşınmazın T.C. Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 21.11.2013 tarih, 66770991-1649 sayılı yıkım ruhsatı bulunmaktadır. Halihazırda üzerinde Atakule AVM'nin kule kısmı ve yıkılmakta olan çarşı kütesinin molozları bulunmaktadır. Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunması için bir engel bulunmadığı düşünülmektedir.

6.6 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmaz için en etkin ve verimli kullanım şeklinin mevcut imar durumlarına göre yapılması olduğu kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar ve yapılaşma durumu, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 1 adet parselin

30.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

70.800.000 .-TL

(Yetmiş Milyon Sekiz Yüz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

83.544.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
70.800.000	30.517.241	24.929.577	83.544.000

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

Değerleme Uzmanı



Serdar ETİK

Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A.Ali YERTUT

Lisans No: 400544

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.