

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE
YER ALAN 2 ADET PARSELİN
ATAKULE GYO A.Ş. 'YE AİT HİSSELERİNİN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	31.01.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2025
RAPOR TARİHİ	30.12.2025
RAPOR NO	ATA-2510072
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİNDE YER ALAN 2 ADET PARSELİN PAZAR DEĞER TESPİTİ (29521 ada 4 parselin 1/1 (tam) hisessi , 29519 ada 1 parselin ise Atakule GYO ' ya ait olan 105136/5277299 hissesi)
DEĞERLEME ADRESİ	YEŞİLKENT MAHALLESİ 29521 ADA 4 PARSEL ve 29519 ADA 1 PARSEL ÇANKAYA/ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Belgesi (kopya)
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (Kopya)
Ek 6 - Arsalara ilişkin beyan

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme 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, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

Çankaya Mahallesi Çankaya Caddesi No 1B/68 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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için ATA-2510072 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Metin EVLEK Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde, Eren Kurt Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ATA-1910105	ATA-2010031	ATA-2110037
Rapor Tarihi	30.12.2019	30.12.2020	24.12.2021
Rapor Konusu	2 Adet Parsel	2 Adet Parsel	2 Adet Parsel
Raporu Hazırlayanlar	A.Özgün HERGÜL Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	A.Özgün HERGÜL Metin EVLEK Eren KURT	A.Özgün HERGÜL Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	9.182.000	9.921.000	11.906.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

29519 ADA 1 PARSEL	
İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Bucağı	:
Mahallesi	: MÜHYE
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 29519
Parsel No	: 1
Alanı *	: 52.772,99 m ²
Hisse oranı	: 105136/5277299
Vasfı	: ARSA
Sınırı	:
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
Sahibi	: ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 26088
Cilt No	: 62
Sayfa No	: 7291
Tapu Tarihi	: 6.04.2016

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

29521 ADA 4 PARSEL

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29521
Parsel No : 4
Alanı : 9.889,40 m²
Hisse oranı : 1/1 (TAM)
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 26088
Cilt No : 63
Sayfa No : 7338
Tapu Tarihi : 6.04.2016

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri 18.11.2025 tarihinde TKGM web portalından temin edilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

29519 ada 1 parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

-Kısmen orman sınırları içerisinde kalmaktadır. (22/03/2011 tarih ve 994 sayı) (06.04.2016 tarih ve 26088 yevmiye no)

-Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içerisinde. (21.12.2015 tarih ve 80543 yevmiye no)

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

-İstimlak şerhi (Şablon 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7. maddesine göre belirtme) (13.05.1991 tarih ve 5322 yevmiye numarası)

29519 ada 1 parsel hisseli mülkiyete sahip olup, çok maliklidir. Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtlarında "Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içerisinde.", "Kısmen orman sınırları içerisinde kalmaktadır.", "Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içerisinde." ve "İstimlak şerhi" beyanları bulunmakta olup tapu kayıtlarında yer alan söz konusu beyanlar taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama getirmemektedir.

29521 ada 4 parsel üzerinde;

Beyanlar:

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazlar 519, 711, 808, 809 parsellerin İmar Uygulaması görmesi sonucu parselasyon planları onaylanmış ve 06.04.2016 tarih ve 26088 yevmiye numarası ile 29519 ada 1 parsel ve 29521 ada 4 parsel olarak tescillenmişlerdir. Son üç yılda mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

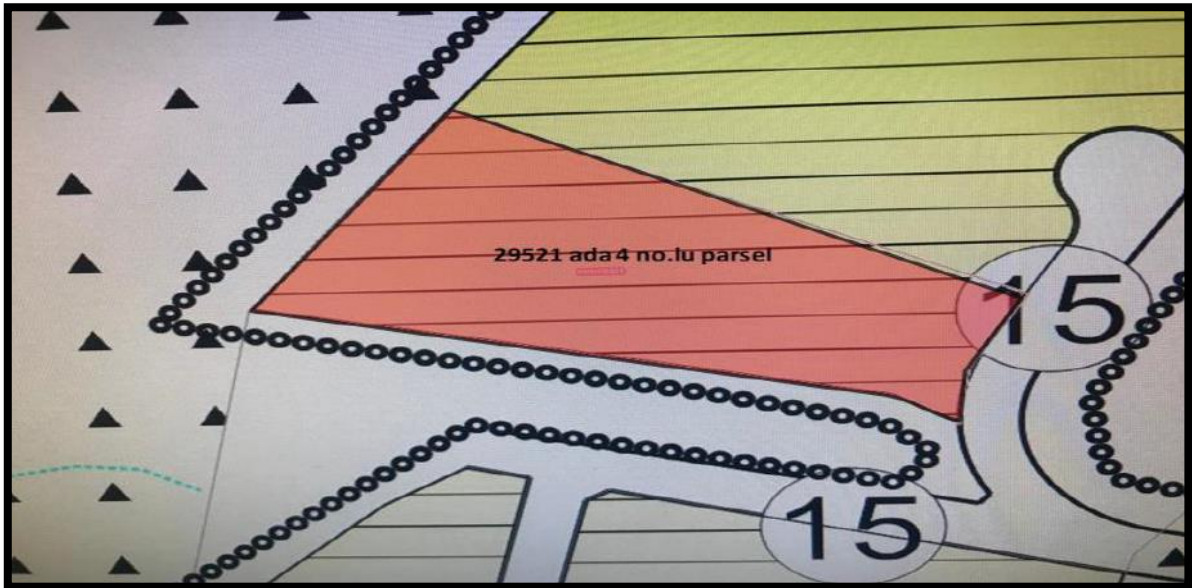
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; Mühye Mahallesi imarın 29519 ada 1 parsel ve 29521 ada 4 sayılı parsellerin Mühye-Karataş-İmrahor Güneykent KDGA kapsamında kaldığı ve parsellerin Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 07/01/2016 tarih 26 sayılı kararı ile onaylı 81264 nolu parselasyon planı ile oluşturulduğu, imarın 29519 ada 1 sayılı parselinin imar kullanımı Rekreatyon Alanı, yapılaşmanın E:0.05, imarın 29521 ada 4 sayılı parselinin imar kullanımın Konut, yapılaşmanın ise E:1.40, Yençok: Serbest olduğu, yapı yaklaşma mesafelerinin planda gösterildiği beyan edilmiştir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, Emsal: 1,20 ve 1,40 konut alanları ile Emsal: 0,50 villa tarzında yapılaşmalar ve boş araziler bulunmaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede plan iptal kararı bulunmaktadır. Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 02.12.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir. 29521 ada 4 ve 29519 ada 1 sayılı parsellerin 81264 nolu kesin parselasyon planı ile oluşturulduğu, ilgili parsellerin içinde bulunduğu Çankaya/Mamak ilçeleri İmrahor Vadisi ve Karataş Mahallesi 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerinin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak kesinleştiği, daha sonra söz konusu planların iptali istemi ile açılan davalarda Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin "Dava Konusu İşlemlerin İptaline" karar verildiği, söz konusu parselde ait dava süreçleri devam ederken ilgili parselin de içinde bulunduğu alanda, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda Belediye tarafından Re'sen hazırlanan Çankaya ilçesi Karataş Mahallesi ve İmrahor Vadisi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın ve tavsiye niteliğindeki 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin Çankaya Belediye Meclisi'nce uygun görülerek Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nce "tadilen" onaylandığı, 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı askı işlemlerinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereği Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yürütüldüğü (askı ilan tarihleri 20.07.2023- 18.08.2023), 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının askı işlemlerinin ise belediye tarafından 11.08.2023 tarihinde başlatılarak 11.09.2023 tarihinde tamamlandığı askı süreci içerisinde itirazlar olması nedeni ile kesinlik kazanmadığı, 29521 ada 4 sayılı parselde ait iptal edilen uygulama imar planında yapılaşma koşullarının E=1,40, Yençok: Serbest; konut alanında, 29519 ada 1 sayılı parselin iptal edilen uygulama imar planında rekreasyon alanı kullanımında kaldığı, yapılaşma koşullarının E=0,05 olarak belirlendiği, ilgili parsellerin "Mühye Karataş 2. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Sınırı'nda kaldığı ancak yukarıda bahsedilen dava süreçleri sebebiyle imar planları iptal edilmiş olup onama süreci devam eden imar planları henüz kesinlik kazanmadığından ilgili belediye tarafından güncel imar durumu bilgisi verilememektedir.

İmarın 29521 ada 4 ve 29519 ada 1 sayılı parsellerin içerisinde yer aldığı Çankaya ilçesi Karataş Mahallesi ve İmrahor Vadisi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın ve tavsiye niteliğindeki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin Çankaya Belediye Meclisi'nin 06.01.2023 tarih ve 45 sayılı kararı ile uygun görülerek Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.05.2023 tarih ve 761 sayılı kararı ile 1/5.000 ve 1/25.000 ölçekli planlar revize edilerek tadilen onaylandığı, planlara askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirme işlemleri sonrasında askı itirazlarının kısmen kabulü ve plan revizyonunun Çankaya Belediye Meclisinin 03.01.2024 tarih ve 18 sayılı kararı ile uygun görülüp Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.05.2024 tarih ve 496 sayılı kararı ile tadilen onaylandığı, bu planlarda 29521 ada 4 sayılı parselin E:1,40, Yençok:serbest konut parseli, 29519 ada 1 sayılı parselin ise rekreasyon alanı kullanımında kaldığı, yapılaşma koşullarının E=0,05 olarak belirlendiği; ancak, henüz kesinleşmeyen söz konusu imar planlarının iptali istemiyle açılan ve Ankara 14.İdareMahkemesinin E:2023/1871 sayılı ve E:2024/59 sayılı dosyalarında görülen davalarda, Mahkemenin sırasıyla 09.10.2024 tarih K.2024/1657 sayılı ve 20.09.2024 tarih K.2024/1473 sayılı kararları ile imar planları iptal edildiğinden parsellerin kesinleşmiş bir imar durumunun bulunmadığı, hususları tespit edilmiştir.



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

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; 29521 ada 4 ve 29519 ada 1 sayılı parsellerin 81264 nolu kesin parselasyon planı ile oluşturulduğu, ilgili parsellerin içinde bulunduğu Çankaya/Mamak ilçeleri İmrahor Vadisi ve Karataş Mahallesi 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerinin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak kesinleştiği, daha sonra söz konusu planların iptali istemi ile açılan davalarda Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin "Dava Konusu İşlemlerin İptaline" karar verildiği, söz konusu parselde ait dava süreçleri devam ederken ilgili parselin de içinde bulunduğu alanda, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda Belediye tarafından Re'sen hazırlanan Çankaya ilçesi Karataş Mahallesi ve İmrahor Vadisi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın ve tavsiye niteliğindeki 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin Çankaya Belediye Meclisi'nce uygun görülerek Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nce "tadilen" onaylandığı, 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı askı işlemlerinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereği Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yürütüldüğü (askı ilan tarihleri 20.07.2023- 18.08.2023), 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının askı işlemlerinin ise belediye tarafından 11.08.2023 tarihinde başlatılarak 11.09.2023 tarihinde tamamlandığı, Çankaya Belediyesi Meclisi'nce 03.01.2024 tarihinde, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 14.05.2024 tarihinde askı itirazlarının kısmen kabulü ve plan revizesinin onaylandığı, daha sonra söz konusu planların iptali istemi ile açılan davalarda Ankara 14. İdare Mahkemesi'nin kararıyla 09.10.2024 tarihinde iptaline karar verildiği askı süresi içinde itirazlar olması nedeniyle planların kesinlik kazanmadığı,

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

İmarın 29521 ada 4 ve 29519 ada 1 sayılı parsellerin içerisinde yer aldığı Çankaya ilçesi Karataş Mahallesi ve İmrahor Vadisi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın ve tavsiye niteliğindeki 1/5000 ölçekli Nazım İmar RA 16 Planı Değişikliğinin Çankaya Belediye Meclisi'nin 06.01.2023 tarih ve 45 sayılı kararı ile uygun görülerek Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.05.2023 tarih ve 761 sayılı kararı ile 1/5.000 ve 1/25.000 ölçekli planlar revize edilerek tadilen onaylandığı, planlara askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirme işlemleri sonrasında askı itirazlarının kısmen kabulü ve plan revizyonunun Çankaya Belediye Meclisinin 03.01.2024 tarih ve 18 sayılı kararı ile uygun görülüp Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.05.2024 tarih ve 496 sayılı kararı ile tadilen onaylandığı, Bu planlarda 29521 ada 4 sayılı parselin E:1,40, Yençok:serbest konut parseli, 29519 ada 1 sayılı parselin ise rekreasyon alanı kullanımında kaldığı, yapılaşma koşullarının E=0,05 olarak belirlendiği; ancak, henüz kesinleşmeyen söz konusu imar planlarının iptali istemiyle açılan ve Ankara 14.İdareMahkemesinin E:2023/1871 sayılı ve E:2024/59 sayılı dosyalarında görülen davalarda,Mahkemenin sırasıyla 09.10.2024 tarih K.2024/1657 sayılı ve 20.09.2024 tarih K.2024/1473 sayılı kararları ile imar planları iptal edildiğinden parsellerin kesinleşmiş bir imar durumunun bulunmadığı, hususları tespit edilmiştir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

2.3.4 - Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut 2.3.4 - Projeyle İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.5 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Mevcut durumda taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadırlar. Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili Çankaya ilçesi Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan 29519 ada 1 parsel 52.772,99 m² alanlı olup, Atakule GYO A.Ş. Hissesine düşen alan (105136/5277299) 1.051,36 m²'dir. 29521 ada 4 parsel 9.889,40 m² alanlı olup 1/1 hissesi Atakule GYO A.Ş.'ne aittir. 29519 ada 1 parsel amorf bir şekle sahip olup eğimli bir arazide yer almaktadır. 29521 ada 4 parsel dikdörtgene yakın bir forma sahiptir. Hafif eğimli bir yapıdadır.

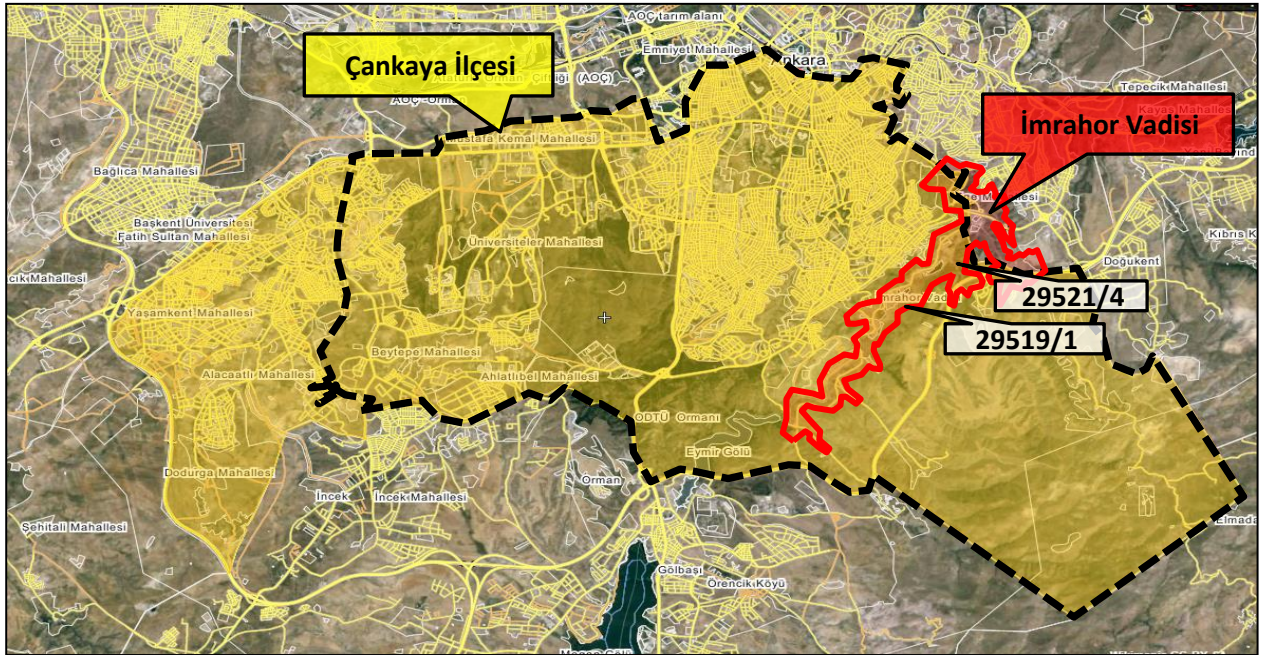
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

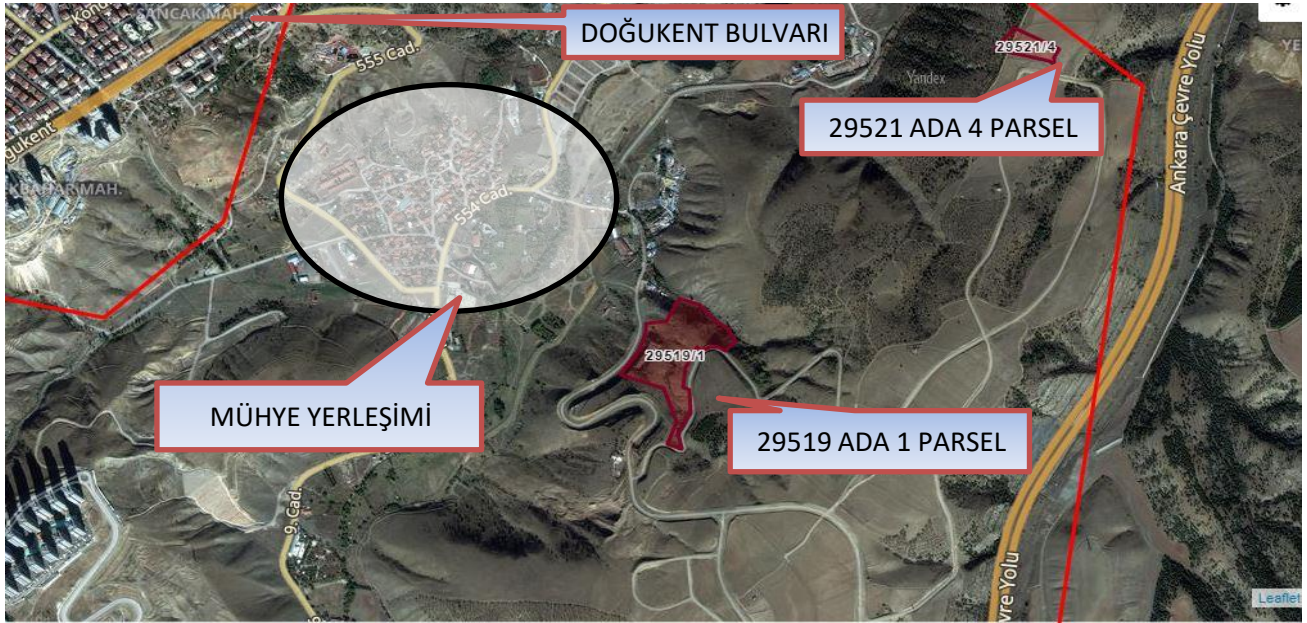
Değerleme konusu parseller Çankaya İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer almakta olup, ulaşım imkanları kısıtlıdır. Parsellere ulaşım kadastral yollar üzerinden sağlanmaktadır. Yakın çevresi kırsal bölge olup, boş tarla ve araziler mevcuttur. Özel araç ile direkt ulaşım sağlanamamış uzaktan konum tespiti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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Parsellere ulaşım kadastral yollar üzerinden sağlanmaktadır. Doğukent Caddesi üzerinden Mühye Mahallesi'ne giriş sağlayan 555. Cadde üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. 555. Caddenin devamı 9. Cadde ve Eymir Yolu olarak geçmektedir. Mühye köyü içerisinde dağ yolları ve stabilize yollar vasıtası ile ulaşım sağlanabilmektedir. 29521 ada 4 parsel Ankara Çevre Yolu'na yakın konumdadır. 29519 ada 1 parsel ise Mühye Köyü'ne yakın konumdadır.

Toplu taşıma ile ulaşım mümkün olmamakta, özel araçlar ile ise kısıtlı ulaşım sağlanabilmektedir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili Çankaya ilçesi Mühye Mahallesi'nde yer alan 29519 ada 1 parsel 52.772,99 m² alanlı olup, Atakule GYO A.Ş. Hissesine düşen alan (105136/5277299) 1.051,36 m²'lik arsa ve 29521 ada 4 parsel 9.889,40 m² alanlı arsa nitelikli gayrimenkullerdir.

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

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

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak, ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla 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 eksensidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

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



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

İlin, en yüksek noktasını 2.015 m. yüksekliğindeki Elmadağ Dağı, en geniş ovasını 3.789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölünü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü (il içi) ile Tuz Gölü, en uzun akarsuyunu yaklaşık 151 km.lik (il içi) uzunluğu ile Sakarya Nehri, en büyük barajını 83,8 km².lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı oluşturmakta olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır. İlçeleri Akyurt - Altındağ - Ayaş - Bala - Çankaya - Çubuk - Elmadağ - Etimesgut - Gölbaşı - Kalecik - Kazan - Keçiören - Mamak - Pursaklar - Sincan - Yenimahalle - Beypazarı - Çamlıdere - Evren - Güdül - Haymana - Kızılcahamam - Nallıhan - Polatlı - Şereflikoçhisardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.864.049 kişidir.

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

4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. Çankaya, 9 Haziran 1936'da merkez ilçe yapıldı. O zamanlar bucak olan Gölbaşı ve Elmadağ ilçemize bağlandı. Daha sonra Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucak oldu. 1960 yılında bucak teşkilatlarının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen Çankaya'nın semtleri haline geldiler. İlçenin bugün 17 semti ve 124 mahallesi bulunmaktadır. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km², 2024 Yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt verilerine göre; toplam nüfusu 947.330 kişidir. Çankaya sınırları içerisinde Cumhurbaşkanlığı Köşkü, TBMM, Başbakanlık, kuvvet komutanlıkları (Genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı), bakanlıklar, kamu kuruluşları, büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır. Fakat Çankaya'nın Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2,5 milyonu aşmasıdır. Çünkü Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisinde yer almaktadır.

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

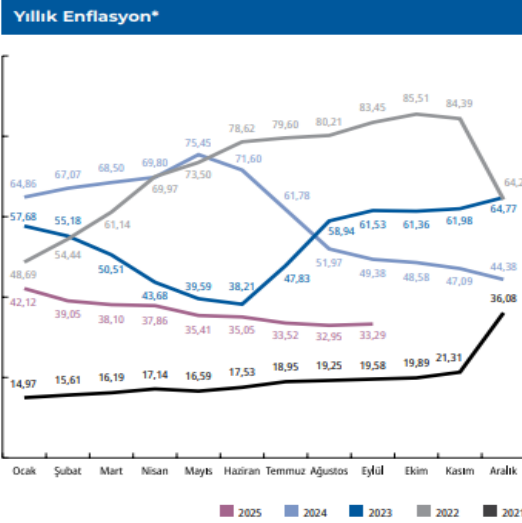
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

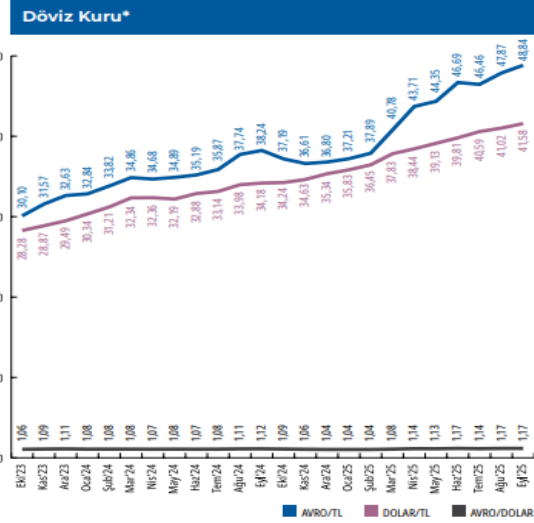
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

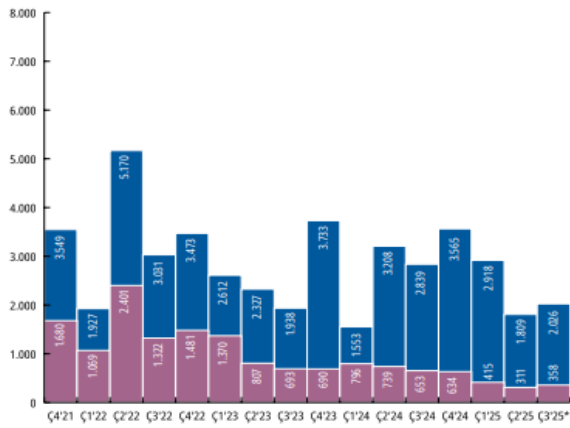
*Bir önceki aya göre değişim



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

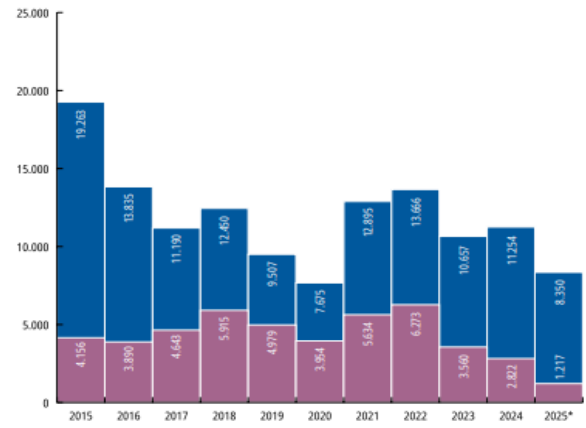
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*Ocak

(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmemektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

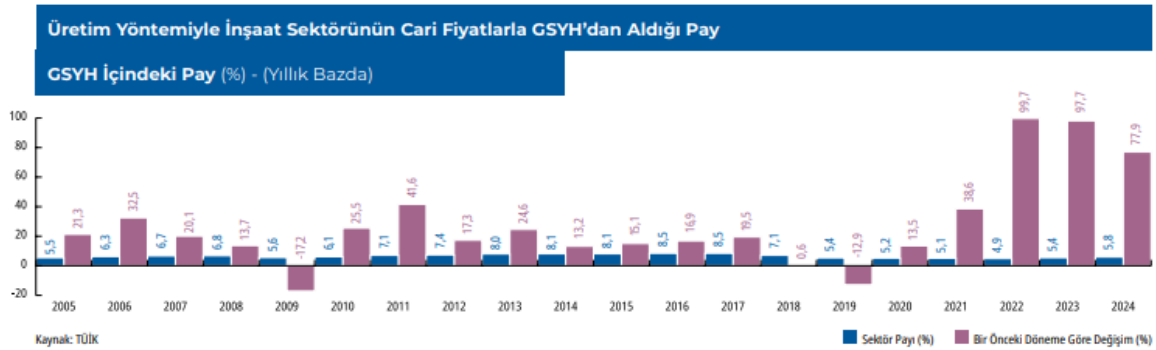
Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

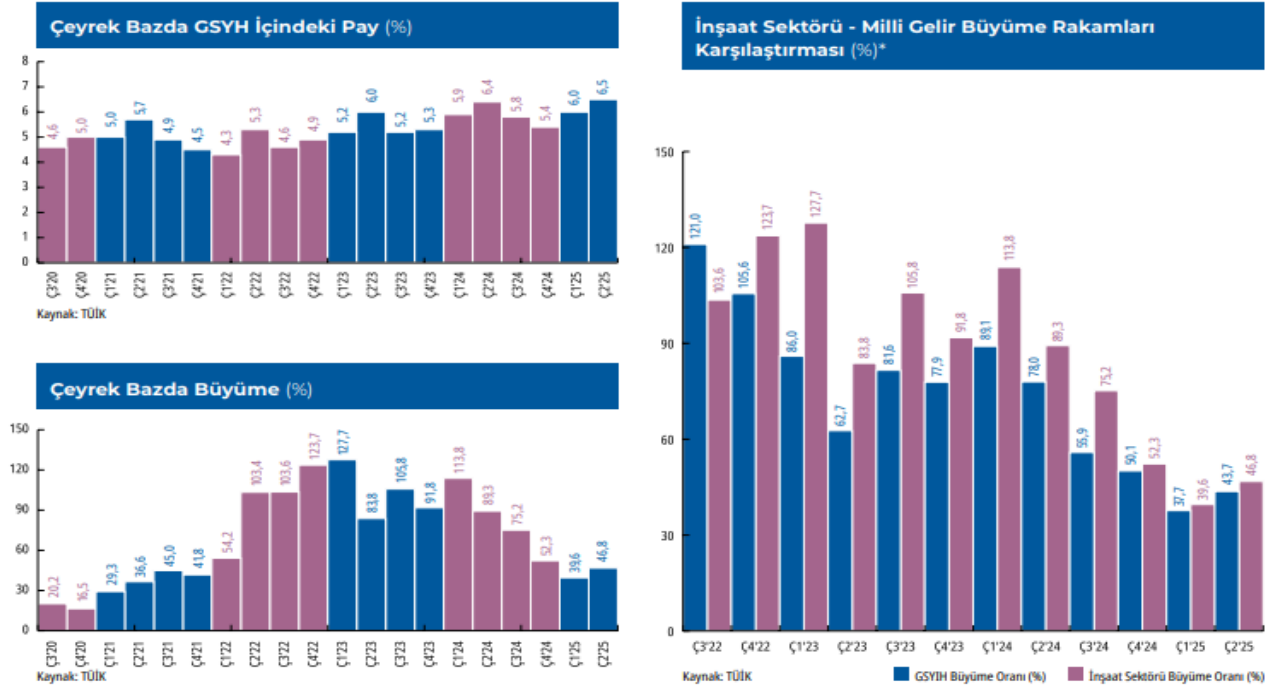
Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir. 2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz. Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)





(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü, Çankaya Tapu Müdürlüğü ile TKGM web portalından ve yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 29519 ada 1 parsel yürütmesi durdurulan planda KOP alanında yer almakta olup hisseli mülkiyete sahiptir.
- * Merkeze uzak konumda yer almaktadırlar.
- * Ulaşım imkanları kısıtlıdır.
- * Plan iptali bulunmakta olup imar süreçleri belirsizdir.
- * Nitelik olarak belirli alıcı kitleye hitap etmektedirler.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı 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;
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi,
Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 MERKEZ GAYRİMENKUL

Tel 0532 062 93 18

Taşınmazlar ile aynı bölgede 29530 ada 4 parselde yer alan 300 m² hisse satılmaktadır. Arsanın tamamının 33.078 m² olduğu beyan edilmiştir. Aynı bölge içerisinde olup konut imarlı E:1.20 olduğu öğrenilmiştir. 1.135.000TL bedelle satılıktır.

SATILIK	300 .-M ²	1.135.000	.-TL	3.783	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------	------	-------	---------------------

2 ATABAŞ MÜLK YATIRIM

Tel 0554 724 12 22

Taşınmazlar ile aynı bölgede 29499 ada 2 parselde yer alan 200 m² hisse satılmaktadır. Arsanın tamamının 13.030,85 m² olduğu beyan edilmiştir. Aynı bölge içerisinde olup konut imarlı olduğu öğrenilmiştir. 1.000.000TL bedelle satılıktır.Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, mevcut planın iptal edildiği ve çalışmaların devam ettiği; eski plana göre emsal değerinin E:2.00 olduğu ancak bu hükmün geçerliliğini yitirdiği, yürütülen çalışmalar sonucunda emsalin E:1.20 olarak belirlenebileceğinin öngörüldüğü bilgisi alınmıştır.

SATILIK	200 .-M ²	1.000.000,00	.-TL	5.000	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	------	-------	---------------------

3 REMAX Premium

Tel 0507 654 07 14

Taşınmazlar ile aynı bölgede 29493 ada 12 parselde yer alan 100 m² hisse satılmaktadır. Arsanın tamamının 10.103,36 m² olduğu beyan edilmiştir. Aynı bölge içerisinde olup turizm+ticaret imarlı olduğu E:1.00 H:10.50m olduğu öğrenilmiştir. 690.000TL bedelle satılıktır.

SATILIK	100 .-M ²	690.000	.-TL	6.900	.-TL/M ²
----------------	----------------------	---------	------	-------	---------------------

4 902 GAYRİMENKUL

Tel 0533 275 78 26

Taşınmazlar ile aynı bölgede 29535 ada 1 parselde yer alan 250 m² hisse satılmaktadır. Arsanın tamamının 27.018,00 m² olduğu beyan edilmiştir. Aynı bölge içerisinde olup konut+ticari imarlı olup E:1.20 olduğu öğrenilmiştir. 1.790.000TL bedelle satılıktır.

SATILIK	250 .-M ²	1.790.000	.-TL	7.160	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------	------	-------	---------------------

5 RE/MAX ELMA

Tel 0533 593 27 67

Taşınmazlar ile aynı bölgede 29532 ada 3 parselde yer alan 180 m² hisse satılmaktadır. Arsanın tamamının 20.000,00 m² olduğu beyan edilmiştir. Aynı bölge içerisinde olup konut imarlı ve E:1.20 olduğu öğreilmiştir. 1.400.000TL bedelle satılıktır.

SATILIK	180	.-M ²	1.400.000	.-TL	7.778	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

6 SERESTA GAYRİMENKUL

Tel 0545 893 33 67

Taşınmazlar ile aynı bölgede 29523 ada 3 parselde yer alan 215 m² hisse satılmaktadır. Arsanın tamamının 20.866,97 m² olduğu beyan edilmiştir. Aynı bölge içerisinde olup konut imarlı olduğu öğreilmiştir. 1.500.000TL bedelle satılıktır. Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, mevcut planın iptal edildiği ancak çalışmaların devam ettiği ve emsal değerinin E:1.20 olabileceği öngörüldüğü bilgisi alınmıştır.

SATILIK	215	.-M ²	1.500.000	.-TL	6.977	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

7 SAHİBİ

Tel 0545 893 33 67

Taşınmazlar ile aynı bölgede 29497 ada 17 parselde yer alan 2.000 m² arsanın tamamı 16.700.000TL bedelle satılıktır. Aynı bölge içerisinde olup turizm+ticari imarlı E:1.00 olduğu öğreilmiştir.

SATILIK	2000	.-M ²	16.700.000	.-TL	8.350	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	-------	---------------------

8 BAŞKENT MÜLK YATIRIM

Tel 0532 201 71 34

Taşınmazlar ile aynı bölgede 2219 ada 150 parselde yer alan 1.600 m² arsanın tamamı 3.550.000TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz Ankara çevre yolunun diğer tarafında kalmakta olup konut imarlı olduğu öğreilmiştir. Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, mevcut planın iptal edildiği ve çalışmaların devam ettiği; eski plana göre emsal değerinin E:1.20 olduğu ancak bu hükmün geçerliliğini yitirdiği, yürütülen çalışmalar sonucunda emsalin E:1.40 olarak belirlenebileceğinin öngörüldüğü bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1600	.-M ²	3.550.000	.-TL	2.219	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

9 ERKAL EMLAK

Tel 0506 035 41 51

Taşınmazlar ile aynı bölgede 29545 ada 2 parselde yer alan 500 m² hisse satılmaktadır. Arsanın tamamının 19.840,93 m² olduğu beyan edilmiştir. Aynı bölge içerisinde olup konut+ticari imarlı olduğu öğreilmiştir. 2.550.000TL bedelle satılıktır.

SATILIK	500	.-M ²	2.550.000	.-TL	5.100	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

10 BİZİM GAYRİMENKUL

Tel 0539 540 34 44

Taşınmazlar ile aynı bölgede 29493 ada 12 parselde yer alan 274 m² hisse satılmaktadır. Arsanın tamamının 10.103,36 m² olduğu beyan edilmiştir. Aynı bölge içerisinde olup turizm+ticari imarlı, E:1,00 H:10,50m olduğu öğreilmiştir. 1.795.000TL bedelle satılıktır.

SATILIK	274	.-M ²	1.795.000	.-TL	6.551	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

Konut Emsalleri

11 MOTİF VADI KONUTLARI

Tel 0312 226 77 11

Taşınmazlara yakın mesafede yer alan yeni bir proje olan Motif Vadi konutlarında 23 katlı binanın 12.katında yer alan 4+1, 190m2 kullanım alanlı daire 19.800.000TL bedelle satılıktır.

SATILIK	190	.-M ²	19.800.000	.-TL	104.211	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

12 Borsem Oran Temsilciliği

Tel 0532 207 48 36

Başkent Emlak Konutlarında 20 katlı binanın 1.katında yer alan, 3 yıllık, 4+1, 204m2 kullanım alanlı daire 16.000.000TL bedelle satılıktır.

SATILIK	204	.-M ²	16.000.000	.-TL	78.431	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

13 YENİ HAYAT EMLAK

Tel 0553 773 26 89

Taşınmazlara yakın mesafede yer alan yeni yapılmış 4 katlı binanın 4.katında yer alan 2+1, 95m2 kullanım alanlı daire 7.500.000TL bedelle satılıktır.

SATILIK	95	.-M ²	7.500.000	.-TL	78.947	.-TL/M ²
---------	----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

14 CENTURY 21 MEVORA GAYRİMENKUL

Tel 0501 008 87 83

Başkent Emlak Konutlarında 27 katlı binanın 5.katında yer alan, 3 yıllık, 2+1, 128m2 kullanım alanlı daire 12.000.000TL bedelle satılıktır.

SATILIK	128	.-M ²	12.000.000	.-TL	93.750	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

15 Borsem Oran Temsilciliği

Tel 0543 208 29 10

Başkent Emlak Konutlarında 14 katlı binanın 13.katında yer alan, 3 yıllık, 3+1, 140m2 kullanım alanlı daire 15.500.000TL bedelle satılıktır.

SATILIK	140	.-M ²	15.500.000	.-TL	110.714	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

16 COLDWELL BANKER ART GAYRİMENKUL

Tel 0532 262 68 31

Taşınmazlara yakın mesafede yer alan yeni yapılmış bir proje olan Sinpaş Boulevard Projesinde 30 ve üzeri katlı binanın 4.katında yer alan 4+1, 199m2 kullanım alanlı daire 22.850.000TL bedelle satılıktır.

SATILIK	199	.-M ²	22.850.000	.-TL	114.824	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

17 BORİS EMLAK

Tel 0533 659 53 22

Taşınmazlara yakın mesafede yer alan yapım aşamasında olan Oksijen Oran projesinde 16 katlı binanın 10.katında yer alan 3+1, 165m2 kullanım alanlı daire 16.200.000TL bedelle satılıktır.

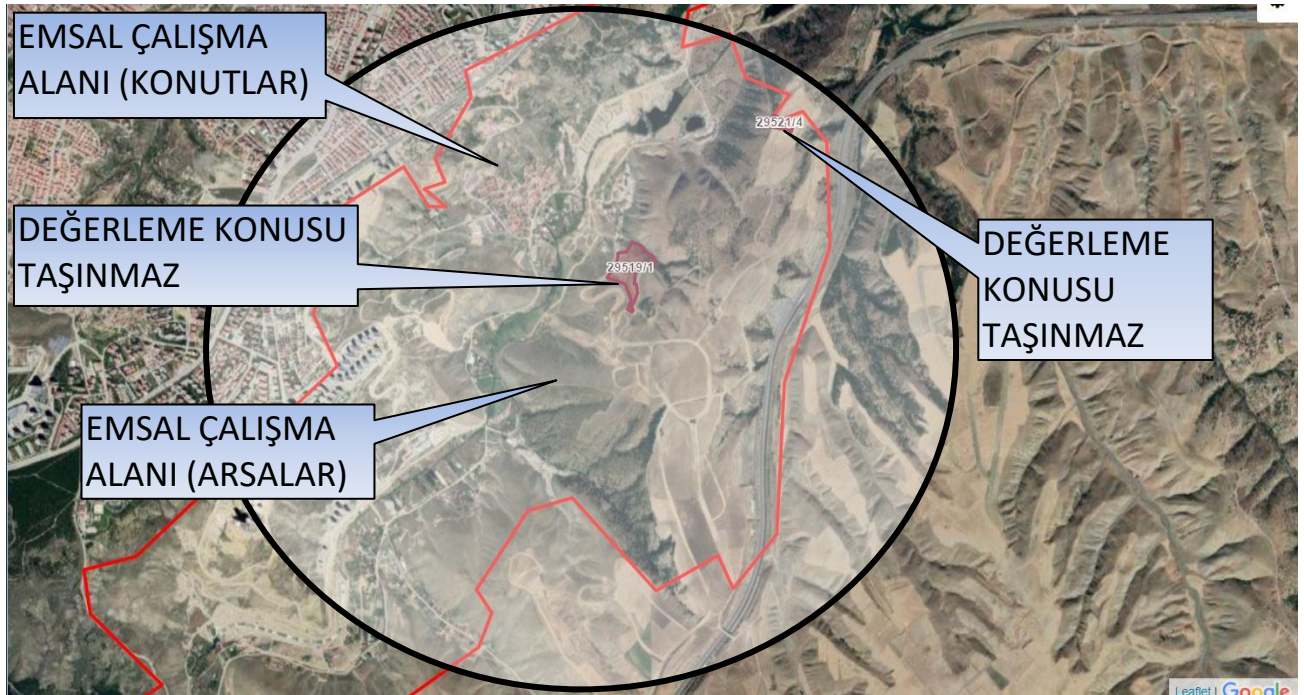
SATILIK	165	.-M ²	16.200.000	.-TL	98.182	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

18 BORİS EMLAK

Tel 0533 659 53 22

Taşınmazlara yakın mesafede yer alan yapım aşamasında olan Oksijen Oran projesinde 16 katlı binanın 10.katında yer alan 3+1, 165m2 kullanım alanlı daire 16.200.000TL bedelle satılıktır.

SATILIK	165	.-M ²	16.200.000	.-TL	98.182	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - (29521 ADA 4 PARSEL)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (7)	EMSAL (10)
SATIŞ FİYATI		1.000.000	1.790.000	1.400.000	16.700.000	1.795.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	9.889,40	200	250	180	2.000	274
BİRİM M ² DEĞERİ		5.000	7.160	7.778	8.350	6.551
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI	E=1.20	E=1.20	E=1.20	E=1.20	E=1.00	E=1.00
TARİFLERİNE KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
FONKSİYON	KONUT	KONUT	KONUT+TİCARİ	KONUT	TURİZM+TİCARİ	TURİZM+TİCARİ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	İYİ -11%	İYİ -11%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%
KONUM		KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER	TAM MÜLKİYET	HİSSELİ	HİSSELİ	HİSSELİ	TAM MÜLKİYET	HİSSELİ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		35%	15%	20%	-1%	19%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	8.100	6.750	8.234	9.333	8.267	7.796

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge gelişmekte olan bir bölgedir. Bölge içerisinde Sinpaş Oran Projesi bulunmakta olup, büyük inşaat firmalarınca yatırımların yapılmaya başladığı bilinmektedir. Bu nedenle parseller özellikle yatırımcıların ilgisini çeken bir bölgede yer almaktadır. Yukarıda bahsi geçen emsaller haricinde bölgede faaliyette bulunan emlak ofisleri ve inşaat yapan şirketlerle yüz yüze yapılan görüşmeler sonucunda mevcut yapılaşma ve piyasa koşullarında benzer nitelikteki parsellerin 3.000.-TL/m² - 8.500.-TL/m² aralığında alım satımlarının gerçekleştiği bilgisi edinilmiştir. Ancak genel olarak hisse satışı yapılmakta olup, tam mülkiyet parsel değerinin üst birim değer civarlarında olacağı görüşü alınmıştır. Ancak yapılan görüşmelerde güncel piyasanın çok durgun olduğu ve telafuz edilen rakamların bu nedenle daha düşük olduğu bilgisi alınmıştır. Piyasanın hareketlenmesi halinde rakamların artacağı kanaati oluşmuştur. Bölgede nitelikli site olarak Sinpaş Oran Projesi yer almaktadır. Konut emsalleri bu projeden seçilmiş olup, bölgedeki planların onaylanarak yatırımların artmış olması nedeni ile daire fiyatlarının da arttığı görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parselin Sinpaş Oran Projesine konum olarak daha dezavantajlı olduğu, Sinpaş Oran Projesi' nin ruhsatlı ve oturmuş bir proje olması nedeni ile birim değerlerinin daha yüksek olacağı düşünülmüştür.

Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Emsal karşılaştırma tablosu 29521 ada 4 parsel için yapılmış olup, 29519 ada 1 parselin piyasa değeri öngörülürken bu birim değer baz alınmıştır. 29519 parsel Kamusal lejantlı parsel olup, yapılaşma izni bulunmamaktadır. Konut imarlı parsellerin 3.000 - 8.500.-TL/m², civarında olduğu düşünülmüş, yapılaşma hakkı olmayan kamulaştırılacak parsellerin % 60 - 65 oranında daha düşük değere sahip olabileceği kanaatine varılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı* (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
29519	1	1.051,36	3.200	3.364.000,00	3.364.000,00
29521	4	9.889,40	8.100	80.104.140,00	80.104.100,00
2 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				83.468.140 TL	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (.-TL)				83.470.000 TL	

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

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin olmaması, üzerlerinde yapı bulunmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Hali hazırda taşınmazları kapsayan imar plan iptali bulunmaktadır. Parsellerin kesinleşmiş bir imar durumunun bulunmamaktadır. İptal edilen Uygulama İmar Planı'ndaki yapılaşma koşullarına istinaden nakit akışı tablosu hazırlanmıştır. Planlara ilişkin bir değişiklik yapılması halinde değer revize edilmelidir. Taşınmaz için arsa alanı net imar alanı olarak kabul edilmiş ve toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvil faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile son bir yılın risksiz getiri oranı %23 olarak hesaplanmıştır.

Risk Primi

Taşınmazın imarlı olması ve iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Ancak parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamaktadır. Taşınmazın projelendirilmesi sürecinde ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi % 7 olarak kabul edilmiştir.

Her bir gayrimenkulün niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak risk primi oranı belirlenmiştir. Toplam iskonto oranı her nakit akışı için ayrı ayrı açıklamalarda belirtilmiştir. Bu kapsamda risksiz getiri oranı olan 23 oranı üzerine taşıdığı risk faktörlerine göre risk primleri eklenerek nihai iskonto oranları takdir edilmiştir.

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

% 23,00 Risksiz Oran

+ % 7,00 Risk Primi

= % 30,00 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 30,00 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

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

İptal edilen Uygulama İmar Planına göre, 29521 ada 4 parsel Emsal=1.20, konut alanı imarlıdır. Gelir İndirgeme Yaklaşımında 29519 ada 1 parselin kamulaştırılacağı ve 29521 ada 4 parsel üzerinde konut projesi geliştirileceği öngörülmüştür. Emsal=1.20 yapılaşma koşullarına göre Emsal İnşaat Alanı hesaplanmıştır. Satılabilir İnşaat Alanı, mevzuattan kazanılan alanlar olması nedeni ile Emsal İnşaat Alandan daha fazla olduğu öngörülmüştür. Büyük projelerde emsal dışı alanların oranlarının genel olarak daha yüksek olabildiği bilinmektedir. Ancak parsel üzerinde alınmış ruhsat/proje bulunmaması nedeni ile güvenli tarafta kalınarak emsal dışı alanın, emsal alanından fazla oranı %15 olarak kabul edilmiştir.

ADA/PARSEL	ARSA ALANI	EMSAL	EMSAL İNŞAAT ALANI	SATILABİLİR İNŞAAT ALANI
29521/4	9.889,40 m ²	1,20 m ²	11.867,28 m ²	13.647,37 m ²
TOPLAM			11.867,28 m ²	13.647,37 m ²

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

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 60.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

İndirgeme oranı %30 olarak kabul edilmiştir.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 20 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 75 ' inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %15- 25 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 25 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

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.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (İNA TABLOSU)			
İmarlı Arsa Alanı	9.889,40m ²	Emsal / KAKS	1,20
Toplam Emsal İnşaat Alanı	11.867,28m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı	0,15	100%	0%
Satışa Esas İnşaat Alanı	13.647,37m ²	13.647,37m ²	0,00m ²

NAKİT AKIŞI

YATIRIM SÜRECİ	36
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	13.647,37

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	20,00%	30,00%	50,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)	2.729	4.094	6.824	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	60.000	72.000	86.400	
Satış Geliri (Konut)	163.768.464	294.783.235	589.566.470	
Satış Gelirleri (Toplam)	163.768.464 TL	294.783.235 TL	589.566.470 TL	1.048.118.170 TL
Nakit Akım	163.768.464 TL	294.783.235 TL	589.566.470 TL	1.048.118.170 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	568.754.383 TL			
İNDİRGE ME ORANI	30,00%			
Hasılat Paylaşımı Oranı	20%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	113.750.877			
Bugünkü Arsa Değeri (TL) (%75)	85.313.158			
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)	8.626,73m ²			

Yapılan proje geliştirme tablosunda 29521 ada 4 parselin bugünkü arsa değeri ~85.313.158.-TL olarak hesaplanmıştır. 29519 ada 1 parsel Rekraasyon alanıdır. Parselinin birim metrekare değerinin imarlı parsellerden %60-65 daha düşük olabileceği kanaati oluşmuştur. Bu nedenle 29519 ada 1 parsel için 3.200.-TL/m² birim m² değeri öngörülmüştür.

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU (ATAKULE GYO A.Ş. HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı* (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
29519	1	1.051,36	3.200,00	3.364.352	3.364.000
29521	4	9.889,40	8.626,73	85.313.158	85.310.000
2 ADET PARSELİN DEĞERİ (.-TL)				88.677.510	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (.-TL)				88.674.000	

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

2 ADET PARSELİN ATA KULE GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	83.470.000 TL
--	----------------------

■ **Gelir indirgeme yaklaşımına göre;**

2 ADET PARSELİN ATA KULE GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	88.674.000 TL
--	----------------------

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

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

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. . Bu kapsamda Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

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

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, taşınmazların "Arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

30.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

83.470.000 .-TL

(Seksen Üç Milyon Dört Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

91.817.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- * Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.