

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 28.12.2012

R. No: 2012REVB101



ISO9001:2008
FS 509685

**ATAKULE
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.**

**ALİ FUAT BAŞGİL
MAHALLESİ'NDE
4 ADET
BAĞIMSIZ BÖLÜM**

ÇANKAYA / ANKARA

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için **28.12.2012** tarihinde **2012REVB101** rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ

Gazi Osman Paşa Mahallesi, Kuleli Sokak, No: 3/3-4, Çankaya / ANKARA

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

2, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümler Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hizmet Binası olarak kullanılmakta olup, 1 no'lu bağımsız bölüm kiraya verilmiş ve mağaza olarak kullanılmaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazların tapu kayıt bilgileri raporun "4.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" başlığı altında ayrıntılı şekilde belirtilmiştir.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu ana taşınmaz Çankaya Belediyesi tarafından yapılmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na ve 13.03.1998 tarih, 6650 sayılı İmar Çapı'na göre "Konut Alanı"nda kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

- "İkili Blok" nizam,
- 3 kat (Bodrum hariç),
- Yan komşu mesafesi 3,00 m.,
- Yola mesafesi 7,50 m.,
- İnşaat derinliği 20,00 m.'dir.

28.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PIYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

2.330.000.- TL
(İkimilyonüçyüzotuzbin.- Türk Lirası)

1.294.000.- USD
(Birmilyonikiyüzdoksandörtbin.- Amerikan Doları)

28.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PIYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

2.621.390.- TL
(İkimilyonaltıyüzirmibirbinüçyüzdoksan.-
Türk Lirası)

1.455.690.- USD
(Birmilyondörtüzeşbinaltıyüzdoksan.-
Amerikan Doları)

28.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Hariç)

15.900.- TL
(Onbeşbindokuzyüz.- Türk Lirası)

8.830.- USD
(Sekizbinsekizyüzotuz.- Amerikan Doları)

28.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Dahil)

17.810.- TL
(Onyedibinsekizyüzon.- Türk Lirası)

9.894.- USD
(Dokuzbinsekizyüzdoksandört.- Amerikan Doları)

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

2- KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

3- 1 USD= 1,80-TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

ÖZGE AKLAR
Değerleme Uzmanı (401775)

HÜSNİYE BOZTUŇ
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü.....	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.9 Şirket Bilgileri.....	7
1.10 Müşteri Bilgileri	7
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	9
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	9
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı.....	9
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı	9
2.2 Kullanılan Değer Tanımları	10
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	10
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	10
BÖLÜM 3	12
GENEL VE ÖZEL VERİLER	12
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	12
3.1.1 Demografik Veriler	12
3.1.2 Ekonomik Veriler	13
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	14
3.2.1 Ankara İli.....	14
3.2.2 Çankaya İlçesi	15
BÖLÜM 4	17
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	17
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	17
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	17
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	19
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	19
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	22
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş.....	22
4.5 Hukuki Sorumluluk	22
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	22
BÖLÜM 5	24
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	24
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	24
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı.....	25
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	27
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri.....	28
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	28
5.6 Harici ve Müteferrik İşler	29
BÖLÜM 6	31

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	31
BÖLÜM 7	33
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	33
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	33
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	33
7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi	38
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	38
BÖLÜM 8	41
SONUÇ	41
BÖLÜM 9	43
EKLER	43

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.10.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 28.12.2012 tarihinde, 2012REVB101 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu Ankara ili, Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 5441 ada, 12 no'lu parsel, 391,00 m² arsa üzerinde yer alan "Kargir Apartmanı" vasıflı "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı, "İki Katlı Dükkan" niteliğindeki 3. bodrum + 2. bodrum katta bulunan 1 no'lu (187/782 Arsa Paylı); "Konut" niteliğindeki 1. bodrum katta bulunan 2 no'lu (107/782 Arsa Paylı) ve zemin katta bulunan 3 no'lu (107/782 Arsa Paylı); "Dubleks Çatı Aralı Konut" niteliğindeki 1. ve 2. normal katta bulunan 4 no'lu (381/782 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerin 28.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Özge AKLAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Hüsnüye BOZTUNÇ tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 12.10.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.12.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 20.01.2012 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.10.2012 tarihli talebine istinaden, belirtilen gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu taşınmazlar için hazırlanmış değerlendirme çalışması taşınmazların piyasa değeri olup, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

	Rapor-1
Rapor Tarihi	29.12.2011
Rapor Numarası	2012B72
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet ASLAN Makbule YÖNEL MAYA
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	2.260.000 TL

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72.561.312 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1 olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 73.722.988 kişidir. 2010 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 15,88 olarak gerçekleşmiştir.

2010 yılında 81 ilden; 53'ünün nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 28 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Tunceli (binde -79,69), Çankırı (binde -32,70) ve Ardahan (binde -25,42)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Bilecik (binde 109,22), Isparta (binde 63,31) ve Erzincan (binde 53,23)'dir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il %99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise %32 ile Ardahan'dır.

Ülke nüfusunun %18'i (13.255.685 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; %6,5 ile (4.771.716 kişi) Ankara, %5,4 ile (3.948.848 kişi) İzmir, %3,5 ile (2.605.495 kişi) Bursa, %2,8 ile (2.085.225 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 74.412'dir.

Ülkemizde ortalama yaş 29,2'dir. Ortalama yaş erkeklerde 28,7 iken, kadınlarda 29,8'dir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin yaşı 29,1; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortanca yaşı ise 29,8'dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,2'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun %25,6'sı 0-14 yaş grubunda, %7,2'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "Bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 96 kişidir. Bu sayı illerde 10 ile 2.551 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.551 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ildir. Bunu sırasıyla; 432 kişi ile Kocaeli, 329 kişi ile İzmir, 254 kişi ile Hatay ve 250 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 10 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 241'dir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.255.685	13.120.596
Ankara	4.771.716	4.641.256
İzmir	3.948.848	3.606.326
Bursa	2.605.495	2.308.574
Adana	2.085.225	1.836.432

3.1.2 Ekonomik Veriler¹

Ülkemizde özellikle 2005 yılından sonra başlayan ekonomik büyüme ve gayrimenkul sektöründe yaşanan ilerlemeler, ekonomik ve siyasi istikrarın sağlanmaya başlaması, enflasyonun tek haneli rakamlara inmesi, Mortgage Yasa'sı ile ilgili gelişmeler gayrimenkul fiyatlarının yukarı doğru seyrine ve yatırımların patlamasına yol açmıştır.

Gayrimenkul sektörünün en üst seviyeye çıktığı bu dönemde yabancı yatırımların yolu açılmış ve sadece sıcak para değil, sabit yatırımlarla da yurtdışı kaynaklardan girişler gözlemlenmiştir. Yukarı doğru süren ivme 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiştir. 2007 yılı seçim yılı olduğundan yerli ve yabancı yatırımcılar yatırım kararları için seçimi beklemiş ve seçim sonucunda siyasi istikrarın devam edeceği görülüp yatırımlara devam edilmiştir.

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

Dünya'da ilk başta ABD'de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini gösterdi ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen olanlara engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

Bu süreçte Türkiye'ye bakıldığında; ülkemizdeki bankacılık sisteminde konut kredilerinin payının düşük olması, krizin etkilerini hafifletse de Türkiye'de dünyada olup biten tüm bu gelişmelerden 2008 yılı 3. çeyreğinden itibaren etkilenmeye başlamıştır. Döviz kurlarındaki artış ve satışlardaki azalma gayrimenkul sektöründe de etkilerini hissettirmeye başlamıştır. Konut fiyatları ve taleplerde yaşanan durağanlık genel perspektife paralel yerini düşüş eğilimine bırakmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir.

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

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsa'sının 2010 yılı başı itibarıyla artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan

¹ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2012REVB101

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

referandumunun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmekte olup, bu süreç içerisinde gayrimenkul piyasasında özellikle İstanbul konut piyasasında birbiri ardına başlayan konut projesi yatırımları ile birlikte piyasada bu yatırımlar olumlu tepkilere yol açmış ve projelere karşı yoğun talep oluşmuş olduğu gözlemlenmektedir.

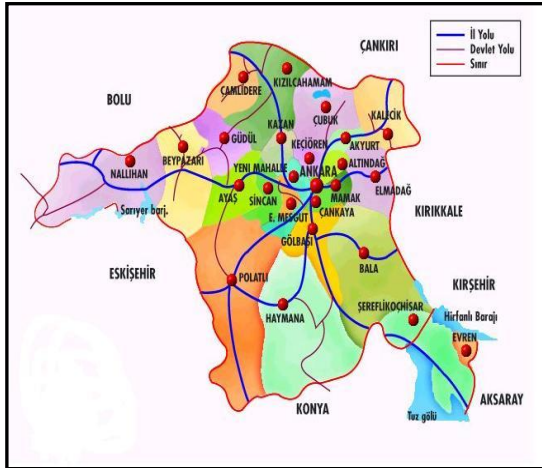
Ekonomik verilerin pozitif olması ve ülke genelinde daha birçok yatırım alanına sahip olunması, 2011 yılının genel seçim yılı olması ve siyasi ve ekonomik istikrarın devam etmesi durumunda, 2011 yılı ve ileri yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotifi gayrimenkul sektörünün gelişen ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisinin devam edeceği düşünülmektedir.

Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011–2017 döneminde yıllık %6,7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde devam ettirmesini sağlayacaktır.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Ankara İli

Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir.



Doğusunda Kırkkale ve Kırşehir; kuzeyinde Çankırı ve Bolu; kuzeybatısında Bolu; batısında Eskişehir; güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

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

Başkent olduktan sonra hızlı bir sosyal, ekonomik, siyasal, askeri ve kültürel gelişime sahne olan Ankara; bugün, tüm sektörler itibarıyla kalkınmış, ülkemizin

ikinci büyük metropolü haline gelmiştir.

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

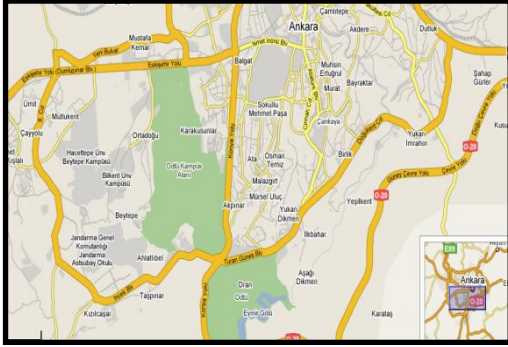
Genel Nüfus Sayımlarına Göre Şehir ve Köy Nüfusu;

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2.2 Çankaya İlçesi



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

Ankara'nın güneyinde doğu batı yönüne uzanan yamaçlarda kurulmuştur. Günümüzde ilçe statüsü taşımakla beraber Ankara'nın metropol işlevlerinin yapıldığı, yerleşim ve iş alanlarının yer aldığı bir semttir. Cumhurbaşkanlığı konutunun burada bulunmasıyla Türkiye'nin siyasi yaşamında odak noktası konumundadır. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan

Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semti durumuna gelmiştir.

Nüfus verileri şu şekildedir;

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

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

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

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

BÖLÜM 4

***DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN
MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ***

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Ali Fuat Başgil
Köyü	-
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	5441
Parsel No	12
Gayrimenkulün Niteliği	Kargir Apartmanı
Yüzölçümü	391,00 m ²

Kat irtifakı listesi aşağıdaki gibidir:

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	KAT	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE
1	İki Katlı Dükkan	3. Bodrum + 2. Bodrum	187/782	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
2	Konut	1. Bodrum	107/782	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
3	Konut	Zemin	107/782	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
4	Konut	1. ve 2. Normal	381/782	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 12.10.2012 tarih, saat 10:02 itibariyle yapılan incelemeye ve ekte sunulan 12.10.2012 tarihli resmi takyidat belgelerine göre;

5441 ada 12 no'lu parselde yer alan "Kargir Apartman"da 1, 2, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümler üzerinde;

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 26.10.2010 (27.10.2010 tarih, 35820 yevmiye)
- Belediye gelirleri kanununa göre kısıtlıdır.* (02.06.2010 tarih, 10279 yevmiye)

* Taşınmazların üzerinde "Belediye Gelirleri Kanunu'na göre kısıtlıdır." şerhi bulunmakta olup, Çankaya Belediyesi'nde yapılan araştırmalara göre taşınmazlara ait herhangi bir borcun bulunmadığı tespit edilmiş olup, bu şerh bu bilgilere istinaden değerlendirme tarihi itibari ile kaldırılrsa dahi tekrar yeni bir yazı ile aynı şerhin konulacağı bilgisi verilmiştir. Bu şerh ile amaçlananın, taşınmazların devri söz konusu olduğunda Çankaya Belediyesi'nden "Borcu yoktur." yazısı alınmadan işlem yapılmasının önüne geçmek olduğu ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde öğrenilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şerhler Hanesinde

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 544/12		
Zemin No	: 4309372	Yüzölçümü	: 391,00 m2		
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tar. Nitelik	: KARGIR APARTMANI		
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 3 BOBURLUM-2 BOBURLUM / - (Bağ.İht.No: 1)		
Mahalle / Köy Adı	: ALI FUAT BAŞGİL Mah.	Arsa Pay/Payda	: 187782		
Mevki	:	Bağ.İht. Nitelik	: İLK KATLI DÜKKAN		
Çift / Sayfa No	: 28 / 2691				
Kayıt Durumu	: Aktif				
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK					
S/BE	Açıklama	Matik / Lehde	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Beyan	Yasın Planı : 26/10/2010		27/10/2010 - 35820	--	
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Microluare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.
119787099	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat Mülkiyeti Tesisi - 27/10/2010 - 35820
S/BE	Açıklama	Matik / Lehde	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.	
Beyan	Beldeye Girenleri Kanununa göre kısıtlıdır.		ÇANKAYA BELEDİYESİ	02/06/2010 - 10279	--
Beyan	Beldeye Girenleri Kanununa göre kısıtlıdır.		ÇANKAYA BELEDİYESİ	02/06/2010 - 10279	--
Raporlayan: 12374-1000 Mutfağ KİMLİĞİ Kıymış Başoğlu 28.12.2012					
Rapor Tarihi / Sayı : 28.12.2012 / 3002					

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 544/12		
Zemin No	: 4309372	Yüzölçümü	: 391,00 m2		
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tar. Nitelik	: KARGIR APARTMANI		
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 1 BOBURLUM / - (Bağ.İht.No: 2)		
Mahalle / Köy Adı	: ALI FUAT BAŞGİL Mah.	Arsa Pay/Payda	: 107782		
Mevki	:	Bağ.İht. Nitelik	: KÖNÜT		
Çift / Sayfa No	: 28 / 2691				
Kayıt Durumu	: Aktif				
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK					
S/BE	Açıklama	Matik / Lehde	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yes	
Beyan	Yasın Planı : 26/10/2010		27/10/2010 - 35820	--	
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Microluare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.
119787099	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat Mülkiyeti Tesisi - 27/10/2010 - 35820
S/BE	Açıklama	Matik / Lehde	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.	
Beyan	Beldeye Girenleri Kanununa göre kısıtlıdır.		ÇANKAYA BELEDİYESİ	02/06/2010 - 10279	--
Beyan	Beldeye Girenleri Kanununa göre kısıtlıdır.		ÇANKAYA BELEDİYESİ	02/06/2010 - 10279	--
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 544/12		
Zemin No	: 4309104	Vitrifiye	: 391,00 m2		
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tar. Nitelik	: KARGIR APARTMANI		
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ.İht.No: 3)		
Mahalle / Köy Adı	: ALI FUAT BAŞGİL Mah.	Arsa Pay/Payda	: 107782		
Mevki	:	Bağ.İht. Nitelik	: KÖNÜT		
Çift / Sayfa No	: 28 / 2691				
Kayıt Durumu	: Aktif				
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK					
S/BE	Açıklama	Matik / Lehde	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Beyan	Yasın Planı : 26/10/2010		27/10/2010 - 35820	--	
Rapor Tarihi / Sayı : 28.12.2012 / 3003					

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MÜLKİYET BELGELERİ						
Sistem No	Mülk	Ebirliği No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
11987697	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat Mülkiyeti İçine - 27/10/2010 - 35820	--
SÖBİ	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.		
Beşer	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	ÇANKAYA BELEDİYESİ	02/04/2010 - 10279	--		
Beşer	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	ÇANKAYA BELEDİYESİ	02/04/2010 - 10279	--		

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 244102
Zemin No	: 41061015	Yatışım	: 391,80 m ²
İ / Hpe	: ANKARAÇANKAYA	Ana Tap. Niteliği	: KARGIR APARTMANI
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 1-2 / - (Bag.Bol.No: 4)
Mahalle / Köy Adı	: ALI FUAT BAŞGİL Mah.	Arsa Pay/Payda	: 385782
Mevki		Bag.Böl. Niteliği	: DUBLEKS ÇATI ARALI KONUT
ÇH / Sayfa No	: 28 / 2700		
Kayıt Durumu	: AKİE		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK					
SÖBİ	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.	
Beşer	Yerleşim Planı : 26/102418		27/10/2010 - 35820	--	

MÜLKİYET BELGELERİ						
Sistem No	Mülk	Ebirliği No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
11987698	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat Mülkiyeti İçine - 27/10/2010 - 35820	--
SÖBİ	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.		
Beşer	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	ÇANKAYA BELEDİYESİ	02/04/2010 - 10279	--		
Beşer	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	ÇANKAYA BELEDİYESİ	02/04/2010 - 10279	--		

Raporlayan: 12.12.2012, Hoca Mustafa KÖSEKİ
Kıymetin Uygandığı
12.10.2012

Rapor Tarihi / Sayı : 12.30.2012 / 10-03

2

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Söz konusu taşınmazlar kat irtifakına geçmeden önce “Kargir Apartman” vasfı ile 261/782 arsa payı ile Hilmi GÜNER; 261/782 arsa payı ile Hüseyin BÜTÜNER; 260/782 arsa payı ile Elif EREN adına kayıtlı iken satış işleminden 22.02.2010 tarih ve 2213 yevmiye numarası ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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

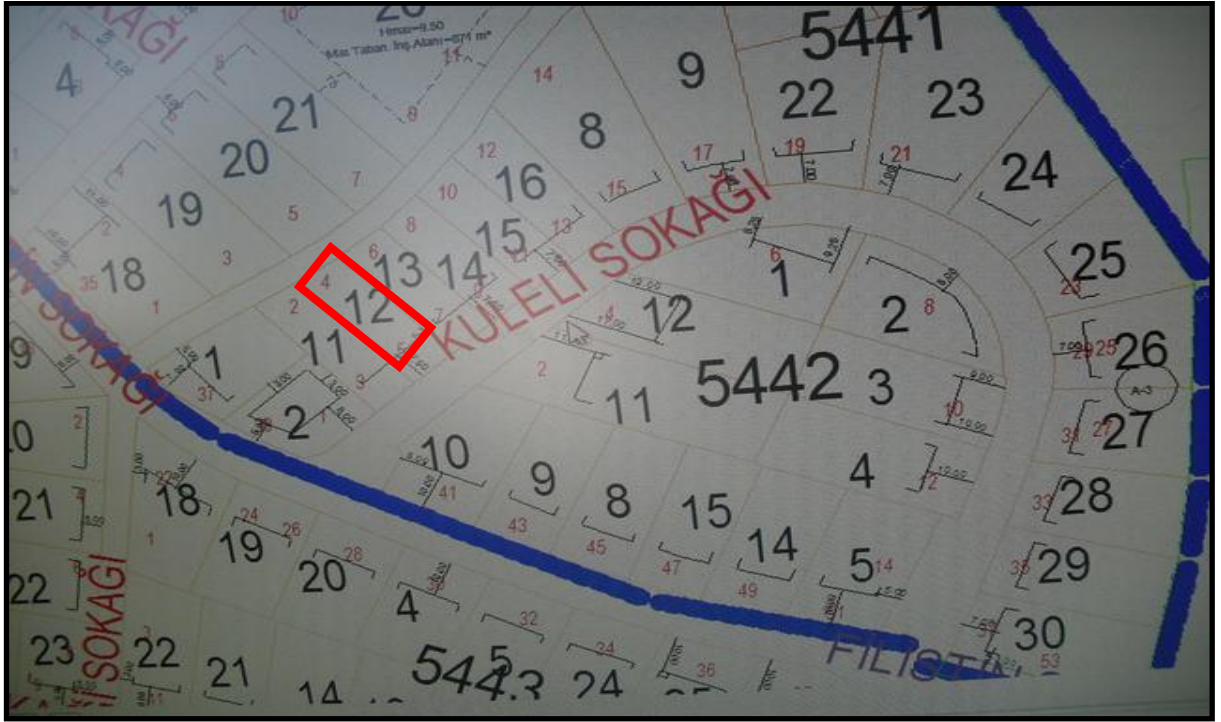
Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 12.10.2012 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ve 17.10.2012 tarih ve M.06.6.ÇAN.0.13.04.01/29694-2795 (26670) sayılı resmi imar durum belgesine göre ana taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu ana taşınmaz Çankaya Belediyesi tarafından yapılmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na ve 13.03.1998 tarih, 6650 sayılı İmar Çapı'na göre “Konut Alanı”nda kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

- “İkili Blok” nizam,
- 3 kat (Bodrum hariç),
- Yan komşu mesafesi 3,00 m.,
- Yola mesafesi 7,50 m.,
- İnşaat derinliği 20,00 m.'dir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



S. Durul

T. C. ÇANKAYA BELEDİYESİ
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak No : 10242
Plan No : 2667

Pafta No :
Çap No : 6650

İMAR		KADASTRO		SUYU	TOPLAM	DÜŞÜNCELER
ADA No.	PARSEL No.	ADA No.	PARSEL No.	MİSERİ M2	Alan M2	
5441	12				351	

İMAR DURUMU

Yola Mesafesi : 7.50 İnşaat tarzı : İKİLİ Blok

İnşaat Cephesi : 28.00 m KROKİ Kat adedi (Bodrum hariç) : 3 KAT

(Ençok) Derinliği : 20.00 m Saçak seviyesi : 9.50 m

Parsel ölçüleri 14.11.1992 tarihli * Yönetmeliğin 40. maddesi ile değiştirilmiştir.
Aplikasyon zaptından alınmıştır. 28.12.1992 tarihli

13.1.1998 - 1.000
13.1.1998

10/13/1992
24984/30.12.1992
3654/13.3.1998

Çap Orijinal ile karşılaştırılmıştır.
13.13.1998

ÇİZEN : 2.1.1992
= Ak


İMAR DURUMU ŞUBE SEFİ

A - İmar yönetmeliği 79 : İmar durumunu gösterir çap ruhsat için başvuru tarihinden evvel en fazla (1) sene içinde tasdik edilmiş olacaktır.

B - Aplikasyonsuz çapla proje tasdik edilmez.

C - Projeler imar talimatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

17 Ekim 2012


Sayı : M.06.6.ÇAN.0.13.04.01/29694-2795 (26670)
Konu: 5441 ada, 12 parsel

17/10/2012

Sayın : Bilge KALYONCU
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Aziziye Mahallesi Piyade Sk. No:3 B Blok 7
Çankaya/ANKARA

İlgi: 11/10/2012 tarihli dilekçe.

İlgi dilekçenize konu, ilçemiz Ali Fuat Başgil Mahallesinde bulunan 5441 ada 12 parsel sayılı taşınmazın yürürlükteki imar planında yapılaşma koşulu Klasik 3 Kat Konut Alanı olarak ayrılmıştır.
Bilgilerinize rica ederim.


Raziye BİÇEN
İmar ve Şehircilik Müdürü

✓ **Ruhsat ve izinler**

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaza ait 03.06.1998 onay tarihli mimari proje mevcuttur.
- Çankaya Belediyesi tarafından verilmiş değerlendirme konusu taşınmazlara ait 1 adet iksa için 176,00 m² alan için verilmiş 19.06.1998 tarih, 19 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Çankaya Belediyesi tarafından verilmiş değerlendirme konusu taşınmazlara ait 3 adet konut için 1.088,00 m², 1 adet dükkan için 335,00 m² olmak üzere toplam 1.423,00 m² alan için verilmiş 23.06.1998 tarih, 217 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Çankaya Belediyesi tarafından verilmiş değerlendirme konusu taşınmazlara ait 3 adet konut için 752,00 m², 1 adet dükkan için 254,00 m², ortak alanlar için 417,00 m² olmak üzere toplam 1.423,00 m² alan için verilmiş 17.08.2000 tarih, 253/2000 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Yapı Ruhsatı-Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)	Açıklama
19.06.1998, 19 (Yapı Ruhsatı)	İksa	176,00	-
23.06.1998, 217 (Yapı Ruhsatı)	Dükkan + Konut	1.423,00	-
17.08.2000, 253/2000 (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Dükkan + Konut + Ortak Alanlar	1.423,00	-

✓ Yapı Denetim:

- Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'nundan önce yapıldığı için yapı denetime tabi olmamıştır.

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

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgilere göre, değerlendirme konusu parselin son 3 yıllık dönem içerisinde imar durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmediği belirtilmiştir.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerleme konusu 4 adet bağımsız bölüm kat mülkiyet tapusuna ve yapı kullanma izin belgesine sahiptir. Taşınmazların üzerinde "Belediye Gelirleri Kanunu'na göre kısıtlıdır." şerhi bulunmakta olup, bu şerhin kısıtlayıcı herhangi bir durum yaratmayacağı sadece gayrimenkul alım – satımlarında emlak vergisi borcunun kalmaması için ilgili Belediye'nin uyguladığı bir sistem olduğu ve bu şerhin çevredeki tüm mülklere konduğu tespit edilmiştir. Bu nedenlerden ötürü konu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

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

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Gazi Osman Paşa Mahallesi, Kuleli Sokak, No: 3/3-4, Çankaya / ANKARA'dır.

Söz konusu taşınmazlar Ankara ili, Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 5441 ada, 12 no'lu parsel, 391,00 m² arsa üzerinde yer alan "Kargir Apartmanı" vasıflı "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı, "İki Katlı Dükkan" niteliğindeki 3. bodrum + 2. bodrum katta bulunan 1 no'lu (187/782 Arsa Paylı); "Konut" niteliğindeki 1. bodrum katta bulunan 2 no'lu (107/782 Arsa Paylı) ve zemin katta bulunan 3 no'lu (107/782 Arsa Paylı); "Dubleks Çatı Aralı Konut" niteliğindeki 1. ve 2. normal katta bulunan 4 no'lu (381/782 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerdir.

Rapor konusu taşınmazlara ulaşım için; bölgenin önemli akslarından olan Çankaya Caddesi üzerinden Çankaya Caddesi ile Cinnah Caddesi arasına konumlanmış olan Atakule'den itibaren kuzey doğu istikametinde hiçbir yere sapılmadan yaklaşık 1,50 km gidildikten sonra sol konumda bulunan Reşit Galip Caddesi'ne dönülür. Bu güzergah üzerinde yaklaşık 390 m ilerledikten sonra sağ konumda olan Hafta Sokak'ta yaklaşık 303 m ilerlenir. Daha sonra sol tarafa dönülerek Kuleli Sokak üzerinde yaklaşık 285 m ilerlenilerek konu taşınmazların bulunduğu alana ulaşmak mümkündür. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul Kuleli Sokak ile İzci Sokak arasına konumlanmış vaziyettedir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölge Ankara'nın en merkezi noktalarındandır. Bölgenin en popüler caddeleri Nenehatun Caddesi ve Filistin Sokak'tır. Söz konusu bölge Ankara'nın üst gelir grubunun tercih ettiği bir muhittir. Bölgenin en işlek caddelerinden olan Filistin Sokak'ta alışveriş mekanları ve kafeterya alanları yer almaktadır. Ankara'nın eskiden beri süregelen popüler caddelerinden Filistin Sokak, özellikle lüks mekanlarıyla dikkat çekmektedir. Sokak üzerinde Tribeca, Kitchenette, Kuki's, Trilye, Gar Lokantası gibi ünlü mekanlar bulunmaktadır. Bunlara ek olarak bölgede genel olarak prestijli firmaların holding binaları ve ünlü markaların mağazaları bulunmaktadır. Ayrıca bölge üst gelir grubunun tercih ettiği konut alanlarını da içermektedir.

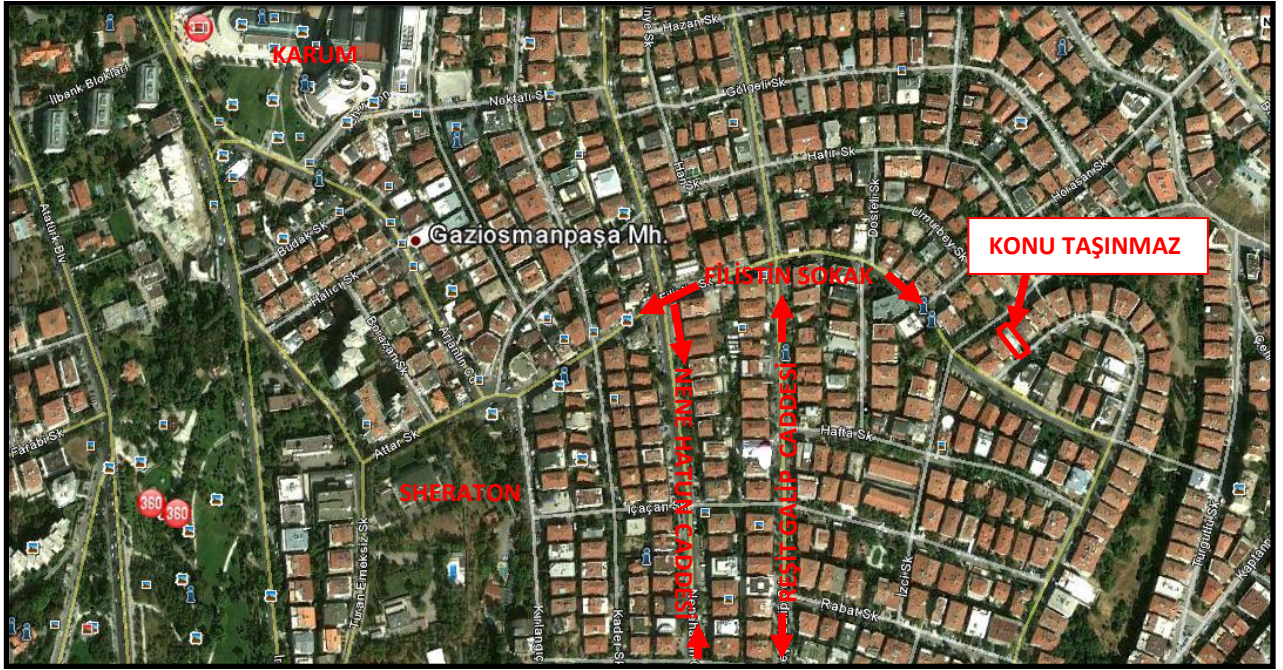
Konu taşınmazların yer aldığı bölgede eski yapılı binaların yanı sıra yeni ofis binaları da görmek mümkündür. Bu tarz binaların tamamı komple mal sahibi tarafından kullanılabilirdiği gibi, tüm bina olarak kiraya verildiği gözlenmektedir. Ayrıca bölgede genellikle 3 katlı, ayırık nizam olarak inşaa edilmiş konut alanları yer almaktadır. Bölgenin hem şehir merkezindeki olanaklara yakın olması hem de köklü ailelerin yer alması bölgenin olumlu özelliğidir. Ancak konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede genel olarak cadde ve sokak alanlarının dar olması ciddi anlamda çevre sakinlerinin otopark sıkıntısı çekmesini tetiklemektedir. Bölgede arsa stoğunun kısıtlı olması, büyük firmaların bölgede nitelikli projeler üretmek üzere arsa edinmiş olduklarının bilinmesi ile birlikte, bölgede gayrimenkul piyasasının hareketli olduğu belirlenmiştir.

Ana yapının Kuleli Sokak'a yaklaşık 11,35 m, İzci Sokak'a yaklaşık 10,90 m cephesi bulunmaktadır.

Rapor konusu taşınmazların yakın çevresinde Limak Holding, Portekiz Elçiliği, Zeki Bar, Trilye, Papazın Bağı, Reşit Galip İ.Ö.O., prestijli kafeler, bölgenin en işlek caddelerinden olan Nene Hatun Caddesi, Köroğlu Caddesi, Filistin Sokak, Arjantin Caddesi ve benzer yapılar bulunmaktadır. Konu gayrimenkuller Ankara şehir merkezine 4,9 km, Çankaya ilçe merkezine 12,80 km, Filistin Sokak'a 450 m ve Arjantin Caddesi'ne 1,20 km mesafede bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bölgenin en işlek caddelerinden olan Filistin Sokak, Nenehatun Caddesi ve Köroğlu Caddesi'ne yakın konumlu olması sebebiyle toplu taşıma araçları ve özel ulaşım imkanı oldukça iyidir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Konu Gayrimenkuller'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Konum	Yaklaşık Uzaklıklar (km)
Ankara Şehir Merkezi	~ 4,90
Filistin Sokak	~ 0,45
Arjantin Caddesi	~ 1,20

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Konu taşınmazların bulunduğu bina ikili blok nizamda, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş olup, İzci Sokak ile Kuleli Sokak arasında yer almaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Parsel üzerindeki bina garaj katı, 3 bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Ana giriş Kuleli Sokak üzerinden zemin kattan otomatik-alüminyum kapı aracılığıyla sağlanmaktayken, ana taşınmazın arka kısmında yer alan dükkan alanına giriş İzci Sokak üzerinden 3. bodrum katta bulunan alüminyum kapı aracılığıyla sağlanmaktadır. Söz konusu ana taşınmazın onaylı mimari projesine göre garaj katında 4 otoluk otopark alanı, sığınak, kalorifer dairesi, su deposu (2.000 lt), kaloriferli yeri; 3. bodrum katında 1 no'lu dükkan, asansör ve merdiven alanı; 2. bodrum katında 1 no'lu dükkanın üst katı, asansör ve merdiven alanı; 1. bodrum katında yatak odası, salon + yemek odası, mutfak, banyo ve WC alanları hacimlerinden oluşan 2 no'lu konut, asansör ve merdiven hacimleri; zemin katında yatak odası, salon + yemek odası, mutfak, banyo ve WC alanları hacimlerinden oluşan 3 no'lu konut, asansör ve merdiven hacimleri; 1. ve 2. normal katta dubleks niteliğinde 4 no'lu konut bulunmakta olup, dairenin 1. katında salon, yemek odası + mutfak, banyo ve WC alanları; 2. katında 2 adet yatak odası, banyo ve WC alanlarından oluşmaktadır. Ayrıca taşınmazın çatı katında 4 no'lu konuta ait çatı arası, banyo ve WC alanı ile 2 adet teras alanlarından oluşmaktadır. Taşınmazların dosyasında yer alan ve toplam 8 kat için düzenlenmiş onaylı mimari projeye göre ana taşınmazın 3. ve 2. bodrum katında yer alan 1 no'lu dükkanın 3. bodrum katı 146,96 m² 2. bodrum katı 106,95 m² olmak üzere toplam 253,91 m²; 1. bodrum katında yer alan 2 no'lu konut 142,23 m²; zemin katında yer alan 3 no'lu konut 142,23 m²; 1., 2. normal ve çatı katında yer alan dubleks 4 no'lu konutun 1. normal katı 152,25 m², 2. normal katı 152,25 m² ve çatı katı 64,55 m² (Teras alanı: 98,74 m²) olmak üzere toplam 403,24 m² kapalı alana sahiptir. Bunlara ek olarak ana taşınmazın yaklaşık 191,46 m² alana sahip kapalı garaj alanı (4 otoluk) yer almaktadır. Söz konusu ana taşınmaz onaylı mimari projesine göre 1.423,00 m² brüt kapalı alana sahiptir. Söz konusu taşınmazların bulunduğu binanın kat mülkiyetine geçmesinden dolayı, değerlendirme çalışmasında binada bulunan bağımsız bölümlere ayrı ayrı değer takdir edilmiştir. Ana taşınmazda onaylı mimari projesine göre 1 adet dükkan ve 3 adet mesken bulunmaktadır.

Konu ana taşınmazın dış cephesi dış cephe boyası ve granittir. Binanın giriş zemini granit, bina ana giriş kapısı alüminyum olup, otomatiktir. Bina içerisinde bulunan katlar arası geçişi sağlayan merdiven hacimleri beyaz boyalı ahşap olup, merdiven korkulukları alüminyum kaplamadır. Binanın garaj katında zeminler zemin şapı atılmış beton kaplama, duvarlar plastik boyadır. Dükkan alanının zemini epoksi kaplama, duvarları plastik boya, dış doğramalar alüminyum, iç doğraması ahşaptır. Dükkan alanında aydınlatma armatürlerle sağlanmaktadır. 2 no'lu konut alanının zemini ahşap parke ve seramik; duvarları plastik boya ve fayans; dış doğramaları alüminyum; iç doğraması ahşaptır. Bu alanda aydınlanma armatürlerle sağlanmaktadır. Bina içerisinde yer alan zemin, 1., 2. normal ve çatı kısmında yer alan ofis alanlarının, toplantı odalarının zemini

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

epoksi ve halifleks kaplama; ortak alanların zemini epoksi kaplama; mutfak ve WC alanlarının zemini seramik kaplamadır. Bu alanların duvarlarında kağıt kaplama, ahşap dekoratif elemanlar ve fayans kullanılmıştır. Aydınlanma için spot armatürler tercih edilmiştir. Ayrıca binanın teras alanı granit kaplamadır. Ana yapıda ısınma merkezi sistem olup, alttan ısıtılmalıdır. Konu taşınmazların işçiliğinde kaliteli malzemeler kullanılmıştır.

Ana taşınmaz içerisinde 65 KVA'lık trafo, 2.000 lt'lik su deposu, yangın merdivenleri, duman dedektörleri ve kamera sistemi bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazlara ait mevcutta zemin kat ile 2. normal kat arası geçişi sağlayan asansör bulunmaktadır.

Taşınmazların Katlara Göre Kullanım Alanları;

Bağımsız Bölüm No	Kat Adı	Alanlar (m ²)
1 No'lu Dükkan	3. Bodrum Kat	146,96
	2. Bodrum Kat	106,96
Toplam	-	253,92
2 No'lu Konut	1. Bodrum Kat	142,23
Toplam	-	142,23
3 No'lu Konut	Zemin Kat	142,23
Toplam	-	142,23
4 No'lu Dupleks Konut	1. Normal Kat	152,25
	2. Normal Kat	152,25
	Çatı Katı	64,55
Toplam	-	369,05
Bağımsız Bölümlerin Toplam Kapalı Alanı	-	907,43

* **NOT:** 4 no'lu bağımsız bölüm dupleks konut vasıflı olup, 369,05 m² kapalı alana ve 98,74 m² teras alanına sahip olmak üzere toplam 467,79 m² alana sahiptir. Değer hesabı yapılırken teras alanı toplam kapalı alana dahil edilmemiştir. Teras alanının mülke yansıttığı katma değer kapalı alanın birim değeri verilirken şerefiye değeri olarak yansıtılmıştır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Bina Adı	
Toplam Bağımsız Bölüm Alanı	907,42 m ²
Yaşı	~14
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	İkili Blok Nizam
Binanın Kat Adedi	8 kat (Garaj katı + 3 bodrum + zemin + 2 normal kat + çatı katı)
Dış cephe	Dış cephe boyası + granit
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Mevcut
Asansör	Mevcut (1 Adet)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

Bina Adı	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Duvar	Aydınlatma
Garaj Katı	Garaj	Zemin şapı atılmış beton kaplama	Plastik boya	Ahşap (Kapılar)	Plastik boya	Floresan
1 No'lu Dükkan (3. ve 2. Bodrum Kat)	Dükkan	Epoksi kaplama	Plastik boya	Alüminyum (Dış doğramalar), ahşap (İç doğramalar)	Saten boya	Spot armatür
2 No'lu Konut (1. Bodrum Kat)	Ofis, WC alanları	Laminant parke (Ofis alanı), seramik kaplama (WC)	Plastik boya	Alüminyum (Dış doğramalar), ahşap (İç doğramalar)	Saten boya	Spot armatür
3 No'lu Konut (Zemin Kat)	Ofis, mutfak, WC alanları	Seramik (Mutfak-WC), epoksi (Ofisler ve ortak alanlar) kaplama	Asma tavan	Alüminyum (Dış doğramalar), cam-ahşap (İç doğramalar)	Saten boya (Ofis alanları), ahşap dekoratif elemanlar ve duvar kağıdı (Ortak alanlar), fayans (WC), plastik boya (Mutfak)	Spot armatür
4 No'lu Konut (1., 2. Normal ve Çatı Katı)	Ofis, toplantı odaları, yönetim kurulu üyeleri odası, genel müdür odası, WC alanları	Seramik (Mutfak - WC), halıfleks ve ahşap parke (Ofis, genel müdür odası, yönetim kurulu üyeleri odası), epoksi (Ortak alanlar) kaplama	Asma tavan	Alüminyum (Dış doğramalar), cam-ahşap (İç doğramalar)	Saten boya, duvar kağıdı (Ortak alan, ofis alanları, genel müdür odası, yönetim kurulu üyeleri odası), fayans (WC), plastik boya (Mutfak)	Spot armatür

5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Ana taşınmaz yaklaşık 14 yıllık bir binadır.
- Ana taşınmaz İzcı Sokak ile Kuleli Sokak arasına konumlanmış vaziyettedir.
- Taşınmazların işçiliğinde oldukça kaliteli malzemeler kullanılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların bölgenin en işlek caddelerinden olan Filistin Caddesi, Nenehatun Caddesi ve Köroğlu Caddesi'ne yakın konumlu olması sebebiyle toplu taşıma araçları ve özel ulaşım imkanı oldukça iyidir.
- Ana taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle 3 katlı, ayırık ve bitişik nizam olarak inşaa edilmiş konut alanları yer almaktadır.
- Konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede genel olarak cadde ve sokak alanlarının dar olması ciddi anlamda çevre sakinlerinin otopark sıkıntısı çekmesini tetiklemektedir.
- Konu taşınmazların bulunduğu bölge Ankara'nın en merkezi noktalarındandır.
- Konu taşınmazların yer aldığı bölgede genellikle prestijli firmaların holding binaları ve ünlü markaların mağazaları ve cafe alanları bulunmaktadır.
- Ana taşınmaz garaj katı + 3 bodrum + zemin + 2 normal + çatı katı olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Taşınmazlara ait kapalı otopark alanları bulunmaktadır.
- Taşınmazlara ait 1 adet asansör bulunmaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz toplam 1.423,00 m² brüt alana sahiptir.
- Ana yapının Kuleli Sokak'a yaklaşık 11,35 m, İzci Sokak'a yaklaşık 10,90 m cephesi bulunmaktadır.

5.6 Harici ve Müteferrik İşler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin harici ve müteferrik işler kapsamında herhangi bir iş bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma, imar durumu ve bina inşa özellikleri dikkate alındığında **“Konut + Ticaret Alanı”** amaçlı kullanımudur.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none">✓ Konu taşınmazların bulunduğu bölge Ankara'nın en merkezi noktalarındandır.✓ Taşınmazlara ait kapalı otopark alanları bulunmaktadır.✓ Ana taşınmaz Kuleli Sokak ile İzci Sokak arasına konumlanmıştır.✓ Taşınmazların işçiliğinde oldukça kaliteli malzemeler kullanılmıştır.✓ 1 no'lu dükkan ana taşınmazın 3. bodrum katında yer almasına rağmen İzci Sokak'a göre giriş kat seviyesindedir.✓ 1. bodrum katta yer alan 2 no'lu konutun İzci Sokak'a göre kot farkından dolayı 2. normal kat seviyesinde yer almaktadır.	<ul style="list-style-type: none">- Konu ana taşınmazın bulunduğu bölgede cadde ve sokakların dar olmasından dolayı park sorunu yaşanmaktadır.- 1 no'lu dükkanın girişi olan İzci Sokak'ın dar, tek yönlü trafiğe açıktır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">+ Konu taşınmazların yer aldığı bölgede genellikle prestijli firmaların holding binaları ve ünlü markaların mağazaları ve cafe alanları bulunmaktadır.	<ul style="list-style-type: none">x Ülkedeki değişken ekonomik durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmazların piyasa satış değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı analizi kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

Satılık Dükkan Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli yüksek olan Filistin Caddesi üzerinde, giriş kat, 240,00 m² alan sahip olan dükkanın 725.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.021 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli yüksek olan Nenehatun Caddesi üzerinde, giriş kat, 260,00 m² alan sahip olan dükkanın 1.200.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.615 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli yüksek olan Filistin Caddesi üzerinde, giriş kat, 240,00 m² alan sahip olan dükkanın 750.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.125 TL/m²)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli yüksek olan Reşit Galip Caddesi üzerinde, giriş kat, 35,00 m² alan sahip olan dükkanın 155.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.429 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli yüksek olan Nene Hatun Caddesi üzerinde, giriş kat, 280,00 m² alan sahip olan dükkanın 1.350.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.821 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli yüksek olan Nene Hatun Caddesi üzerinde, giriş kat, 225,00 m² alan sahip olan dükkanın 625.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.778 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sokak üzerinde yer alan, giriş kat, 50,00 m² alana sahip dükkanın 105.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.100 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Billur Sokak üzerinde, 25,00 m² alana sahip dükkanın 65.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.600 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli yüksek olan Reşit Galip Caddesi üzerinde, 70,00 m² alana sahip dükkanın 200.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.857 TL/m²)
- Değerleme konusu olan 1 no'lu dükkanın bulunduğu sokağın ticari potansiyelinin oldukça düşük olmasından ötürü m² birim fiyatının 1.800-2.000 TL/m² bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Satılık Dükkan Emsalleri:

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
1	240,00	3.021	Filistin Caddesi
2	260,00	4.615	Nenehatun Caddesi
3	240,00	3.125	Filistin Caddesi
4	35,00	4.429	Reşit Galip Caddesi
5	280,00	4.821	Nene Hatun Caddesi
6	225,00	2.778	Nene Hatun Caddesi
7	50,00	2.100	Kuleli Sokak
8	25,00	2.600	Billur Sokak
9	70,00	2.857	Reşit Galip Caddesi

Kiralık Dükkan Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli yüksek olan Nene Hatun Caddesi üzerinde, giriş kat, 260,00 m² alan sahip olan dükkanın 7.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (26,92 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli yüksek olan Filistin Caddesi üzerinde, giriş kat, 240,00 m² alan sahip olan dükkanın 4.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (18,75 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli yüksek olan Nene Hatun Caddesi'ne yakın, giriş kat, 110,00 m² alan sahip olan dükkanın 2.200 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (20 TL/m²/ay)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, giriş kat, 700,00 m² alana sahip sıfır dükkanın 10.000 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (14,28 USD/m²/ay; 25,71 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli yüksek olan Nene Hatun Caddesi üzerinde, giriş kat, 280,00 m² alana sahip dükkanın 6.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (23,21 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu 1 no'lu dükkanın aylık 2.750 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Kiralık Dükkan Emsalleri:

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ² /ay)	Açıklama
1	260,00	26,92	Nene Hatun Caddesi
2	240,00	18,75	Filistin Caddesi
3	110,00	20,00	Nene Hatun Caddesi
4	700,00	25,71	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda
5	280,00	23,21	Nene Hatun Caddesi

Satılık Konut Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Koza Sokak'ta, ara katta, 3+1, 120,00 m² alan sahip olan dairenin 285.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.375 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Reşit Galip Caddesi üzerinde, 2. katta, 3+1, 120,00 m² alan sahip olan dairenin 195.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.625 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Nenehatun Caddesi üzerinde, 2. katta, 3+1, 110,00 m² alan sahip olan dairenin 160.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.455 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu sokak üzerinde, 1. katta, 3+1, 166,00 m² alan sahip olan dairenin 299.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.801 TL/m²)

Satılık Konut Emsalleri:

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
1	120,00	2.375	Koza Sokak, 2. kat
2	120,00	1.625	Reşit Galip Caddesi, 2. kat
3	110,00	1.455	Nene Hatun Caddesi, 2. kat
4	166,00	1.801	Kuleli Sokak, 1. kat

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kiralık Konut Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Koza Sokak üzerinde, 1. bodrum katta, 3+1, 250,00 m² alana sahip dairenin 1.600 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (6,40 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Nenehatun Caddesi üzerinde, 2. katta, 3+1, 110,00 m² alana sahip dairenin 1.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (9,09 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu sokak üzerinde, 2. bodrum katta, 3+1, 110,00 m² alana sahip dairenin 900 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (8,18 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Filistin Caddesi yakını, 6+1, 256,00 m² alana sahip dubleks dairenin 1.850 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (7,23 USD/m²/ay; 13,00 TL/m²/ay)

Kiralık Konut Emsalleri:

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ² /ay)	Açıklama
1	250,00	6,40	Koza Sokak, 1. bodrum kat
2	110,00	9,09	Nenehatun Caddesi, 2. kat
3	110,00	8,18	Koza Sokak, 2. bodrum kat
4	256,00	13,00	Filistin Caddesi, dubleks

Satılık Bina Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli yüksek olan Filistin Caddesi üzerinde, 4 katlı, 1.500,00 m² alanlı binanın yaklaşık 1,5 yıl önce 6.000.000 TL bedelle satıldığı öğrenilmiştir. (4.000 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Rabat Sokak üzerinde, 6 katlı, 1.400,00 m² alanlı sıfır binanın 3.000.000 TL bedelle satıldığı öğrenilmiştir. (2.143 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli yüksek olan Reşit Galip Caddesi üzerinde, 2.300,00 m² alanlı binanın 4.950.000 TL bedelle satılık olduğu, ancak uzun süredir satılmadığı bilgisi alınmıştır. (2.152 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 1.400,00 m² alanlı binanın 2.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.786 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sokak üzerinde, sıfır, 1.800,00 m² alanlı binanın 3.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.944 USD/m²; 3.500 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli yüksek olan Reşit Galip Caddesi üzerinde, 1.200,00 m² alanlı binanın 4.000.000 TL bedelle satılık olduğu, ancak uzun süredir satılmadığı bilgisi alınmıştır. (3.333 TL/m²)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Bina Emsalleri:

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
1	1.500,00	4.000	Filistin Caddesi – 1,5 yıl önce satılmış
2	1.400,00	2.143	Rabat Sokak
3	2.300,00	2.152	Reşit Galip Caddesi
4	1.400,00	1.786	Bölge
5	1.800,00	3.500	Kuleli Sokak, sıfır
6	1.200,00	3.333	Reşit Galip Caddesi

Kiralık Bina Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kuleli Sokak üzerinde, 1.700,00 m² alanlı binanın 40.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (23,53 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kuleli Sokak üzerinde, 1.200,00 m² alanlı binanın 13.000 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (10,83 USD/m²/ay; 19,50 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Koza Sokak üzerinde, 1.500,00 m² alanlı binanın 10.000 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (6,67 USD/m²/ay; 12,01 TL/m²/ay)

Kiralık Bina Emsalleri:

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ² /ay)	Açıklama
1	1.700,00	23,53	Kuleli Sokak
2	1.200,00	19,50	Kuleli Sokak
3	1.500,00	12,01	Koza Sokak

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Taşınmazların bulunduğu yerin ticari konumu, bölgenin gelişmesi tamamlanmış bir bölge olması, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, tesisat durumu, yaşı, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, manzara durumu, topoğrafik yapısı, imar durumu, yapılaşma şartları gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazların değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Alanı (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
1 No'lu Dükkan	253,92	2.000,00	507.840 TL
2 No'lu Konut	142,23	2.300,00	327.129 TL
3 No'lu Konut	142,23	3.000,00	426.690 TL
4 No'lu Dupleks Konut	369,05	2.900,00	1.070.245 TL
TOPLAM DEĞER			2.331.904 TL
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)			2.330.000 TL
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (USD)			1.294.000 USD

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Gelir İndirgeme yöntemini bir alt dalı olan direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Gayrimenkullün aylık getirebileceği kira gelirleri ve kapitalizasyon oranları aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

KAT	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	AYLIK KİRA (TL)	YILLIK KİRA (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1 No'lu Dükkan	253,92	11,81	3.000,00	36.000,00	8,00%	450.000
2 No'lu Konut	142,23	19,00	2.702,37	32.428,44	9,50%	341.352
3 No'lu Konut	142,23	21,10	3.001,05	36.012,64	8,00%	450.158
4 No'lu Dubleks Konut	369,05	19,50	7.196,48	86.357,70	8,00%	1.079.471
TOPLAM	907,43	17,52	15.899,90	190.798,77	8,22%	2.320.981
YAKLAŞIK TOPLAM						2.320.000

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

- Söz konusu taşınmazların değerlendirilmesinde, bağımsız bölümlerin değer takdiri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların, “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”na göre yasal durum değeri **2.330.000.- TL (ikimilyonüçyüzotuzbin.- Türk Lirası), 1.294.000.- USD (Birmilyonikiyüzdoksandörtbin.- Amerikan Doları)** olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”na göre yasal durum değeri **2.320.000.- TL (ikimilyonüçyüzotuzbin.- Türk Lirası), 1.289.000.- USD (Birmilyonikiyüzsenedokuzbin.- Amerikan Doları)** olarak hesaplanmıştır.
- Her iki yöntemle yapılan çalışmada yeterli sayıda veriye ulaşılmış olup, nihai değer olarak değerlendirme konusu taşınmazların değeri “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ile bulunan değer olan **2.330.000.- TL (ikimilyonüçyüzotuzbin.- Türk Lirası), 1.294.000.- USD (Birmilyonikiyüzdoksandörtbin.- Amerikan Doları)** olarak hesaplanmıştır.
- Taşınmazların kira değeri; “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”na göre 1 no'lu bağımsız bölümün aylık kira değeri **3.000.- TL (1.665.- USD)**, 2 no'lu bağımsız bölümün aylık kira değeri **2.700.- TL (1.500.- USD)**, 3 no'lu bağımsız bölümün aylık kira değeri **3.000.- TL (1.665.- USD)**, 4 no'lu bağımsız bölümün aylık kira değeri **7.200.- TL (4.000.- USD)** olmak üzere toplam **15.900.- TL (8.830.- USD)** olarak takdir edilmiştir.
- Ana taşınmazın sigorta değeri **796.880,00 (Yediyüzdoksandörtbinsekizyüzseksen.- Türk Lirası)** dır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KDV uygulaması ile ilgili olarak aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir.

KDV Uygulaması ile İlgili Karar:

“2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanacaktır.” Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için 150 m² nin altındaki konutlarda %1, ticari birimler ve net alanı 150 m² nin üzerindeki bağımsız bölüm için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

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

28.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PIYASA DEĞERİ (KDV Hariç)	
2.330.000.- TL (İkimilyonüçyüzotuzbin.- Türk Lirası)	1.294.000.- USD (Birmilyonikiyüzdoksandörtbin.- Amerikan Doları)
28.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PIYASA DEĞERİ (KDV Dahil)	
2.621.390.- TL (İkimilyonaltıyüzirmibirbinüçyüzdoksan.- Türk Lirası)	1.455.690.- USD (Birmilyondörtüzyellibeşbinaltıyüzdoksan.- Amerikan Doları)
28.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Hariç)	
15.900.- TL (Onbeşbindokuzyüz.- Türk Lirası)	8.830.- USD (Sekizbinsekizyüzotuz.- Amerikan Doları)
28.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Dahil)	
17.810.- TL (Onyedibinsekizyüzon.- Türk Lirası)	9.894.- USD (Dokuzbinsekizyüzdoksandört.- Amerikan Doları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV'li değerde KDV oranının %18 olduğu kabul edilmiştir. (KDV'li değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir.)
- 3- 1.- USD = 1,8000.- TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

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

ÖZGE AKLAR Değerleme Uzmanı (401775)	HÜSNİYE BOZTUŒ Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)
---	---



BÖLÜM 9

EKLER

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Tapu Fotokopisi
2	Onaylı Takiyidat Belgesi
3	İmar Planı
4	Onaylı İmar Durumu Belgesi
5	Yapı Ruhsat Belgesi
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi
7	Mimari Proje
8	Fotoğraflar
9	Özgeçmişler