

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 28.12.2012

R. No: 2012REVB100



ISO9001:2008
FS 509685

ATAKULE
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

ÇANKAYA
MAHALLESİ'NDE
ALIŞVERİŞ MERKEZİ

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 2012REVB100 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

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Zübeyde Hanım Bulvarı, Cinnah Caddesi, No: 1, Çankaya / ANKARA

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Alışveriş merkezi olarak kullanılmakta olup, mevcutta boş durumdadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada, 2 parsel no'lu, "Kargir Ev ve Bağ" vasıflı, 6.730,00 m² yüzölçümlü "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki tam hisseli gayrimenkuldür.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz, Çankaya Belediyesi tarafından yapılmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre "Kule-Döner Restorant-Ticaret-Ticari Rekreasyon Alanı" içerisinde kalmakta olup, yapılaşma koşulları; "Emsal: 3,50", "Yola mesafesi: 5,00 m." olarak belirlenmiştir.

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

75.150.000.- TL
(Yetmişbeşmilyonyüzeğellibin.-
Türk Lirası)

41.750.000.- USD
(Kırkbirmilyonyediyüzeğellibin.-
Amerikan Doları)

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

88.677.000.- TL
(Seksensekizmilyonalıyüzeğellibin.-
Türk Lirası)

49.265.000.- USD
(Kırkdokuzmilyonikiyüzeğellibin.-
Amerikan Doları)

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

* Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri.

453.000.- TL
(Dörtüyzeğellibin.- Türk Lirası)

251.600.- USD
(İkiyüzeğellibinbinalıyüzeğellibin.- Amerikan Doları)

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)

* Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri.

534.540.- TL
(Beşyüzotuzdörtbinbeşyüzeğellibin.-
Türk Lirası)

296.888.- USD
(İkiyüzeğellibinsekizyüzeğellibin.-
Amerikan Doları)

- 1 USD = 1,8000.- TL kabul edilmiştir. USD değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- Bu sayfa değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamaz.

ÖZGE AKLAR
Değerleme Uzmanı (401775)

HÜSNİYE BOZTUŇ
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
1.9 Şirket Bilgileri	5
1.10 Müşteri Bilgileri	6
BÖLÜM 2	8
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	8
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	8
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı	8
2.2 Kullanılan Değer Tanımları	9
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	9
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	9
BÖLÜM 3	11
GENEL VE ÖZEL VERİLER	11
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	11
3.1.1 Demografik Veriler	11
3.1.2 Ekonomik Veriler	12
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	13
3.2.1 Ankara İli	13
3.2.2 Çankaya İlçesi	14
BÖLÜM 4	16
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	16
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	16
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	16
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	17
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	17
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	19
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş	19
4.5 Hukuki Sorumluluk	19
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	19
BÖLÜM 5	21
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	21
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	21
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	22
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	24
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri	24
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	25
5.6 Harici ve Müteferrik İşler	25
BÖLÜM 6	27
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	27
BÖLÜM 7	29
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	29
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	29
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	29
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	29
7.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi	30
7.2.3 Maliyet Yaklaşımı Analizi	34
7.2.4 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi	34
7.2.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	37
BÖLÜM 8	39
SONUÇ	39
BÖLÜM 9	41
EKLER	41

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, 2012REVB100 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada, 2 parsel no'lu, "Kargir Ev ve Bağ" vasıflı, 6.730,00 m² yüzölçümlü "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkulün 28.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri doğrultusunda 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 değerlendirme uzmanı Özge AKLAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Hüsniye 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 işlemi 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 gayrimenkulün 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	2012B73
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet ASLAN Makbule YÖNEL MAYA
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	76.560.000 TL

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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmekte olup, bu süreç içerisinde gayrimenkul piyasasında özellikle İstanbul konut piyasasında birbiri

¹ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2012REVB100

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ardına başlayan konut projesi yatırımları ile birlikte piyasada bu yatırımlar olumlu tepkilere yol açmış ve projelere karşı yoğun talep oluşmuş olduğu gözlemlenmektedir.

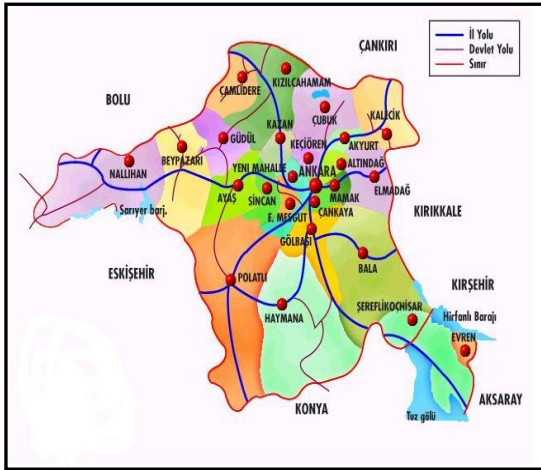
Ekonomik verilerin pozitif olması ve ülke genelinde daha birçok yatırım alanına sahip olunması, 2011 yılının genel seçim yılı olması ve siyasi ve ekonomik istikrarın devam etmesi durumunda, 2011 yılı ve ilerki yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotifi gayrimenkul sektörünün 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 Kırıkkale ve Kırşehir; kuzeyinde Çankırı ve Bolu; kuzeybatısında Bolu; batısında Eskişehir; güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

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

Başkent olduktan sonra hızlı bir sosyal, ekonomik, siyasal, askeri ve kültürel gelişime sahne olan Ankara;

bugün, tüm sektörler itibarıyla kalkınmış, ülkemizin ikinci büyük metropolü haline gelmiştir.

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

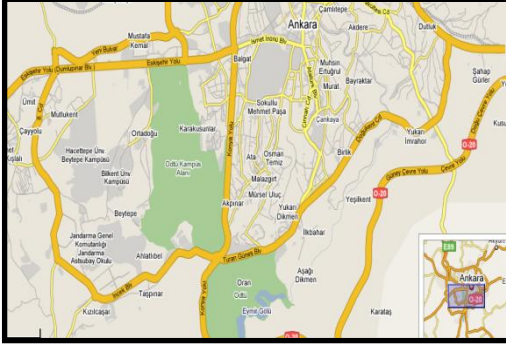
Genel Nüfus Sayımlarına Göre Şehir ve Köy Nüfusu;

Nüfus	1990	Oran %	2000	Oran %	2009	Oran %	2010	Oran %	2011	Oran %
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	Çankaya
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	13583
Parsel No	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir Ev ve Bağ
Yüzölçümü	6.730,00 m ²
Maliki	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hissesi	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 10:01 itibariyle yapılan incelemeye ve ekte sunulan resmi takyidat belgesine göre söz konusu taşınmaz üzerinde;

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 13583/2		
Zemin No	: 594063	Yüzölçüm	: 6.730,00 m ²		
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: KARGİR EV VE BAĞ		
Kurum Adı	: Çankaya TM				
Mahalle / Köy Adı	: ÇANKAYA Mah.				
Mevkii	:				
Çilt / Sayfa No	: 3 / 252				
Kayıt Durum	: Aktif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev. Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1865349	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM	6.730,00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 25/08/2000 - 9186-

Raporlayan: 12374-Hacı Mustafa
KESİLDİ
Kayıt Uygundur,
12.10.2012

Rapor Tarihi / Saati : 12.10.2012 10:01

1

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Söz konusu taşınmaz ile ilgili olarak son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

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 17.10.2012 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ve 17.10.2012 tarih ve M.06.6.ÇAN.0.14.04.01/29693-2793 (26672) sayılı resmi imar durum belgesine göre taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu taşınmaz, Çankaya Belediyesi tarafından yapılmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre "Kule-Döner Restorant-Ticaret-Ticari Rekreasyon Alanı" içerisinde kalmakta olup, yapılaşma koşulları; "Emsal: 3,50", "Yola mesafesi: 5,00 m." olarak belirlenmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

17 Ekim 2012

Sayı : M.06.6.ÇAN.0.13.04.01/29693-2793 (26672)
Konu: 13583 ada, 2 parsel

.../.../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 dilekçeniz.

İlgi dilekçenize konu, ilçemiz Çankaya Mahallesinde bulunan 13583 ada 2 parsel sayılı taşınmazın yürürlükteki imar planında yapılaşma koşulu E:3.5 Kule-Döner Restaurant Ticaret-Ticari Rekreasyon Alanı olarak ayrılmıştır.
Bilgilerinize rica ederim.


Raziye BİÇEN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Fidanlık Mah. Ziya Gökalp Cad. No:47 Kolej/ ANKARA
Not: yazılarınızda ada parsel numarasını belirtiniz.

İrt.Tel: 0 312 458 89 00 / 1553 / D.Y.
www.Cankaya-bel.tr

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Ruhsat ve İzinler

- Konu taşınmaza ait 23.05.2005 onay tarihli mimari proje bulunmaktadır.
- Konu taşınmaza ait 20.10.1986 tarih ve 7 no'lu yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Konu taşınmaza ait 14.07.2006 tarih ve 96 no'lu, 28.530,00 m² kapalı alana sahip işyeri için verilmiş yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Konu taşınmaza ait 16.11.1990 tarih ve 01 no'lu 28.530,04 m² kapalı alana sahip pasaj içindeki dükkanlar, depo-ardiye ve lokanta-gazino için verilmiş yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Konu taşınmazda cins tashihi yapılmamıştır.

Yapı Ruhsatı -Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)	Açıklama
20.10.1986, 7 (Yapı Ruhsatı)	-	-	-
14.07.2006, 96 (Yapı Ruhsatı)	İşyeri	28.530,00	-
16.11.1990, 01 (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Pasaj içindeki dükkanlar, depo-ardiye ve lokanta-gazino	28.530,04	-

✓ Yapı Denetim:

- Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

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 Belediye Başkanlığı 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 taşınmaz onaylı mimari projesi ile uyumlu olup, iskan belgesine sahiptir. Taşınmazın üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bilgisi de bulunmamaktadır. Bu nedenlerden ötürü konu taşınmazın ilgili Sermaye Mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Konu taşınmazın 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 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Zübeyde Hanım Bulvarı, Cinnah Caddesi, No: 1, Çankaya / ANKARA'dır.

Rapor konusu taşınmaza ulaşım için; İsmet İnönü Bulvarı üzerinde Kızılay yönüne doğru ilerlerken Akay Kavşağı'ndan sağa Atatürk Bulvarı yönüne dönlür. Atatürk Bulvarı üzerinde yaklaşık 1,5 km ilerledikten sonra Cinnah Caddesi üzerinden Çankaya yönüne doğru ilerlenir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 2 km ilerledikten sonra konu taşınmazın bulunduğu alana ulaşılır. Konu taşınmaz Cinnah Caddesi cephe hattına göre sol kolda, Çankaya Caddesi cephe hattına göre ise sağ kolda yer almaktadır.

Söz konusu 13583 ada 2 no'lu parsel üzerinde yer alan Atakule Alışveriş Merkezi, bölgenin önemli ulaşım arterlerinden olan Cinnah Caddesi ile bölgenin önemli akslarından olan Çankaya Caddesi'nin kesişiminde yer almaktadır.

Rapor konusu taşınmazın yakın çevresinde Botanik Parkı, Portakal Çiçeği Vadisi, Vali Konağı, Çankaya Köşkü, Başbakanlık Konutu, İngiltere Büyükelçiliği ve birçok ofis ve işyeri olarak kullanılan bina bulunmaktadır. Söz konusu gayrimenkul Çetin Emeç Bulvarı'na ~2,00 km, Kızılay'a ~4 km, Ulus'a ~6 km, Seğmenler Parkı'na ~750 m uzaklıkta bulunmaktadır. Taşınmaza özel ve toplu taşıma araçları ile ulaşmak mümkündür. Taşınmaz görünürlüğü, reklam kabiliyeti ve anıtsal bir yapı olma özelliği ile çevresindeki yapılardan farklılaşmaktadır.



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Seğmenler Parkı	~750 m
Çetin Emeç Bulvarı	~2,00 km
Kızılay	~4,00 km
Ulus	~6,00 km

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada, 2 parsel no'lu, "Kargir Ev ve Bağ" vasıflı, 6.730,00 m² yüzölçümlü "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki tam hisseli gayrimenkuldür.

Konu parsel batıdan Cinnah Caddesi'ne yaklaşık 85,00 m, doğudan Çankaya Caddesi'ne yaklaşık 107,00 m, kuzeyden Botanik Parkı'na yaklaşık 102,00 m cephelidir. Alışveriş Merkezi'ne Cinnah – Çankaya Caddesi kesişiminden 1 ana giriş, Çankaya Caddesi üzerinden 1 yan giriş olmak üzere toplam 2 adet yaya girişi ile beraber 1 adet kapalı otopark girişi bulunmaktadır.

Alışveriş Merkezi 5 bodrum + zemin + 2 normal kat olmak üzere toplam 8 ana kattan ve kule bölümünden oluşmaktadır. 5. bodrum katı -18,00 kotu 2.700,00 m², 4. bodrum katı -14,50 kotu 2.620,90 m², 3. bodrum katı -11,25 kotu 2.773,23 m², 2. bodrum katı -8,00 kotu 4.145,00 m², 1. Bodrum katı -4,00 kotu 4.172,00 m², zemin kat 0,00 kotu 3.423,00 m², 1 normal kat +4,00 kotu 3.727,00 m², 2. normal kat +8,00 kotu 3.703,00 m²; kule bölümünden +83,25 kotu 109,00 m², +87,15 kotu 278,00 m², +95,35 kotu 483,00 m², +99,10 kotu ise 390,00 m² brut kapalı Alana sahip olup, alışveriş merkezi toplam 28.530,13 m² brüt kapalı alana sahiptir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Konu taşınmazın 5.bodrum katında ısı merkezi, 4. ve 3. bodrum katında toplam 180 araç kapasiteli otopark bölümü ve teknik hacimler, 2.bodrum katında 42 adet dükkan bölümü, 1. bodrum katında 54 adet dükkan, zemin katında 36 adet dükkan, 1. normal katında 43 adet dükkan, 2. normal katında ise 4 adet dükkan bölümleri bulunmakta olup, konu taşınmazın kule kısmının restaurant ve seyir terası bölümleri bulunmaktadır. Konu taşınmazın mevcut durumuna göre ise 5. bodrum katında ısı merkezi, 4. ve 3. bodrum katında otopark, teknik hacimler ve mescit, 2. bodrum katında boş dükkanlar bulunmaktadır. Konu taşınmazın 2. normal katında ise 7 salonluk sinema salonu bulunmasına rağmen mevcut durumda faal değildir. Konu taşınmaz içerisinde mevcut durumda faal olmayan sinema salonu toplam 722 kişi kapasitelidir. Konu taşınmazın kule bölümünde bulunan café ve restaurant bölümleri de mevcut durumda faal değildir.

Değerleme konusu taşınmaz toplam 28.530,13 m² brut kapalı alana sahip olup, taşınmazın toplam kiralanabilir alanı 17.713,45 m²'dir. Konu taşınmazın kiralanabilir alanlarına ait dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kat	Kiralanabilir Alan (m ²)
-18,00 Kotu	0
-14,50 Kotu	2620,9
-11,25 Kotu	2773,23
-8,00 Kotu	3767,55
-4,00 Kotu	2562,79
+0,00 Kotu	1014,85
+4,00 Kotu	1955,54
+8,00 Kotu	1581
+83,25 Kotu	1159,59
+87,15 Kotu	278
+95,35 Kotu	0,00
+99,10 Kotu	0,00
Toplam	17.713,45

Mevcut durumda konu taşınmaz boş durumdadır.

Konu taşınmaz betonarme tarzda inşa edilmiş olup, taşınmazın otopark ve ısı merkezi olarak kullanılan bodrum katlarının zemin döşemelerinde dökme mozaik, duvar bölümlerinde plastic boya, tavan bölümlerinde ise asma tavan ve boa kullanılmıştır. Konu taşınmazın dükkan bölümlerinin bulunduğu bodrum katları, zemin kat ve normal katlarının zemin döşemelerinde mermer, seramik, halıfleks ve granit, duvarlarında plastik boya ve fayans, tavan bölümünde ise asma tavan ve boya kullanılmıştır. Konu taşınmazın 2. normal katında bulunan sinema bölümünün zeminleri PVC, duvarları ahşap lambri, saten boya, izolasyon malzemeleri,

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

tavanları ise taş yünü, alçı levha asma tavadır. Konu taşınmazın dış cephesi, reflektif ve düz camdan oluşan çift camlı giydirme cephedir. Atrium bölümünün üstü ise düz cam + lamine camdan oluşan, çelik taşıyıcı şeffaf tonoz ile örtülmüştür. Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın kaba inşaatı, çatı konstrüksiyon ve kaplaması tamamlanmış durumdadır. Konu taşınmazın içerisinde 1 adet 10 kişilik panoramik asansör, 4 adet yük asansörü, 2 adet hızlı panoramik asansör ile birlikte 8 adet yürüyen merdiven bulunmaktadır. Buna ek olarak konu taşınmaz içerisinde 24 saat görev yapan güvenlik görevlileri ile güvenlik kameraları mevcuttur. Konu taşınmaz içerisinde ısı ve yangın dedektörleri bulunmaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

* 13583 Ada 2 No'lu Parsel Üzerindeki Bina

Alışveriş Merkezi - Kule	
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	28.530,13 m ² (Mevcut ve Yasal durum)
Yaşı	22
İnşaat Tarzı	Betonarme
Çatı Sistemi	Panel Çatı
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	8 katlı (5 Bodrum + Zemin + 2 normal + kule)
Dış cephe	Cam giydirme - Boya
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

Alışveriş Merkezi - Kule	
Konu taşınmazın 5.bodrum katında ısı merkezi, 4. ve 3. bodrum katında toplam 180 araç kapasiteli otopark bölümü ve teknik hacimler, 2.bodrum katında 42 adet dükkan bölümü, 1. bodrum katında 54 adet dükkan, zemin katında 36 adet dükkan, 1. normal katında 43 adet dükkan, 2. normal katında ise 4 adet dükkan bölümleri bulunmakta olup, konu taşınmazın kule kısmının restaurant ve seyir terası bölümleri bulunmaktadır.	
Kapalı Alanı	: 28.530,13 m ²
İnşaat Tarzı	: Betonarme
Kullanım Amacı	: Alışveriş Merkezi
Kat	: 5 Bodrum + Zemin + 2 Normal + Kule
Zemin	: Beton
Duvar	: Boya
Doğrama	: Alüminyum
Tavan	: Boya – Cam - Asma Tavan
Isıtma	: Mevcut
Aydınlatma	: Mevcut
Çatı Kaplaması	: Cam - Beton
Dış Cephesi	: Cam giydirme

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Söz konusu 13583 ada 2 no'lu parsel 6.730,00 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Söz konusu 13583 ada 2 no'lu parsel Cinnah Caddesi ve Çankaya Caddesi'nin köşesinde yer almaktadır.
- Söz konusu parsel hafif eğimli bir bölgede yer almakta olup taşımazın komşu parselinde Botanik Parkı bulunmaktadır.
- Söz konusu 13583 ada 2 no'lu parsel üzerinde 5 bodrum + zemin + 2 normal + kule bölümü olmak üzere 8 kattan oluşan yapı bulunmaktadır.
- Söz konusu parsel üzerinde yer alan alışveriş merkezi onaylı mimari projesine göre brüt 28.530,00 m² kapalı alana sahiptir.
- Söz konusu taşınmaza ait kapalı otopark alanı bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmaz değerlendirme tarihi itibari ile boş durumdadır. Konu taşınmazın yıkılıp yerine yeni bir AVM yapılması planlanmaktadır. Bu nedenle sözleşme süresi biten tüm kiracıların sözleşmesi yenilenmemiş, konu taşınmaz boşaltılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Söz konusu gayrimenkul Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 2,70 km. mesafede bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmaza özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanmaktadır.

5.6 Harici ve Müteferrik İşler

Değerleme konusu taşınmaza 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 getiriye 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 getiriye 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 getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Söz konusu taşınmazın bulunduğu konum, imar durumu, çevre yapılaşma koşulları göz önüne alındığı zaman en etkin ve verimli kullanımının "**Ticaret Alanı**" amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULUN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULUN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none">+ Taşınmazın konumu nedeniyle reklam kabiliyeti yüksektir.+ Konu taşınmaz Cinnah Caddesi ile Çankaya Caddesi'nin kesişiminde konumlanmıştır.+ Konu taşınmaza ait kapalı otopark bölümü bulunmaktadır.	<ul style="list-style-type: none">- Mecut durumda konu taşınmazın boş durumda olması sebebi ile, gelir getiren bir mülk olmasına rağmen mevcutta gelir getmemesi.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">✓ Konu taşınmazın anıtsal bir yapı olması nedeniyle bir cazibe merkezidir.✓ Konu taşınmaza ulaşım özel ve toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla sağlanabilmektedir.	<ul style="list-style-type: none">× Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.× Konu taşınmazın mevcut mimari durumu ve yapısal eskiliği nedeniyle diğer AVM lerle rekabet edecek gücü bulunmamaktadır.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün değeri tespitinde maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı yönteminde arsa değerinin tespitinde çevredeki emsallerin az olması nedeni ile emsal karşılaştırma yaklaşımı ve ikinci yöntem olarak geliştirme 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.

Arsa Emsalleri:

- Kavaklıdere Mahallesi'nde 900,00 m² alana sahip "ticari" imarlı arsa için 4.000.000 USD satış bedeli istenmektedir. (4.444 USD/m²; 7.999 TL/m²)
- Güzeltepe Mahallesi, Cinnah Caddesi yakınında yer alan 1.150,00 m² alana sahip "konut + ticaret" imarlı arsa için 3.750.000 TL satış bedeli istenmektedir. (3.261 TL/m²)
- Kızılay Mahallesi, Tunalı Hilmi Caddesi yakınında yer alan "ticari" imarlı 1.100,00 m² alana sahip arsa için 4.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. (3.636 TL/m²)
- Aziziye Mahallesi'nde 3.343,00 m² alana sahip "ticari" imarlı arsa için 32.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. (9.572 TL/m²)
- Atatürk Bulvarı'na 25 m cepheli "ticari" imarlı 800,00 m² alana sahip arsa için 5.500.000 EURO satış bedeli istenmektedir. (6.875 EURO/m²; 15.706 TL/m²)
- Kavaklıdere Mahallesi'nde 560,00 m² alana sahip "ticari" imarlı arsa için 2.100.000 USD satış bedeli istenmektedir. (3.750 USD/m²; 6.750 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumunda, "ticari" imarlı 2.000,00 m² alana sahip arsa için 40.000.000 USD satış bedeli istenmektedir. (20.000 USD/m²; 36.000 TL/m²) (Söz konusu taşınmazın 2,5 yıldır satışta olduğu bilgisi alınmıştır.)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Arsa Emsalleri

Emsal No	Alanı (m ²)	Lejandı	Fiyat (TL/m ²)	Fiyat (USD/m ²)	Açıklama
1	900,00	Ticari	7.999	4.444	Kavaklıdere Mahallesi
2	1.150,00	Konut + Ticaret	3.261	1.812	Güzeltepe Mahallesi, Cinnah Caddesi yakınında
3	1.100,00	Ticari	3.636	2.020	Kızılay Mahallesi, Tunalı Hilmi Caddesi yakınında
4	3.343,00	Ticari	9.572	6.440	Aziziye Mahallesi
5	800,00	Ticari	15.706	8.726	Atatürk Bulvarı
6	560,00	Ticari	6.750	8.598	Kavaklıdere Mahallesi
7	2.000,00	Ticari	36.000	20.000	Yakın konumda

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde CK Farabi Otel, Niza Park Otel gibi yapıların bulunması, önemli kamu alanlarına yakınlığı, bölgenin önemli akslarından olan Cinnah Caddesi ve Atatürk Bulvarı'na yakın konumda yer alması, kent merkezinde önemli bir nirengi noktası olması dikkate alınarak çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri araştırılarak, taşınmazın arsa değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

ARSA DEĞERİ		
1 m ² Arsa Değeri	4.800	.-USD
Toplam Arsa Büyüklüğü	6.730	m ²
Toplam Arsa Değeri	32.304.000	.-USD
TOPLAM	32.304.000	.-USD
TOPLAM (TL)	58.147.200	.-TL
TOPLAM YAKLAŞIK (TL)	58.147.000	.-TL

7.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi

Alışveriş Merkezi ile İlgili Varsayımlar:

- Değerleme çalışması kapsamında arsa değerinin takdiri için çevrede birebir emsal arsa bulunmuyor olması nedeni ile ikinci yöntem olarak geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.
- Değerleme konusu parsel üzerinde mevcut alışveriş merkezinin (Kule Bölümü hariç) yıkılacağı varsayımı ile mevcut imar koşullarına bağlı kalınarak yeni konseptte alışveriş merkezi projesi geliştirilmiştir. Bu projede arsanın konumu dikkate alınarak manzara avantajı değerlendirilmiştir. Seyir terasları ve marka değeri yüksek firmaların tasarlanan projede yer seçeceği öngörülmüştür.
- Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın yeniden projelendirilerek 23.555,00 m² alışveriş merkezi alanı ve 8.250,00 m² otopark alanı olmak üzere toplam 31.805,00 m² inşaat alanına; 16.800,00 m² kiralanabilir dükkan alanına sahip olacağı varsayılmıştır. Otopark alanının ücretsiz olarak hizmet vereceği varsayılmıştır.

Alansal Dağılım (AVM)	İnşaat Alanı	Maliyet (USD/m ²)	Maliyet (USD)
AVM Alanı	23.555,00	525	12.366.375,00
AVM Otopark Alanı	8.250,00	250	2.062.500,00
Toplam	31.805,00	454	14.428.875,00

- Yıkım maliyeti için çeşitli firmalardan görüş alınmış olup, maliyet kapsamında yıkım molozlarının taşınmazı yıkan firmaya ait olduğu varsayılmıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YIKIM MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
14.428.875	1%	101.002

- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; tali ve ana su kanallarının maliyeti, arazinin harfiyatı, doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-içme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme vb. bulunmaktadır.

ALTYAPI MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
14.428.875	12%	1.731.465

- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; asfaltlama maliyetleri, açık otopark düzenlemeleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, açık aktivite alanı maliyetleri, drenaj maliyetleri vb. bulunmaktadır.

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
14.428.875	3%	432.866

TOPLAM MALİYET (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	14.428.875
Yıkım Maliyeti (USD)	101.002
Altyapı Maliyeti (USD)	1.731.465
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	432.866
TOPLAM (USD)	16.694.208

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet (USD)	Oran	Maliyet (USD)
16.593.206	15%	2.488.981

TOPLAM MALİYET (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	14.428.875
Yıkım Maliyeti (USD)	101.002
Altyapı Maliyeti (USD)	1.731.465
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Mal. (USD)	432.866
Proje Genel Giderler (USD)	2.488.981
TOPLAM (USD)	19.183.189

- Mevcut Atakule Alışveriş Merkezi'nin 2013 yılının ilk 3 ayında yıkılarak, 2013 ve 2014 yıllarında yeni AVM inşaatının devam edeceği varsayılmıştır. Yıllara göre maliyetlerin dağılımı aşağıda yer alan tabloda gösterilmiştir.

MALİYETİN YILLARA DAĞILIMI			
YILLAR	2013	2014	TOPLAM
ORAN	35%	65%	100%
MALİYET (USD)	6.714.116	12.469.073	19.183.189

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Ankara AVM Sektörü'nde yapılan araştırmalar sonucunda elde edilen bilgilere göre ortalama aylık birim kira değeri 30-41 USD/m²/ay aralığında değiştiği gözlenmiştir. Atakule Alışveriş Merkezi'nin yeniden inşaa edilerek cazibesinin, çekiciliğinin ve rekabet gücünün arttırılması ile paçal kirası; 2012 yılı için 36,00 USD/m²/ay olarak takdir edilmiştir. Kira artış oranlarının Ankara AVM Sektörü'nde yapılan sektör araştırmaları sonucunda elde edilen verilere göre yıllık %3 olacağı varsayılmıştır.

	OPTİMUM AVM	365 AVM	PANORA AVM	ARMADA AVM	CEPA AVM	ARCADIUM AVM
ORTALAMA KİRALAR (USD/M ²)	38	30	22-35	36-124	46-100	26-41
DOLULUK ORANI (%)	100%	96%	98%	N/A	95%	N/A

- Atakule AVM'nin 2015 Ocak ayında faaliyete geçeceği, bu kapsamda gayrimenkulün 2015 yılında %80, 2016 yılında %85, 2017 yılında %90, 2018 yılında %95'de 2024 yılına kadar sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Bina yönetim gideri yapılan piyasa araştırması neticesinde m² başına 5,00 USD/m²/ay olarak kabul edilmiştir.
- Toplam dükkan gelirlerine ek olarak diğer gelirler kapsamında ciro, verici, reklam, seyir terası gelirleri öngörülmüş olup, toplam dükkan kira gelirlerinin %15'i oranında olacağı varsayılmıştır.
- Alışveriş merkezinde yenileme fonu olarak, inşaat maliyetinin %1,5 olarak yıllık ayrılacağı varsayılmıştır.
- Bina sigortası oranı %0,4 ve emlak vergisi oranı %0,4 olarak kabul edilmiştir.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmıştır ve 1 USD 1,8000 TL kabul edilmiştir.
- Yapılan projeksiyon arsa değerinin tespitine yönelik olduğu için; müteahhit ve mal sahibi hasılat paylaşım oranının belirlenmesinde iki tarafın da optimum getiriye sağlayacağı oran tespit edilmiştir. Yapılan hesaplamada bu hasılat paylaşım oranlarının mal sahibi için %45, müteahhit için %55 oranı olacağı öngörülmüştür.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %10,50 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Projeksiyonda kapitalizasyon oranı %8,5 kabul edilmiştir.
- USD bazlı 2040 Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 5,46 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

AVM	
AVM TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M ²)	16.800,00
AYLIK ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞERİ (USD/M ²)	36,00
YÖNETİM GİDERİ (USD/M ²)	5,00
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,50%
KAPİTALİZASYON ORANI (%)	8,50%
ARTIŞ ORANI (%)	3,00%

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AVM NAKİT AKIŞI					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
YILLAR	28.12.2012	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
KAPASİTE KULLANIM ORANI AVM (%)	0%	0%	0%	0%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
KİRALANABİLİR DÜKKAN ALANI (M ²)	0	0	0	0	16.800	16.800	16.800	16.800	16.800	16.800	16.800	16.800	16.800	16.800
DÜKKAN AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (USD/m ²)	35,00	35,00	36,00	37,08	38,19	39,34	40,52	41,73	42,99	44,28	45,60	46,97	48,38	49,83
TOPLAM DÜKKAN GELİRLERİ (USD)	0	0	0	0	6.159.670	6.740.989	7.351.643	7.992.870	8.232.656	8.479.636	8.734.025	8.996.046	9.265.927	9.543.905
DİĞER GELİRLER (USD)	0	0	0	0	923.951	1.011.148	1.102.747	1.198.931	1.234.898	1.271.945	1.310.104	1.349.407	1.389.889	1.431.586
TOPLAM GELİRLER (USD)	0	0	0	0	7.083.621	7.752.138	8.454.390	9.191.801	9.467.555	9.751.581	10.044.129	10.345.453	10.655.816	10.975.491
POTANSİYEL YÖNETİM GELİRLERİ (USD)	0	0	0	0	1.069.387	1.134.513	1.168.548	1.203.605	1.239.713	1.276.904	1.315.211	1.354.668	1.395.308	1.437.167
BEKLENEN YÖNETİM GELİRLERİ (USD)	0	0	0	0	855.510	964.336	1.051.693	1.143.424	1.177.727	1.213.059	1.249.451	1.286.934	1.325.542	1.365.309
BEKLENEN YÖNETİM GİDERLERİ (USD)	0	0	0	0	213.877	170.177	116.855	60.180	61.986	63.845	65.761	67.733	69.765	71.858
YENİLEME MALİYETİ (USD)	0	0	0	0	269.017	269.017	269.017	269.017	269.017	269.017	269.017	269.017	269.017	269.017
BİNA SİGORTASI (USD)	0	0	0	0	57.390	59.112	60.885	62.712	64.593	66.531	68.527	70.583	72.700	74.881
EMLAK VERGİSİ (USD)	0	0	0	0	96.558	99.455	102.439	105.512	108.677	111.937	115.296	118.754	122.317	125.987
TOPLAM GİDERLER (USD)	0	0	0	0	636.843	597.761	549.196	497.421	504.273	511.331	518.600	526.088	533.800	541.744
AVM NET NAKİT AKIŞI (USD)	0	0	0	0	6.446.778	7.154.376	7.905.194	8.694.379	8.963.281	9.240.250	9.525.528	9.819.365	10.122.016	10.433.747
İNŞAAT MALİYETİ (USD)	0	0	6.714.116	12.469.073										
AVM NET NAKİT AKIŞI (USD)	0	0	-6.714.116	-12.469.073	6.446.778	7.154.376	7.905.194	8.694.379	8.963.281	9.240.250	9.525.528	9.819.365	10.122.016	10.433.747
DÖNEM SONU														122.749.966
NET NAKİT AKIŞLARI	-1	0	-6.714.116	-12.469.073	6.446.778	7.154.376	7.905.194	8.694.379	8.963.281	9.240.250	9.525.528	9.819.365	10.122.016	133.183.713
ARSA SAHİBİ	0	0	0	0	2.901.050	3.219.469	3.557.337	3.912.471	4.033.477	4.158.113	4.286.488	4.418.714	4.554.907	59.932.671
MÜTEAHHİT	-1	0	-6.714.116	-12.469.073	3.545.728	3.934.907	4.347.857	4.781.909	4.929.805	5.082.138	5.239.041	5.400.651	5.567.109	73.251.042

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	5,46%	5,46%	5,46%
Risk Primi	4,54%	5,04%	5,54%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	65.759.503	62.438.335	59.290.129

ARSA SAHİBİ

35.449.962	45%
------------	-----

MÜTEAHHİT

27.039.636	55%
------------	-----

Kat Karşılığı Oranı	45,00%
Arsa Değeri (USD)	35.449.962
Arsa Değeri (TL)	63.809.931
Toplam Brüt Arsa Alanı (m ²)	6.730
Arsa Değeri (USD/m ²)	5.267
Arsa Değeri (TL/m ²)	9.481

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.3 Maliyet Yaklaşımı Analizi

Arsa değeri tespiti için çevre emsalleri araştırılarak ve geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır. Yapılan hesaplamalarda geliştirme yaklaşımı ile bulunan birim arsa değeri yaklaşık 5.270 USD/m², emsal karşılaştırma yöntemi ile takdir edilen birim arsa değeri 4.800 USD/m² olmuştur.

Arsada yer alan binanın değer tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Bu analizde gayrimenkulun bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, inşaatın tamamlanma oranı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ		
1 m ² Arsa Değeri	4.800 .-USD	
Toplam Arsa Büyüklüğü	6.730 m ²	
Toplam Arsa Değeri	32.304.000 .-USD	32.304.000 .-USD
TOPLAM		32.304.000 .-USD

BİNA DEĞERİ		
Alışveriş Merkezi		
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti	575 .-USD	
Brüt Alanı	28.530 m ²	
Toplam İnşaat Maliyeti	16.404.750 .-USD	
Yıpranma Payı	31,00%	
Yıpranma Bedeli	5.085.473 .-USD	
Bina Değeri	11.319.278 .-USD	11.319.278 .-USD
Toplam Arsa Değeri		32.304.000 .-USD
Toplam Bina Değeri		11.319.278 .-USD
TOPLAM DEĞER		43.623.278 .-USD
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER		43.623.000 .-USD
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)		78.522.000 .-TL

7.2.4 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Alışveriş Merkezi ile İlgili Varsayımlar:

- Değerleme çalışması kapsamında yapılan hesaplamalarda değerlendirme konusu taşınmaz onaylı mimari projesine göre 28.530,00 m² inşaat alanına; 12.319,32 m² kiralanabilir dükkan ve seyir terası alanına ve 5.394,13 m² otopark alanına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın yenilenmesi varsayılmış olup, toplam inşaat alanı, kiralanabilir dükkan alanı ve otopark alanı sabit kalacağı kabul edilmiş olup, otopark alanının ücretsiz olarak hizmet vereceği varsayılmıştır.
- Ankara AVM Sektörü'nde yapılan araştırmalar sonucunda elde edilen bilgiler ışığında; Atakule Alışveriş Merkezi'nin mevcut hali ile boş olduğu görülmüştür. Konu mülkün faaliyetlerine devam etmesi için bir renovasyon maliyeti öngörülerek AVM'nin modernize edileceği öngörülmüştür. Bu renovasyonun AVM'nin kiralama rakamlarına ve doluluk oranlarına olumlu yansıtacağı öngörülmüştür. Bu varsayımlar altında renove edilmesi ile birlikte mevcut AVM'nin birim kira değerinin 30 USD/m²/ay seviyesinde olacağı ve yıllık kira artış oranının %3 oranında olacağı varsayılmıştır. Kira artış oranları Ankara AVM Sektörü'nde yapılan araştırmalar sonucunda ve incelenen mevcut AVM sözleşmelerinden elde edilen verilere göre varsayılmıştır.
- Mevcut durumda gayrimenkulün 2013 yılı ilk 6 ayında yenilenerek, farklı bir konseptte yeni kiracılara Temmuz 2013 itibarı ile kiralanarak işletmeye açılacağı varsayılmıştır. Bu kapsamda gayrimenkulün

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2013 ikinci yarısında %60, 2014 yılında %75, 2015 yılında %80, 2016 yılında %85, 2017 yılında %90, 2018 yılında %95'de 2022 yılına kadar sabit kalacağı varsayılmıştır.

- Bina yönetim giderleri aylık 5,56 USD/m² olarak kabul edilmiştir.
- Verici kira gelirleri aylık 2.899 USD, reklam gelirleri aylık 6.111 USD, depo kira gelirleri aylık 694 USD ve seyir terası kira gelirleri aylık 34.722 USD (278,00 m²) olarak varsayılmıştır. Seyir terasına günde 165 ziyaretçi geleceği, her ziyaretçinin 7 USD gelir getireceği varsayılarak aylık ortalama 34.722 USD gelir getireceği varsayılmıştır. Verici, depo ve seyir terası kira gelirlerinde yıllık %3 artış oranı varsayılmış olup, reklam gelirlerinin sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Alışveriş merkezinde yenileme fonunun bina inşa maliyet değerinin %1,5'u gider olarak ayrılmıştır. Bina sigortası oranı %0,4 ve emlak vergisi oranı %0,4 olarak kabul edilmiştir.
- 2013 yılının ilk yarısında toplam 5.150.000 USD renovasyon maliyeti öngörülmüştür. Yenileme maliyeti kapsamında dış cephenin yenilenmesi, iç mekanda ortak alanların zemin, duvar, tavan kısımlarının yenilenmesi, dükkan cephelerinin yeniden düzenlenmesi, aydınlatma elemanlarının yenilenmesi, havalandırma ve ısıtma sistemlerinin, yürüyen merdivenlerin, asansörlerin yenilenmesi gibi faaliyetler yürütülecek olup, bu sayede gayrimenkulün cazibesinin, çekiciliğinin ve rekabet gücünün artırılması planlanmaktadır.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmıştır ve 1 USD 1,80 TL kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %10,50 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Projeksiyonda kapitalizasyon oranı %8,5 kabul edilmiştir.
- USD bazlı 2040 vadeli Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 5,46 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

AVM	
AVM TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M ²)	12.041,32
AYLIK ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞERİ (USD/M ²)	30,00
YÖNETİM GİDERİ (USD/M ²)	5,56
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,50%
KAPİTALİZASYON ORANI (%)	8,50%
ARTIŞ ORANI (%)	3,00%

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AVM NAKİT AKIMI TABLOSU

AVM NAKİT AKIŞI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
YILLAR	28.12.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023
KAPASİTE KULLANIM ORANI AVM (%)	0%	0%	60%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
KİRALANABİLİR DÜKKAN ALANI (M ²)	0	0	12.041	12.041	12.041	12.041	12.041	12.041	12.041	12.041	12.041	12.041
DÜKKAN AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (USD/m ²)	0	0,00	30,00	30,90	31,83	32,78	33,77	34,78	35,82	36,90	38,00	39,14
TOPLAM DÜKKAN GELİRLERİ (USD)	0	0	2.600.925	3.348.691	3.679.095	4.026.310	4.391.046	4.774.043	4.917.264	5.064.782	5.216.726	5.373.227
SEYİR TERASI KİRA GELİRLERİ YILLIK (USD)	0	0	416.667	429.167	442.042	455.303	468.962	483.031	497.522	512.447	527.821	543.655
VERİCİ KİRA GELİRLERİ YILLIK (USD)	0	0	34.790	35.834	36.909	38.016	39.156	40.331	41.541	42.787	44.071	45.393
DEPO KİRA GELİRLERİ YILLIK (USD)	0	0	8.328	8.578	8.835	9.100	9.373	9.654	9.944	10.242	10.550	10.866
REKLAM GELİRLERİ YILLIK (USD)	0	0	73.332	73.332	73.332	73.332	73.332	73.332	73.332	73.332	73.332	73.332
TOPLAM GELİRLER (USD)	0	0	3.134.042	3.895.601	4.240.213	4.602.061	4.981.870	5.380.391	5.539.603	5.703.591	5.872.499	6.046.474
POTANSİYEL YÖNETİM GELİRLERİ (USD)	0	0	802.755	826.837	851.642	877.192	903.507	930.613	958.531	987.287	1.016.906	1.047.413
BEKLENEN YÖNETİM GELİRLERİ (USD)	0	0	481.653	620.128	681.314	745.613	813.157	884.082	910.605	937.923	966.060	995.042
BEKLENEN YÖNETİM GİDERLERİ (USD)	0	0	321.102	206.709	170.328	131.579	90.351	46.531	47.927	49.364	50.845	52.371
YENİLEME MALİYETİ (USD)	0	5.150.000	241.316	241.316	241.316	241.316	241.316	241.316	241.316	241.316	241.316	241.316
BİNA SİGORTASI (USD)	0	0	51.481	53.025	54.616	56.254	57.942	59.680	61.471	63.315	65.214	67.171
EMLAK VERGİSİ (USD)	0	0	89.171	91.846	94.602	97.440	100.363	103.374	106.475	109.669	112.959	116.348
TOPLAM GİDERLER (USD)	0	5.150.000	703.070	592.897	560.862	526.589	489.972	450.901	457.189	463.665	470.335	477.206
AVM NET NAKİT AKIŞI (USD)	0	-5.150.000	2.430.972	3.302.704	3.679.350	4.075.472	4.491.898	4.929.490	5.082.415	5.239.927	5.402.164	5.569.268
İNŞAAT MALİYETİ (USD)												
AVM NET NAKİT AKIŞI (USD)	0	-5.150.000	2.430.972	3.302.704	3.679.350	4.075.472	4.491.898	4.929.490	5.082.415	5.239.927	5.402.164	5.569.268
DÖNEM SONU												65.520.803
NET NAKİT AKIŞLARI	0	-5.150.000	2.430.972	3.302.704	3.679.350	4.075.472	4.491.898	4.929.490	5.082.415	5.239.927	5.402.164	71.090.072

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	5,46%	5,46%	5,46%
Risk Primi	4,54%	5,04%	5,54%
İNDİRGE ME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	43.498.955	41.749.909	40.080.850
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	43.499.000	41.750.000	40.081.000
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	78.298.000	75.150.000	72.146.000

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün değer tespiti için maliyet yaklaşımı analizi ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

- Değerleme konusu taşınmazın, "Maliyet Yaklaşımı Analizi"ne göre değeri **78.522.000.- TL (Yetmişsekizmilyonbeşyüzirmiikibin.- Türk Lirası), 43.623.000.- USD (Kırkçmilyoaltıyüzirmiüçbin.- Amerikan Doları)** olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın, "Gelir İndirgeme Yaklaşımı"na göre değeri **75.150.000.- TL (Yetmişbeşmilyonyüzellibin.- Türk Lirası), 41.750.000.- USD (Kırkbirmilyonyediyüzellibin.- Amerikan Doları)** olarak hesaplanmıştır.
- Nihai değer olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri mevcut kullanım özellikleri dikkate alınarak taşınmazın kira gelir getiren bir mülk olması nedeni ile "Gelir İndirgeme Yaklaşımı"na göre değeri **75.150.000.- TL (Yetmişbeşmilyonyüzellibin.- Türk Lirası), 41.750.000.- USD (Kırkbirmilyonyediyüzellibin.- Amerikan Doları)** rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.
- Taşınmazın sigorta değeri **28.957.950.- TL (Yirmisekizmilyondokuzyüzelliyedibindokuzyüzelli.- Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır.
- Taşınmazın mevcut durumu için kira değeri, Ankara AVM Sektörü'nde yapılan araştırmalar sonucunda ve incelenen mevcut AVM'lerden elde edilen veriler esas alınarak takdir edilmiştir. Mevcut kiralamarlar doğrultusunda konu taşınmazın aylık kira değeri KDV hariç **453.000.- TL (Dörtüzüellüüçbin.- Türk Lirası), 251.600.- USD (İkiyüzellibirbinaltıyüz.- Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

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 %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 taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

75.150.000.- TL
(Yetmişbeşmilyonyüzellibin.-
Türk Lirası)

41.750.000.- USD
(Kırkbirmilyonyediyüzellibin.-
Amerikan Doları)

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

88.677.000.- TL
(Seksensekizmilyonaltıyüzyetmişyedibin.-
Türk Lirası)

49.265.000.- USD
(Kırkdokuzmilyonikiyüzaltmışbeşbin.-
Amerikan Doları)

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ) * Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri.

453.000.- TL
(Dört yüzelliüçbin.- Türk Lirası)

251.600.- USD
(İkiyüzellibirbinaltıyüz.- Amerikan Doları)

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL) * Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri.

534.540.- TL
(Beşyüzotuzdörtbinbeşyüzkırk.-
Türk Lirası)

296.888.- USD
(İkiyüzdoksanaltıbinsekizyüzseksenekiz.-
Amerikan Doları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV dahil olup, KDV oranının %18 olduğu kabul edilmiştir.
- 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.

* KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamada rutin KDV uygulaması olacağı varsayılmıştır.

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

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



BÖLÜM 9

EKLER

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Tapu Fotokopisi
2	Onaylı Tapu Takyidat Belgesi
3	İmar Paftası
4	Onaylı İmar Durum Belgesi
5	Yapı Ruhsatı Belgesi ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
6	Mimari Proje Örneği
7	AVM Sektör Raporu
8	Fotoğraflar
9	Özgeçmişler