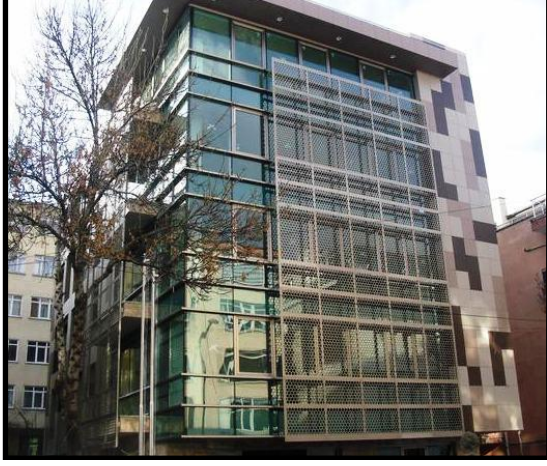


ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 28.12.2012

R. No: 2012REVB102



ISO9001:2008
FS 509685

ATAKULE
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

GÜVEN
MAHALLESİ'NDE 5
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 2012REVB102 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Güven Mahallesi, Farabi Sokak, No: 27, Çankaya / ANKARA

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Bina inşaat halinde olup, ince inşaat işleri devam etmektedir.

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 olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre "Konut" alanında kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

- Ayrık nizam,
- 5 kat izinli,
- Yola mesafesi: 5,00 m., Yan parsel mesafesi: 3,00 m. olarak belirlenmiştir.

28.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN %98 TAMAMLANMA ORANINA GÖRE TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

3.130.000.- TL
(Üçmilyonyüzotuzbin.- Türk Lirası)

1.739.000.- USD
(Birmilyonyediyüzotuzdokuzbin.- Amerikan Doları)

28.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN %98 TAMAMLANMA ORANINA GÖRE TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

3.693.400.- TL
(Üçmilyonaltıyüzdoksanüçbindörtüz.- Türk Lirası)

2.052.020.- USD
(İkimilyonelliikibinyirmi.- Amerikan Doları)

28.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI VARSAYIMI İLE TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

3.200.000.- TL
(Üçmilyonikiyüzbin.- Türk Lirası)

1.778.000.- USD
(Birmilyonyediyüzyetmişsekizbin.- Amerikan Doları)

28.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI VARSAYIMI İLE TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

3.776.000.- TL
(Üçmilyonyediyüzyetmişaltıbin.- Türk Lirası)

2.098.040.- USD
(İkimilyondoksansekiizbinkırk.- Amerikan Doları)

- 1 USD = 1,8000 TL kabul edilmiştir. Dolar 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	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	20
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	20
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) 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 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	24
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	26
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
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	31
BÖLÜM 7	33
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	33
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	33
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	33
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	33

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi	39
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	40
BÖLÜM 8	42
SONUÇ	42
BÖLÜM 9	44
EKLER	44

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, 2012REVB102 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu Ankara ili, Çankaya İlçesi, Güven Mahallesi, 5201 ada, 10 no'lu parsel, 514,00 m² arsa üzerinde yer alan "6 Katlı Apartman Beton" vasıflı "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı, "Mağaza" niteliğindeki zemin katta bulunan 1 no'lu (20/116 Arsa Paylı); "Mesken" niteliğindeki 1. normal katta bulunan 2 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 2. normal katta bulunan 3 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 3. normal katta bulunan 4 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 4. normal katta bulunan 5 no'lu (24/116 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 gayrimenkulde geliştirilen projenin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan 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	2012B71
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet ASLAN Makbule YÖNEL MAYA
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	2.420.000 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

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 takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım 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 değerlendirme 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

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 ortalama 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: 2012REVB102

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.

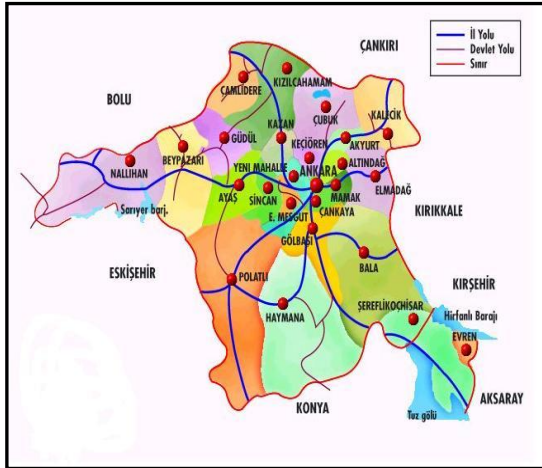
Ekonomik verilerin pozitif olması ve ülke genelinde daha birçok yatırım alanına sahip olunması, 2011 yılının genel seçim yılı olması ve siyasi ve ekonomik istikrarın devam etmesi durumunda, 2011 yılı ve ilerdeki yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotifi gayrimenkul sektörünün 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, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

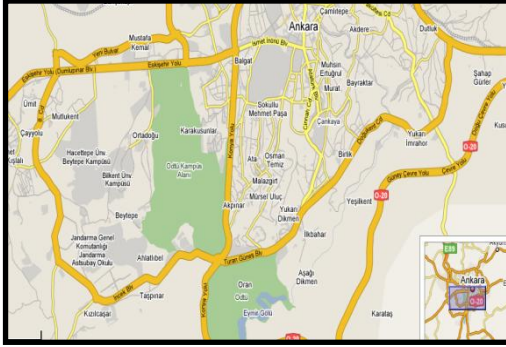
Genel Nüfus Sayımlarına Göre Şehir ve Köy Nüfusu;

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 dinlence yerlerini barındıran bir yerleşim alanı haline gelmiştir.

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

BÖLÜM 4

**DEĞERLEME KONUSU 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	Güven
Köyü	-
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	5201
Parsel No	10
Gayrimenkulün Niteliği	6 Katlı Apartman Beton
Yüzölçümü	514,00 m ²

Kat mülkiyet listesi aşağıdaki gibidir;

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	KAT	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE
1	Mağaza	Zemin	20/116	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
2	Mesken	1. Normal	24/116	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
3	Mesken	2. Normal	24/116	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
4	Mesken	3. Normal	24/116	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
5	Mesken	4. Normal	24/116	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;

5201 ada 10 no'lu parselde yer alan "6 Katlı Apartman Beton"da 1, 2, 3, 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümler üzerinde;

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 15.12.2011 (Başlama Tarih: 15.12.2011, Bitiş Tarih: 15.12.2011 – Süre: -) (19.12.2011 tarih, 61231 yevmiye)
- Kat irtifakı tesis edilmiştir. (19.12.2011 tarih, 6129 yevmiye)
- KM'ne çevrilmiştir. (Başlama Tarih: 04.06.2012, Süre: -) (04.06.2012 tarih, 25777 yevmiye)

Taşınmazların tapu kütüğü üzerinde son üç yıllık dönemde gerçekleşmiş terkin işlemleri aşağıdaki gibidir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şerhler Hanesinde;

- Kira Şerhi: 16.10.2003 tarihinden başlamak üzere seneliği 18.000.000.000 TL bedelle Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 10 yıl süreli kiralanmıştır. (05.01.2004 tarih, 36 yevmiye) (Terkin işlemi 09.04.2010 tarih 4237 yevmiye ile gerçekleşmiştir.)

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 530/10	
Zemin No	: 55275960	Yüzölçümü	: 914,00 m2	
İli / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Alan Tm. Niteliği	: 5 katlı apartman binası	
Kararın Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş - E.B.No	: - ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 1)	
Mahalle / Köy Adı	: GÜVEN Mah.	Alan Pay/Payda	: 28/16	
Mevki	:	Bağ.Böl. Niteliği	: -Bölge---	
Çift / Sayfa No	: 61 / 5987			
Kayıt Durumu	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B	Açıklama	Malik / Lehine	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yatırım Planı : 15/12/2011 (Başlama Tarih:15/12/2011,Baki Tarih:15/12/2011) = Sıracı		19/12/2011 - 61291	--
Beyan(AT ... KM ne Çevrilmiştir. (Başlama Tarih:04/06/2012 Sıracı)			04/06/2012 - 25777	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sicil No	Malik	Ebûlûğı No	Ekim Pay/Payda	Metrekare	Bakiye Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
13959943	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		LAM		Kat İrtifakı Tarih: 19/12/2011 - 61291 - -	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 530/10	
Zemin No	: 55275961	Yüzölçümü	: 5 4,00 m2	
İli / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Alan Tm. Niteliği	: 6 katlı apartman binası	
Kararın Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş - E.B.No	: - / 1 / - (Bağ.Böl.No: 2)	
Mahalle / Köy Adı	: GÜVEN Mah.	Alan Pay/Payda	: 24/16	
Mevki	:	Bağ.Böl. Niteliği	: Mesken---	
Çift / Sayfa No	: 61 / 5988			
Kayıt Durumu	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B	Açıklama	Malik / Lehine	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yatırım Planı : 15/12/2011 (Başlama Tarih:15/12/2011,Baki Tarih:15/12/2011) = Sıracı		19/12/2011 - 61291	--
Beyan(AT ... KM ne Çevrilmiştir. (Başlama Tarih:04/06/2012 Sıracı)			04/06/2012 - 25777	--

Rapor Tarihi / Sayı : 12.10.2012 / 0002

1

ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallık	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrokare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkim Sebebi - Tarih - Yev.
139339344	ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İrtifakı Tesisi - 19/12/2011 - 61291 - - -	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 530/10
Zemin No	: 5525962	Yükölçüm	: 94,30 m2
B / Hec	: ANKARA/ÇANKAYA	Aras Tap. Nitelik	: 6 katlı apartman binası
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: -12 / - (Bag.Böl.No: 3)
Muhafiz / Kily Adı	: GÜVEN Mah.	Aras Pay/Payda	: 2/116
Mevki	:	Bag.Böl. Nitelik	: Mülk ---
CH / Sayfa No	: 61 / 398		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/İ/İ	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yevanve
Beyan	Yatırım Planı : 15/12/2011 (Başlama Tarih:15/12/2011,Bitis Tarih:15/12/2011 - Sıra:)		19/12/2011 - 61291 - -
Beyan(AT ... KM ne Çevirilebilir)	(Başlama Tarih:04/06/2012 Sıra:)		04/06/2012 - 25777 - -

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallık	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrokare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkim Sebebi - Tarih - Yev.
139339345	ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İrtifakı Tesisi - 19/12/2011 - 61291 - - -	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 530/10
Zemin No	: 5525963	Yükölçüm	: 94,00 m2
B / Hec	: ANKARA/ÇANKAYA	Aras Tap. Nitelik	: 6 katlı apartman binası
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: -13 / - (Bag.Böl.No: 4)
Muhafiz / Kily Adı	: GÜVEN Mah.	Aras Pay/Payda	: 2/116
Mevki	:	Bag.Böl. Nitelik	: Mülk ---
CH / Sayfa No	: 61 / 399		
Kayıt Durum	: Aktif		

Rapor Tarihi / Sayı : 12.10.2012 / 1002

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/İ/İ	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yevanve
Beyan	Yatırım Planı : 15/12/2011 (Başlama Tarih:15/12/2011,Bitis Tarih:15/12/2011 - Sıra:)		19/12/2011 - 61291 - -
Beyan(AT ... KM ne Çevirilebilir)	(Başlama Tarih:04/06/2012 Sıra:)		04/06/2012 - 25777 - -

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallık	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrokare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkim Sebebi - Tarih - Yev.
139339346	ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İrtifakı Tesisi - 19/12/2011 - 61291 - - -	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 520/10
Zemin No	: 5525964	Yükölçüm	: 94,00 m2
B / Hec	: ANKARA/ÇANKAYA	Aras Tap. Nitelik	: 6 katlı apartman binası
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: -14 / - (Bag.Böl.No: 5)
Muhafiz / Kily Adı	: GÜVEN Mah.	Aras Pay/Payda	: 2/116
Mevki	:	Bag.Böl. Nitelik	: Mülk ---
CH / Sayfa No	: 61 / 500		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/İ/İ	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yevanve
Beyan	Yatırım Planı : 15/12/2011 (Başlama Tarih:15/12/2011,Bitis Tarih:15/12/2011 - Sıra:)		19/12/2011 - 61291 - -
Beyan(AT ... KM ne Çevirilebilir)	(Başlama Tarih:04/06/2012 Sıra:)		04/06/2012 - 25777 - -

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallık	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrokare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkim Sebebi - Tarih - Yev.
139339347	ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İrtifakı Tesisi - 19/12/2011 - 61291 - - -	

Rapor Tarihi / Sayı : 12.10.2012 / 1002

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Söz konusu taşınmazlar tam hisse ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı'na adına kayıtlı iken satış işleminden 09.04.2010 tarih ve 20118 yevmiye numarası ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

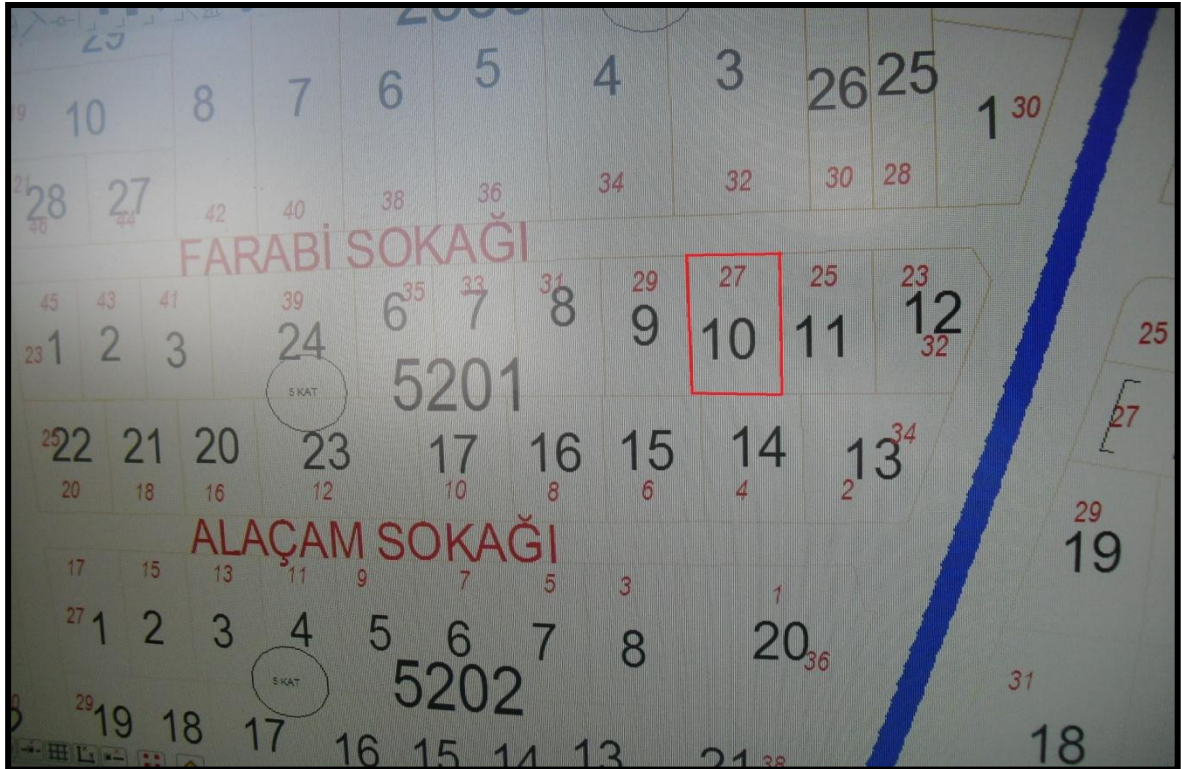
İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı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

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.0.13.04.01/29695-2794 (26671) 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 olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre "Konut" alanında kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

- Ayrık nizam,
- 5 kat izinli,
- Yola mesafesi: 5,00 m., Yan parsel mesafesi: 3,00 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.0.13.04.01/29695-2794 (26671)		.../.../2012
Konu: 5201 ada, 10 parsel		
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 Güven Mahallesinde bulunan 5201 ada 10 parsel sayılı taşınmazın yürürlükteki imar planında yapılaşma koşulu Klasik 5 Kat Konut Alanı olarak ayrılmıştır. Bilgilerinize rica ederim.		
 Raziye BİÇEN İmar ve Şehircilik Müdürü		

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

- Değerleme konusu taşınmazlara ait 06.12.2010 onay tarihli mimari proje mevcuttur.
- Çankaya Belediyesi tarafından verilmiş değerleme konusu taşınmazlara ait 5 adet bağımsız bölüm 907,00 m², ortak alan 552,00 m² olmak üzere toplam 1.459,00 m² alan için verilmiş 16.05.2011 tarih, 2011/89/11 sayılı yapı ruhsatı; 1 adet dükkan 143,00 m², 4 adet daire 764,00 m², ortak alan 552,00 m² olmak üzere toplam 1.459,00 m² alan için verilmiş 24.11.2011 tarih, 2011/178/11 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Çankaya Belediyesi tarafından verilmiş değerleme konusu taşınmazlara ait 1 adet dükkan 143,00 m², 4 adet daire 764,00 m², ortak alan 552,00 m² olmak üzere toplam 1.459,00 m² alan için verilmiş 16.05.2012 tarih, 39 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Yapı Ruhsatı – Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)	Açıklama
16.05.2011, 2011/89/11 (Yapı Ruhsatı)	5 Adet Bağımsız Bölüm + Ortak Alanlar	1.459,00	-
24.11.2011, 2011/178/11 (Tadilat Yapı Ruhsatı)	5 Adet Bağımsız Bölüm + Ortak Alanlar	1.459,00	-
16.05.2012, 39 (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	5 Adet Bağımsız Bölüm + Ortak Alanlar	1.459,00	-

✓ **Yapı Denetim:**

- Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, yapı denetimi Aşağı Öveçler Mahallesi, 1328. Sokak, No: 8/7, Balgat / ANKARA

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

adresinde faaliyet gösteren Başkent Vergi Dairesi, 0080746596 vergi kimlik ve 341 izin belge numaralı ADS Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projesi ile uyumlu olup, tadilat yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine sahiptir. Taşınmaz %98 tamamlanma oranına sahip olup, ince inşaat işleri devam etmektedir. Taşınmazın üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bilgisi de bulunmamaktadır. Bu nedenlerden ötürü konu taşınmazın 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Güven Mahallesi, Farabi Sokak, No: 27, Çankaya / ANKARA'dır.

Rapor konusu taşınmazlara ulaşım için; bölgede bilinirliği yüksek olan, Çankaya Caddesi ile Atatürk Bulvarı kesişiminden, Atatürk Bulvarı istikametinde, kuzey yönünde yaklaşık 600 m ilerlendikten sonra Cinnah Caddesi üzerinden sola Farabi Sokak'a dönülür. Söz konusu taşınmaz bu güzergahın yaklaşık 400 m batısında yolun sol kolu üzerinde kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Farabi Sokak üzerinde yer almaktadır.

Söz konusu 5201 ada 10 no'lu parsel üzerinde yer alan taşınmazlar bölgenin önemli ulaşım arterlerinden olan Atatürk Bulvarı'na ve bölgenin önemli akslarından olan Cinnah Caddesi'ne yakın konumda yer almaktadır.

Konu taşınmazların bulunduğu bölge Ankara'nın merkezi noktaları ve eski yerleşim alanlarından. Bölgenin en popüler caddeleri Cinnah Caddesi, Hoşdere Caddesi ve Çankaya Caddesi'dir. Söz konusu taşınmazların bulunduğu sokak ise Cinnah Caddesi dik kesmektedir. Bölgede ticari potansiyel daha çok Cinnah Caddesi'ne, Çankaya Caddesi'ne ve Hoşdere Caddesi'ne yoğunlaşmış vaziyettedir. Bunun sebebi Ankara'nın simgesi haline gelen Atakule İş Merkezi'nin bu akslar üzerinde yer almasıdır. Dolayısıyla Farabi Sokak'ın bu akslara nazaran ticari potansiyeli daha azdır.

Konu taşınmazların yer aldığı bölgede yoğunluklu olarak eski yapılı binaların bulunmasına rağmen, son zamanlarda yeni yapılarda görmek mümkündür. Bölgede genelde zemin katı dükkan olarak tasarlanmış 4-5 katlı konut alanları bulunmaktadır. Bölgenin şehir merkezindeki olanaklara yakın olması olumlu özelliğidir. Ancak konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede genel olarak cadde ve sokak alanlarının dar olması ciddi anlamda çevre sakinlerinin otopark sıkıntısı çekmesini tetiklemektedir.

Rapor konusu taşınmazın yakın çevresinde CK Farabi Otel, Niza Park Otel, Seğmenler Parkı, Kuğulu Park, Karum AVM, Atatürk Bulvarı, Cinnah Caddesi, konut ve ofis kullanımlı yapılar bulunmaktadır. Söz konusu gayrimenkul Atatürk Bulvarı'na ~410 m, Cinnah Caddesi'ne ~40 m, Seğmenler Parkı'na ~450 m, Çankaya Belediyesi'ne ~3,50 km ve Ankara Şehir Merkezi'ne 2,70 km uzaklıkta bulunmaktadır. Taşınmaza özel ve toplu taşıma araçları ile ulaşmak mümkündür.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlerle Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Atatürk Bulvarı	~0,41 km
Cinnah Caddesi	~0,40 km
Seğmenler Parkı	~0,45 km
Çankaya Belediyesi	~3,50 km
Ankara Şehir Merkezi	~2,70 km

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili, Çankaya İlçesi, Güven Mahallesi, 5201 ada, 10 no'lu parsel, 514,00 m² arsa üzerinde yer alan "6 Katlı Apartman Beton" vasıflı "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı, "Mağaza" niteliğindeki zemin katta bulunan 1 no'lu (20/116 Arsa Paylı); "Mesken" niteliğindeki 1. normal katta bulunan 2 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 2. normal katta bulunan 3 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 3. normal katta bulunan 4 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 4. normal katta bulunan 5 no'lu (24/116 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerdir.

Konu taşınmazların bulunduğu bina ayırık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında inşaa edilmiş olup, Farabi Sokak üzerinde yer almaktadır.

Ana taşınmaz bodrum, zemin, 4 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. Ana girişi Farabi Sokak üzerinden zemin kattan otomatik-alüminyum kapı aracılığıyla sağlanmaktayken, ana taşınmazın ön kısmında yer alan mağaza alanına girişde zemin katta bulunan otomatik alüminyum kapı aracılığıyla sağlanmaktadır. Söz konusu ana taşınmazın onaylı mimari projesine göre bodrum katında 11 otoluk otopark alanı, kazan dairesi, su deposu; zemin katında 1 no'lu mağaza, bina girişi, asansör alanı, merdiven alanı; 1., 2., 3. ve 4. normal katlarında 2 yatak odası, salon, balkon, mutfak ve banyo alanları hacimlerinden oluşan 2, 3, 4 ve 5 no'lu konutlar, asansör ve merdiven hacimleri; çatı katta makine dairesi ve teras alanlarından oluşmaktadır. Taşınmazların dosyasında yer alan ve toplam 7 kat için düzenlenmiş onaylı mimari projeye göre ana taşınmazın zemin katında yer alan 1 no'lu mağaza 143,00 m²; 1., 2., 3. ve 4. normal katta yer alan 2, 3, 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümlerin her biri 191,00'er m² kapalı alana sahiptir. Bunlara ek olarak ana taşınmazın 371,00 m² alana sahip kapalı garaj alanı (11 otoluk) ve 44,88 m² kapalı alana sahip çatı katı yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz onaylı mimari projesine göre 1.459,00 m² brüt kapalı alana sahiptir. Söz konusu taşınmazların bulunduğu binanın kat mülkiyetine geçmesinden dolayı, değerleme çalışmasında binada bulunan bağımsız bölümlere ayrı ayrı değer takdir edilmiştir. Ana taşınmazda onaylı mimari projesine göre 1 adet mağaza ve 4 adet mesken bulunmaktadır.

Konu taşınmazın dış cephesi cam giydirme kompakt laminat panel ve granittir. Binanın giriş zemini mermer, bina ana giriş kapısı alüminyum olup, otomatiktir. Bina içerisinde bulunan katlar arası geçişi sağlayan merdiven hacimleri mermer olup, merdiven korkulukları paslanmaz çeliktir. Binanın garaj katında zeminler epoksi kaplama beton olup, duvarlar alçıpandır. Mağaza alanının zemini mermer, duvarları alçıpan, dış doğramalar alüminyum, iç kapısı ahşaptır. Mağaza alanında yer alacak olan armatürler takılmıştır. 1., 2., 3. ve 4. normal katından yer alan konutların zemini kısmen mermer ve laminat parke; duvarları alçıpan ve mermer; dış doğramaları alüminyum; iç kapıları ahşaptır. Bu alanlarda yer alan konutların oda hacimleri arasında yer alan duvarlar henüz inşaa edilmemiş olup, alan bir bütündür. Ayrıca mevcutta konut alanlarının oda hacimlerindeki zemin döşemeleri kısmen mermer ve laminat parke, tavanları asma tavan, doğramaları alüminyumdur. Ayrıca binanın teras alanı seramik kaplamadır. Ana yapıda iklimlendirme sistemi mevcut olup, VRV ile ısıtma, soğutma ve havalandırma yapılabilmektedir. Konu taşınmazların işçiliğinde kaliteli malzemeler kullanılmıştır. Ayrıca binanın bodrum katı otopark alanı olarak tasarlanmış olup, katın tavan alanında mantolama uygulaması yapılmıştır. Konu taşınmazın ön cephesine göre sağ kolda yer alan, binanın bodrum katına inisi sağlayan araç iniş rampası bulunmakta olup, rampa zemini granit küp taş kaplı durumdadır. Konu taşınmazların ortalama inşaat tamamlanma oranı %98 seviyelerindedir. Söz konusu taşınmaz içerisinde kullanılan malzemeler kaliteli olup, binanın bodrum kat ile çatı katı arası geçişi sağlayan asansör bulunmaktadır.

Söz konusu parsel içerisinde çevre düzenlemesi işlemleri bitmiştir. Mevcutta bina haricinde kalan alanlar mermer ve andezit ile kaplı durumdadır. Konu taşınmazın yakın çevresinde CK Farabi Otel, Niza Park Otel, Seğmenler Parkı, Kuğulu Park, Karum AVM, Atatürk Bulvarı, Cinnah Caddesi, konut ve ofis kullanımlı yapılar bulunmaktadır. Konu parsel Farabi Sokak üzerinde yer almaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BİNA KAT ALANLARI DAĞILIMI	
KAT	İNŞAAT ALANI (m ²)
BODRUM KAT	371,00 m ²
ZEMİN KAT	185,28 m ²
1. NORMAL KAT	214,46 m ²
2. NORMAL KAT	214,46 m ²
3. NORMAL KAT	214,46 m ²
4. NORMAL KAT	214,46 m ²
ÇATI KATI	44,88 m ²
TOPLAM	1.459,00 m²

Taşınmazların Katlara Göre Kullanım Alanları;

Bağımsız Bölüm No	Kat Adı	Bağımsız Bölümlerin Brüt Alanı (m ²)
1 No'lu Mağaza	Zemin Kat	143,00
Toplam	-	143,00
2 No'lu Konut	1. Normal Kat	191,00
Toplam	-	191,00
3 No'lu Konut	2. Normal Kat	191,00
Toplam	-	191,00
4 No'lu Konut	3. Normal Kat	191,00
Toplam	-	191,00
5 No'lu Konut	4. Normal Kat	191,00
Toplam	-	191,00
Bağımsız Bölümlerin Toplam Kapalı Alanı	-	907,00

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Bina Adı	
Toplam Bağımsız Bölüm Alanı	907,00 m ²
Yaşı	-
İnşaat Tarzı	Betonarme
Çatı Sistemi	Panel çatı
Binanın Kat Adedi	7 katlı (Bodrum + zemin + 4 normal + çatı katı)
Dış cephe	Kompakt laminat panel ve granit
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi (Doğalgaz yakıtlı)
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Mevcut
Asansör	Mevcut (1 Adet)
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

5201 ada, 10 no'lu parsel	
Ana taşınmaz bodrum, zemin, 4 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. Ana girişi Farabi Sokak üzerinden zemin kattan otomatik-alüminyum kapı aracılığıyla sağlanmaktayken, ana taşınmazın ön kısmında yer alan mağaza alanına girişde zemin katta bulunan otomatik alüminyum kapı aracılığıyla sağlanmaktadır. Söz konusu ana taşınmazın onaylı mimari projesine göre bodrum katında 11 otoluk otopark alanı, kazan dairesi, su deposu; zemin katında 1 no'lu mağaza, bina girişi, asansör alanı, merdiven alanı; 1., 2., 3. ve 4. normal katlarında 2 yatak odası, salon, balkon, mutfak ve banyo alanları hacimlerinden oluşan 2, 3, 4 ve 5 no'lu konutlar, asansör ve merdiven hacimleri; çatı katta makine dairesi ve teras alanlarından oluşmaktadır. Taşınmazların dosyasında yer alan ve toplam 7 kat için düzenlenmiş onaylı mimari projeye göre ana taşınmazın zemin katında yer alan 1 no'lu mağaza 143,00 m²; 1., 2., 3. ve 4. normal katta yer alan 2, 3, 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümlerin her biri 191,00'er m² kapalı alana sahiptir. Bunlara ek olarak ana taşınmazın 371,00 m² alana sahip kapalı garaj alanı (11 otoluk) ve 44,88 m² kapalı alana sahip çatı katı yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz onaylı mimari projesine göre 1.459,00 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 mağaza ve 4 adet mesken bulunmaktadır.	
Kapalı Alanı	: 1.459,00 m ²
İnşaat Tarzı	: Betonarme
Kullanım Amacı	: Onaylı mimari projesi konut altı ticaret olarak projelendirilmiştir.
Kat	: Bodrum + zemin + 4 normal + çatı katı
Zemin	: Mermer ve laminat parke
Duvar	: Alçıpan
Doğrama	: Pencere doğramaları alüminyum, iç kapıları ahşap
Tavan	: Alçıpan asma tavan
Isıtma	: Merkezi sistem (Doğalgaz yakıtlı)
Aydınlatma	: Mevcut
Çatı Kaplaması	: Panel çatı
Dış Cephesi	: Kompakt laminat panel ve granit

5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Söz konusu parsel 514,00 m² arsa yüzölçümüne sahiptir.
- Söz konusu parsel Farabi Sokak üzerinde yer almaktadır.
- Söz konusu parsel hafif eğimli bir bölgede yer almaktadır.
- Söz konusu parsel üzerinde bodrum + zemin + 4 normal + çatı katı olmak üzere 7 kattan oluşan yapı bulunmaktadır.
- Mevcutta konutların oda hacimleri arasında yer alan duvarlar henüz inşaa edilmemiş olup, alan bir bütündür.
- Taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz onaylı mimari projesine göre toplamda brüt 1.459,00 m² kapalı alana sahiptir.
- Söz konusu taşınmaza ait kapalı otopark alanı bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazların ortalama değerlendirme günü itibari ile inşaat tamamlanma oranı %98 seviyelerindedir.
- Söz konusu taşınmaz içerisinde kaliteli malzeme ve işçilik kullanılmaktadır.
- Söz konusu taşınmazın görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Söz konusu taşınmaz Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 2,70 km. mesafede bulunmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 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 kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

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

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek 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 **“Konut + Ticaret Alanı”** amaçlı kullanımıdır.

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULUN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULUN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
+ Söz konusu taşınmaz Farabi Sokak üzerinde yer almaktadır. + Söz konusu taşınmaz tek bir maliğe aittir. + Söz konusu taşınmaza ait kapalı otopark alanı bulunmaktadır. + Söz konusu taşınmaz içerisinde kaliteli malzeme ve işçilik kullanılmaktadır.	- Konu taşınmazın inşaat tamamlanma oranı %98 seviyelerindedir. - Taşınmazların bulunduğu sokakta yaya trafiğinin azdır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Söz konusu taşınmaz Cinnah Caddesi ve Atatürk Bulvarı'na yakın konumda yer almaktadır. ✓ Söz konusu taşınmazın yakın çevresinde CK Farabi Otel ve Niza Park Otel gibi prestijli yapılar bulunmaktadır.	✗ Dünya ve Türkiye'deki ekonomideki belirsiz dalgalanmalar, gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir.

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, Piyade Sokak üzerinde yer alan, 30,00 m² alana sahip dükkanın 159.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.300 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Güven Hastanesi yanında, 30,00 m² alana sahip dükkanın 250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (8.333 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kuloğlu Sokak üzerinde yer alan, 40,00 m² alana sahip dükkanın 75.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.875 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Hoşdere Caddesi üzerinde yer alan, 120,00 m² alana sahip dükkanın 200.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.667 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 50,00 m² alana sahip dükkanın 120.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.400 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yeşilyurt Sokak üzerinde yer alan, 135,00 m² alana sahip dükkanın 240.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.778 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Farabi Sokak üzerinde yer alan, 300,00 m² alana sahip dükkanın 850.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.833 TL/m²)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Hoşdere Caddesi üzerinde yer alan, 120,00 m² alana sahip dükkanın 295.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.458 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Üsküp Caddesi üzerinde yer alan, 260,00 m² alana sahip dükkanın 800.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.077 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ahenk Sokak üzerinde yer alan, 180,00 m² alana sahip dükkanın 352.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.956 TL/m²)
- Değerleme konusu olan 1 no'lu mağazanın bulunduğu sokağın prestijli bir sokak olması ve binanın yeni yapı (Emsaller 40-50 yıllık binalarda yer almaktadır.) olması sebebi ile m² birim fiyatının 4.500-5.500 TL/m² bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Satılık Dükkan Emsalleri:

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
1	30,00	5.300	Piyade Sokak
2	30,00	8.333	Güven Hastanesi yanı
3	40,00	1.875	Kuloğlu Sokak
4	120,00	1.667	Hoşdere Caddesi
5	50,00	2.400	Bölge
6	135,00	1.778	Yeşilyurt Sokak
7	300,00	2.833	Farabi Sokak
8	120,00	2.458	Hoşdere Caddesi
9	260,00	3.077	Üsküp Caddesi
10	180,00	1.956	Ahenk Sokak

Kiralık Dükkan Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Piyade Sokak üzerinde yer alan, 30,00 m² alana sahip dükkanın aylık 500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (16,67 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Güven Hastanesi yanında, 30,00 m² alana sahip dükkanın aylık 2.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (83,33 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kuloğlu Sokak üzerinde yer alan, 40,00 m² alana sahip dükkanın aylık 2.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (62,50 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 50,00 m² alana sahip dükkanın aylık 1.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (20,00 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Hoşdere Caddesi üzerinde yer alan, 120,00 m² alana sahip dükkanın aylık 2.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (16,67 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Üsküp Caddesi üzerinde yer alan, 260,00 m² alana sahip dükkanın aylık 5.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (19,23 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Hoşdere Caddesi üzerinde yer alan, 100,00 m² alana sahip dükkanın aylık 1.800 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (18,00 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kuzgun Sokak üzerinde yer alan, 35,00 m² alana sahip dükkanın aylık 500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (14,29 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yeşilyurt Sokak üzerinde yer alan, 20,00 m² alana sahip dükkanın aylık 850 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (42,50 TL/m²/ay)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Hoşdere Caddesi üzerinde yer alan, 24,00 m² alana sahip dükkanın aylık 500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (20,83 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Atakule yakınında yer alan, 200,00 m² alana sahip dükkanın aylık 10.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (50,00 TL/m²/ay)

Kiralık Dükkan Emsalleri:

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ² /ay)	Açıklama
1	30,00	16,67	Piyade Sokak
2	30,00	83,33	Güven Hastanesi yanı
3	40,00	62,50	Kuloğlu Sokak
4	50,00	20,00	Bölge
5	120,00	16,67	Hoşdere Caddesi
6	260,00	19,23	Üsküp Caddesi
7	100,00	18,00	Hoşdere Caddesi
8	35,00	14,29	Kuzgun Sokak
9	20,00	42,50	Yeşilyurt Sokak
10	24,00	20,83	Hoşdere Caddesi
11	200,00	50,00	Atakule yakını

Satılık Konut Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Farabi Sokak üzerinde yer alan, 3. katta konumlu, 3+1, 130,00 m² alana sahip yapıli dairenin 270.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.077 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Farabi Sokak üzerinde yer alan, ara katta konumlu, 3+1, 120,00 m² alana sahip yapıli dairenin 250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.083 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kuzgun Sokak üzerinde yer alan, ara katta konumlu, 3+1, 135,00 m² alana sahip yapıli dairenin 275.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.037 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Cinnah Caddesi üzerinde yer alan, yüksek giriş katta konumlu, 3+1, 155,00 m² alana sahip yapıli dairenin 255.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.645 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Hoşdere Caddesi üzerinde yer alan, son katta konumlu, 4+1, 160,00 m² alana sahip yapıli dairenin 290.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.813 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kuzgun Sokak üzerinde yer alan, son katta konumlu, 3+1, 135,00 m² alana sahip yapıli dairenin 260.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.926 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Alaçam Sokak üzerinde yer alan, 1. bodrum katta konumlu, 3+1, 115,00 m² alana sahip yapıli dairenin 125.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.087 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Farabi Sokak üzerinde yer alan, 3. katta konumlu, 3+1, 110,00 m² alana sahip dairenin 180.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.636 TL/m²)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Farabi Sokak üzerinde yer alan, 1. katta konumlu, 4+1, 160,00 m² alana sahip full yapıli dairenin 355.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.219 TL/m²)
- Değerleme konusu olan konutların bulunduğu sokağın prestijli bir sokak olması ve binanın yeni yapı (Emsaller 40-50 yıllık binalarda yer almaktadır.) olması sebebi ile m² birim fiyatının 3.000-3.500 TL/m² bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Satılık Konut Emsalleri:

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
1	130,00	2.077	Farabi Sokak
2	120,00	2.083	Farabi Sokak
3	135,00	2.037	Kuzgun Sokak
4	155,00	1.645	Cinnah Caddesi
5	160,00	1.813	Hoşdere Caddesi
6	135,00	1.926	Kuzgun Sokak
7	115,00	1.087	Alaçam Sokak
8	110,00	1.636	Farabi Sokak
9	160,00	2.219	Farabi Sokak

Kiralık Konut Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Farabi Sokak üzerinde yer alan, 2. katta konumlu, 4+1, 180,00 m² alana sahip dairenin aylık 1.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (8,33 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Farabi Sokak üzerinde yer alan, 2. katta konumlu, 4+1, 175,00 m² alana sahip yapıli dairenin aylık 1.600 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (9,14 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kuzgun Sokak üzerinde yer alan, ara katta konumlu, 3+1, 135,00 m² alana sahip yapıli dairenin aylık 950 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (7,04 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Cinnah Caddesi üzerinde yer alan, yüksek giriş katta konumlu, 3+1, 155,00 m² alana sahip yapıli dairenin aylık 1.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (9,68 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Farabi Sokak üzerinde yer alan, 4. katta konumlu, 4+1, 140,00 m² alana sahip yapıli dairenin aylık 1.300 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (9,29 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kuzgun Sokak üzerinde yer alan, son katta konumlu, 3+1, 135,00 m² alana sahip yapıli dairenin aylık 800 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (5,93 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yeşilyurt Sokak üzerinde yer alan, 2. katta konumlu, 3+1, 130,00 m² alana sahip yapıli dairenin aylık 950 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (7,31 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Hoşdere Caddesi üzerinde yer alan, son katta konumlu, 3+1, 140,00 m² alana sahip yapıli dairenin aylık 900 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (6,43 TL/m²/ay)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Tirebolu Sokak üzerinde yer alan, 1. katta konumlu, 3+1, 130,00 m² alana sahip yapılı dairenin aylık 875 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (6,73 TL/m²/ay)

Kiralık Konut Emsalleri:

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ² /ay)	Açıklama
1	180,00	8,33	Farabi Sokak
2	175,00	9,14	Farabi Sokak
3	135,00	7,04	Kuzgun Sokak
4	155,00	9,68	Cinnah Caddesi
5	140,00	9,29	Farabi Sokak
6	135,00	5,93	Kuzgun Sokak
7	130,00	7,31	Yeşilyurt Sokak
8	140,00	6,43	Hoşdere Caddesi
9	130,00	6,73	Tirebolu Sokak

Satılık Bina Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Alaçam Sokak üzerinde yer alan, 21 yıllık, 4 katlı, toplam 1.266,00 m² kapalı alana sahip binanın (Zemin katında 28'er m² 2 adet dükkan ve üst katında 2+1 ve 4+1 daire alanlarından oluşan) 2.200.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.738 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Atakule yakınında yer alan, 4 katlı, 24 oda 8 salondan oluşan toplam 1.600,00 m² kapalı alana sahip müstakil evin 2.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.563 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Aziziye Mahallesi'nde 3 katlı, 2.000,00 m² kapalı alana sahip binanın 3.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.500 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Atakule yakınında, Ahmet Mithat Efendi Sokak üzerinde yer alan, 3 katlı, 1.200,00 m² kapalı alana sahip binanın 2.750.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.292 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Aziziye Mahallesi'nde 8 katlı, 3.000,00 m² kapalı alana sahip sıfır binanın 3.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.167 USD/m²; 2.101 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Aziziye Mahallesi'nde 6 katlı, 1.040,00 m² kapalı alana sahip binanın 1.700.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.635 USD/m²; 2.943 TL/m²)

Satılık Bina Emsalleri:

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
1	1.266,00	1.738	Alaçam Sokak
2	1.600,00	1.563	Atakule yakını
3	2.000,00	1.500	Aziziye Mahallesi
4	1.200,00	2.292	Atakule yakını Ahmet Mithat Efendi Sokak
5	3.000,00	2.101	Aziziye Mahallesi
6	1.040,00	2.943	Aziziye Mahallesi

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kiralık Bina Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Aziziye Mahallesi'nde 8 katlı, 3.000,00 m² kapalı alana sahip sıfır binanın 33.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (11,00 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Aziziye Mahallesi'nde 6 katlı, 1.040,00 m² kapalı alana sahip binanın 10.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (9,62 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Cinnah Caddesi yakınında, 8 katlı, 67 bölümlü, 2.750,00 m² kapalı alana sahip sıfır binanın 20.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (7,28 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Atakule yakınında, Ahmet Mithat Efendi Sokak üzerinde yer alan, 3 katlı, 1.200,00 m² kapalı alana sahip binanın 20.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (16,67 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Aziziye Mahallesi'nde 8 katlı, 3.000,00 m² kapalı alana sahip sıfır binanın 20.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (6,67 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Aziziye Mahallesi'nde 4 katlı, 1.300,00 m² kapalı alana sahip sıfır binanın 15.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (11,54 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Hoşdere Caddesi yakınında, 4 katlı, 2.600,00 m² kapalı alana sahip sıfır binanın 20.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (7,69 TL/m²/ay)

Kiralık Bina Emsalleri:

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ² /ay)	Açıklama
1	3.000,00	11,00	Aziziye Mahallesi
2	1.040,00	9,62	Aziziye Mahallesi
3	2.750,00	7,28	Cinnah Caddesi
4	1.200,00	16,67	Atakule yakını Ahmet Mithat Efendi Sokak
5	3.000,00	6,67	Aziziye Mahallesi
6	1.300,00	11,54	Aziziye Mahallesi
7	2.600,00	7,69	Hoşdere Caddesi

Satılık Arsa Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Willy Brand Sokak üzerinde yer alan, 1.051,00 m² alan üzerine kurulu eski bina ile birlikte arsasının ½ hissesinin 1.250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.379 TL/m²) (Üzerindeki bina yıkılacak olup, emsal yalnızca arsa satışı olarak verilmiştir.)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Alaçam Sokak üzerinde, 4 kat izinli, konut imarlı, 637,00 m² alana sahip arsanın 2.200.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.454 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Alaçam Sokak'ta 508,00 m² arsa üzerinde yer alan zemin + 2 normal kat olmak üzere toplam 6 daireden oluşan eski bina ve arsası için 1.200.000 USD satış bedeli istenmektedir. Söz konusu binada daire büyüklüklerinin 170,00 m² olduğu bilgisi edinilmiş olup, buna göre yaklaşık 1.500,00 m² inşaat alanı olacağı varsayımı ile bina maliyet hesabı yapılmış ve buradan arsa değerine varılmıştır. (1.624 USD/m²; 2.923 TL/m²)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Arsa Emsalleri:

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
1	1.051	2.379	Willy Brand Sokak üzerinde
2	637,00	3.454	Alaçam Sokak üzerinde
3	508,00	2.823	Alaçam Sokak üzerinde

✓ 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, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazların değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak taşınmazların %100 tamamlanması durumunda değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

28.12.2012 Tarihi İtibariyle Taşınmazların Tamamlanması Varsayımı İle Toplam Piyasa Değeri;

Bağımsız Bölüm No	Alanı (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
1 No'lu Mağaza	143	5.000,00	715.000 TL
2 No'lu Konut	191	3.200,00	611.200 TL
3 No'lu Konut	191	3.300,00	630.300 TL
4 No'lu Konut	191	3.300,00	630.300 TL
5 No'lu Konut	191	3.200,00	611.200 TL
TOPLAM DEĞER			3.198.000 TL
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			3.200.000 TL

28.12.2012 Tarihi İtibariyle Taşınmazların %98 Tamamlanma Oranına Göre Toplam Piyasa Değeri;

Bağımsız Bölüm No	Alanı (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Tamamlanma Oranı (%)	Toplam Değer (TL)
1 No'lu Mağaza	143	5.000,00	100%	715.000 TL
2 No'lu Konut	191	3.200,00	97%	594.698 TL
3 No'lu Konut	191	3.300,00	97%	613.282 TL
4 No'lu Konut	191	3.300,00	97%	613.282 TL
5 No'lu Konut	191	3.200,00	97%	594.698 TL
TOPLAM DEĞER				3.130.959 TL
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER				3.130.000 TL

7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 Mağaza	143	30,00	4.290,00	51.480,00	7,00%	735.429
2 No'lu Konut	191	16,50	3.151,50	37.818,00	6,25%	605.088
3 No'lu Konut	191	17,00	3.247,00	38.964,00	6,25%	623.424
4 No'lu Konut	191	17,00	3.247,00	38.964,00	6,25%	623.424
5 No'lu Konut	191	16,50	3.151,50	37.818,00	6,25%	605.088
TOPLAM	907,00	18,84	17.087,00	205.044,00	6,42%	3.192.453
YAKLAŞIK TOPLAM						3.192.000

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 %98 tamamlanmış hali ile yasal durum değeri **3.130.000.- TL (Üçmilyonyüzotuzbin.- Türk Lirası), 1.739.000.- USD (Birmilyonyediyüzotuzdokuzbin.- Amerikan Doları)** olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların, "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"na göre %100 tamamlanması durumunda yasal durum değeri **3.200.000.- TL (Üçmilyonikiyüzbin.- Türk Lirası), 1.778.000.- USD (Birmilyonyediyüzyetmişsekizbin.- Amerikan Doları)** olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların, "Gelir İndirgeme Yaklaşımı"na göre yasal durum değeri **3.192.000.- TL (Üçmilyonyüzdoksanikibin.- Türk Lirası), 1.773.000.- USD (Birmilyonyediyüzyetmişüçbin.- Amerikan Doları)** olarak hesaplanmıştır.
- Her iki yöntemle yapılan çalışmada yeterli sayıda veriye ulaşılmış olup, nihai değer olarak değerlendirme konusu taşınmazların %98 tamamlanmış hali ile değeri "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ile bulunan değer olan **3.130.000.- TL (Üçmilyonyüzotuzbin.- Türk Lirası), 1.739.000.- USD (Birmilyonyediyüzotuzdokuzbin.- Amerikan Doları)** ve %100 tamamlanması durumunda değeri "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ile bulunan değer olan **3.200.000.- TL (Üçmilyonikiyüzbin.- Türk Lirası), 1.694.000.- USD (Birmilyonaltıyüzdoksandörtbin.- Amerikan Doları)** olarak hesaplanmıştır.
- Taşınmazların kira değeri; "Gelir İndirgeme Yaklaşımı"na göre 1 no'lu mağazanın aylık kira değeri **4.300.- TL (2.400.- USD)**, 2 no'lu konutun aylık kira değeri **3.150.- TL (1.750.- USD)**, 3 no'lu konutun aylık kira değeri **3.250.- TL (1.800.- USD)**, 4 no'lu konutun aylık kira değeri **3.250.- TL (1.800.- USD)**, 5 no'lu konutun aylık kira değeri **3.150.- TL (1.750.- USD)** olmak üzere toplam **17.100.- TL (9.500.- USD)** olarak takdir edilmiştir.
- Ana taşınmazın sigorta değeri **817.040,00 (Sekizyüzonyedibinkırk.- Türk Lirası)**'dir.

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, mevkiide 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 TAŞINMAZLARIN %98 TAMAMLANMA ORANINA
GÖRE TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)**

3.130.000.- TL
(Üçmilyonyüzotuzbin.- Türk Lirası)

1.739.000.- USD
(Birmilyonyediyüzotuzdokuzbin.- Amerikan Doları)

**28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN %98 TAMAMLANMA ORANINA
GÖRE TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)**

3.693.400.- TL
(Üçmilyonaltıyüzdoksanüçbindörtüz.- Türk Lirası)

2.052.020.- USD
(İkimilyonelliikibinyirmi.- Amerikan Doları)

**28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI VARSAYIMI İLE
TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)**

3.200.000.- TL
(Üçmilyonikiyüzbin.- Türk Lirası)

1.778.000.- USD
(Birmilyonyediyüzyetmişsekizbin.- Amerikan Doları)

**28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI VARSAYIMI İLE
TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)**

3.776.000.- TL
(Üçmilyonyediyüzyetmişaltıbin.- Türk Lirası)

2.098.040.- USD
(İkimilyondoksansekizbinkırk.- 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.

* 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 BOZTUNÇ Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)
--	---



BÖLÜM 9

EKLER

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Onaylı Tapu Takyidat Belgesi
2	Onaylı İmar Durum Belgesi
3	Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi
4	Mimari Proje Örneği
5	Sitüasyon Tablosu
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler