

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ATAKULE
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

ÇANKAYA
MAHALLESİ'NDE
ARSA

ÇANKAYA / ANKARA

Tarih: 30.12.2013

R. No: 2013REVB118

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için **30.12.2013** tarihinde **2013REVB118** 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.
-

“TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.”

Sertifika No: FS 509685

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULUN AÇIK ADRESİ

Cinnah Caddesi, No: 1, Çankaya / ANKARA

GAYRİMENKULUN KULLANIMI

Arsa üzerinde alışveriş merkezi olarak inşaa edilmiş bina bulunmakta olup, mevcutta boş durumdadır. Taşınmazın yıkım ruhsatı bulunmaktadır.

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 gayrimenkuldur.

İMAR DURUMU

Taşınmaza ait imar durumu "4.3 Gayrimenkulun İmar Bilgileri" bölümünde ayrıntılı olarak sunulmuştur.

30.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

68.150.000.- TL
(Altmışsekizmilyonyüzellibin.-
Türk Lirası)

31.545.000.- USD
(Otuzbirmilyonbeşyüzkırkbeşbin.-
Amerikan Doları)

30.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

80.417.000.- TL
(Seksenmilyondörtüyüzonedibin.-
Türk Lirası)

37.223.100.- USD
(Otuzyedimilyonikiyüzirmiüçbinyüz.-
Amerikan Doları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- 1 USD = 2,1604.- TL kabul edilmiştir. USD değeri 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 bir birlikte bağımsız kullanılamaz.

SİMGE SEVİN AKSAN
Değerleme Uzmanı (401772)

BİLGE BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)

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.....	6
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.....	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	18
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	18
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.....	21
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.....	25
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	27
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri	28
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	28
5.6 Harici ve Müteferrik İşler	28
BÖLÜM 6.....	30
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	30
BÖLÜM 7.....	32
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	32
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	32
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	32
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	32
7.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi	34
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	39
BÖLÜM 8.....	41
SONUÇ	41
BÖLÜM 9.....	43
EKLER	43

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.10.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2013 tarihinde, 2013REVB118 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 gayrimenkulun 30.12.2013 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 Simge SEVİN AKSAN ve sorumlu değerlendirme uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 11.10.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2013 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 28.01.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Konu taşınmaza ait T.C. Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 21.11.2013 tarih, 66770991-1649 sayılı yıkım ruhsatı bulunmaktadır. (Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Yönetim Kurulu'nun 03.11.2011 tarih ve 703-883 sayılı kararı uyarınca Atakule Alışveriş Merkezi'nin kule hariç alışveriş Merkezi bölümünün yıkılarak yerine modern bir alışveriş merkezi yapılması kararı alınmıştır.) Bu nedenle konu taşınmazın yalnızca arsa piyasa değeri takdir edilmiştir.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.10.2013 tarihli talebine istinaden, belirtilen gayrimenkulun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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

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

	Rapor-1	Rapor-2
Rapor Tarihi	29.12.2011	28.12.2012
Rapor Numarası	2012B73	2012REVB100
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet ASLAN Makbule YÖNEL MAYA	Özge AKLAR Hüsnüye BOZTUNÇ
Gayrimenkulun Toplam Değeri (TL)	76.560.000 TL	75.150.000 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 takdir eder. 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.

Gayrimenkulun 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.

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

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretilip 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 gayrimenkulun 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, gayrimenkulun 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.
- Gayrimenkulun satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulun alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulunu 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.

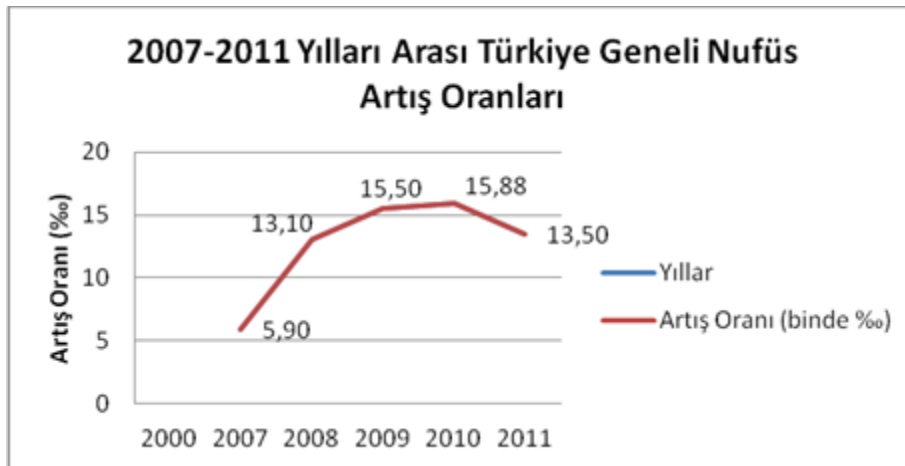
3.1 Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2012 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 12 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,4'ünü (37.956.168 kişi) erkekler, % 49,6'sını (37.671.216 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup, bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12'ye gerilemiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2012 yılında, bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Aşağıdaki grafikte 2007-2011 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



2012 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -45,44)'dır. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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. 2012 yılı itibari ile ise toplam nüfusun %76,8’i 58.448.431) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, %23,2’si (17.178.953) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il %99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise %35 ile Ardahan olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun %18,3’ü (13.854.740 kişi) İstanbul’da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; %6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, %5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, %2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724’tür.

Ülkemizde ortalama yaş 30,1’dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6’dır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalama yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalama yaşı ise 30,5’tir. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (51.088.202), toplam nüfusun %67,6’sını oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun %24,9’u (18.857.179 kişi) 0-14 yaş grubunda, %7,5’i ise (5.682.003 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı” Türkiye genelinde 98 kişidir. Bu sayı illerde 12 ile 2.666 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.666 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli’dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 250’dir.

İl	Nüfus (Şehir Merkezi)	Nüfus
İstanbul	13.710.512	13.854.740
Ankara	4.842.136	4.965.542
İzmir	3.661.930	4.005.459
Bursa	2.688.171	2.402.012
Adana	2.125.635	1.886.624

3.1.2 Ekonomik Veriler¹

2008 yılının başlarında 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 alışveriş merkezi 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 göstermiş ve kısa zamanda Avrupa’ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen ekonomik küçülmelere engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

¹ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2013REVB118

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 Borsası’nın 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

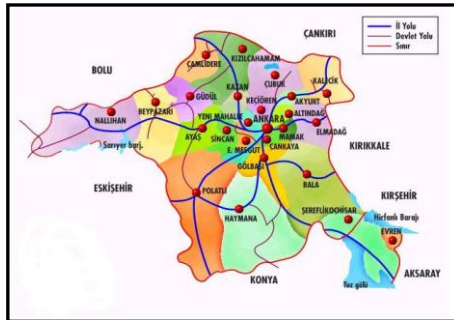
Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye’ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye’nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı sektöre 3 önemli yasanın getirildiği bir yıl olmuştur. Mükabiliyet Yasası ile birlikte Türkiye’de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, bu yasanın önümüzdeki süreçte gayrimenkul piyasasına ciddi bir ivme kazandırması beklenmektedir. Mükabiliyet Yasası ile yabancı sermayeyi çekmek ve cari açığı kapatmak amaçlansa da asıl yurt içinde ve yurt dışında ilgi gören ve kaynak arttırılmasını sağlayacak hususun kentsel dönüşüm ve 2B arazilerinin satışı olduğu düşünülmektedir. Bu yasalar ile yeni gayrimenkul geliştirme alanları yaratılmış olup, bunun etkisinin 2013 yılında daha net hissedileceği düşünülmektedir. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir.

Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Standart & Poor’s, Türkiye’nin uzun vadeli kredi notunu Mart 2013’de BB’den yatırım yapılabilir seviyenin bir altı olan BB+’ya yükseltmiştir. Mayıs 2013’de ise Moody’s Türkiye’nin kredi notunu bir basamak artışla Baa3’e yükseltmiştir. Böylelikle Türkiye, Fitch’in Kasım 2012’deki artışının (BBB-) ardından ikinci yatırım yapılabilir notunu almıştır. Bu olumlu gelişmeler ile yabancı yatırımcıların Türkiye’ye girişlerinin daha hızlı bir şekilde artarak devam etmesi beklenmektedir. Ekonomik açıdan yaşanan olumlu gelişmeler ve 2012 yılı içinde kabul edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2013 yılının 2012 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulun 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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Başkent olduktan sonra hızlı bir sosyal, ekonomik, siyasal, askeri ve kültürel gelişime sahne olan Ankara; bugün, tüm sektörler itibarıyla kalkınmış, ülkemizin ikinci büyük metropolü haline gelmiştir.

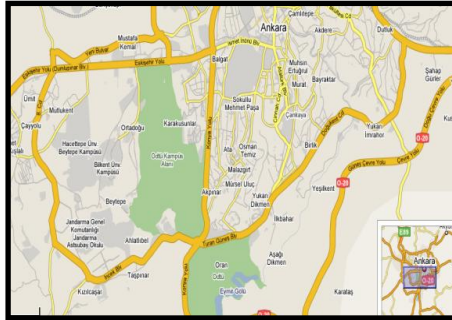
Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Gündül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Şehir ve Köy Nüfusu;

Nüfus	1990	Oran %	2000	Oran %	2009	Oran %	2010	Oran %	2011	Oran %	2012	Oran %
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	136.881	2,94	130.460	2,73	128.777	2,54	123.406	2,49
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	4.842.136	97,51
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	4.965.542	100,00

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

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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Nüfus verileri şu şekildedir;

Nüfus Durumu	1990	1997	2000	2007	2008	2009	2010	2011	2012
İlçe Merkezi	712.304	759.167	758.490	792.189	785.330	794.288	797.109	813.339	832.075
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	832.075

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 (Mevlana Bulvarı) 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 GAYRİMENKULUN
MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ***

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulun Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Çankaya
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	13583
Parsel No	2
Ana Gayrimenkulun Niteliği	Kargir Ev ve Bağ
Yüzölçümü	6.730,00 m ²
Maliki	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hissesi	Tam

4.2 Gayrimenkulun Takyidat Bilgileri

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

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde 11.10.2013 tarih, saat 09:51 itibarıyla 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	: KARGIR EV VE BAĞ		
Kurum Adı	: Çankaya TM				
Mahalle / Köy Adı	: ÇANKAYA Mah.				
Mevdi	:				
Cilt / Sayfa No	: 3 / 252				
Kayıt Durum	: Aktif				

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/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: 1842135
Suat ÜSTÜN
Kaydın Uygundur
11/10/2013

Rapor Tarihi / Saati : 11.10.2013 9:51

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 Gayrimenkulun 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.

T.C. Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 11.10.2013 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ve aşağıda sunulan 27.11.2013 tarih M.06.3.ÇAN.0.13.05.02/31123-1480/13 (30054) sayılı imar durum belgesine göre ana taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu taşınmaz 19.03.2013 tarih 4228 Bakanlık Olur'u ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat Görevlileri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümleri uyarında resen onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na ve 04.06.2013 tarihli 18035/B no'lu çap belgesine göre 13583 ada 2 no'lu parsel "**Kule-Döner Restaurant Ticaret ve Ticari Rekrasyon Alanı**"nda kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

- Emsal: 3,50,
- Hmax: Serbest,
- Ana yoldan çekme mesafesi 5,00'er m, Botanik Park yönünde parsel köşelerinden çekme mesafesi 10,00'ar m'dir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



ÇANKAYA
BELEDİYESİ

T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
ANKARA

Sayı : M.06.3.ÇAN.0.13.05.02/31123-1480/13
Konu: 13583 ada 2 sayılı parsel.

(30054)

27.11.2013

Sayın; Bilge KALYONCU
TSKB.Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Aziziye Mah.Piyade Sok.B-Blok No:3/7
Çankaya /ANKARA

İLGİ: 11.10.2013 tarih ve 31123 sayılı kayıtlı dilekçe;

İlgi dilekçe ile İlçemiz Çankaya mahallesinde bulunan 13583 ada, 2 sayılı parselin imar durumu bilgilerinin bildirilmesi talep edilmektedir.

Yapılan incelemede;

İmarın 13583 ada, 2 sayılı parselin 71530/A nolu parselasyon planında “ Kule - döner Restaurant ticaret ve ticari rekreasyon alanı ” olarak ayrıldığı, inşaat emsalinin E= 3.50, saçak seviyesinin Hmax = Serbest olduğu hususları tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Raziye BİÇEN
İmar ve Şehircilik Müdürü
Lütfü ŞEVİRAN
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Üst Sorumlusu

Cumhuriyet Mah.Ziya Gökalp Cad. No: 11Kızılay/ANKARA Tel:458 90 00
NOT: Lütfen yazışmalarda ada parsel belirtiniz.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PLAN NOTLARI:

- 1) Kule-Döner Restaurant Ticaret ve Ticari Rekrasyon Alanı'nda;
 - Emsal: 3,50,
 - Yükseklik: Kule (Atakule) için Hmaks: Serbest, diğer yapılar için Hmaks: 18,50 m'dir.
 - $\pm 0,00$ kotu parselin cephe aldığı yolların en üst kotundan verilecektir.
 - Su basman kotu $\pm 1,50$ m'de tesis edilebilir.
 - 16.11.1990 tarihli yapı kullanma izin belgesinde "kule kısmı" için belirlenen yükseklik ve yapılaşma hakları müktesep hak olarak kabul edilerek korunacaktır. Yıkılıp yeniden yapılanma halinde mevcut yönetmelik ve plan şartları geçerlidir.
- 2) Ankara Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 06.06.2012 tarih ve 724 sayılı kararı doğrultusunda, parselde inşaa edilcek yeni yapıya ait mimari proje, Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

✓ Ruhsat ve İzinler

- Konu taşınmaza ait 23.05.2005 onay tarihli mimari proje bulunmaktadır.
- Konu taşınmaza ait henüz onay aşamasında olan mimari projesi 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 taşınmaza ait T.C. Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 21.11.2013 tarih, 66770991-1649 sayılı yıkım ruhsatı bulunmaktadır. (Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Yönetim Kurulu'nun 03.11.2011 tarih ve 703-883 sayılı kararı uyarınca Atakule Alışveriş Merkezi'nin kule hariç alışveriş Merkezi bölümünün yıkılarak yerine modern bir alışveriş merkezi yapılması kararı alınmıştır.)

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	-
21.11.2013, 66770991-1649 (Yıkım Ruhsatı)	-	-	-

✓ Yapı Denetim:

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

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

T.C. Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgilere göre, Atakule Alışveriş Merkezi'nin günümüz mimarisinin gerektirdiği modernize çalışmalarının yapılabilmesi amacıyla ilgili belediyeleri nezdinde düzenlenmesi istenilen imar durumu belgesi (Çap) yükseklik değerinin belirlenmesinde yaşanan sıkıntının giderilememesi üzerine alışveriş merkezinin bulunduğu 13583 ada 2 parsel için hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 19.03.2013 tarih 4228 Bakanlık Olur'u ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat Görevlileri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümleri uyarınca resen onaylanmıştır. Onaylanan plan neticesinde taşınmazın yüksekliği değiştirilmiş olup, Kule (Atakule) için

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Hmaks: Serbest, diğer yapılar için Hmaks: 18,50 m olarak onaylanmıştır. (İlgili yazışmalar ve kararlar ekte detaylı bir şekilde yer almaktadır.)

Konu taşınmaza ait T.C. Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 21.11.2013 tarih, 66770991-1649 sayılı yıkım ruhsatı bulunmaktadır. (Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Yönetim Kurulu'nun 03.11.2011 tarih ve 703-883 sayılı kararı uyarınca Atakule Alışveriş Merkezi'nin kule hariç alışveriş Merkezi bölümünün yıkılarak yerine modern bir alışveriş merkezi yapılması kararı alınmıştır.)

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

Değerleme konusu taşınmaza ait T.C. Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 21.11.2013 tarih, 66770991-1649 sayılı yıkım ruhsatı bulunmaktadır. Taşınmazın üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bilgisi de bulunmamaktadır. Bu nedenlerden ötürü konu taşınmazın ilgili Sermaye Mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne arsa olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Konu taşınmazın arsa olarak GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkulde 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 gayrimenkulun çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULUN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULUN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulun Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulun açık adresi: 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 1,50 km ilerledikten sonra Cinnah Caddesi üzerinden Çankaya yönüne doğru ilerlenir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 2,00 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 ~4,00 km, Ulus'a ~6,00 km, Seğmenler Parkı'na ~750,00 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 Gayrimenkulun 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 23.05.2005 onay tarihli mimari projesine göre 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 brüt kapalı alana sahip olup, alışveriş merkezi toplam 28.530,13 m² brüt kapalı alana sahiptir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kat	Toplam 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 brüt 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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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, 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.

Ancak değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan alışveriş merkezi mülk sahibinin talebi doğrultusunda Ankara Kültür Varklıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 06.06.2012 no'lu 724 sayılı karar ile kule kısmı yerinde kalmak koşuluyla alışveriş merkezinin yıkılıp yerine yeni yapı yapılması onaylanmıştır. Bunun üzerinde yeni bir proje sunulmuş olup, proje onay aşamasındadır.

Konu taşınmaza ait T.C. Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 21.11.2013 tarih, 66770991-1649 sayılı yıkım ruhsatı bulunmaktadır. (Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Yönetim Kurulu'nun 03.11.2011 tarih ve 703-883 sayılı kararı uyarınca Atakule Alışveriş Merkezi'nin kule hariç alışveriş Merkezi bölümünün yıkılarak yerine modern bir alışveriş merkezi yapılması kararı alınmıştır.)

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulun 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	23
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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulun İç Mekan İnşaat Özellikleri

Bina Adı	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Duvar	Aydınlatma
5. Bodrum Katı	Isı Merkezi	Mozaik	Plastik boya	-	Plastik boya	Floresan
4. Bodrum Katı	Otopark	Mozaik	Plastik boya	Alüminyum	Plastik boya	Floresan
3. Bodrum Katı	Otopark	Mozaik	Plastik boya	Alüminyum (Dış doğramalar), ahşap (İç doğramalar)	Plastik boya	Floresan
2. Bodrum Katı	Dükkan alanları, sirkulasyon alanları	Mermer, seramik, halıfleks ve granit	Asma tavan, boya	Alüminyum (Dış doğramalar), cam-ahşap (İç doğramalar)	Platik boya, fayans	Spot armatür
1. Bodrum Katı	Dükkan alanları, sirkulasyon alanları	Mermer, seramik, halıfleks ve granit	Asma tavan, boya	Alüminyum (Dış doğramalar), cam-ahşap (İç doğramalar)	Platik boya, fayans	Spot armatür
Zemin Kat	Dükkan alanları, sirkulasyon alanları	Mermer, seramik, halıfleks ve granit	Asma tavan, boya	Alüminyum (Dış doğramalar), cam-ahşap (İç doğramalar)	Platik boya, fayans	Spot armatür
1. Normal Kat	Dükkan alanları, sirkulasyon alanları	Mermer, seramik, halıfleks ve granit	Asma tavan, boya	Alüminyum (Dış doğramalar), cam-ahşap (İç doğramalar)	Platik boya, fayans	Spot armatür
2. Normal Kat	Dükkan alanları, sinema alanı, sirkulasyon alanları	Mermer, seramik, PVC, halıfleks ve granit	Asma tavan, boya	Alüminyum (Dış doğramalar), cam-ahşap (İç doğramalar)	Platik boya, fayans, ahşap	Spot armatür
Kule	Restoran, cafe	Seramik	Asma tavan, boya	Alüminyum (Dış doğramalar), cam-ahşap (İç doğramalar)	Platik boya, fayans	Spot armatür

5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Söz konusu 13583 ada 2 no'lu parsel 6.730,00 m² arsa 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. Kule kısmı Ankara'nın simgesi kabul edilmektedir.
- 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 değerleme tarihi itibari ile boş durumdadır. Konu taşınmazın yıkılıp yerine yeni bir alışveriş merkezi 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 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 **“Kule-Döner Restaurant ve Ticari Rekreasyon Alanı”** amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULUN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULUN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
+ Taşınmazın konumu nedeniyle reklam kabiliyeti yüksektir. + Konu taşınmaz Cinnah Caddesi ile Çankaya Caddesi'nin kesişiminde konumlanmıştır.	- Mevcut durumda konu taşınmazın boş durumda olması sebebi ile, gelir getiren bir mülk olmasına rağmen mevcutta gelir getirmemektedir. - Konu taşınmaza ait yıkım ruhsatı bulunmaktadır.
FİRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Konu taşınmazın anıtsal bir yapı olması nedeniyle bir cazibe merkezidir. ✓ Konu taşınmaza ulaşım özel ve toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla sağlanabilmektedir. ✓ Atakule Alışveriş Merkezi'nin kule hariç alışveriş Merkezi bölümünün yıkılarak yerine modern bir alışveriş merkezi yapılması kararı alınmıştır.	× Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir. × Konu taşınmazın mevcut mimari durumu ve yapısal eskiliği nedeniyle diğer alışveriş merkezleri ile rekabet edecek gücü bulunmamaktadır.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün değer tespitinde emsal karşılaştırma yaklaşımı ve geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

Satılık Arsa Emsalleri:

- Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Umurbey Sokak ile Horosan Sokak kesişiminde yer alan, üzerinde yıkılacak 1 katlı eski bina bulunan, 3 kat izinli, 721,00 m² alana sahip, "Konut" imarlı arsanın 3.150.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.369 TL/m²; 2.022 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Horosan Sokak üzerinde yer alan, üzerinde yıkılacak 1 katlı eski metruk bina bulunan, 3 kat izinli, 711,00 m² alana sahip, "Konut" imarlı arsanın 3.300.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.641 TL/m²; 2.148 TL/m²)
- Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Hafta Sokak üzerinde yer alan, 3 kat izinli, 699,00 m² alana sahip, "Konut" imarlı arsanın 1.200.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.709 TL/m²; 1.717 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Rabat Sokak üzerinde yer alan, 3 kat izinli, 486,00 m² alanlı, "Konut" imarlı arsanın 1.600.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.292 TL/m²; 1.524 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Bülten Sokak üzerinde yer alan, 4 kat izinli, 1.100,00 m² alanlı, "Konut" imarlı arsanın 2.200.000 USD bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (4.321 TL/m²; 2.000 USD/m²)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Hülya Sokak üzerinde yer alan, 3 kat izinli, 525,00 m² alanlı, “Konut” imarlı arsanın 1.900.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.619 TL/m²; 1.675 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Büklüm Sokak üzerinde yer alan, 875,00 m² alanlı, “Ticari” imarlı arsanın 3.200.000 USD bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (7.901 TL/m²; 3.657 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Büklüm Sokak üzerinde yer alan, 435,00 m² alanlı, “Konut” imarlı arsanın 2.000.000 TL bedelle satılık bilgisi alınmıştır. (4.598 TL/m²; 2.128 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Güniz Sokak üzerinde yer alan, 1.020,00 m² alanlı, “Ticari” imarlı arsanın 4.950.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (4.853 TL/m²; 2.246 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Borazan Sokak üzerinde yer alan, üzerinde yıkılacak eski bina bulunan, 4 kat izinli, 490,00 m² alana sahip, “Konut” imarlı arsanın 2013 yılı içerisinde 1.000.000 USD bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (4.409 TL/m²; 2.041 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Borazan Sokak üzerinde yer alan, üzerinde yıkılacak eski bina bulunan, 4 kat izinli, 584,00 m² alana sahip, “Konut” imarlı arsanın 2013 yılı içerisinde 3.045.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (5.214 TL/m²; 2.413 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Arjantin Caddesi üzerinde yer alan, üzerinde yıkılacak eski bina bulunan, 4 kat izinli, 195,00 m² alana sahip, “Konut” imarlı arsanın 2013 yılı içerisinde 2.400.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (12.308 TL/m²; 5.697 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Filistin Sokak üzerinde yer alan, Emsal: 1,00 olan, 600,00 m² alanlı, “Ticari” imarlı arsanın 4.200.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (7.000 TL/m²; 3.240 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer alan, 6 kat izinli, 512,00 m² alana sahip, “Ticari” imarlı arsanın 6.250.000 TL bedelle yakın zamanda satıldığı bilgisi alınmıştır. (12.207 TL/m²; 5.650 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer alan, 7 kat izinli, 693,00 m² alana sahip, “Konut” imarlı arsanın 4.158.000 TL bedelle yakın zamanda satıldığı bilgisi alınmıştır. (6.000 TL/m², 2.777 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Atatürk Bulvarı ve Tunus Caddesi’ne cepheli, 726,00 m² alana sahip, “Ticari” imarlı arsanın 4.750.000 USD bedelle yakın zamanda satıldığı bilgisi alınmıştır. (14.135 TL/m²; 6.543 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Atatürk Bulvarı’na 25,00 m cephesi bulunan, 7 kat izinli, 800,00 m² alana sahip, “Ticari” imarlı arsanın 5.500.000 USD bedelle yakın zamanda satıldığı bilgisi alınmıştır. (14.853 TL/m²; 6.875 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Tunus Caddesi üzerinde, 5 kat izinli, 547,00 m² alana sahip, “Konut” imarlı arsanın 4.350.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (7.952 TL/m²; 3.681 USD/m²)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ²)	Özellikler
1	721,00	4.369	Umurbey Sokak ile Horosan Sokak kesişiminde
2	711,00	4.641	Horosan Sokak
3	699,00	3.709	Hafta Sokak
4	486,00	3.292	Rabat Sokak
5	1.100,00	4.321	Bülten Sokak
6	525,00	3.619	Hülya Sokak
7	875,00	7.901	Büklüm Sokak
8	435,00	4.598	Büklüm Sokak
9	1.020,00	4.853	Güniz Sokak
10	490,00	4.409	Borazan Sokak
11	584,00	5.214	Borazan Sokak
12	195,00	12.308	Arjantin Caddesi
13	600,00	7.000	Filistin Sokak
14	512,00	12.207	Tunalı Hilmi Caddesi
15	693,00	6.000	Tunalı Hilmi Caddesi
16	726,00	14.135	Atatürk Bulvarı ve Tunus Caddesi'ne cepheli
17	800,00	14.853	Atatürk Bulvarı'na 25,00 m cephesi bulunan
18	547,00	7.952	Tunus Caddesi

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Portakal Çiçeği, 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 (Atakule Alışveriş Merkezi'nin yıkım maliyeti düşülmüştür.) aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

ARSA DEĞERİ		
1 m ² Arsa Değeri	4.700 .- USD	
Toplam Arsa Büyüklüğü	6.730 m ²	
Toplam Arsa Değeri	31.631.000 .- USD	
Yıkım Maliyeti	85.867 .- USD	31.545.133 .- USD
TOPLAM		31.545.000 .- USD

7.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi

Alışveriş Merkezi ile İlgili Varsayımlar:

- 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 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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Alansal Dağılım (AVM)	İnşaat Alanı	Maliyet (USD/m ²)	Maliyet (USD)
AVM Alanı	23.555,00	520	12.248.600,00
AVM Otopark Alanı	8.250,00	250	2.062.500,00
Toplam	31.805,00	450	14.311.100,00

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

YIKIM MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
14.311.100	0,60%	85.867

- 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)
14.311.100	12%	1.717.332

- 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)
14.311.100	3%	429.333

TOPLAM MALİYET (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	14.311.100
Yıkım Maliyeti (USD)	85.867
Altyapı Maliyeti (USD)	1.717.332
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	429.333
TOPLAM (USD)	16.543.632

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet (USD)	Oran	Maliyet (USD)
16.457.765	15%	2.468.665

TOPLAM MALİYET (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	14.311.100
Yıkım Maliyeti (USD)	85.867
Altyapı Maliyeti (USD)	1.717.332
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Mal. (USD)	429.333
Proje Genel Giderler (USD)	2.468.665
TOPLAM (USD)	19.012.296

- Mevcut Atakule Alışveriş Merkezi'nin 2014 yılının ilk 2 ayında yıkılarak, 2015 ve 2016 yıllarında yeni Alışveriş merkezi inşaatının devam edeceği varsayılmıştır. Yıllara göre maliyetlerin dağılımı aşağıda yer alan tabloda gösterilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MALİYETİN YILLARA DAĞILIMI			
YILLAR	2014	2015	TOPLAM
ORAN	35%	65%	100%
MALİYET (USD)	6.654.304	12.357.993	19.012.296

- Ankara Alışveriş Merkezi 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 artırılması ile paçal kirası; 2013 yılı için 36,00 USD/m²/ay olarak takdir edilmiştir. Kira artış oranlarının Ankara Alışveriş Merkezi 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 Alışveriş Merkezi'nin 2016 Ocak ayında faaliyete geçeceği, bu kapsamda gayrimenkulun 2016 yılında %80, 2017 yılında %85, 2018 yılında %90, 2019 yılında %95 oranında sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Bina yönetim gideri yapılan piyasa araştırması neticesinde m² başına 6,00 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 %1,50 olarak yıllık ayrılacağı varsayılmıştır.
- Bina sigortası oranı %0,40 ve emlak vergisi oranı %0,40 olarak kabul edilmiştir.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmıştır ve 1 USD 2,1604 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 %40, müteahhit için %60 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 %8,50 kabul edilmiştir.
- USD bazlı 2041 Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 4,96 "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)	6,00
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,50%
KAPİTALİZASYON ORANI (%)	8,50%
ARTIŞ ORANI (%)	3,00%

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AVM NAKİT AKIŞI														
YILLAR	30.12.2013	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	31.12.2025
KAPASİTE KULLANIM ORANI AVM (%)	0%	0%	0%	0%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
KİRALANABİLİR DÜKKAN ALANI (M²)	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/m²)	36,00	36,00	37,08	38,19	39,34	40,52	41,73	42,99	44,28	45,60	46,97	48,38	49,83	51,33
TOPLAM DÜKKAN GELİRLERİ (USD)	0	0	0	0	6.344.460	6.943.219	7.572.193	8.232.656	8.479.636	8.734.025	8.996.046	9.265.927	9.543.905	9.830.222
DİĞER GELİRLER (USD)	0	0	0	0	951.669	1.041.483	1.135.829	1.234.898	1.271.945	1.310.104	1.349.407	1.389.889	1.431.586	1.474.533
TOPLAM GELİRLER (USD)	0	0	0	0	7.296.129	7.984.702	8.708.022	9.467.555	9.751.581	10.044.129	10.345.453	10.655.816	10.975.491	11.304.755
POTANSİYEL YÖNETİM GELİRLERİ (USD)	0	0	0	0	1.283.265	1.361.415	1.402.258	1.444.326	1.487.655	1.532.285	1.578.254	1.625.601	1.674.369	1.724.600
BEKLENEN YÖNETİM GELİRLERİ (USD)	0	0	0	0	1.026.612	1.157.203	1.262.032	1.372.109	1.413.273	1.455.671	1.499.341	1.544.321	1.590.651	1.638.370
BEKLENEN YÖNETİM GİDERLERİ (USD)	0	0	0	0	256.653	204.212	140.226	72.216	74.383	76.614	78.913	81.280	83.718	86.230
YENİLEME MALİYETİ (USD)	0	0	0	0	229.660	229.660	229.660	229.660	229.660	229.660	229.660	229.660	229.660	229.660
BİNA SİGORTASI (USD)	0	0	0	0	48.994	50.464	51.978	53.537	55.143	56.798	58.502	60.257	62.064	63.926
EMLAK VERGİSİ (USD)	0	0	0	0	84.314	86.844	89.449	92.132	94.896	97.743	100.676	103.696	106.807	110.011
TOPLAM GİDERLER (USD)	0	0	0	0	619.622	571.180	511.313	447.546	454.083	460.816	467.750	474.893	482.250	489.828
AVM NET NAKİT AKIŞI (USD)	0	0	0	0	6.676.508	7.413.521	8.196.709	9.020.008	9.297.498	9.583.313	9.877.702	10.180.923	10.493.241	10.814.928
İNŞAAT MALİYETİ (USD)	0	0	6.654.304	12.357.993										
AVM NET NAKİT AKIŞI (USD)	0	0	-6.654.304	-12.357.993	6.676.508	7.413.521	8.196.709	9.020.008	9.297.498	9.583.313	9.877.702	10.180.923	10.493.241	10.814.928
DÖNEM SONU														127.234.445
NET NAKİT AKIŞLARI	0	0	-6.654.304	-12.357.993	6.676.508	7.413.521	8.196.709	9.020.008	9.297.498	9.583.313	9.877.702	10.180.923	10.493.241	138.049.373
ARSA SAHİBİ	0	0	0	0	3.004.429	3.336.085	3.688.519	4.059.004	4.183.874	4.312.491	4.444.966	4.581.415	4.721.958	62.122.218
MÜTEAHHİT	0	0	-6.654.304	-12.357.993	3.672.079	4.077.437	4.508.190	4.961.005	5.113.624	5.270.822	5.432.736	5.599.508	5.771.282	75.927.155

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	4,96%	4,96%	4,96%
Risk Primi	5,04%	5,54%	6,04%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	68.949.170	65.500.513	62.231.154

ARSA SAHİBİ

32.664.571	40%
------------	-----

MÜTEAHHİT

32.853.863	60%
------------	-----

Kat Karşılığı Oranı	40,00%
Arsa Değeri (USD)	32.664.571
Arsa Değeri (TL)	70.568.538
Toplam Brüt Arsa Alanı (m ²)	6.730
Arsa Değeri (USD/m ²)	4.854
Arsa Değeri (TL/m ²)	10.486

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bu değerleme çalışmasında gayrimenkulun değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

- Değerleme konusu taşınmazın, “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”na göre değeri **68.150.000.- TL (Altmışsekizmilyonyüzellibin.- Türk Lirası), 31.545.000.- USD (Otuzbirmilyonbeşyüzkırkbeşbin.- Amerikan Doları)** olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın, “Geliştirme Yaklaşımı”na göre değeri **70.569.000.- TL (Yetmişmilyonbeşyüzaltmışdokuzbin.- Türk Lirası), 32.665.000.- USD (Otuzikimilyonaltıyüzaltmışbeşbin.- Amerikan Doları)** olarak hesaplanmıştır.
- “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ile yapılan çalışmada yeterli sayıda veriye ulaşılmış olup, nihai değer olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ile bulunan değer olan **68.150.000.- TL (Altmışsekizmilyonyüzellibin.- Türk Lirası), 31.545.000.- USD (Otuzbirmilyonbeşyüzkırkbeşbin.- Amerikan Doları)** rapor sonuç değeri olarak takdir 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.”

01.01.2013 tarihinde bu tarih itibarıyla ruhsat alanınan yapılar için konu kararda değişikliğe gidilmiştir. Ancak değerlendirme konusu taşınmaza ait ruhsat 01.01.2013 tarihinden önce alındığından taşınmaz yukarıda belirtilen 2002/4480 sayılı kanuna tabidir ve bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkulun 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.

30.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

68.150.000.- TL
(Altmışsekizmilyonyüzellibin.-
Türk Lirası)

31.545.000.- USD
(Otuzbirmilyonbeşyüzkırkbeşbin.-
Amerikan Doları)

30.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

80.417.000.- TL
(Seksenmilyondörtüyüzonyedibin.-
Türk Lirası)

37.223.100.- USD
(Otuzyedimilyonikiyüzirmiüçbin.-
Amerikan Doları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- 1 USD = 2,1604.- TL kabul edilmiştir. USD değeri 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 bir birlikte bağımsız kullanılamaz.

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

SİMGE SEVİN AKSAN
Değerleme Uzmanı (401772)

BİLGE BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)

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	Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
5	Mimari Proje Örneği
6	Alışveriş Merkezi Sektör Raporu
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler