

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Revizyon Tarihi: 01.08.2014
Rapor Tarihi: 30.12.2013

R. No: 2013REV834

ATAKULE
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

OBAKÖY İŞ MERKEZİ

ZEYTİNBURNU /
İSTANBUL

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için **30.12.2013** tarihinde hazırlanan ve **01.08.2014** tarihinde revize edilen, **2013REV834** rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
 - Analizler ve sonuçların 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

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Topkapı - Maltepe Caddesi, Obaköy İş Merkezi, Zeytinburnu/İstanbul

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Kiracı kullanımında ofis, dükkan ve atölyeler.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazlara ait tapu bilgileri raporun "4.1.Gayrimenkulün Tapu Bilgileri" bölümünde detaylı olarak verilmiştir.

İMAR DURUMU

Taşınmazlara ait tapu bilgileri raporun "4.3.Gayrimenkulün İmar Bilgileri" bölümünde detaylı olarak verilmiştir.

30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA SATIŞ DEĞERİ (KDV Hariç)

26.350.000.-TL

(Yirmialtılmilyonüçyüzellibin.-
TürkLirası)

12.200.000.- USD

(Onikimilyonikiyüzbin.-Amerikan Doları)

30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA SATIŞ DEĞERİ (KDV Dahil)

31.093.000.-TL

(Otuzbirmilyondoksanüçbin.-
TürkLirası)

14.396.000.- USD

(Ondörtmilyonüçyüzdoksanaltıbin.-
Amerikan Doları)

30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Hariç)

166.000.-TL

(Yüzaltmışaltıbin.- Türk Lirası)

77.000.- USD

(Yetmişyedibin- Amerikan Doları)

30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Dahil)

195.880.-TL

(Yüzseksenyedibinaltıyüzyirmi.-
Türk Lirası)

90.860.- USD

(Doksanbinsekizyüzaltmış.- Amerikan
Doları)

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

2- 1 USD= 2,1604.-TL, kabul edilmiştir. Kur değeri bilgi amaçlı verilmiştir.

3- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

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.

Ozan KOLCUOĞLU
Değerleme Uzmanı (402293)

Makbule YÖNEL MAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)

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	11
1.4 Değerleme Tarihi	11
1.5 Dayanak Sözleşmesi	11
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	11
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	11
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	12
1.9 Şirket Bilgileri	12
1.10 Müşteri Bilgileri	12
BÖLÜM 2	14
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	14
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	14
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	14
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	14
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	14
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli	15
2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi	17
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	17
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	17
BÖLÜM 3	19
GENEL VE ÖZEL VERİLER	19
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	19
3.1.1 Demografik Veriler	19
3.1.2 Ekonomik Veriler	20
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	22
3.2.1 İstanbul İli	22
3.2.2. Zeytinburnu İlçesi	23
BÖLÜM 4	26
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	26
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	26
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	31
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	32
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	32
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	35
4.5 Hukuki Sorumluluk	35
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	35
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	36
BÖLÜM 5	37
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	37
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	37
5.2 Gayrimenkulün Mevcut Durumu	38
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	48
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri	49
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	51
BÖLÜM 6	53
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	53
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	55

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 7	55
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	55
7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	55
7.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	55
7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi	62
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	71
BÖLÜM 8	73
SONUÇ	73
BÖLÜM 9	75
EKLER	75

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 30.12.2013 tarihinde hazırlanmış ve 01.08.2014 tarihinde revize edilmiş olup, 2013REV834 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu aşağıda listelenen gayrimenkullerin 30.12.2013 tarihli piyasa değerinin ve aylık kira bedelinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

İli:	:	İstanbul
İlçesi:	:	Zeytinburnu
Köyü:	:	-
Mahallesi:	:	Merkezefendi
Sokağı:	:	Topkapı Maltepe
Pafta No.:	:	487
Ada No.:	:	2937
Parsel No.:	:	45
Yüzölçümü:	:	149,85 m ²
Niteliği:	:	Muhavvele Merkezi Yeri
Maliki:	:	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

İli	:	İstanbul			
İlçesi	:	Zeytinburnu			
Köyü	:	-			
Mahallesi	:	Merkezefendi			
Sokağı	:	Topkapı Maltepe			
Pafta No	:	487			
Ada No	:	2937			
Parsel No	:	46			
Yüzölçümü	:	16.954,15 m ²			
Niteliği	:	Kargir Bina ve A,B,C,D ve L Bloktan oluşan Kargir İş Yerleri			
B.B. No	Kat No	Arsa Payı		Niteliği	Maliki
1	1.Bodrum	42	16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
2	1.Bodrum	35	16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
3	1.Bodrum	35	16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
4	1.Bodrum	35	16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
5	1.Bodrum	35	16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
6	1.Bodrum	39	16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
7	1.Bodrum	41	16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
8	1.Bodrum	41	16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
9	1.Bodrum	41	16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
10	1.Bodrum	41	16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
11	1.Bodrum	41	16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
12	1.Bodrum	41	16954	A Bloкта Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

RAPOR NO: 2013REV834

REVİZE RAPOR TARİHİ: 01.08.2014

*GİZLİDİR

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

13	1.Bodrum	40	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Bağımsız Bölüm No	Kat No	Arsa Payı		Niteliği	Maliki
14	1.Bodrum	42	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
15	1.Bodrum	35	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
16	1.Bodrum	31	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
17	1.Bodrum	31	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
18	1.Bodrum	35	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
19	1.Bodrum	35	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
20	1.Bodrum	40	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
21	Zemin	67	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
22	Zemin	69	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
23	Zemin	37	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
24	Zemin	59	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
25	Zemin	69	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
26	Zemin	69	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
27	Zemin	69	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
28	Zemin	69	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
29	Zemin	58	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
30	Zemin	58	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
31	Zemin	36	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
32	Zemin	52	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
33	Zemin	58	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
34	Zemin	58	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
35	Zemin	58	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
36	Zemin	69	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
37	Zemin	58	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
38	Zemin	58	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
39	Zemin	36	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
40	Zemin	53	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
41	Zemin	58	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
42	Zemin	58	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
43	Zemin	58	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
44	Zemin	67	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
45	Zemin	69	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
46	Zemin	59	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
47	Zemin	69	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
48	Zemin	69	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
49	Zemin	69	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
50	1. Normal Kat	104	16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
51	1. Normal Kat	96	16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
52	1. Normal Kat	171	16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
53	1. Normal Kat	171	16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
54	1. Normal Kat	104	16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
55	1. Normal Kat	97	16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
56	2. Normal Kat	104	16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
57	2. Normal Kat	97	16954	A Blokta İşyerleri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
58	2. Normal Kat	171	16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
59	2. Normal Kat	171	16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
60	2. Normal Kat	104	16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

RAPOR NO: 2013REV834

REVİZE RAPOR TARİHİ: 01.08.2014

*GİZLİDİR

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

61	2. Normal Kat	97	16954	A Bloкта İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Bağımsız Bölüm No	Kat No	Arsa Payı		Niteliği	Maliki
62	1.Bodrum	54	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
63	1.Bodrum	41	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
64	1.Bodrum	41	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
65	Zemin	47	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
66	Zemin	47	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
67	Zemin	10	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
68	Zemin	34	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
69	Zemin	69	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
70	Zemin	69	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
71	Zemin	58	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
72	Zemin	58	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
73	Zemin	58	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
74	Zemin	38	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
75	Zemin	58	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
76	Zemin	58	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
77	Zemin	58	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
78	Zemin	58	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
79	Zemin	107	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
80	Zemin	38	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
81	Zemin	83	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
82	Zemin	85	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
83	Zemin	85	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
84	Zemin	69	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
85	Zemin	69	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
86	Zemin	69	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
87	Zemin	69	16954	B Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
88	1.Normal Kat	87	16954	B Bloкта İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
89	1.Normal Kat	97	16954	B Bloкта İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
90	1.Normal Kat	171	16954	B Bloкта İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
91	1.Normal Kat	171	16954	B Bloкта İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
92	1.Normal Kat	104	16954	B Bloкта İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
93	1.Normal Kat	97	16954	B Bloкта İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
94	2.Normal Kat	87	16954	B Bloкта İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
95	2.Normal Kat	97	16954	B Bloкта İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
96	2.Normal Kat	171	16954	B Bloкта İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
97	2.Normal Kat	171	16954	B Bloкта İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
98	2.Normal Kat	104	16954	B Bloкта İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
99	2.Normal Kat	97	16954	B Bloкта İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
100	Zemin	67	16954	L Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
101	Zemin	67	16954	L Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
102	Zemin	67	16954	L Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
103	Zemin	58	16954	L Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
104	Zemin	59	16954	L Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
105	Zemin	59	16954	L Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
106	Zemin	86	16954	L Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
107	Zemin	86	16954	L Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
108	Zemin	67	16954	L Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

RAPOR NO: 2013REV834

REVİZE RAPOR TARİHİ: 01.08.2014

*GİZLİDİR

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Arsa Payı		Niteliği	Maliki
109	Zemin	67	16954	L Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
110	Zemin	83	16954	L Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
111	Zemin	83	16954	L Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
112	1.Bodrum	65	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
113	1.Bodrum	26	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
114	1.Bodrum	26	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
115	1.Normal Kat*	17	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
116	1.Bodrum	17	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
117	1.Bodrum	17	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
118	1.Bodrum	17	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
119	1.Bodrum	58	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
120	1.Bodrum	58	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
121	1.Bodrum	58	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
122	1.Bodrum	58	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
123	1.Bodrum	58	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
124	1.Bodrum	58	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
125	1.Bodrum	104	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
126	Zemin	62	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
127	Zemin	62	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
128	Zemin	50	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
129	Zemin	49	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
130	Zemin	51	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
131	Zemin	51	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
132	Zemin	51	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
133	Zemin	103	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
134	Zemin	103	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
135	Zemin	62	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
136	Zemin	62	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
137	Zemin	51	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
138	Zemin	51	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
139	Zemin	51	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
140	Zemin	49	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
141	Zemin	62	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
142	Zemin	62	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
143	Zemin	131	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
144	Zemin	131	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
145	Zemin	131	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
146	Zemin	131	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
147	Zemin	131	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
148	Zemin	23	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
149	Zemin	23	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
150	Zemin	69	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
151	Zemin	51	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
152	Zemin	79	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
153	Zemin	160	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
154	1.Normal Kat	132	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
155	1.Normal Kat	143	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Arsa Payı		Niteliği	Maliki
156	1.Normal Kat	143	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
157	1.Normal Kat	132	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
158	1.Normal Kat	132	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
159	1.Normal Kat	219	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
160	1.Normal Kat	219	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
161	1.Normal Kat	132	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
162	2.Normal Kat	132	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
163	2.Normal Kat	143	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
164	2.Normal Kat	143	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
165	2.Normal Kat	132	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
166	2.Normal Kat	132	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
167	2.Normal Kat	219	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
168	2.Normal Kat	219	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
169	2.Normal Kat	132	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
170	Zemin	137	16954	D Blokta Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
171	Zemin	95	16954	D Blokta Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
172	Zemin	95	16954	D Blokta Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
173	Zemin	95	16954	D Blokta Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
174	Zemin	95	16954	D Blokta Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
175	Zemin	95	16954	D Blokta Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
176	Zemin	95	16954	D Blokta Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
177	Zemin	87	16954	D Blokta Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
178	Zemin	95	16954	D Blokta Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
179	Zemin	95	16954	D Blokta Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
180	Zemin	95	16954	D Blokta Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
181	Zemin	95	16954	D Blokta Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
182	Zemin	95	16954	D Blokta Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
183	Zemin	95	16954	D Blokta Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
184	Zemin	95	16954	D Blokta Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
185	Zemin	95	16954	D Blokta Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
187	Zemin	138	16954	D Blokta Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
188	1.Normal Kat	30	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
189	1.Normal Kat	25	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
190	1.Normal Kat	25	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
191	1.Normal Kat	25	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
192	1.Normal Kat	25	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
193	1.Normal Kat	30	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
194	1.Normal Kat	47	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
195	1.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
196	1.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
197	1.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
198	1.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
199	1.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
200	1.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
201	1.Normal Kat	47	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
202	2.Normal Kat	30	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
203	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Arsa Payı		Niteliği	Maliki
204	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
205	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
206	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
207	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
208	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
209	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
210	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
211	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
212	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
213	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
214	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
215	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
216	1.Normal Kat	462	16954	L Blokta Kafeterya	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
217	Bodrum+Zemin+4 Normal	705	16954	Dükkan+Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

***115 no'lu bağımsız bölümün katı tapu kütüğünde 1.normal kat olarak görünüyorsa olmasına rağmen, kat mülkiyeti projesine göre 1.bodrum katta yer almaktadır.**

****Yukarıdaki tabloda yazan verilerin bazıları müşteri tarafından iletilen tapu fotokopileri ile farklılık göstermekte olup; tablo içerisinde ilgili Tapu Müdürlüğü'nde yer alan tapu kütüklerinde yazılı olan bilgiler esas alınmıştır.**

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 Ozan KOLCUOĞLU ve sorumlu değerlendirme uzmanı Makbule YÖNEL MAYA tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 11.10.2012 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 28.01.2012 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 portföyünde yer alan taşınmazların yıl sonu değerlemesi için 03.10.2013 tarihinde talep edilen gayrimenkul raporudur. Bu rapor, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme çalışması kapsamında 45 no'lu parselin imar durumuna göre; 46 no'lu parselle tevhit şartı bulunması sebebiyle değerlendirme kapsamında bu parsel için ayrıca değer takdiri yapılmamıştır.

Tapu kayıtlarına göre 46 parsel üzerinde 217 adet bağımsız bölüm bulunmasına rağmen; D Blok zemin katta yer alan 186 no'lu bağımsız bölümün mülkiyetinin Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı'na ait olması sebebiyle; bu bağımsız bölüm

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

değerlemeye dahil edilmemiştir. Değerleme çalışmasında geri kalan 216 adet bağımsız bölüm için değer takdiri yapılmıştır.

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

	Rapor-1	Rapor-2
Rapor Tarihi	29.12.2011	28.12.2012
Rapor Numarası	2011A439	2012REV811
Raporu Hazırlayanlar	Simge SEVİN AKSAN- Makbule YÖNEL MAYA	Simge SEVİN AKSAN- Makbule YÖNEL MAYA
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	24.330.000.-TL	25.170.000.-TL

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine 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, Kuleli Sok., No: 3/3-4, G.O.P., 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 üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet 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 gayrimenkulün değerlemesi 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün 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 değerlendirilir.

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

Risksiz getiri oranı

Ülke riskini de içeren, yurtdışı piyasalarda satılan hazine garantili döviz cinsi tahviller “Eurobond” olarak adlandırılır. Değişik vadelerde bulunmakta olup piyasada günlük olarak alım satımı yapılabilmektedir. Bu tahviller ülkemizde finansal hesaplamalara baz olan Risksiz getiri oranının göstergesi olarak kullanılmaktadır. Piyasalardaki en likit Eurobond, 2020 vadeli Dolar/Euro bazlı Eurobond'u olup gösterge tahvil niteliği taşımaktadır.

Risksiz getiri oranı değişkenleri¹

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

Değişken 1: Risksiz getiri oranı olarak kısa vadeli bir devlet tahvili oranı ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Böylece, sermaye maliyeti hesaplanmış olur ve her yılın nakit akış tablosunda iskonto oranı olarak kullanılır.

Değişken 2: Cari kısa vadeli devlet tahvili ile piyasadaki geçmiş prim miktarı kullanılarak ilk dönem (yıl) için sermaye maliyeti hesaplanır. İlerideki dönemler için ileriye dönük oranlar oluşturulur ve ileriki yıllara ilişkin sermaye maliyetinin hesaplanmasında kullanılır.

Değişken 3 : Cari uzun vadeli devlet tahvili oranı (tahvilin süresi varlığın süresine eşleştirilir) risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Bu girdiler kullanılarak sermaye maliyeti hesaplanır ve her yılın nakit akışında iskonto oranı olarak uygulanır. Eurobond ülke ve politik risk içermesine rağmen yapılan işe ait market riskini içermemektedir.

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3'ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin değerlemesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle şirketimiz risksiz getiri oranı kabullerinde en uzun vadeli bond çeşidi olan 2020 vadeli Dolar/Euro bazlı Eurobond'un kullanılması dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu onarının içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

Finansal Piyasa Özellikleri ²	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5

¹ Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.25

² Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.23

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4
---	---

Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

Her bir gayrimenkulün kendi içinde bulunduğu pazarın ve rekabetin koşulları , gayrimenkulün yeri konumu, ticari durumu, sektördeki diğer benzerleri ile karşılaştırması gibi veriler ve riskler market indeksini oluşturacaktır. Dolayısıyla daha düşük performansı olan bir gayrimenkulün market riski daha yüksek olacaktır.

Çalışmalarımızda kullanılan rakamlar Türkiye'nin değişik illerinde bugüne kadar yaptığımız onlarca proje değerlendirme çalışmalarından gelen tecrübelerimizin kritik edilmesi sonucu ortaya konulmuş verilerden oluşmaktadır.

İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)

İleriki bir zamana ilişkin belirli bir meblağı, ödenecekleri veya alacakları bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan orandır. Teorik olarak, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risk taşıyan başka bir kullanıma sunulması halinde sermayenin sağlayacağı getiri oranını yansıtmaması gerekmektedir. Bu değere getiri değeri de denilmektedir.³

İskonto oranları tüm risk primlerini içermektedir. (Ülke riski, piyasa riski,...)

Discount rate Risk free rate ile Market risk premium'un toplamından oluşur.

IAS 36 para. 48'de "İskonto oranının (veya oranlarının) paranın bugünkü piyasa değerlendirmesini ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir oran (veya oranlar) olması gerekmektedir. İskonto oran(lar)ı ileriye dönük nakit akış tahminlerinde düzenlenen riskleri yansıtmamalıdır," denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabileceği doğrudur.

Tek yılın net işletme geliri ve toplam servet fiyatı veya değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir toplam servetteki paya ilişkin gelir oranıdır; net işletme gelirini genel servet değerinin bir göstergesine dönüştürmek için kullanılmaktadır.⁴

Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM) 5

CAPM modeli, çeşitlendirilebilir varyans bakımından riski ölçer ve beklenen sonuçları bu risk ölçümüyle ilişkilendirir. Yatırımcıların varlık getirileri ve varyanslarıyla ilgili homojen beklentilere sahip olmaları, risksiz getiri oranı üzerinden kredi alabilmeleri ve verebilmeleri, tüm varlıkların pazarlanabilir ve kusursuz bir şekilde bölünebilir olması, işlem maliyetleri olmaması ve açıktan satış ile ilgili herhangi bir kısıtlama olmaması gibi çeşitli varsayımlara dayanmaktadır. Bu varsayımlarla, herhangi bir varlığa ilişkin çeşitlendirilemeyen risk, getirilerin bir piyasa endeksinde ki getirilerle birlikte ortaklara varyanslandırılarak ölçülebilir. Bu, varlığın beta'sı olarak tanımlanmaktadır. Şirketin özsermayesine ilişkin beta tahmin edilebilir ise; gerekli getiri özsermayenin maliyetini oluşturacaktır,

Özsermaye maliyeti = $R_f + \text{Özsermaye beta } (E(R_m) - R_f)$

R_f = Risksiz getiri oranı

³ International Valuation Standards, Sixth Edition , 2003 , p.323

⁴ The Appraisal of Real Estate , 12th Edition , Chapter 20, The Income Capitalization Approach, p. 489

⁵ Damodaran on Valuation, Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.21

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

İndirgeme oranı: Risksiz Getiri Oranı ile Risk Priminin toplamından hesaplanmıştır. Bu toplamda kullanılan oranların açıklamaları aşağıdaki şekildedir.

Risksiz getiri oranı yukarıda belirtilen 2.2.1 maddesi değişken 3 modeline göre tespit edilmiş olup, halen yürürlükteki en uzun vadeli euro bond verimi son 6 aylık ortalaması (kısa süreli piyasa değişikliklerini minimize etmek için ortalama kullanılmıştır) ile belirlenmiştir. Bu oran içerisinde ülke riskini barındırmaktadır.

Risk primi ise; 2.2.1 maddesinde açıklandığı üzere bölge, sektör, proje, imar vs. gibi proje özelini ilgilendiren riskleri gözönünde bulundurarak değerlendirme uzmanının tecrübeleri doğrultusunda profesyonel görüşü olarak takdir edilmiştir.

2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi

Proje geliştirme yaklaşımı gelir indirgeme yöntemine benzer olmakla birlikte temelde farklılıklar vardır. Gelir indirgeme yönteminde mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşaa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlendirmeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ilse satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(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.

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 yüzde 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise yüzde 35 ile Ardahan olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,3'i (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; 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	2.402.012	2.688.171
Adana	1.886.624	2.125.635

3.1.2 Ekonomik Veriler⁶

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 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

⁶ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2013REV834

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

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 Borsasının 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. Mütakabiliyet yasası ile birlikte Türkiye'de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, bu yasanın önümüzdeki süreçte gayrimenkul piyasasına ciddi bir ivme kazandırması beklenmektedir. Mütakabiliyet 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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli



İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.512 km²'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir.

İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eminönü, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Kocasinan, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu'dur. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir. Ayrıca İstanbul'da uçak ve helikopter kiralama olanağı vardır.

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 13.854.740 olarak belirlenmiştir.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2.2. Zeytinburnu İlçesi



Güneyini Marmara Denizi'nin kuşattığı Zeytinburnu İlçesi'nin doğusunda Fatih, kuzeydoğusunda Eyüp, kuzeyinde Bayrampaşa, kuzeybatısında Esenler, batısında ise Bakırköy ve Güngören ilçeleri yer alır. İlçe arazisini batıda Çırpıcı Deresi, doğuda ise Zeytinburnu'nu tarihi yarımadadan ayıran kara surları sınırlar. Zeytinburnu kıyı şeridi ise Yedikule kapısı yakınlarından başlayıp Bakırköy ilçesi topraklarına kadar uzanır. Bu bölümün uzunluğu ortalama 2600 m. kadardır.

Zeytinburnu ilçesi, havalimanına 15-20 dakikalık mesafededir. İlçenin toprakları 29 derece doğu boylamı ve 41 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. Bu enlem ve boylam dereceleri üzerinde yaklaşık olarak bir dikdörtgene benzeyen şekliyle 11.16 km²'lik yer kaplar. Barındırdığı nüfusun tümü kentseldir, kırsal nüfus ise mevcut değildir.

2012'de açıklanan adrese dayalı nüfus kayıt sayımına göre Zeytinburnu ilçesi 147.380 erkek, 145.027 kadın olmak üzere toplam 292.407 kişilik nüfusa ulaşmıştır.

İlçe topraklarının denizden ortalama yüksekliği 30-35 m'dir. Deniz kıyısından içerilere doğru hiçbir engele rastlanmaz. İlçenin doğu kesmi Marmara Denizi'nden kuzeye doğru az bir meyille yükselir. Bu yükseklik Maltepe Mahallesi'nde 51 m'yi bulur. Güney kısmı Yedikule'den Yenimahalle'deki Sümerbank fabrikasına kadar düz bir ova görünümündedir. Daha önce bitki örtüsü bodur çalılıklarla kaplı olan ilçe toprakları günümüzde yerleşim ve sanayi alanı olmuştur.

Sirkeci-Florya sahil yolu ilçenin güneyinden, Avrupa ve Asya kıtasını bağlayan uluslararası E-5 Karayolu da ilçe sınırları içerisinde geçmektedir. Devlet Karayolu uzunluğu 5 km., il yolu uzunluğu 3 km.'dir. Uluslararası yol uzunluğu ise 3 km.'dir. İlçenin güneyinden İstanbul'u Avrupa'ya bağlayan demiryolu geçer. Tren yolunun toplam uzunluğu 2770 m'dir.

Zeytinburnu, İstanbul'un çok renkli yaşam noktalarından biridir. Zeytinburnu'na gerek otobüs ve minibüs gibi geleneksel toplu taşıma araçlarıyla, gerekse hafif metro ve raylı sistem ile ulaşım mümkündür.

İlçe, alışveriş anlamında çok avantajlı koşullara sahiptir. Türkiye'nin deri merkezi sayılan Zeytinburnu, gelişiminde de önemli rol oynayan deriyi, en ucuza pazarlayan bir noktadır. Zeytinburnu bunun yanı sıra; ürünlerini ilk elden satın alabileceğiniz çok sayıda tekstilcisiyle ve büyük markaların fabrika satış mağazalarının bulunduğu Olivium alışveriş merkezi ile önemli bir konumdadır.

Zeytinburnu, 25.000 yakın işyeri, 10.000 civarında imalathane ve 170 fabrika, ile Türkiye'nin en çok üreten ilçelerinden biridir. Birçok sektörü sayesinde yarattığı değerlerle ülkenin gelirine büyük katkısı olan Zeytinburnu'nda başı çeken iş kolları tekstil, deri ve demir-çeliklerdir. İlçenin kuzeyinde yer alan Maltepe Mahallesi ise 170 büyük sanayi kuruluşu, 10 bine yakın imalathane-işyeri ve 70 bine yakın çalışanı ile tam bir üretim merkezidir. Ülke ekonomisindeki katkıları yadsınamaz; Ülker, Şişe Cam, İbrahim Ethem İlaç Fabrikası, Hosechst, Mercedes Benz, Derimod,

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yeşil Kundura, Karaca, Mavi Jeans gibi birçok büyük kuruluş burada yer alır. Otomotiv sektörü de Cevizlibağ bölgesinin can damarlarından biridir.

Demir-Çelik sektöründe ülkenin ve yakın coğrafyanın en büyük pazar payına sahip olan Demirciler Sitesi'nin yanı sıra Nakliyeciler Sitesi de ilçenin iş dünyasındaki önemini arttıran oluşumlardır.

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 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli:	:	İstanbul
İlçesi:	:	Zeytinburnu
Köyü:	:	-
Mahallesi:	:	Merkezefendi
Sokağı:	:	Topkapı Maltepe
Pafta No.:	:	487
Ada No.:	:	2937
Parsel No.:	:	45
Yüzölçümü:	:	149,85 m ²
Niteliği:	:	Muhavvele Merkezi Yeri
Maliki:	:	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

İli	:	İstanbul			
İlçesi	:	Zeytinburnu			
Köyü	:	-			
Mahallesi	:	Merkezefendi			
Sokağı	:	Topkapı Maltepe			
Pafta No	:	487			
Ada No	:	2937			
Parsel No	:	46			
Yüzölçümü	:	16.954,15 m ²			
Niteliği	:	Kargir Bina ve A,B,C,D ve L Bloktan oluşan Kargir İş Yerleri			
B.B. No	Kat No	Arsa Payı		Niteliği	Maliki
1	1.Bodrum	42	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
2	1.Bodrum	35	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
3	1.Bodrum	35	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
4	1.Bodrum	35	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
5	1.Bodrum	35	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
6	1.Bodrum	39	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
7	1.Bodrum	41	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
8	1.Bodrum	41	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
9	1.Bodrum	41	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
10	1.Bodrum	41	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
11	1.Bodrum	41	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
12	1.Bodrum	41	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
13	1.Bodrum	40	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
14	1.Bodrum	42	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
15	1.Bodrum	35	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
16	1.Bodrum	31	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
17	1.Bodrum	31	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
18	1.Bodrum	35	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
19	1.Bodrum	35	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
20	1.Bodrum	40	16954	A Blokta Depo	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

RAPOR NO: 2013REV834

REVİZE RAPOR TARİHİ: 01.08.2014

*GİZLİDİR

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Arsa Payı		Niteliği	Maliki
21	Zemin	67	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
22	Zemin	69	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
23	Zemin	37	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
24	Zemin	59	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
25	Zemin	69	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
26	Zemin	69	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
27	Zemin	69	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
28	Zemin	69	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
29	Zemin	58	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
30	Zemin	58	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
31	Zemin	36	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
32	Zemin	52	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
33	Zemin	58	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
34	Zemin	58	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
35	Zemin	58	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
36	Zemin	69	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
37	Zemin	58	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
38	Zemin	58	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
39	Zemin	36	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
40	Zemin	53	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
41	Zemin	58	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
42	Zemin	58	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
43	Zemin	58	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
44	Zemin	67	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
45	Zemin	69	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
46	Zemin	59	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
47	Zemin	69	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
48	Zemin	69	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
49	Zemin	69	16954	A Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
50	1. Normal Kat	104	16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
51	1. Normal Kat	96	16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
52	1. Normal Kat	171	16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
53	1. Normal Kat	171	16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
54	1. Normal Kat	104	16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
55	1. Normal Kat	97	16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
56	2. Normal Kat	104	16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
57	2. Normal Kat	97	16954	A Blokta İşyerleri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
58	2. Normal Kat	171	16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
59	2. Normal Kat	171	16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
60	2. Normal Kat	104	16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
61	2. Normal Kat	97	16954	A Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
62	1.Bodrum	54	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
63	1.Bodrum	41	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
64	1.Bodrum	41	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
65	Zemin	47	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
66	Zemin	47	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
67	Zemin	10	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
68	Zemin	34	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

RAPOR NO: 2013REV834

REVİZE RAPOR TARİHİ: 01.08.2014

*GİZLİDİR

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Arsa Payı		Niteliği	Maliki
69	Zemin	69	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
70	Zemin	69	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
71	Zemin	58	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
72	Zemin	58	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
73	Zemin	58	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
74	Zemin	38	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
75	Zemin	58	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
76	Zemin	58	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
77	Zemin	58	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
78	Zemin	58	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
79	Zemin	107	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
80	Zemin	38	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
81	Zemin	83	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
82	Zemin	85	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
83	Zemin	85	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
84	Zemin	69	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
85	Zemin	69	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
86	Zemin	69	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
87	Zemin	69	16954	B Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
88	1.Normal Kat	87	16954	B Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
89	1.Normal Kat	97	16954	B Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
90	1.Normal Kat	171	16954	B Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
91	1.Normal Kat	171	16954	B Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
92	1.Normal Kat	104	16954	B Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
93	1.Normal Kat	97	16954	B Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
94	2.Normal Kat	87	16954	B Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
95	2.Normal Kat	97	16954	B Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
96	2.Normal Kat	171	16954	B Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
97	2.Normal Kat	171	16954	B Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
98	2.Normal Kat	104	16954	B Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
99	2.Normal Kat	97	16954	B Blokta İşyeri	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
100	Zemin	67	16954	L Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
101	Zemin	67	16954	L Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
102	Zemin	67	16954	L Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
103	Zemin	58	16954	L Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
104	Zemin	59	16954	L Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
105	Zemin	59	16954	L Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
106	Zemin	86	16954	L Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
107	Zemin	86	16954	L Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
108	Zemin	67	16954	L Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
109	Zemin	67	16954	L Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
110	Zemin	83	16954	L Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
111	Zemin	83	16954	L Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
112	1.Bodrum	65	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
113	1.Bodrum	26	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
114	1.Bodrum	26	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
115	1.Normal Kat*	17	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Arsa Payı		Niteliği	Maliki
116	1.Bodrum	17	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
117	1.Bodrum	17	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
118	1.Bodrum	17	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
119	1.Bodrum	58	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
120	1.Bodrum	58	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
121	1.Bodrum	58	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
122	1.Bodrum	58	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
123	1.Bodrum	58	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
124	1.Bodrum	58	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
125	1.Bodrum	104	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
126	Zemin	62	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
127	Zemin	62	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
128	Zemin	50	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
129	Zemin	49	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
130	Zemin	51	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
131	Zemin	51	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
132	Zemin	51	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
133	Zemin	103	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
134	Zemin	103	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
135	Zemin	62	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
136	Zemin	62	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
137	Zemin	51	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
138	Zemin	51	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
139	Zemin	51	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
140	Zemin	49	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
141	Zemin	62	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
142	Zemin	62	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
143	Zemin	131	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
144	Zemin	131	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
145	Zemin	131	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
146	Zemin	131	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
147	Zemin	131	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
148	Zemin	23	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
149	Zemin	23	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
150	Zemin	69	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
151	Zemin	51	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
152	Zemin	79	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
153	Zemin	160	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
154	1.Normal Kat	132	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
155	1.Normal Kat	143	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
156	1.Normal Kat	143	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
157	1.Normal Kat	132	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
158	1.Normal Kat	132	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
159	1.Normal Kat	219	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
160	1.Normal Kat	219	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
161	1.Normal Kat	132	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
162	2.Normal Kat	132	16954	C Blokta Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Arsa Payı		Niteliği	Maliki
163	2.Normal Kat	143	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
164	2.Normal Kat	143	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
165	2.Normal Kat	132	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
166	2.Normal Kat	132	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
167	2.Normal Kat	219	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
168	2.Normal Kat	219	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
169	2.Normal Kat	132	16954	C Bloкта Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
170	Zemin	137	16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
171	Zemin	95	16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
172	Zemin	95	16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
173	Zemin	95	16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
174	Zemin	95	16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
175	Zemin	95	16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
176	Zemin	95	16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
177	Zemin	87	16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
178	Zemin	95	16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
179	Zemin	95	16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
180	Zemin	95	16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
181	Zemin	95	16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
182	Zemin	95	16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
183	Zemin	95	16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
184	Zemin	95	16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
185	Zemin	95	16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
187	Zemin	138	16954	D Bloкта Depolu Dükkan	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
188	1.Normal Kat	30	16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
189	1.Normal Kat	25	16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
190	1.Normal Kat	25	16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
191	1.Normal Kat	25	16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
192	1.Normal Kat	25	16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
193	1.Normal Kat	30	16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
194	1.Normal Kat	47	16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
195	1.Normal Kat	39	16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
196	1.Normal Kat	39	16954	D Bloкта Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Arsa Payı		Niteliği	Maliki
197	1.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
198	1.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
199	1.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
200	1.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
201	1.Normal Kat	47	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
202	2.Normal Kat	30	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
203	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
204	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
205	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
206	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
207	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
208	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
209	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
210	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
211	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
212	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
213	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
214	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
215	2.Normal Kat	39	16954	D Blokta Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
216	1.Normal Kat	462	16954	L Blokta Kafeterya	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
217	Bodrum+Zemin +4 Normal	705	16954	Dükkan+Büro	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

***115 no'lu bağımsız bölümün katı tapu kütüğünde 1.normal kat olarak görünüyor olmasına rağmen, kat mülkiyeti projesine göre 1.bodrum katta yer almaktadır.**

****Yukarıdaki tabloda yazan verilerin bazıları müşteri tarafından iletilen tapu fotokopileri ile farklılık göstermekte olup; tablo içerisinde ilgili Tapu Müdürlüğü'nde yer alan tapu kütüklerinde yazılı olan bilgiler esas alınmıştır.**

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.

Zeytinburnu İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 11.10.2013 tarihinde yapılan incelemeler ve ekte sunulan onaylı takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar aşağıda listelenmiştir. İlgili takyidat yazısı rapor ekinde sunulmaktadır.

2937 ada, 45 parsel no'lu taşınmaz üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

- Üzerinde herhangi bir hak ve sınırlama bulunmamaktadır.

2937 ada, 46 no'lu parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde:

- 28.05.1996 tarihli "Yönetim Planı" bulunmaktadır.
- Yönetim planı değişikliği bulunmaktadır. (19.06.1997 tarih, 1272 yevmiye)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin son üç yıllık dönemde gerçekleşen bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır.

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.

İstanbul ili, Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 11.10.2013 tarihinde yapılan incelemeler ve ekte sunulan onaylı imar durumu belgesine göre, değerleme konusu parsellere ait bilgiler aşağıda listelenmiştir:

✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu parseller, 06.12.2007 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Zeytinburnu Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadırlar.

45 no'lu parsel*:

- Kısmen "Konut+Ticaret+Hizmet Alanı" ve kısmen "Yol Alanı"nda kalmaktadır.

**Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; 45 no'lu parselin yaklaşık 100 m²'lik kısmı "Konut+Ticaret+Hizmet Alanı"nda kalmaktadır.*

***Plan notlarına göre; minimum parsel alanının 1.000 m² olması gerekmektedir. Bu sebeple; 45 no'lu parsel tevhid edilmeden üzerinde herhangi bir yapılaşma yapılamamaktadır.*

46 no'lu parsel*:

Kısmen "Konut+Ticaret+Hizmet Alanı", kısmen "Açık Semt Spor Alanı" ve kısmen "Yol Alanı"nda kalmaktadır. "Konut+Ticaret+Hizmet Alanı" için yapılaşma koşulları;

- Emsal: 2,00'dir.
- Hmax: 45-55 m.'dir.

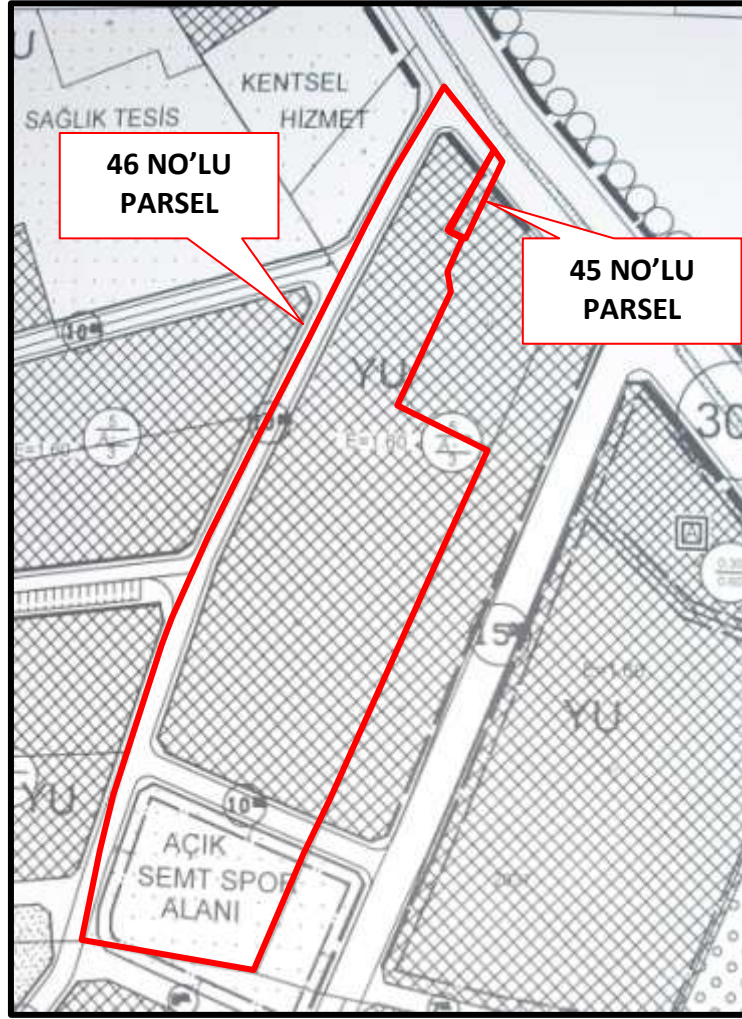
**Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden öğrenilen bilgiye göre; 46 no'lu parselin yaklaşık 11.000 m²'lik kısmı "Konut+Ticaret+Hizmet Alanı"nda kalmaktadır.*

Plan Notlarına Göre;

"Konut+Ticaret+Hizmet Alanı" için;

- Bu alanda iş merkezleri bürolar, kültür eğlence tesisleri, konut, ticaret vb. fonksiyonlar yer alabilir. İstenmesi durumunda parsel konut olarak kullanılabilir. Maks KAKS:1,60'dır. Ancak 2.000 m² ve daha büyük parsellerde Maks KAKS:2,00'dir.
- Minimum parsel alanı 1.000 m²'dir. Uygulama ilçe belediyesince onanacak avan projesine göre yapılacaktır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



✓ Ruhsat ve izinler

- Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından, toplamda 9.150 m² kapalı alanlı A Blok için verilmiş 17.08.1989 onay tarihli, 59/49 no'lu **"Yapı ruhsatı"** bulunmaktadır.
- Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından, toplamda 8.168 m² kapalı alanlı B Blok için verilmiş 17.08.1989 onay tarihli, 63/5 no'lu **"Yapı ruhsatı"** bulunmaktadır.
- Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından, toplamda 11.850 m² kapalı alanlı C Blok için verilmiş 17.08.1989 onay tarihli, 63/6 no'lu **"Yapı ruhsatı"** bulunmaktadır.
- Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından, toplamda 8.270 m² kapalı alanlı D Blok için verilmiş 17.08.1989 onay tarihli, 63/7 no'lu **"Yapı ruhsatı"** bulunmaktadır.
- Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından, toplamda 1.950 m² kapalı alanlı L Blok için verilmiş 17.08.1989 onay tarihli, 63/8 no'lu **"Yapı ruhsatı"** bulunmaktadır.
- Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından, toplamda 24.828 m² kapalı alanlı A,B ve L Blok için verilmiş 29.12.1994 onay tarihli, 994/9602 no'lu **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** bulunmaktadır.
- Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından, toplamda 20.078 m² kapalı alanlı C ve D Blok için verilmiş 29.12.1994 onay tarihli, 994/9602 no'lu **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** bulunmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından, bodrum kat+zemin kat+4 normal katlı bina olan, 217 no'lu bağımsız bölüm(Ek bina) için verilmiş 07.06.1974 onay tarihli, 599 no'lu **"Yapı Muayene ve Kullanma İzin Raporu"** bulunmaktadır.
- Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından, toplamda 2.640,70 m² kapalı alanlı Ek Blok (217 no'lu bağımsız bölüm) için verilmiş 29.12.1994 onay tarihli, **"İlaveden Dolayı Tadilat Projesi"** bulunmaktadır. *
- Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından, toplamda 44.906,00 m² kapalı alanlı A,B,C,D ve L Blok için verilmiş 18.02.1993 onay tarihli, 93/1264-3222 no'lu **"Mimari Proje"** bulunmaktadır.

***29.12.1994 tarihli projede yazan alanlar mevcut durum ile uyumsuzdur. Bu sebeple tadilat projesindeki alanlar dikkate alınmamıştır.**

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Sebebi	Alanı (m ²)
17.08.1989 – 59/49 (Yapı Ruhsatı)	A Blok	9.150,00
17.08.1989 – 63/5 (Yapı Ruhsatı)	B Blok	8.168,00
17.08.1989 – 63/6 (Yapı Ruhsatı)	C Blok	11.850,00
17.08.1989 – 63/7 (Yapı Ruhsatı)	D Blok	8.270,00
17.08.1989 – 63/8 (Yapı Ruhsatı)	L Blok	1.950,00
29.12.1994 – 994/9602 (Yapı Kullanma izin belgesi)	A,B ve L Blok	24.828,00
29.12.1994 – 994/9602 (Yapı Kullanma izin belgesi)	C ve D Blok	20.078,00
07.06.1974 –599 (Yapı Muayene ve Kullanma izin raporu)	217 no'lu bina	-
29.12.1994(İlaveden Dolayı Tadilat Projesi)	217 no'lu BB(Ek Bina)	2.640,70
18.02.1993 - 93/1264-3222 (Mimari Proje)	A,B,C,D ve L Blok	44.906,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALANLARI	
A-B BLOK	20.631,00
L BLOK	4.197,00
C BLOK	13.844,00
D BLOK	6.234,00
TOPLAM	44.906,00 m ²

✓ Yapı Denetim :

Değerleme konusu taşınmazların tümü 2001 yılından önce inşa edilmiş olmaları sebebiyle; 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin üzerinde yer aldığı 46 no'lu parsel, 06.12.2007 onay tarihli 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında belirtilen ilk H_{max} yapılaşma koşulu 177 m iken, aynı plan üzerinde H_{max}: 45-55 m olarak revize edilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 45 no'lu parsel boş arsa olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 46 no'lu parselde yer alan toplam 216 adet bağımsız bölüm onaylı mimari projeleri ile uyumlu olup, kat mülkiyet tapusuna ve iskan belgesine sahiptir. Taşınmazların üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bilgisi de bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 45 parsel no'lu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

Değerleme konusu 46 parsel no'lu taşınmaz üzerinde yer alan 216 adet bağımsız bölümün ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Taşınmazların üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bilgisi de bulunmamaktadır. Değerleme konusu 45 parsel no'lu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

Değerleme konusu 46 parsel no'lu taşınmaz üzerinde yer alan 216 adet bağımsız bölümün ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır.

Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL
BİLGİLERİ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

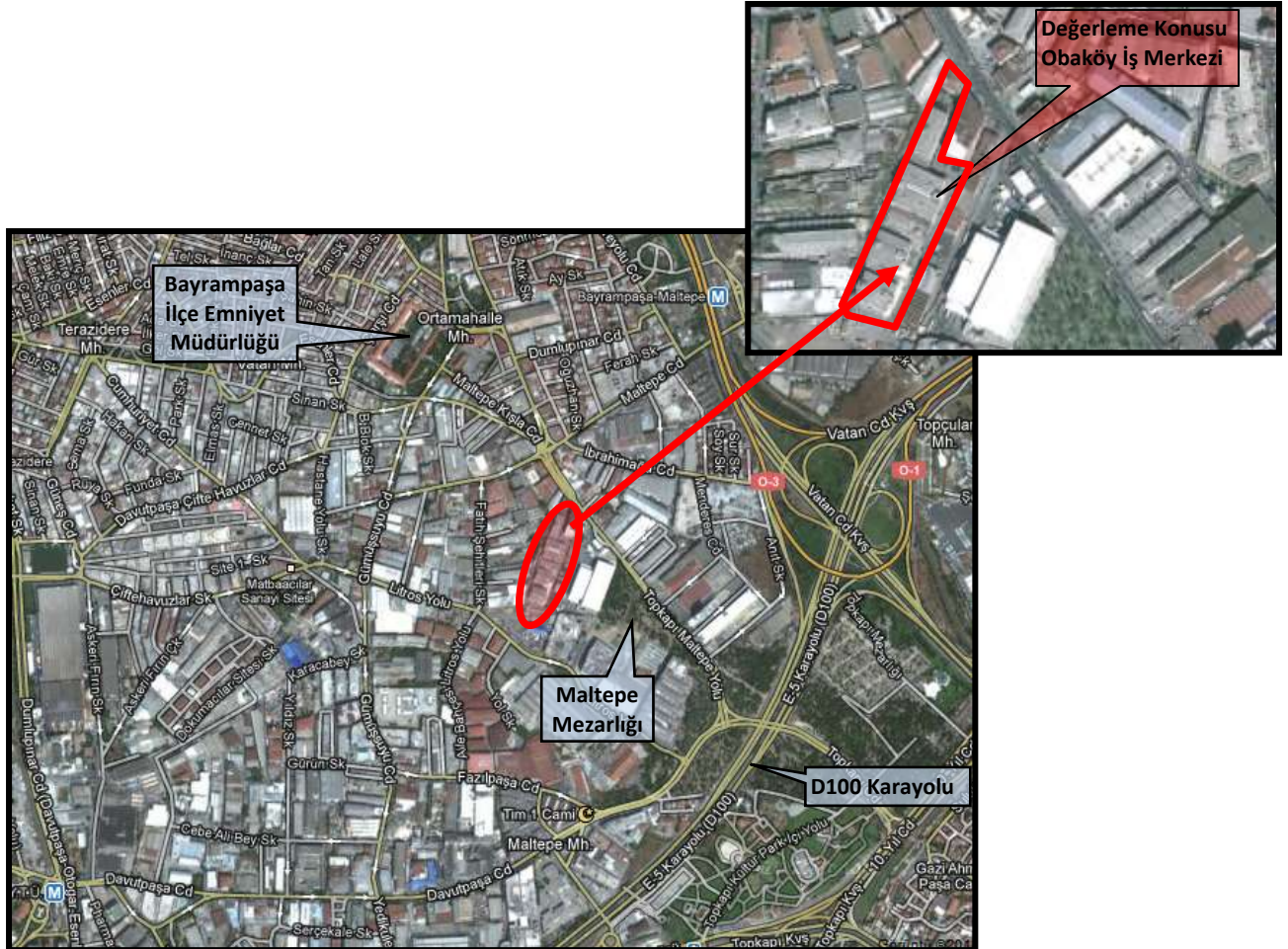
Gayrimenkullerin açık adresi: Topkapı-Maltepe Caddesi, Obaköy Triko Merkezi, Zeytinburnu/İstanbul.

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi Mahallesi, Topkapı Maltepe Mevkii'nde; Topkapı-Maltepe Caddesi'ne cepheli konumlanmış Obaköy Triko Merkezi'dir.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için D-100 Karayolu'nda Okmeydanı-Bakırköy istikametinde ilerlenirken, Cevizlibağ Yanyolu üzerinden D-100 Yanyol'a girilir. D-100 Yanyol'dan sağa doğru Yedikule Çırpıcı Yolu'na; yaklaşık 350 m sonra sağa ilerlenip; Yıldız Caddesi'ne dönülür. Yıldız Caddesi üzerinde yaklaşık 1 km ilerledikten sonra, yol bitiminden sola dönülerek Topkapı-Maltepe Caddesi'ne girilir. Taşınmazlar, Topkapı ile Bayrampaşa arasında ulaşımı sağlayan Topkapı-Maltepe Caddesi üzerinde, sol kolda konumlandıkları.

Taşınmazların yakın çevresinde; Maltepe Mezarlığı, Bayrampaşa Vergi Dairesi, Bayrampaşa Belediyesi, D-100 Karayolu ve Timaş İş Merkezi yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle tekstil sektöründe faaliyet gösteren konfeksiyon, triko atölyeleri ile toptan satış mağazaları bulunmakta olup; yapılaşma söz konusu küçük ve orta ölçekli işletmelerin kullanımına uygun olarak düzenlenmiş 3-4 katlı iş merkezleri şeklindedir.

Taşınmazlara ulaşım, toplu taşıma ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir.



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu Gayrimenkulün Tespit Edilmiş Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Esenler Otogarı	2,8 km.
Topkapı	9 km.
Eminönü	8 km.
Boğaziçi Köprüsü	24 km.

5.2 Gayrimenkulün Mevcut Durumu

Değerleme çalışması kapsamındaki Obaköy Triko Merkezi; alanı 16.954,15 m² olan 46 no'lu parsel ve 149,85 m² olan 45 no'lu parsel olmak üzere toplam 17.104,00 m² yüzölçümlü iki parsel üzerinde yer almaktadır.

Kiracıların tamamına yakını triko konfeksiyon alanında faaliyet göstermektedir. Değerleme konusu iş merkezinin bünyesinde büro, işyeri, dükkan, depolu dükkan, kafeterya ve depo olmak üzere farklı nitelikte bağımsız bölümler bulunmaktadır. Obaköy Triko Merkezi bünyesinde toplam 217 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Değerleme konusu iş merkezinin mülkiyeti (186 no'lu bağımsız bölüm hariç*) Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olup, bağımsız bölümler farklı kiracılar tarafından kullanılmaktadır.

** 186 no'lu bağımsız bölümün mülkiyeti Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı'na aittir. Bu nedenle, 186 no'lu bağımsız bölüm değerleme kapsamı dışında tutulmuştur.*

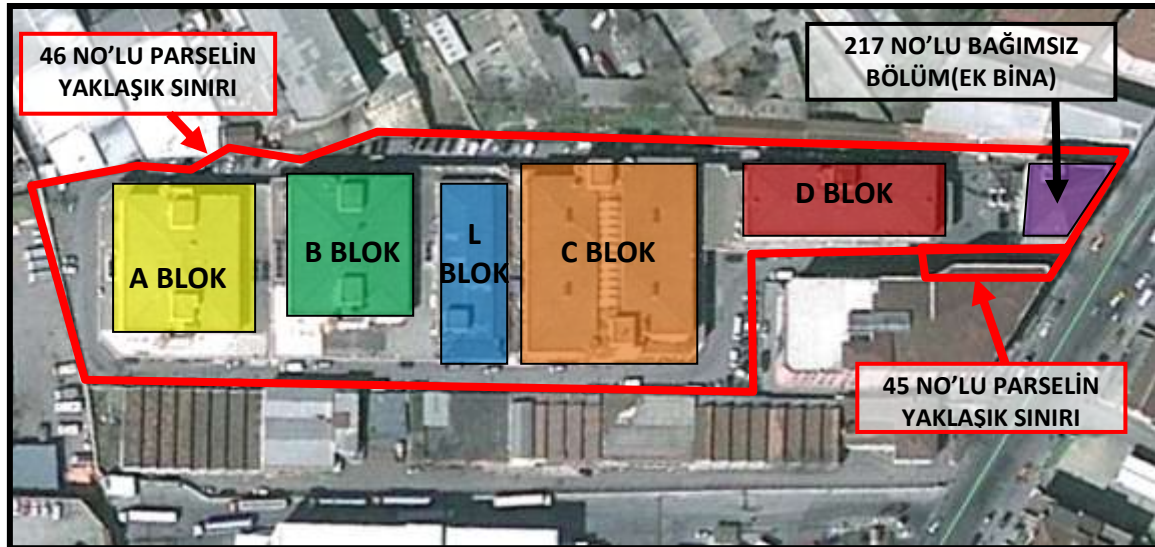
2937 ADA-45 NO'LU PARSEL*

45 no'lu parsel üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır. Bu parsel Obaköy Triko Merkezi içerisinde yol ve otopark olarak kullanılmaktadır.

**45 no'lu parselin imar durumuna göre; 46 no'lu parselle tevhid şartı bulunması sebebiyle değerleme kapsamında bu parsel için ayrıca değer takdiri yapılmamıştır.*

2937 ADA-46 PARSEL

46 no'lu parsel üzerinde A,B,C,D ve L Blok olarak adlandırılan bloklar ile 217 no'lu bağımsız bölüm olan "Ek Bina" olmak üzere toplam 6 blok yer almaktadır.



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

46 parsel üzerinde yer alan blokların tümü toplam 46.611 m² inşaat alanına sahiptir.

BLOKLAR	İNŞAAT ALANI (m ²)
A BLOK	10.218,90
B BLOK	10.412,10
C BLOK	13.844,30
D BLOK	6.233,70
L BLOK	4.197,00
EK BİNA	1.705,00
TOPLAM	46.611,00

Bitişik nizam olarak inşa edilen A,B,C ve L bloklar arasında birbirleri ile bağlantı bulunmaktadır. D Blok zemin katı ve üstü diğer bloklardan ayrı inşa edilmiş olmasına rağmen; söz konusu bloğun bodrum katlarının da diğer bloklarla bağlantısı bulunmaktadır. İş Merkezi kapsamında açık ve kapalı otopark alanı bulunmaktadır. İş merkezinin giriş ve çıkışı kontrollü geçiş sistemi ile sağlanmakta olup; 24 saat güvenlik ekibi ve kameralı güvenlik sistemi bulunmaktadır.

İş Merkezi yönetiminden öğrenilen bilgiye göre; mevcutta Obaköy Triko Merkezi'nde 30 adet boş durumda bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Onaylı mimari proje, yapı kullanma izin belgesi ve mevcut duruma göre; A,B,C,D ve L Bloklar toplam 44.906,00 m² inşaat alanına sahiptir.

MİMARİ PROJE					
KATLAR/BLOKLAR	A BLOK	B BLOK	C BLOK	D BLOK	L BLOK
2.BODRUM KAT	2.190,70	2.216,60	2.729,70	1.362,50	-
1.BODRUM KAT	2.190,70	2.821,00	2.730,00	1.362,50	1.830,00
ZEMİN KAT	2.190,70	1.941,00	2.700,00	993,00	1.211,00
ASMA KAT	1.128,80	907,50	1.176,60	597,70	511,00
1.NORMAL KAT	1.259,00	1.263,00	2.254,00	959,00	645,00
2.NORMAL KAT	1.259,00	1.263,00	2.254,00	959,00	-
TOPLAM	10.218,90	10.412,10	13.844,30	6.233,70	4.197,00
TÜM BLOKLARIN TOPLAMI	44.906,00 m ²				

217 no'lu bağımsız bölüm olarak adlandırılan Ek Bina için kat mülkiyeti tapusunda belirtilen kat sayısının bodrum+zemin+4 normal kat olması; söz konusu bina için bağımsız bölüm numarası alınmış olması ve 07.06.1974 tarihli "Yapı muayene ve kullanma izin raporu"nda da binanın bodrum+zemin+4 normal kattan oluştuğunun belirtilmiş olması sebebiyle söz konusu binanın yasal olduğu kabul edilmiştir. 217 no'lu bağımsız bölüm olarak adlandırılan Ek Bina alanı; kat mülkiyeti projesinde ve 07.06.1974 tarih, 599 sayılı "Yapı muayene ve kullanma izin raporu"nda belirtilmemiştir. Yasal olduğu kabul edilen binanın alanları; mevcutta yapılan ölçümlerine göre belirlenmiştir.

217 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM (EK BİNA)	
1.BODRUM	80,00
ZEMİN	305,00
1.NORMAL	330,00
2.NORMAL	330,00
3.NORMAL	330,00
4.NORMAL	330,00
TOPLAM	1.705,00 m ²

Obaköy Triko Merkezi kapsamında toplam 217 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümlerden 61 adedi A Blok, 38 adedi B Blok, 58 adedi C Blok, 46 adedi D Blok, 13 adedi L Blok, 1 adedi Ek Bina'da yer almaktadır. Ek Binanın tümüne tek bir bağımsız bölüm numarası verilmiştir. D Blok zemin katta yer alan 186 no'lu bağımsız bölümün mülkiyetinin Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı'na ait olması sebebiyle; bu

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

bağımsız bölüm değerlemeye dahil edilmemiş; değerlendirme çalışmasında 216 adet bağımsız bölüm için değer takdiri yapılmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM ADETLERİ						
KATLAR/BLOKLAR	A BLOK	B BLOK	C BLOK	D BLOK	L BLOK	EK BLOK(217 NO'LU BB)
2.BODRUM KAT	-	-	-	-	-	
1.BODRUM KAT	20	3	14	-	-	
ZEMİN KAT	29	23	28	18	12	
ASMA KAT	-	-	-	-	-	
1.NORMAL KAT	6	6	8	14	1	
2.NORMAL KAT	6	6	8	14		1
3.NORMAL KAT						
4.NORMAL KAT						
TOPLAM	61	38	58	46	13	1
TÜM BLOKLARIN TOPLAMI	217					

A BLOK

A Blok; 2. bodrum kat, 1. bodrum kat, zemin kat, 1. normal kat, 2. normal kat olmak üzere 5 kattan oluşmakta olup; toplamda 10.218,90 m² alana sahiptir.

A Bloкта asansör holleri ve yangın merdivenlerinin bulunduğu çekirdeklerden bloğa 2 farklı giriş verilmiş; bu girişler A1 ve A2 blok olarak adlandırılmıştır. Mevcut durumda A1 ve A2 blok arasında yalnızca bodrum katlardan bağlantı bulunmaktadır. Mevcut durumda A1 ve A2 bloğun her birinde bir asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

Binanın 2. bodrum katında otopark, kazan dairesi, yakıt tankı odası bulunmaktadır. 1. bodrum katında toplam 20 adet depo ve dükkan hacmi bulunmaktadır.

Zemin katında toplam 29 adet dükkan hacmi, pasaj ve kaloriferci dairesi bulunmaktadır. Onaylı mimari projede; A Blok zemin kat için "Asma katlar ait oldukları bağımsız bölüm alanının 2/3'ünü aşamazlar." ibaresi yer almaktadır. Söz konusu katta yer alan dükkan hacimlerinin tamamının asma katı bulunmakta olup; değerlendirme çalışmasında dükkan brüt alanlarına asma kat alanları zemin katın 2/3'ü olarak ilave edilmiştir. 1. ve 2. normal katın her birinde toplam 6 adet işyeri ve WC ile duş hacimleri bulunmaktadır.

Mevcut durumda, A Blok'un tüm katlarının onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumlu olduğu görülmüştür.

B BLOK

B Blok; 2. bodrum kat, 1.bodrum kat, zemin kat, 1.normal kat, 2.normal kat olmak üzere 5 kattan oluşmakta olup; toplamda 10.412,10 m² alana sahiptir.

B Blok'ta asansör holleri ve yangın merdivenlerinin bulunduğu çekirdeklerden bloğa 2 farklı giriş verilmiş; bu girişler B1 ve B2 blok olarak adlandırılmıştır. Mevcut durumda B1 ve B2 blok arasında yalnızca bodrum katlardan bağlantı bulunmaktadır. Mevcut durumda B1 ve B2 bloğun her birinde bir asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

Onaylı mimari projeye göre; söz konusu binanın 2. bodrum katında otopark ve WC hacimleri bulunmaktadır. Mevcut durumda, 2. bodrum kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur.

1. bodrum katında toplam 3 adet depo hacmi bulunmaktadır. Mevcut durumda, 1.bodrum kat depo ve otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Onaylı mimari proje ile alansal olarak uyumludur.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Zemin katında toplam 23 adet dükkan hacmi, pasaj ve WC hacimleri bulunmaktadır. Onaylı mimari projede; B Blok zemin kat için "Asma katlar ait oldukları bağımsız bölüm alanının 2/3'ünü aşamazlar." ibaresi yer almaktadır. Onaylı mimari projeye göre söz konusu katta yer alan dükkan hacimlerinden 67 no'lu bağımsız bölüm hariç tamamının asma katı bulunmakta olup; değerlendirme çalışmasında dükkan brüt alanlarına asma kat alanları zemin katın 2/3'ü olarak ilave edilmiştir.

1. ve 2. normal katın her birinde toplam 6 adet işyeri ve WC ile duş hacimleri bulunmaktadır. Mevcut durumda, 1.ve 2. normal kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur.

C BLOK

C Blok; 2.bodrum kat, 1.bodrum kat, zemin kat, 1.normal kat, 2.normal kat olmak üzere 5 kattan oluşmakta olup; toplamda 13.844,30 m² alana sahiptir.

C Bloкта asansör holleri ve yangın merdivenlerinin bulunduğu çekirdeklerden bloğa 2 farklı giriş verilmiş; bu girişler C1 ve C2 blok olarak adlandırılmıştır. Mevcut durumda C1 ve C2 blok arasında yalnızca bodrum katlardan bağlantı bulunmaktadır. Mevcut durumda C1 ve C2 bloğun her birinde bir asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

Onaylı mimari projeye göre; söz konusu binanın 2.bodrum katında otopark bulunmaktadır. Mevcut durumda, 2.bodrum kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur.

1.bodrum katında toplam 14 adet dükkan hacmi bulunmaktadır. Mevcut durumda, 1.bodrum kat onaylı mimari proje ile alansal olarak uyumludur. Mevcut durumda bu katta imalathaneler, sığınak, WC hacimleri bulunmaktadır.

Zemin katında toplam 28 adet dükkan hacmi, pasaj ve WC hacimleri bulunmaktadır. Mevcut durumda, zemin kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumdur. Onaylı mimari projede; C Blok zemin kat için "Asma katlar ait oldukları bağımsız bölüm alanının 2/3'ünü aşamazlar." ibaresi yer almaktadır. Onaylı mimari projeye göre söz konusu katta yer alan dükkan hacimlerinin tamamının asma katı bulunmakta olup; değerlendirme çalışmasında dükkan brüt alanlarına asma kat alanları zemin katın 2/3'ü olarak ilave edilmiştir.

1. ve 2. normal katın her birinde toplam 8 adet işyeri ve WC hacimleri bulunmaktadır. Mevcut durumda, 1.ve 2. normal kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur.

D BLOK

D Blok; 2.bodrum kat, 1.bodrum kat, zemin kat, 1.normal kat, 2.normal kat olmak üzere 5 kattan oluşmakta olup; toplamda 6.233,70 m² alana sahiptir.

Mevcut durumda D blokta bir asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

Onaylı mimari projeye göre; söz konusu binanın 2.bodrum katında otopark bulunmaktadır. Mevcut durumda, 2.bodrum kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur.

1.bodrum katında toplam 18 adet zemin kattaki (170 ila 187 bağımsız bölüm numaralı) dükkanlara ait depo hacimleri bulunmaktadır. Söz konusu depolara zemin kattaki ait oldukları dükkan içlerinden geçiş sağlanabilmektedir. Mevcut durumda, 1.bodrum kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur.

Zemin katında toplam 18 adet* "Depolu dükkan" hacmi bulunmaktadır. Mevcut durumda, zemin kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumdur. Onaylı mimari projede; D Blok zemin kat için "Asma katlar ait oldukları bağımsız bölüm alanının 2/3'ünü aşamazlar." ibaresi yer almaktadır. Onaylı mimari projeye göre söz konusu katta yer alan dükkan hacimlerinin tamamının asma katı bulunmakta olup; değerlendirme çalışmasında dükkan brüt alanlarına asma kat alanları zemin katın 2/3'ü olarak ilave edilmiştir. Bunun haricinde 1.bodrum katta yer alan depo alanları da toplam brüt alana ilave edilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1. ve 2. normal katın her birinde toplam 14 adet büro ve WC hacmi bulunmaktadır. Mevcut durumda, 1.ve 2. normal kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur.

**D Blok zemin katta yer alan 186 no'lu bağımsız bölümün mülkiyeti "Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı"na ait olup değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.*

L BLOK

L Blok; 1.bodrum kat, zemin kat, 1.normal kat olmak üzere 3 kattan oluşmakta olup; toplamda 4.197,00 m² alana sahiptir.

Onaylı mimari projeye göre; söz konusu binanın 1.bodrum katında jeneratör odası, trafo odası, pano odaları, depolar, soyunma odası bulunmaktadır. Mevcut durumda, 1.bodrum kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur.

Zemin katında toplam 12 adet dükkan hacmi bulunmaktadır. Mevcut durumda, zemin kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumdur. Onaylı mimari projede; L Blok zemin kat için "Asma katlar ait oldukları bağımsız bölüm alanının 2/3'ünü aşamazlar." ibaresi yer almaktadır. Onaylı mimari projeye göre söz konusu katta yer alan dükkan hacimlerinin tamamının asma katı bulunmakta olup; değerlendirme çalışmasında dükkan brüt alanlarına asma kat alanları zemin katın 2/3'ü olarak ilave edilmiştir.

1. normal katta 1 adet lokanta, mutfak, ofis, depo, lavabo ve WC hacmi bulunmaktadır. Mevcut durumda, 1. normal kat konfeksiyon atölyesi olarak kullanılmaktadır.

217 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM/EK BİNA

Ek Bina; 1.bodrum kat, zemin kat, 4.normal kat olmak üzere 6 kattan oluşmakta olup; toplamda 1.705,00 m² alana sahiptir.

217 no'lu bağımsız bölüm olarak adlandırılan Ek Bina için kat mülkiyeti tapusunda belirtilen kat sayısı bodrum+zemin+4 normal kat olarak belirtilmiş; söz konusu bina için bağımsız bölüm numarası alınmış ve 07.06.1974 tarihli "Yapı muayene ve kullanma izin raporu"nda da binanın bodrum+zemin+4 normal kattan oluştuğu belirtilmiştir.

Mevcut durumda; söz konusu bina tek bir kiracı firma tarafından kullanılmakta olup; yalnızca zemin katındaki 3 adet dükkanda farklı kiracılar bulunmaktadır. Binanın zemin kat ve 1.normal katı mağaza, 1.bodrum katı ile 2. ve 3. normal katı depo; 4.normal katı imalathane olarak kullanılmaktadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ALANSAL DAĞILIMI

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	GİRİŞ KAT ALANI(m ²)	ASMA KAT ALANI(m ²)	DEPO ALANI(m ²)	TOPLAM BRÜT ALAN(m ²)
1	1.Bodrum	A Blokta Depo	-	-	-	98,85
2	1.Bodrum	A Blokta Depo	-	-	-	79,50
3	1.Bodrum	A Blokta Depo	-	-	-	72,08
4	1.Bodrum	A Blokta Depo	-	-	-	79,50
5	1.Bodrum	A Blokta Depo	-	-	-	79,50
6	1.Bodrum	A Blokta Depo	-	-	-	87,90
7	1.Bodrum	A Blokta Depo	-	-	-	90,38
8	1.Bodrum	A Blokta Depo	-	-	-	90,38
9	1.Bodrum	A Blokta Depo	-	-	-	90,38
10	1.Bodrum	A Blokta Depo	-	-	-	90,38
11	1.Bodrum	A Blokta Depo	-	-	-	90,38

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	GİRİŞ KAT ALANI(m ²)	ASMA KAT ALANI(m ²)	DEPO ALANI(m ²)	TOPLAM BRÜT ALAN(m ²)
12	1.Bodrum	A Bloкта Depo	-	-	-	90,38
13	1.Bodrum	A Bloкта Depo	-	-	-	89,63
14	1.Bodrum	A Bloкта Depo	-	-	-	98,50
15	1.Bodrum	A Bloкта Depo	-	-	-	79,50
16	1.Bodrum	A Bloкта Depo	-	-	-	63,82
17	1.Bodrum	A Bloкта Depo	-	-	-	67,88
18	1.Bodrum	A Bloкта Depo	-	-	-	79,50
19	1.Bodrum	A Bloкта Depo	-	-	-	79,50
20	1.Bodrum	A Bloкта Depo	-	-	-	98,85
21	Zemin	A Bloкта Dükkan	45,00	30,00	-	75,00
22	Zemin	A Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
23	Zemin	A Bloкта Dükkan	40,20	26,80	-	67,00
24	Zemin	A Bloкта Dükkan	54,23	36,15	-	90,38
25	Zemin	A Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
26	Zemin	A Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
27	Zemin	A Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
28	Zemin	A Bloкта Dükkan	64,48	42,99	-	107,47
29	Zemin	A Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
30	Zemin	A Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
31	Zemin	A Bloкта Dükkan	44,40	29,60	-	74,00
32	Zemin	A Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
33	Zemin	A Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
34	Zemin	A Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
35	Zemin	A Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
36	Zemin	A Bloкта Dükkan	64,48	42,99	-	107,47
37	Zemin	A Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
38	Zemin	A Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
39	Zemin	A Bloкта Dükkan	44,40	29,60	-	74,00
40	Zemin	A Bloкта Dükkan	57,31	38,21	-	95,52
41	Zemin	A Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
42	Zemin	A Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
43	Zemin	A Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
44	Zemin	A Bloкта Dükkan	45,00	30,00	-	75,00
45	Zemin	A Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
46	Zemin	A Bloкта Dükkan	54,23	36,15	-	90,38
47	Zemin	A Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
48	Zemin	A Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
49	Zemin	A Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
50	1. Normal Kat	A Bloкта İşyeri	-	-	-	156,11
51	1. Normal Kat	A Bloкта İşyeri	-	-	-	148,08
52	1. Normal Kat	A Bloкта İşyeri	-	-	-	247,50

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	GİRİŞ KAT ALANI(m ²)	ASMA KAT ALANI(m ²)	DEPO ALANI(m ²)	TOPLAM BRÜT ALAN(m ²)
53	1. Normal Kat	A Blokta İşyeri	-	-	-	247,50
54	1. Normal Kat	A Blokta İşyeri	-	-	-	156,11
55	1. Normal Kat	A Blokta İşyeri	-	-	-	156,11
56	2. Normal Kat	A Blokta İşyeri	-	-	-	156,11
57	2. Normal Kat	A Blokta İşyerleri	-	-	-	148,08
58	2. Normal Kat	A Blokta İşyeri	-	-	-	247,50
59	2. Normal Kat	A Blokta İşyeri	-	-	-	247,50
60	2. Normal Kat	A Blokta İşyeri	-	-	-	156,11
61	2. Normal Kat	A Blokta İşyeri	-	-	-	156,11
62	1.Bodrum	B Blokta Dükkan	-	-	-	71,33
63	1.Bodrum	B Blokta Dükkan	-	-	-	78,75
64	1.Bodrum	B Blokta Dükkan	-	-	-	122,20
65	Zemin	B Blokta Dükkan	41,40	27,60	-	69,00
66	Zemin	B Blokta Dükkan	41,10	27,40	-	68,50
67	Zemin	B Blokta Dükkan	18,00		-	18,00
68	Zemin	B Blokta Dükkan	26,00	17,33	-	43,33
69	Zemin	B Blokta Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
70	Zemin	B Blokta Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
71	Zemin	B Blokta Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
72	Zemin	B Blokta Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
73	Zemin	B Blokta Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
74	Zemin	B Blokta Dükkan	44,40	29,60	-	74,00
75	Zemin	B Blokta Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
76	Zemin	B Blokta Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
77	Zemin	B Blokta Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
78	Zemin	B Blokta Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
79	Zemin	B Blokta Dükkan	99,98	66,65	-	166,63
80	Zemin	B Blokta Dükkan	44,40	29,60	-	74,00
81	Zemin	B Blokta Dükkan	84,15	56,10	-	140,25
82	Zemin	B Blokta Dükkan	91,65	61,10	-	152,75
83	Zemin	B Blokta Dükkan	91,65	61,10	-	152,75
84	Zemin	B Blokta Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
85	Zemin	B Blokta Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
86	Zemin	B Blokta Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
87	Zemin	B Blokta Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
88	1.Normal Kat	B Blokta İşyeri	-	-	-	143,00
89	1.Normal Kat	B Blokta İşyeri	-	-	-	148,00
90	1.Normal Kat	B Blokta İşyeri	-	-	-	247,00
91	1.Normal Kat	B Blokta İşyeri	-	-	-	247,00
92	1.Normal Kat	B Blokta İşyeri	-	-	-	155,00
93	1.Normal Kat	B Blokta İşyeri	-	-	-	148,00

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	GİRİŞ KAT ALANI(m ²)	ASMA KAT ALANI(m ²)	DEPO ALANI(m ²)	TOPLAM BRÜT ALAN(m ²)
94	2.Normal Kat	B Bloкта İşyeri	-	-	-	143,00
95	2.Normal Kat	B Bloкта İşyeri	-	-	-	148,00
96	2.Normal Kat	B Bloкта İşyeri	-	-	-	247,00
97	2.Normal Kat	B Bloкта İşyeri	-	-	-	247,00
98	2.Normal Kat	B Bloкта İşyeri	-	-	-	155,00
99	2.Normal Kat	B Bloкта İşyeri	-	-	-	148,00
100	Zemin	L Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
101	Zemin	L Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
102	Zemin	L Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
103	Zemin	L Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
104	Zemin	L Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
105	Zemin	L Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
106	Zemin	L Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
107	Zemin	L Bloкта Dükkan	91,65	61,10	-	152,75
108	Zemin	L Bloкта Dükkan	60,60	40,40	-	101,00
109	Zemin	L Bloкта Dükkan	60,60	40,40	-	101,00
110	Zemin	L Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
111	Zemin	L Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
112	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	-	-	-	102,40
113	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	-	-	-	45,00
114	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	-	-	-	47,48
115	1.Normal Kat*	C Bloкта Dükkan	-	-	-	47,48
116	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	-	-	-	45,00
117	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	-	-	-	45,00
118	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	-	-	-	45,48
119	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	-	-	-	108,10
120	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	-	-	-	106,38
121	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	-	-	-	106,38
122	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	-	-	-	106,38
123	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	-	-	-	106,38
124	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	-	-	-	112,30
125	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	-	-	-	183,81
126	Zemin	C Bloкта Dükkan	64,48	42,99	-	107,47
127	Zemin	C Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
128	Zemin	C Bloкта Dükkan	31,65	21,10	-	52,75
129	Zemin	C Bloкта Dükkan	39,42	26,28	-	65,70
130	Zemin	C Bloкта Dükkan	45,00	30,00	-	75,00
131	Zemin	C Bloкта Dükkan	45,00	30,00	-	75,00
132	Zemin	C Bloкта Dükkan	47,48	31,65	-	79,13
133	Zemin	C Bloкта Dükkan	91,65	61,10	-	152,75
134	Zemin	C Bloкта Dükkan	95,85	63,90	-	159,75

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	GİRİŞ KAT ALANI(m ²)	ASMA KAT ALANI(m ²)	DEPO ALANI(m ²)	TOPLAM BRÜT ALAN(m ²)
135	Zemin	C Bloкта Dükkan	64,48	42,99	-	107,47
136	Zemin	C Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
137	Zemin	C Bloкта Dükkan	47,48	31,65	-	79,13
138	Zemin	C Bloкта Dükkan	45,00	30,00	-	75,00
139	Zemin	C Bloкта Dükkan	45,00	30,00	-	75,00
140	Zemin	C Bloкта Dükkan	45,48	30,32	-	75,80
141	Zemin	C Bloкта Dükkan	61,65	41,10	-	102,75
142	Zemin	C Bloкта Dükkan	64,48	42,99	-	107,47
143	Zemin	C Bloкта Dükkan	108,10	72,07	-	180,17
144	Zemin	C Bloкта Dükkan	106,38	70,92	-	177,30
145	Zemin	C Bloкта Dükkan	106,38	70,92	-	177,30
146	Zemin	C Bloкта Dükkan	106,38	70,92	-	177,30
147	Zemin	C Bloкта Dükkan	106,38	70,92	-	177,30
148	Zemin	C Bloкта Dükkan	47,48	31,65	-	79,13
149	Zemin	C Bloкта Dükkan	45,00	30,00	-	75,00
150	Zemin	C Bloкта Dükkan	39,42	26,28	-	65,70
151	Zemin	C Bloкта Dükkan	31,12	20,75	-	51,87
152	Zemin	C Bloкта Dükkan	50,88	33,92	-	84,80
153	Zemin	C Bloкта Dükkan	61,80	41,20	-	103,00
154	1.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	-	-	-	188,16
155	1.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	-	-	-	172,75
156	1.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	-	-	-	172,75
157	1.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	-	-	-	280,48
158	1.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	-	-	-	280,48
159	1.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	-	-	-	172,75
160	1.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	-	-	-	172,75
161	1.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	-	-	-	188,16
162	2.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	-	-	-	188,16
163	2.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	-	-	-	172,75
164	2.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	-	-	-	172,75
165	2.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	-	-	-	280,48
166	2.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	-	-	-	280,48
167	2.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	-	-	-	172,75
168	2.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	-	-	-	172,75
169	2.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	-	-	-	188,16
170	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	50,48	33,65	126,13	210,26
171	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	50,48	33,65	61,65	145,78
172	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	50,48	33,65	61,65	145,78
173	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	50,48	33,65	61,65	145,78
174	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	50,48	33,65	61,65	145,78
175	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	50,48	33,65	61,65	145,78

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	GİRİŞ KAT ALANI(m ²)	ASMA KAT ALANI(m ²)	DEPO ALANI(m ²)	TOPLAM BRÜT ALAN(m ²)
176	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	50,48	33,65	61,65	145,78
177	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	39,68	26,45	52,23	118,36
178	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	50,48	33,65	126,13	210,26
179	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	50,48	33,65	64,65	148,78
180	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	50,48	33,65	61,65	145,78
181	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	50,48	33,65	61,65	145,78
182	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	50,48	33,65	61,65	145,78
183	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	50,48	33,65	61,65	145,78
184	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	50,48	33,65	61,65	145,78
185	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	50,48	33,65	61,65	145,78
187	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	50,48	33,65	52,23	136,36
188	1.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	46,97
189	1.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	36,60
190	1.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	37,82
191	1.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	37,82
192	1.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	36,60
193	1.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	46,97
194	1.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	74,69
195	1.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	58,20
196	1.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	58,20
197	1.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	58,20
198	1.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	58,20
199	1.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	58,20
200	1.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	58,20
201	1.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	74,69
202	2.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	46,97
203	2.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	36,60
204	2.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	37,82
205	2.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	37,82
206	2.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	36,60
207	2.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	46,97
208	2.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	74,69
209	2.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	58,20
210	2.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	58,20
211	2.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	58,20
212	2.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	58,20
213	2.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	58,20
214	2.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	58,20
215	2.Normal Kat	D Bloкта Büro	-	-	-	74,69
216	1.Normal Kat	L Bloкта Kafeterya	-	-	-	655,00

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	GİRİŞ KAT ALANI(m ²)	ASMA KAT ALANI(m ²)	DEPO ALANI(m ²)	TOPLAM BRÜT ALAN(m ²)
217	Bodrum+Zemin +4 Normal	Dükkan+Büro	-	-	-	1.825,00
TOPLAM BRÜT ALAN(m ²)						26.841,43

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

A, B, C, D VE L BLOK

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Çatı Sistemi	:	Teras çatı
İnşaat Nizamı	:	Bitişik nizam (A, B, C VE L BLOK) Ayrık nizam (D BLOK)
Binanın Kat Adedi	:	2 Bodrum kat+zemin kat+2 normal kat(A,B,C VE D BLOK) 1 Bodrum kat+zemin kat+1 normal kat(L BLOK)
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	:	44.906,00 m ² (Yasal ve Mevcut duruma göre)
Yaşı	:	~18 yıllık
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi sistem/Kalorifer
Havalandırma Sistemi	:	Mevcut değil
Jeneratör	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut (7 adet) Mevcut değil (L Blok)
Yangın Merdiveni	:	Mevcut (7 adet) Mevcut değil (L Blok)
Yangın Alarmı	:	Mevcut
Park Yeri	:	Mevcut (Açık ve kapalı otopark)

217 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM/EK BİNA

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Çatı Sistemi	:	Teras çatı
İnşaat Nizamı	:	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	:	1 Bodrum kat+zemin kat+4 normal kat
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	:	1.705,00 m ²
Yaşı	:	~38 yıllık
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi sistem/Kalorifer
Havalandırma Sistemi	:	Mevcut değil
Jeneratör	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut (1 adet)
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Yangın Alarmı	:	Mevcut değil
Park Yeri	:	Mevcut (Açık otopark)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri:

A BLOK					
Kat	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
2.Bodrum Kat	Otopark	Perdahlı beton	Kireç badana	Alüminyum	Floresan
1.Bodrum Kat	Depo ve dükkanlar	Perdahlı beton	Kireç badana	Alüminyum	Floresan
Zemin Kat	Pasaj ve dükkanlar	Karo mozaik, çini, seramik, granit, laminat parke(dükkanlar)	Plastik boya, kısmen asma tavan(dükkanlar)	Alüminyum	Floresan
1.Normal Kat	Yönetim ve imalathane	Kısmen karo mozaik, kısmen halı , seramik(Islak hacimler)	Plastik boya	Alüminyum	Floresan
2.Normal Kat	İmalathane	Karo mozaik, seramik(Islak hacimler)	Plastik boya	Alüminyum	Floresan
B BLOK					
Kat	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
2.Bodrum Kat	Otopark	Perdahlı beton, seramik(Islak hacimler)	Kireç badana	Alüminyum	Floresan
1.Bodrum Kat	Depolar ve otopark	Perdahlı beton	Kireç badana	Alüminyum	Floresan
Zemin Kat	Pasaj ve dükkanlar	Karo mozaik, çini, seramik, granit, laminat parke(dükkanlar)	Plastik boya, kısmen asma tavan(dükkanlar)	Alüminyum	Floresan
1.Normal Kat	İmalathane	Kısmen karo mozaik, seramik(Islak hacimler)	Plastik boya	Alüminyum	Floresan
2.Normal Kat	İmalathane	Karo mozaik, seramik(Islak hacimler)	Plastik boya	Alüminyum	Floresan
C BLOK					
Kat	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
2.Bodrum Kat	Otopark	Perdahlı beton	Kireç badana	Alüminyum	Floresan
1.Bodrum Kat	İmalathane ve sığınak	Karo mozaik	Plastik boya	Alüminyum	Floresan
Zemin Kat	Pasaj ve dükkanlar	Karo mozaik, çini, seramik, granit, laminat parke(dükkanlar), seramik(Islak hacimler)	Plastik boya, kısmen asma tavan(dükkanlar)	Alüminyum	Floresan
1.Normal Kat	İmalathane	Kısmen karo mozaik, seramik(Islak hacimler)	Plastik boya	Alüminyum	Floresan
2.Normal Kat	İmalathane	Karo mozaik, seramik(Islak hacimler)	Plastik boya	Alüminyum	Floresan

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

D BLOK					
Kat	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
2.Bodrum Kat	Otopark	Perdahlı beton	Kireç badana	Alüminyum	Floresan
1.Bodrum Kat	Dükkan depoları	Karo mozaik	Plastik boya	Alüminyum	Floresan
Zemin Kat	Dükkanlar	Karo mozaik, çini, seramik, granit, laminat parke(dükkanlar)	Plastik boya, kısmen asma tavan(dükkanlar)	Alüminyum	Floresan
1.Normal Kat	İmalathane	Kısmen karo mozaik, seramik(İslak hacimler)	Plastik boya	Alüminyum	Floresan
2.Normal Kat	İmalathane	Karo mozaik, seramik(İslak hacimler)	Plastik boya	Alüminyum	Floresan
L BLOK					
Kat	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
1.Bodrum Kat	Teknik hacim	Karo mozaik, kısmen seramik	Plastik boya	Alüminyum	Floresan
Zemin Kat	Dükkanlar	Karo mozaik, çini, seramik, granit, laminat parke(dükkanlar)	Plastik boya, kısmen asma tavan(dükkanlar)	Alüminyum	Floresan
1.Normal Kat	İmalathane	Kısmen karo mozaik, seramik(İslak hacimler)	Plastik boya	Alüminyum	Floresan
217 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM/EK BİNA					
Kat	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
1.Bodrum Kat	Depo	Muşamba	Plastik boya	Alüminyum	Floresan
Zemin Kat	Mağaza	Kısmen mermer, kısmen granit	Plastik boya, kısmen asma tavan(dükkanlar)	Alüminyum	Floresan
1.Normal Kat	Mağaza	Kısmen mermer, kısmen granit	Plastik boya	Alüminyum	Floresan
2.Normal Kat	Depo	Kısmen müşamba, kısmen seramik	Plastik boya	Alüminyum	Floresan
3.Normal Kat	Depo	Halıfleks	Plastik boya	Alüminyum	Floresan
4.Normal Kat	İmalathane	Kısmen mermer, kısmen seramik	Plastik boya	Alüminyum	Floresan

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz Maltepe Caddesi'ne cepheli konumlanmış Obaköy Triko Merkezi'dir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 45 no'lu parsel Obaköy İş Merkezi'ne ait yol ve otopark alanı olarak kullanılmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 46 no'lu parsel üzerinde toplam 217 bağımsız bölümden oluşan Obaköy Triko Merkezi yer almaktadır.
- Obaköy İş Merkezi'nde yer alan 217 bağımsız bölümün 216 adedi Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir.
- Parsellerin çevresi tel örgü üzeri dikenli tel ile çevrilidir.
- Taşınmazlara toplu taşıma ve özel araçlar ile rahatlıkla ulaşılabilir.
- 45 ve 46 no'lu parselin geometrik şekli dikdörtgene yakındır.
- Değerleme konusu iş merkezinin mülkiyeti (186 no'lu bağımsız bölüm hariç) Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olup, bağımsız bölümler farklı kiracılar tarafından kullanılmaktadır.
- Kiracıların büyük çoğunluğu triko konfeksiyon alanında faaliyet göstermektedir.
- İş Merkezi kapsamında açık ve kapalı otopark alanı bulunmaktadır.
- İş Merkezinin doluluk oranı yaklaşık %87 seviyesindedir.

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 getirilebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

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.

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.

İmar planına göre, değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin terklerden sonra kalan kısımları **“Konut+Ticaret+Hizmet”** alanında kalmakta olup; taşınmazların mevcut imar planına göre en etkin ve verimli kullanımının, imar planı ile uyumlu şekilde **“Konut+Ticaret+Hizmet”** alanı olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
✓ Değerleme konusu 46 no'lu parsel üzerinde yer alan blokların yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. ✓ Toplu taşıma ve özel araçlar ile rahatlıkla ulaşılabilir. ✓ Karayolu'na oldukça yakın mesafede konumlanmışlardır. ✓ Yakın çevrede taşınmazların yer aldığı iş merkezi ile benzer biçimde pek çok triko imalathanesi ve konfeksiyon atölyesi bulunmaktadır. ✓ İş Merkezi kapsamında açık ve kapalı otopark alanı bulunmaktadır. ✓ Taşınmaz altyapısı tamamlanmış bir bölgede yer almaktadır.	× Taşınmazların A,B ve L Blokları parselin arka cephesinde ve Maltepe Caddesi'nden uzak noktada kalmaları sebebiyle kiralanmaları daha zor olmaktadır. × 45 no'lu parselin, 46 no'lu parselle tevhid şartı bulunmaktadır. × İmar planına göre 45 ve 46 no'lu parsellerin terkleri bulunmaktadır.
FİRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Taşınmazlar imar planına göre "Konut+ticaret+hizmet" lejandında kalmaktadır.	× Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.

7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkul değerinin tespitinde konu bağımsız bölümler için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme analizi yöntemi kullanılmıştır.

7.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

➤ Kiralık Emsaller :

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu olan TİM-1 İş Merkezi'nde, giriş katta konumlu olan, 50 m² alanlı dükkanın 600.-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (12,00 TL/m², 5,55.-USD/ay/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu olan TİM-2 İş Merkezi'nde, 3. katta konumlu olan, 45 m² alanlı dükkanın 500.-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (11,11.-TL/m², 5,14.-USD/ay/m²)
- Değerleme konusu taşınmazların oluşturdukları Obaköy İş Merkezi'nde, A Blok'ta, zemin katta konumlu 98 m² alanlı dükkanın 750.-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (7,65 TL/m², 3,54 USD/ay/m²)
- Bayrampaşa-Gümüşsuyu Caddesi üzerinde konumlu, zemin kattan oluşan 160 m² alanlı dükkanın 2.500.-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (15,62 TL/ay/m², 7,23 USD/ay/m²)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Bayrampaşa-Gümüşsuyu Caddesi üzerinde konumlu, zemin kattan oluşan 360 m² alanlı dükkanın 5.500.-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (15,27 TL/ay/m², 7,07 USD/ay/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu olan Bayrampaşa-Maltepe Caddesi üzerinde, konu taşınmazlara göre daha iyi konumlu, zemin kattan oluşan 180 m² alanlı dükkanın 3.500.-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (19,44 TL/ay/m², 9,00 USD/ay/m²)

KİRALIK EMSALLERİ TABLOSU				
Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ² /ay)	Fiyat (USD/m ² /ay)	Açıklama
1	50	12,00	5,55	TİM-1 İş Merkezi'nde, giriş katta konumlu, kiralık dükkan.
2	45	11,11	5,14	TİM-2 İş Merkezi'nde, 3. katta konumlu, kiralık dükkan.
3	98	7,65	3,54	Obaköy İş Merkezi'nde, zemin katta konumlu, kiralık dükkan.
4	160	15,62	7,23	Bayrampaşa-Gümüşsuyu Caddesi üzerinde konumlu, zemin katta oluşan, kiralık dükkan.
5	360	15,27	7,07	Bayrampaşa-Gümüşsuyu Caddesi üzerinde konumlu, zemin katta oluşan, kiralık dükkan.
6	180	19,44	9,00	Bayrampaşa-Maltepe Caddesi üzerinde, konu taşınmazlara göre daha iyi konumlu, kiralık dükkan.

➤ Satılık Emsaller :

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu olan TİM-1 İş Merkezi'nde, giriş katta konumlu olan, 400 m² alanlı dükkanın 850.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.125.-TL/m², 983.-USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu olan Kışla Caddesi üzerinde, Güntaş Sanayi Sitesi içerisinde, 3. katta konumlu, 250 m² alanlı dükkanın 310.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.240.-TL/m², 573.-USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu olan TİM-2 İş Merkezi'nde, giriş katta konumlu olan, toplam 5.000 m² alanlı işyerinin 8.000.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.600.-TL/m², 740.-USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu olan TİM-1 İş Merkezi'nde, 3. katta konumlu olan, 150 m² alanlı dükkanın 300.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.000.-TL/m², 925.-USD/m²)
- Bayrampaşa Megacenter'da, C Blok-5. katta konumlu, 400 m² alanlı dükkanın 650.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.625.-TL/m², 752.-USD/m²)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SATILIK EMSALLERİ TABLOSU				
Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ²)	Fiyat (USD/m ²)	Açıklama
1	400	2.125	983	TİM-1 İş Merkezi'nde, giriş katta konumlu, satılık dükkan.
2	250	1.240	573	Kışla Caddesi üzerinde konumlu olan Güntaş Sanayi Sitesi'nde konumlu, satılık dükkan.
3	120	1.600	740	TİM-2 İş Merkezi'nde, giriş katta konumlu, satılık dükkan.
4	150	2.000	925	TİM-1 İş Merkezi'nde, 3. katta konumlu, satılık dükkan.
5	400	1.625	752	Bayrampaşa-Megacenter C Blok, 5. katta konumlu, satılık dükkan.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazların konumu, ulaşım olanakları, altyapısı tamamlanmış bir bölgede yer alıyor olması, imar durumları, yapı kullanma izin belgesine sahip olmaları, kat mülkiyet tapularının olması gözönünde bulundurularak, çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, bağımsız bölüm piyasa satış değerleri **490-1.370 TL/m²** aralığında takdir edilmiştir;

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	NET ALAN (m2)	TOPLAM BRÜT ALAN(m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ(TL)
1	1.Bodrum	A Blokta Depo	89	98,85	490,00	48.436,50
2	1.Bodrum	A Blokta Depo	75	79,50	490,00	38.955,00
3	1.Bodrum	A Blokta Depo	66	72,08	490,00	35.319,20
4	1.Bodrum	A Blokta Depo	75	79,50	490,00	38.955,00
5	1.Bodrum	A Blokta Depo	75	79,50	490,00	38.955,00
6	1.Bodrum	A Blokta Depo	82	87,90	490,00	43.071,00
7	1.Bodrum	A Blokta Depo	87	90,38	490,00	44.286,20
8	1.Bodrum	A Blokta Depo	87	90,38	490,00	44.286,20
9	1.Bodrum	A Blokta Depo	87	90,38	490,00	44.286,20
10	1.Bodrum	A Blokta Depo	87	90,38	490,00	44.286,20
11	1.Bodrum	A Blokta Depo	87	90,38	490,00	44.286,20
12	1.Bodrum	A Blokta Depo	87	90,38	490,00	44.286,20
13	1.Bodrum	A Blokta Depo	85	89,63	490,00	43.918,70
14	1.Bodrum	A Blokta Depo	90	98,50	490,00	48.265,00
15	1.Bodrum	A Blokta Depo	75	79,50	490,00	38.955,00
16	1.Bodrum	A Blokta Depo	59	63,82	490,00	31.271,80
17	1.Bodrum	A Blokta Depo	62	67,88	490,00	33.261,20
18	1.Bodrum	A Blokta Depo	75	79,50	490,00	38.955,00
19	1.Bodrum	A Blokta Depo	75	79,50	490,00	38.955,00
20	1.Bodrum	A Blokta Depo	85	98,85	490,00	48.436,50
21	Zemin	A Blokta Dükkan	70	75,00	1.050,00	78.750,00
22	Zemin	A Blokta Dükkan	98	102,75	1.050,00	107.887,50
23	Zemin	A Blokta Dükkan	60	67,00	925,00	61.975,00
24	Zemin	A Blokta Dükkan	84	90,38	1.050,00	94.899,00
25	Zemin	A Blokta Dükkan	98	102,75	1.050,00	107.887,50
26	Zemin	A Blokta Dükkan	98	102,75	1.050,00	107.887,50
27	Zemin	A Blokta Dükkan	98	102,75	1.050,00	107.887,50
28	Zemin	A Blokta Dükkan	105	107,47	1.050,00	112.843,50
29	Zemin	A Blokta Dükkan	98	102,75	1.050,00	107.887,50
30	Zemin	A Blokta Dükkan	98	102,75	1.050,00	107.887,50
31	Zemin	A Blokta Dükkan	70	74,00	1.050,00	77.700,00
32	Zemin	A Blokta Dükkan	98	102,75	1.050,00	107.887,50
33	Zemin	A Blokta Dükkan	98	102,75	1.050,00	107.887,50
34	Zemin	A Blokta Dükkan	98	102,75	1.050,00	107.887,50
35	Zemin	A Blokta Dükkan	98	102,75	1.050,00	107.887,50
36	Zemin	A Blokta Dükkan	105	107,47	1.050,00	112.843,50
37	Zemin	A Blokta Dükkan	98	102,75	1.050,00	107.887,50
38	Zemin	A Blokta Dükkan	98	102,75	1.050,00	107.887,50
39	Zemin	A Blokta Dükkan	70	74,00	1.050,00	77.700,00
40	Zemin	A Blokta Dükkan	90	95,52	1.050,00	100.296,00
41	Zemin	A Blokta Dükkan	98	102,75	1.050,00	107.887,50
42	Zemin	A Blokta Dükkan	98	102,75	1.050,00	107.887,50

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	NET ALAN (m2)	TOPLAM BRÜT ALAN(m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ(TL)
43	Zemin	A Blokta Dükkan	98	102,75	1.050,00	107.887,50
44	Zemin	A Blokta Dükkan	70	75,00	1.050,00	78.750,00
45	Zemin	A Blokta Dükkan	98	102,75	1.050,00	107.887,50
46	Zemin	A Blokta Dükkan	84	90,38	1.050,00	94.899,00
47	Zemin	A Blokta Dükkan	98	102,75	1.050,00	107.887,50
48	Zemin	A Blokta Dükkan	98	102,75	1.050,00	107.887,50
49	Zemin	A Blokta Dükkan	98	102,75	1.050,00	107.887,50
50	1. Normal Kat	A Blokta İşyeri	148	156,11	975,00	152.207,25
51	1. Normal Kat	A Blokta İşyeri	137	148,08	975,00	144.378,00
52	1. Normal Kat	A Blokta İşyeri	243	247,50	930,00	230.175,00
53	1. Normal Kat	A Blokta İşyeri	243	247,50	930,00	230.175,00
54	1. Normal Kat	A Blokta İşyeri	148	156,11	975,00	152.207,25
55	1. Normal Kat	A Blokta İşyeri	137	156,11	975,00	152.207,25
56	2. Normal Kat	A Blokta İşyeri	148	156,11	800,00	124.888,00
57	2. Normal Kat	A Blokta İşyeri	137	148,08	800,00	118.464,00
58	2. Normal Kat	A Blokta İşyeri	243	247,50	750,00	185.625,00
59	2. Normal Kat	A Blokta İşyeri	243	247,50	750,00	185.625,00
60	2. Normal Kat	A Blokta İşyeri	148	156,11	790,00	123.326,90
61	2. Normal Kat	A Blokta İşyeri	137	156,11	790,00	123.326,90
62	1.Bodrum	B Blokta Dükkan	68	71,33	460,00	32.811,80
63	1.Bodrum	B Blokta Dükkan	75	78,75	460,00	36.225,00
64	1.Bodrum	B Blokta Dükkan	117	122,20	460,00	56.212,00
65	Zemin	B Blokta Dükkan	67	69,00	1.115,00	76.935,00
66	Zemin	B Blokta Dükkan	67	68,50	1.115,00	76.377,50
67	Zemin	B Blokta Dükkan	18	18,00	990,00	17.820,00
68	Zemin	B Blokta Dükkan	35	43,33	1.115,00	48.312,95
69	Zemin	B Blokta Dükkan	98	102,75	1.115,00	114.566,25
70	Zemin	B Blokta Dükkan	98	102,75	1.115,00	114.566,25
71	Zemin	B Blokta Dükkan	98	102,75	1.115,00	114.566,25
72	Zemin	B Blokta Dükkan	98	102,75	1.115,00	114.566,25
73	Zemin	B Blokta Dükkan	98	102,75	1.115,00	114.566,25
74	Zemin	B Blokta Dükkan	67	74,00	1.115,00	82.510,00
75	Zemin	B Blokta Dükkan	98	102,75	1.115,00	114.566,25
76	Zemin	B Blokta Dükkan	98	102,75	1.115,00	114.566,25
77	Zemin	B Blokta Dükkan	98	102,75	1.115,00	114.566,25
78	Zemin	B Blokta Dükkan	98	102,75	1.115,00	114.566,25
79	Zemin	B Blokta Dükkan	164	166,63	1.115,00	185.792,45
80	Zemin	B Blokta Dükkan	67	74,00	1.115,00	82.510,00
81	Zemin	B Blokta Dükkan	133	140,25	1.115,00	156.378,75
82	Zemin	B Blokta Dükkan	148	152,75	1.115,00	170.316,25
83	Zemin	B Blokta Dükkan	148	152,75	1.115,00	170.316,25
84	Zemin	B Blokta Dükkan	98	102,75	1.115,00	114.566,25
85	Zemin	B Blokta Dükkan	98	102,75	1.115,00	114.566,25
86	Zemin	B Blokta Dükkan	98	102,75	1.115,00	114.566,25
87	Zemin	B Blokta Dükkan	98	102,75	1.115,00	114.566,25
88	1.Normal Kat	B Blokta İşyeri	134	143,00	940,00	134.420,00
89	1.Normal Kat	B Blokta İşyeri	140	148,00	940,00	139.120,00
90	1.Normal Kat	B Blokta İşyeri	243	247,00	930,00	229.710,00

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	NET ALAN (m2)	TOPLAM BRÜT ALAN(m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ(TL)
91	1.Normal Kat	B Bloкта İşyeri	243	247,00	930,00	229.710,00
92	1.Normal Kat	B Bloкта İşyeri	148	155,00	940,00	145.700,00
93	1.Normal Kat	B Bloкта İşyeri	140	148,00	940,00	139.120,00
94	2.Normal Kat	B Bloкта İşyeri	134	143,00	800,00	114.400,00
95	2.Normal Kat	B Bloкта İşyeri	140	148,00	800,00	118.400,00
96	2.Normal Kat	B Bloкта İşyeri	243	247,00	770,00	190.190,00
97	2.Normal Kat	B Bloкта İşyeri	243	247,00	770,00	190.190,00
98	2.Normal Kat	B Bloкта İşyeri	148	155,00	790,00	122.450,00
99	2.Normal Kat	B Bloкта İşyeri	140	148,00	790,00	116.920,00
100	Zemin	L Bloкта Dükkan	98	102,75	1.115,00	114.566,25
101	Zemin	L Bloкта Dükkan	98	102,75	1.115,00	114.566,25
102	Zemin	L Bloкта Dükkan	98	102,75	1.115,00	114.566,25
103	Zemin	L Bloкта Dükkan	98	102,75	1.115,00	114.566,25
104	Zemin	L Bloкта Dükkan	98	102,75	1.115,00	114.566,25
105	Zemin	L Bloкта Dükkan	98	102,75	1.115,00	114.566,25
106	Zemin	L Bloкта Dükkan	98	102,75	1.115,00	114.566,25
107	Zemin	L Bloкта Dükkan	148	152,75	1.115,00	170.316,25
108	Zemin	L Bloкта Dükkan	97	101,00	1.115,00	112.615,00
109	Zemin	L Bloкта Dükkan	97	101,00	1.115,00	112.615,00
110	Zemin	L Bloкта Dükkan	98	102,75	1.115,00	114.566,25
111	Zemin	L Bloкта Dükkan	97	102,75	1.115,00	114.566,25
112	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	98	102,40	800,00	81.920,00
113	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	42	45,00	800,00	36.000,00
114	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	45	47,48	800,00	37.984,00
115	1.Normal Kat*	C Bloкта Dükkan	45	47,48	800,00	37.984,00
116	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	42	45,00	800,00	36.000,00
117	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	42	45,00	800,00	36.000,00
118	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	43	45,48	800,00	36.384,00
119	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	103	108,10	800,00	86.480,00
120	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	101	106,38	800,00	85.104,00
121	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	101	106,38	800,00	85.104,00
122	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	101	106,38	800,00	85.104,00
123	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	101	106,38	800,00	85.104,00
124	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	105	112,30	800,00	89.840,00
125	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	178	183,81	800,00	147.048,00
126	Zemin	C Bloкта Dükkan	100	107,47	1.150,00	123.590,50
127	Zemin	C Bloкта Dükkan	97	102,75	1.150,00	118.162,50
128	Zemin	C Bloкта Dükkan	52	52,75	1.150,00	60.662,50
129	Zemin	C Bloкта Dükkan	60	65,70	1.150,00	75.555,00
130	Zemin	C Bloкта Dükkan	70	75,00	1.150,00	86.250,00
131	Zemin	C Bloкта Dükkan	70	75,00	1.150,00	86.250,00
132	Zemin	C Bloкта Dükkan	76	79,13	1.150,00	90.999,50
133	Zemin	C Bloкта Dükkan	146	152,75	1.150,00	175.662,50
134	Zemin	C Bloкта Dükkan	150	159,75	1.150,00	183.712,50
135	Zemin	C Bloкта Dükkan	100	107,47	1.150,00	123.590,50
136	Zemin	C Bloкта Dükkan	97	102,75	1.150,00	118.162,50
137	Zemin	C Bloкта Dükkan	76	79,13	1.150,00	90.999,50
138	Zemin	C Bloкта Dükkan	70	75,00	1.115,00	83.625,00

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	NET ALAN (m2)	TOPLAM BRÜT ALAN(m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ(TL)
139	Zemin	C Bloкта Dükkan	70	75,00	1.150,00	86.250,00
140	Zemin	C Bloкта Dükkan	73	75,80	1.150,00	87.170,00
141	Zemin	C Bloкта Dükkan	97	102,75	1.150,00	118.162,50
142	Zemin	C Bloкта Dükkan	100	107,47	1.150,00	123.590,50
143	Zemin	C Bloкта Dükkan	172	180,17	1.370,00	246.832,90
144	Zemin	C Bloкта Dükkan	170	177,30	1.370,00	242.901,00
145	Zemin	C Bloкта Dükkan	170	177,30	1.370,00	242.901,00
146	Zemin	C Bloкта Dükkan	170	177,30	1.370,00	242.901,00
147	Zemin	C Bloкта Dükkan	170	177,30	1.370,00	242.901,00
148	Zemin	C Bloкта Dükkan	76	79,13	1.200,00	94.956,00
149	Zemin	C Bloкта Dükkan	70	75,00	1.200,00	90.000,00
150	Zemin	C Bloкта Dükkan	60	65,70	1.100,00	72.270,00
151	Zemin	C Bloкта Dükkan	51	51,87	1.200,00	62.244,00
152	Zemin	C Bloкта Dükkan	84	84,80	1.300,00	110.240,00
153	Zemin	C Bloкта Dükkan	93	103,00	1.300,00	133.900,00
154	1.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	183	188,16	940,00	176.870,40
155	1.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	165	172,75	940,00	162.385,00
156	1.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	165	172,75	940,00	162.385,00
157	1.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	266	280,48	580,00	162.678,40
158	1.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	266	280,48	580,00	162.678,40
159	1.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	165	172,75	940,00	162.385,00
160	1.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	165	172,75	940,00	162.385,00
161	1.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	183	188,16	940,00	176.870,40
162	2.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	183	188,16	790,00	148.646,40
163	2.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	165	172,75	790,00	136.472,50
164	2.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	165	172,75	790,00	136.472,50
165	2.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	266	280,48	770,00	215.969,60
166	2.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	266	280,48	770,00	215.969,60
167	2.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	165	172,75	800,00	138.200,00
168	2.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	165	172,75	800,00	138.200,00
169	2.Normal Kat	C Bloкта Dükkan	183	188,16	800,00	150.528,00
170	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	198	210,26	1.245,00	261.773,70
171	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	135	145,78	1.245,00	181.496,10
172	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	135	145,78	1.245,00	181.496,10
173	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	135	145,78	1.245,00	181.496,10
174	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	135	145,78	1.245,00	181.496,10
175	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	135	145,78	1.245,00	181.496,10
176	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	135	145,78	1.245,00	181.496,10
177	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	118	118,36	1.245,00	147.358,20
178	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	198	210,26	1.245,00	261.773,70
179	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	135	148,78	1.245,00	185.231,10
180	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	135	145,78	1.245,00	181.496,10
181	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	135	145,78	1.245,00	181.496,10
182	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	135	145,78	1.245,00	181.496,10
183	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	135	145,78	1.245,00	181.496,10
184	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	135	145,78	1.245,00	181.496,10
185	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	135	145,78	1.245,00	181.496,10
187	Zemin	D Bloкта Depolu Dükkan	123	136,36	1.245,00	169.768,20

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	NET ALAN (m2)	TOPLAM BRÜT ALAN(m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ(TL)
188	1.Normal Kat	D Blokta Büro	42	46,97	930,00	43.682,10
189	1.Normal Kat	D Blokta Büro	35	36,60	930,00	34.038,00
190	1.Normal Kat	D Blokta Büro	35	37,82	930,00	35.172,60
191	1.Normal Kat	D Blokta Büro	35	37,82	930,00	35.172,60
192	1.Normal Kat	D Blokta Büro	35	36,60	930,00	34.038,00
193	1.Normal Kat	D Blokta Büro	42	46,97	930,00	43.682,10
194	1.Normal Kat	D Blokta Büro	67	74,69	930,00	69.461,70
195	1.Normal Kat	D Blokta Büro	55	58,20	930,00	54.126,00
196	1.Normal Kat	D Blokta Büro	55	58,20	930,00	54.126,00
197	1.Normal Kat	D Blokta Büro	55	58,20	930,00	54.126,00
198	1.Normal Kat	D Blokta Büro	55	58,20	930,00	54.126,00
199	1.Normal Kat	D Blokta Büro	55	58,20	930,00	54.126,00
200	1.Normal Kat	D Blokta Büro	55	58,20	930,00	54.126,00
201	1.Normal Kat	D Blokta Büro	67	74,69	930,00	69.461,70
202	2.Normal Kat	D Blokta Büro	42	46,97	790,00	37.106,30
203	2.Normal Kat	D Blokta Büro	35	36,60	790,00	28.914,00
204	2.Normal Kat	D Blokta Büro	35	37,82	790,00	29.877,80
205	2.Normal Kat	D Blokta Büro	35	37,82	790,00	29.877,80
206	2.Normal Kat	D Blokta Büro	35	36,60	790,00	28.914,00
207	2.Normal Kat	D Blokta Büro	42	46,97	790,00	37.106,30
208	2.Normal Kat	D Blokta Büro	68	74,69	790,00	59.005,10
209	2.Normal Kat	D Blokta Büro	55	58,20	790,00	45.978,00
210	2.Normal Kat	D Blokta Büro	55	58,20	790,00	45.978,00
211	2.Normal Kat	D Blokta Büro	55	58,20	790,00	45.978,00
212	2.Normal Kat	D Blokta Büro	55	58,20	790,00	45.978,00
213	2.Normal Kat	D Blokta Büro	55	58,20	790,00	45.978,00
214	2.Normal Kat	D Blokta Büro	55	58,20	790,00	45.978,00
215	2.Normal Kat	D Blokta Büro	67	74,69	790,00	59.005,10
216	1.Normal Kat	L Blokta Kafeterya	554	655,00	1.300,00	851.500,00
217	Bodrum+Zemin+4 Normal	Dükkan+Büro	1575	1.825,00	1.350,00	2.463.750,00
TOPLAM DEĞER (TL)						26.657.244,75
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)						26.660.000,00
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (USD)						12.340.000,00

7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	NET ALAN (m2)	TOPLAM BRÜT ALAN(m2)	BİRİM KİRA DEĞERİ(TL/m2)	AYLIK KİRA GELİRİ(TL)	YILLIK KİRA GELİRİ(TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	SATIŞ DEĞERİ(TL)
1	1.Bodrum	A Blokta Depo	89,00	98,85	2,90	286,67	3.439,98	7,5%	45.866,40
2	1.Bodrum	A Blokta Depo	75,00	79,50	2,90	230,55	2.766,60	7,5%	36.888,00
3	1.Bodrum	A Blokta Depo	66,00	72,08	2,90	209,03	2.508,38	7,5%	33.445,12
4	1.Bodrum	A Blokta Depo	75,00	79,50	2,90	230,55	2.766,60	7,5%	36.888,00
5	1.Bodrum	A Blokta Depo	75,00	79,50	2,90	230,55	2.766,60	7,5%	36.888,00
6	1.Bodrum	A Blokta Depo	82,00	87,90	2,90	254,91	3.058,92	7,5%	40.785,60
7	1.Bodrum	A Blokta Depo	87,00	90,38	2,90	262,10	3.145,22	7,5%	41.936,32
8	1.Bodrum	A Blokta Depo	87,00	90,38	2,90	262,10	3.145,22	7,5%	41.936,32
9	1.Bodrum	A Blokta Depo	87,00	90,38	2,90	262,10	3.145,22	7,5%	41.936,32
10	1.Bodrum	A Blokta Depo	87,00	90,38	2,90	262,10	3.145,22	7,5%	41.936,32
11	1.Bodrum	A Blokta Depo	87,00	90,38	2,90	262,10	3.145,22	7,5%	41.936,32
12	1.Bodrum	A Blokta Depo	87,00	90,38	2,90	262,10	3.145,22	7,5%	41.936,32
13	1.Bodrum	A Blokta Depo	85,00	89,63	2,90	259,93	3.119,12	7,5%	41.588,32
14	1.Bodrum	A Blokta Depo	90,00	98,50	2,90	285,65	3.427,80	7,5%	45.704,00
15	1.Bodrum	A Blokta Depo	75,00	79,50	2,90	230,55	2.766,60	7,5%	36.888,00
16	1.Bodrum	A Blokta Depo	59,00	63,82	2,90	185,08	2.220,94	7,5%	29.612,48
17	1.Bodrum	A Blokta Depo	62,00	67,88	2,90	196,85	2.362,22	7,5%	31.496,32
18	1.Bodrum	A Blokta Depo	75,00	79,50	2,90	230,55	2.766,60	7,5%	36.888,00
19	1.Bodrum	A Blokta Depo	75,00	79,50	2,90	230,55	2.766,60	7,5%	36.888,00
20	1.Bodrum	A Blokta Depo	85,00	98,85	2,90	286,67	3.439,98	7,5%	45.866,40
21	Zemin	A Blokta Dükkan	70,00	75,00	6,00	450,00	5.400,00	7,5%	72.000,00
22	Zemin	A Blokta Dükkan	98,00	102,75	6,00	616,50	7.398,00	7,5%	98.640,00
23	Zemin	A Blokta Dükkan	60,00	67,00	5,70	381,90	4.582,80	7,5%	61.104,00
24	Zemin	A Blokta Dükkan	84,00	90,38	6,00	542,30	6.507,60	7,5%	86.768,00
25	Zemin	A Blokta Dükkan	98,00	102,75	6,00	616,50	7.398,00	7,5%	98.640,00
26	Zemin	A Blokta Dükkan	98,00	102,75	6,00	616,50	7.398,00	7,5%	98.640,00
27	Zemin	A Blokta Dükkan	98,00	102,75	6,00	616,50	7.398,00	7,5%	98.640,00
28	Zemin	A Blokta Dükkan	105,00	107,47	6,00	644,80	7.737,60	7,5%	103.168,00

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

29	Zemin	A Blokta Dükkan	98,00	102,75	6,00	616,50	7.398,00	7,5%	98.640,00
30	Zemin	A Blokta Dükkan	98,00	102,75	6,00	616,50	7.398,00	7,5%	98.640,00
31	Zemin	A Blokta Dükkan	70,00	74,00	6,00	444,00	5.328,00	7,5%	71.040,00
32	Zemin	A Blokta Dükkan	98,00	102,75	6,00	616,50	7.398,00	7,5%	98.640,00
33	Zemin	A Blokta Dükkan	98,00	102,75	6,00	616,50	7.398,00	7,5%	98.640,00
34	Zemin	A Blokta Dükkan	98,00	102,75	6,00	616,50	7.398,00	7,5%	98.640,00
35	Zemin	A Blokta Dükkan	98,00	102,75	6,00	616,50	7.398,00	7,5%	98.640,00
36	Zemin	A Blokta Dükkan	105,00	107,47	6,00	644,80	7.737,60	7,5%	103.168,00
37	Zemin	A Blokta Dükkan	98,00	102,75	6,00	616,50	7.398,00	7,5%	98.640,00
38	Zemin	A Blokta Dükkan	98,00	102,75	6,00	616,50	7.398,00	7,5%	98.640,00
39	Zemin	A Blokta Dükkan	70,00	74,00	6,00	444,00	5.328,00	7,5%	71.040,00
40	Zemin	A Blokta Dükkan	90,00	95,52	6,00	573,10	6.877,20	7,5%	91.696,00
41	Zemin	A Blokta Dükkan	98,00	102,75	6,00	616,50	7.398,00	7,5%	98.640,00
42	Zemin	A Blokta Dükkan	98,00	102,75	6,00	616,50	7.398,00	7,5%	98.640,00
43	Zemin	A Blokta Dükkan	98,00	102,75	6,00	616,50	7.398,00	7,5%	98.640,00
44	Zemin	A Blokta Dükkan	70,00	75,00	6,00	450,00	5.400,00	7,5%	72.000,00
45	Zemin	A Blokta Dükkan	98,00	102,75	6,00	616,50	7.398,00	7,5%	98.640,00
46	Zemin	A Blokta Dükkan	84,00	90,38	6,00	542,30	6.507,60	7,5%	86.768,00
47	Zemin	A Blokta Dükkan	98,00	102,75	6,00	616,50	7.398,00	7,5%	98.640,00
48	Zemin	A Blokta Dükkan	98,00	102,75	6,00	616,50	7.398,00	7,5%	98.640,00
49	Zemin	A Blokta Dükkan	98,00	102,75	6,00	616,50	7.398,00	7,5%	98.640,00
50	1. Normal Kat	A Blokta İşyeri	148,00	156,11	6,00	936,66	11.239,92	7,5%	149.865,60
51	1. Normal Kat	A Blokta İşyeri	137,00	148,08	6,00	888,48	10.661,76	7,5%	142.156,80
52	1. Normal Kat	A Blokta İşyeri	243,00	247,50	5,70	1.410,75	16.929,00	7,5%	225.720,00
53	1. Normal Kat	A Blokta İşyeri	243,00	247,50	5,70	1.410,75	16.929,00	7,5%	225.720,00
54	1. Normal Kat	A Blokta İşyeri	148,00	156,11	6,00	936,66	11.239,92	7,5%	149.865,60
55	1. Normal Kat	A Blokta İşyeri	137,00	156,11	6,00	936,66	11.239,92	7,5%	149.865,60
56	2. Normal Kat	A Blokta İşyeri	148,00	156,11	5,00	780,55	9.366,60	7,5%	124.888,00
57	2. Normal Kat	A Blokta İşyeri	137,00	148,08	5,00	740,40	8.884,80	7,5%	118.464,00
58	2. Normal Kat	A Blokta İşyeri	243,00	247,50	4,70	1.163,25	13.959,00	7,5%	186.120,00
59	2. Normal Kat	A Blokta İşyeri	243,00	247,50	4,70	1.163,25	13.959,00	7,5%	186.120,00

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

60	2. Normal Kat	A Blokta İşyeri	148,00	156,11	5,00	780,55	9.366,60	7,5%	124.888,00
61	2. Normal Kat	A Blokta İşyeri	137,00	156,11	5,00	780,55	9.366,60	7,5%	124.888,00
62	1.Bodrum	B Blokta Dükkan	68,00	71,33	2,50	178,33	2.139,90	7,5%	28.532,00
63	1.Bodrum	B Blokta Dükkan	75,00	78,75	2,50	196,88	2.362,50	7,5%	31.500,00
64	1.Bodrum	B Blokta Dükkan	117,00	122,20	2,50	305,50	3.666,00	7,5%	48.880,00
65	Zemin	B Blokta Dükkan	67,00	69,00	7,30	503,70	6.044,40	7,5%	80.592,00
66	Zemin	B Blokta Dükkan	67,00	68,50	7,30	500,05	6.000,60	7,5%	80.008,00
67	Zemin	B Blokta Dükkan	18,00	18,00	6,30	113,40	1.360,80	7,5%	18.144,00
68	Zemin	B Blokta Dükkan	35,00	43,33	7,30	316,33	3.796,00	7,5%	50.613,33
69	Zemin	B Blokta Dükkan	98,00	102,75	7,30	750,08	9.000,90	7,5%	120.012,00
70	Zemin	B Blokta Dükkan	98,00	102,75	7,30	750,08	9.000,90	7,5%	120.012,00
71	Zemin	B Blokta Dükkan	98,00	102,75	7,30	750,08	9.000,90	7,5%	120.012,00
72	Zemin	B Blokta Dükkan	98,00	102,75	7,20	739,80	8.877,60	7,5%	118.368,00
73	Zemin	B Blokta Dükkan	98,00	102,75	7,30	750,08	9.000,90	7,5%	120.012,00
74	Zemin	B Blokta Dükkan	67,00	74,00	7,20	532,80	6.393,60	7,5%	85.248,00
75	Zemin	B Blokta Dükkan	98,00	102,75	7,30	750,08	9.000,90	7,5%	120.012,00
76	Zemin	B Blokta Dükkan	98,00	102,75	7,30	750,08	9.000,90	7,5%	120.012,00
77	Zemin	B Blokta Dükkan	98,00	102,75	7,30	750,08	9.000,90	7,5%	120.012,00
78	Zemin	B Blokta Dükkan	98,00	102,75	7,30	750,08	9.000,90	7,5%	120.012,00
79	Zemin	B Blokta Dükkan	164,00	166,63	7,30	1.216,42	14.597,08	7,5%	194.627,73
80	Zemin	B Blokta Dükkan	67,00	74,00	7,30	540,20	6.482,40	7,5%	86.432,00
81	Zemin	B Blokta Dükkan	133,00	140,25	7,30	1.023,83	12.285,90	7,5%	163.812,00
82	Zemin	B Blokta Dükkan	148,00	152,75	7,30	1.115,08	13.380,90	7,5%	178.412,00
83	Zemin	B Blokta Dükkan	148,00	152,75	7,30	1.115,08	13.380,90	7,5%	178.412,00
84	Zemin	B Blokta Dükkan	98,00	102,75	7,30	750,08	9.000,90	7,5%	120.012,00
85	Zemin	B Blokta Dükkan	98,00	102,75	7,30	750,08	9.000,90	7,5%	120.012,00
86	Zemin	B Blokta Dükkan	98,00	102,75	7,30	750,08	9.000,90	7,5%	120.012,00
87	Zemin	B Blokta Dükkan	98,00	102,75	7,30	750,08	9.000,90	7,5%	120.012,00
88	1.Normal Kat	B Blokta İşyeri	134,00	143,00	5,80	829,40	9.952,80	7,5%	132.704,00
89	1.Normal Kat	B Blokta İşyeri	140,00	148,00	5,80	858,40	10.300,80	7,5%	137.344,00
90	1.Normal Kat	B Blokta İşyeri	243,00	247,00	5,70	1.407,90	16.894,80	7,5%	225.264,00

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

91	1.Normal Kat	B Bloкта İşyeri	243,00	247,00	5,70	1.407,90	16.894,80	7,5%	225.264,00
92	1.Normal Kat	B Bloкта İşyeri	148,00	155,00	5,80	899,00	10.788,00	7,5%	143.840,00
93	1.Normal Kat	B Bloкта İşyeri	140,00	148,00	5,80	858,40	10.300,80	7,5%	137.344,00
94	2.Normal Kat	B Bloкта İşyeri	134,00	143,00	5,00	715,00	8.580,00	7,5%	114.400,00
95	2.Normal Kat	B Bloкта İşyeri	140,00	148,00	5,00	740,00	8.880,00	7,5%	118.400,00
96	2.Normal Kat	B Bloкта İşyeri	243,00	247,00	4,70	1.160,90	13.930,80	7,5%	185.744,00
97	2.Normal Kat	B Bloкта İşyeri	243,00	247,00	4,70	1.160,90	13.930,80	7,5%	185.744,00
98	2.Normal Kat	B Bloкта İşyeri	148,00	155,00	5,00	775,00	9.300,00	7,5%	124.000,00
99	2.Normal Kat	B Bloкта İşyeri	140,00	148,00	5,00	740,00	8.880,00	7,5%	118.400,00
100	Zemin	L Bloкта Dükkan	98,00	102,75	6,90	708,98	8.507,70	7,5%	113.436,00
101	Zemin	L Bloкта Dükkan	98,00	102,75	6,90	708,98	8.507,70	7,5%	113.436,00
102	Zemin	L Bloкта Dükkan	98,00	102,75	6,90	708,98	8.507,70	7,5%	113.436,00
103	Zemin	L Bloкта Dükkan	98,00	102,75	6,90	708,98	8.507,70	7,5%	113.436,00
104	Zemin	L Bloкта Dükkan	98,00	102,75	6,90	708,98	8.507,70	7,5%	113.436,00
105	Zemin	L Bloкта Dükkan	98,00	102,75	6,90	708,98	8.507,70	7,5%	113.436,00
106	Zemin	L Bloкта Dükkan	98,00	102,75	6,90	708,98	8.507,70	7,5%	113.436,00
107	Zemin	L Bloкта Dükkan	148,00	152,75	6,90	1.053,98	12.647,70	7,5%	168.636,00
108	Zemin	L Bloкта Dükkan	97,00	101,00	6,90	696,90	8.362,80	7,5%	111.504,00
109	Zemin	L Bloкта Dükkan	97,00	101,00	6,90	696,90	8.362,80	7,5%	111.504,00
110	Zemin	L Bloкта Dükkan	98,00	102,75	6,90	708,98	8.507,70	7,5%	113.436,00
111	Zemin	L Bloкта Dükkan	97,00	102,75	6,90	708,98	8.507,70	7,5%	113.436,00
112	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	98,00	102,40	4,80	491,52	5.898,24	7,5%	78.643,20
113	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	42,00	45,00	4,80	216,00	2.592,00	7,5%	34.560,00
114	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	45,00	47,48	4,80	227,90	2.734,85	7,5%	36.464,64
115	1.Normal Kat*	C Bloкта Dükkan	45,00	47,48	4,80	227,90	2.734,85	7,5%	36.464,64
116	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	42,00	45,00	4,80	216,00	2.592,00	7,5%	34.560,00
117	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	42,00	45,00	4,80	216,00	2.592,00	7,5%	34.560,00
118	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	43,00	45,48	4,80	218,30	2.619,65	7,5%	34.928,64
119	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	103,00	108,10	4,80	518,88	6.226,56	7,5%	83.020,80
120	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	101,00	106,38	4,80	510,62	6.127,49	7,5%	81.699,84
121	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	101,00	106,38	4,80	510,62	6.127,49	7,5%	81.699,84

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

122	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	101,00	106,38	4,80	510,62	6.127,49	7,5%	81.699,84
123	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	101,00	106,38	4,80	510,62	6.127,49	7,5%	81.699,84
124	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	105,00	112,30	4,80	539,04	6.468,48	7,5%	86.246,40
125	1.Bodrum	C Bloкта Dükkan	178,00	183,81	4,80	882,29	10.587,46	7,5%	141.166,08
126	Zemin	C Bloкта Dükkan	100,00	107,47	7,30	784,51	9.414,08	7,5%	125.521,07
127	Zemin	C Bloкта Dükkan	97,00	102,75	7,30	750,08	9.000,90	7,5%	120.012,00
128	Zemin	C Bloкта Dükkan	52,00	52,75	7,30	385,08	4.620,90	7,5%	61.612,00
129	Zemin	C Bloкта Dükkan	60,00	65,70	7,30	479,61	5.755,32	7,5%	76.737,60
130	Zemin	C Bloкта Dükkan	70,00	75,00	7,30	547,50	6.570,00	7,5%	87.600,00
131	Zemin	C Bloкта Dükkan	70,00	75,00	7,30	547,50	6.570,00	7,5%	87.600,00
132	Zemin	C Bloкта Dükkan	76,00	79,13	7,30	577,67	6.932,08	7,5%	92.427,73
133	Zemin	C Bloкта Dükkan	146,00	152,75	7,30	1.115,08	13.380,90	7,5%	178.412,00
134	Zemin	C Bloкта Dükkan	150,00	159,75	7,30	1.166,18	13.994,10	7,5%	186.588,00
135	Zemin	C Bloкта Dükkan	100,00	107,47	7,30	784,51	9.414,08	7,5%	125.521,07
136	Zemin	C Bloкта Dükkan	97,00	102,75	7,30	750,08	9.000,90	7,5%	120.012,00
137	Zemin	C Bloкта Dükkan	76,00	79,13	7,30	577,67	6.932,08	7,5%	92.427,73
138	Zemin	C Bloкта Dükkan	70,00	75,00	7,30	547,50	6.570,00	7,5%	87.600,00
139	Zemin	C Bloкта Dükkan	70,00	75,00	7,30	547,50	6.570,00	7,5%	87.600,00
140	Zemin	C Bloкта Dükkan	73,00	75,80	7,30	553,34	6.640,08	7,5%	88.534,40
141	Zemin	C Bloкта Dükkan	97,00	102,75	7,30	750,08	9.000,90	7,5%	120.012,00
142	Zemin	C Bloкта Dükkan	100,00	107,47	7,30	784,51	9.414,08	7,5%	125.521,07
143	Zemin	C Bloкта Dükkan	172,00	180,17	8,40	1.513,40	18.160,80	7,5%	242.144,00
144	Zemin	C Bloкта Dükkan	170,00	177,30	8,40	1.489,32	17.871,84	7,5%	238.291,20
145	Zemin	C Bloкта Dükkan	170,00	177,30	8,40	1.489,32	17.871,84	7,5%	238.291,20
146	Zemin	C Bloкта Dükkan	170,00	177,30	8,40	1.489,32	17.871,84	7,5%	238.291,20
147	Zemin	C Bloкта Dükkan	170,00	177,30	8,40	1.489,32	17.871,84	7,5%	238.291,20
148	Zemin	C Bloкта Dükkan	76,00	79,13	7,30	577,67	6.932,08	7,5%	92.427,73
149	Zemin	C Bloкта Dükkan	70,00	75,00	7,30	547,50	6.570,00	7,5%	87.600,00
150	Zemin	C Bloкта Dükkan	60,00	65,70	6,80	446,76	5.361,12	7,5%	71.481,60
151	Zemin	C Bloкта Dükkan	51,00	51,87	7,30	378,63	4.543,52	7,5%	60.580,27
152	Zemin	C Bloкта Dükkan	84,00	84,80	7,80	661,44	7.937,28	7,5%	105.830,40

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

153	Zemin	C Blokta Dükkan	93,00	103,00	7,80	803,40	9.640,80	7,5%	128.544,00
154	1.Normal Kat	C Blokta Dükkan	183,00	188,16	6,00	1.128,96	13.547,52	7,5%	180.633,60
155	1.Normal Kat	C Blokta Dükkan	165,00	172,75	6,00	1.036,50	12.438,00	7,5%	165.840,00
156	1.Normal Kat	C Blokta Dükkan	165,00	172,75	6,00	1.036,50	12.438,00	7,5%	165.840,00
157	1.Normal Kat	C Blokta Dükkan	266,00	280,48	3,60	1.009,73	12.116,74	7,5%	161.556,48
158	1.Normal Kat	C Blokta Dükkan	266,00	280,48	3,60	1.009,73	12.116,74	7,5%	161.556,48
159	1.Normal Kat	C Blokta Dükkan	165,00	172,75	6,00	1.036,50	12.438,00	7,5%	165.840,00
160	1.Normal Kat	C Blokta Dükkan	165,00	172,75	6,00	1.036,50	12.438,00	7,5%	165.840,00
161	1.Normal Kat	C Blokta Dükkan	183,00	188,16	6,00	1.128,96	13.547,52	7,5%	180.633,60
162	2.Normal Kat	C Blokta Dükkan	183,00	188,16	5,00	940,80	11.289,60	7,5%	150.528,00
163	2.Normal Kat	C Blokta Dükkan	165,00	172,75	5,00	863,75	10.365,00	7,5%	138.200,00
164	2.Normal Kat	C Blokta Dükkan	165,00	172,75	5,00	863,75	10.365,00	7,5%	138.200,00
165	2.Normal Kat	C Blokta Dükkan	266,00	280,48	4,70	1.318,26	15.819,07	7,5%	210.920,96
166	2.Normal Kat	C Blokta Dükkan	266,00	280,48	4,70	1.318,26	15.819,07	7,5%	210.920,96
167	2.Normal Kat	C Blokta Dükkan	165,00	172,75	5,00	863,75	10.365,00	7,5%	138.200,00
168	2.Normal Kat	C Blokta Dükkan	165,00	172,75	5,00	863,75	10.365,00	7,5%	138.200,00
169	2.Normal Kat	C Blokta Dükkan	183,00	188,16	5,00	940,80	11.289,60	7,5%	150.528,00
170	Zemin	D Blokta Depolu Dükkan	198,00	210,26	7,60	1.598,00	19.176,02	7,5%	255.680,21
171	Zemin	D Blokta Depolu Dükkan	135,00	145,78	7,60	1.107,95	13.295,44	7,5%	177.272,53
172	Zemin	D Blokta Depolu Dükkan	135,00	145,78	7,60	1.107,95	13.295,44	7,5%	177.272,53
173	Zemin	D Blokta Depolu Dükkan	135,00	145,78	7,60	1.107,95	13.295,44	7,5%	177.272,53
174	Zemin	D Blokta Depolu Dükkan	135,00	145,78	7,60	1.107,95	13.295,44	7,5%	177.272,53
175	Zemin	D Blokta Depolu Dükkan	135,00	145,78	7,60	1.107,95	13.295,44	7,5%	177.272,53
176	Zemin	D Blokta Depolu Dükkan	135,00	145,78	7,60	1.107,95	13.295,44	7,5%	177.272,53
177	Zemin	D Blokta Depolu Dükkan	118,00	118,36	7,60	899,56	10.794,74	7,5%	143.929,81
178	Zemin	D Blokta Depolu Dükkan	198,00	210,26	7,60	1.598,00	19.176,02	7,5%	255.680,21
179	Zemin	D Blokta Depolu Dükkan	135,00	148,78	7,60	1.130,75	13.569,04	7,5%	180.920,53
180	Zemin	D Blokta Depolu Dükkan	135,00	145,78	7,60	1.107,95	13.295,44	7,5%	177.272,53
181	Zemin	D Blokta Depolu Dükkan	135,00	145,78	7,60	1.107,95	13.295,44	7,5%	177.272,53
182	Zemin	D Blokta Depolu Dükkan	135,00	145,78	7,60	1.107,95	13.295,44	7,5%	177.272,53
183	Zemin	D Blokta Depolu Dükkan	135,00	145,78	7,60	1.107,95	13.295,44	7,5%	177.272,53

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

184	Zemin	D Blokta Depolu Dükkan	135,00	145,78	7,60	1.107,95	13.295,44	7,5%	177.272,53
185	Zemin	D Blokta Depolu Dükkan	135,00	145,78	7,60	1.107,95	13.295,44	7,5%	177.272,53
187	Zemin	D Blokta Depolu Dükkan	123,00	136,36	7,60	1.036,36	12.436,34	7,5%	165.817,81
188	1.Normal Kat	D Blokta Büro	42,00	46,97	5,80	272,43	3.269,11	7,5%	43.588,16
189	1.Normal Kat	D Blokta Büro	35,00	36,60	5,80	212,28	2.547,36	7,5%	33.964,80
190	1.Normal Kat	D Blokta Büro	35,00	37,82	5,80	219,36	2.632,27	7,5%	35.096,96
191	1.Normal Kat	D Blokta Büro	35,00	37,82	5,80	219,36	2.632,27	7,5%	35.096,96
192	1.Normal Kat	D Blokta Büro	35,00	36,60	5,80	212,28	2.547,36	7,5%	33.964,80
193	1.Normal Kat	D Blokta Büro	42,00	46,97	5,80	272,43	3.269,11	7,5%	43.588,16
194	1.Normal Kat	D Blokta Büro	67,00	74,69	5,80	433,20	5.198,42	7,5%	69.312,32
195	1.Normal Kat	D Blokta Büro	55,00	58,20	5,80	337,56	4.050,72	7,5%	54.009,60
196	1.Normal Kat	D Blokta Büro	55,00	58,20	5,80	337,56	4.050,72	7,5%	54.009,60
197	1.Normal Kat	D Blokta Büro	55,00	58,20	5,80	337,56	4.050,72	7,5%	54.009,60
198	1.Normal Kat	D Blokta Büro	55,00	58,20	5,80	337,56	4.050,72	7,5%	54.009,60
199	1.Normal Kat	D Blokta Büro	55,00	58,20	5,80	337,56	4.050,72	7,5%	54.009,60
200	1.Normal Kat	D Blokta Büro	55,00	58,20	5,80	337,56	4.050,72	7,5%	54.009,60
201	1.Normal Kat	D Blokta Büro	67,00	74,69	5,80	433,20	5.198,42	7,5%	69.312,32
202	2.Normal Kat	D Blokta Büro	42,00	46,97	5,00	234,85	2.818,20	7,5%	37.576,00
203	2.Normal Kat	D Blokta Büro	35,00	36,60	5,00	183,00	2.196,00	7,5%	29.280,00
204	2.Normal Kat	D Blokta Büro	35,00	37,82	5,00	189,10	2.269,20	7,5%	30.256,00
205	2.Normal Kat	D Blokta Büro	35,00	37,82	5,00	189,10	2.269,20	7,5%	30.256,00
206	2.Normal Kat	D Blokta Büro	35,00	36,60	5,00	183,00	2.196,00	7,5%	29.280,00
207	2.Normal Kat	D Blokta Büro	42,00	46,97	5,00	234,85	2.818,20	7,5%	37.576,00
208	2.Normal Kat	D Blokta Büro	68,00	74,69	5,00	373,45	4.481,40	7,5%	59.752,00
209	2.Normal Kat	D Blokta Büro	55,00	58,20	5,00	291,00	3.492,00	7,5%	46.560,00
210	2.Normal Kat	D Blokta Büro	55,00	58,20	5,00	291,00	3.492,00	7,5%	46.560,00
211	2.Normal Kat	D Blokta Büro	55,00	58,20	5,00	291,00	3.492,00	7,5%	46.560,00
212	2.Normal Kat	D Blokta Büro	55,00	58,20	5,00	291,00	3.492,00	7,5%	46.560,00
213	2.Normal Kat	D Blokta Büro	55,00	58,20	5,00	291,00	3.492,00	7,5%	46.560,00
214	2.Normal Kat	D Blokta Büro	55,00	58,20	5,00	291,00	3.492,00	7,5%	46.560,00
215	2.Normal Kat	D Blokta Büro	67,00	74,69	5,00	373,45	4.481,40	7,5%	59.752,00

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

216	1.Normal Kat	L Blokta Kafeterya	554,00	655,00	8,70	5.698,50	68.382,00	8,0%	854.775,00
217	Bodrum+Zemin+4 Normal	Dükkan+Büro	1.575,00	1.825,00	9,10	16.607,50	199.290,00	8,0%	2.491.125,00
TOPLAM			25.090,00	26.695,64		166.057,61	1.992.691,32		
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)									166.000,00
TOPLAM DEĞER(TL)									26.346.157,60
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER(TL)									26.350.000,00
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (USD)									12.200.000,00

*186 no'lu bağımsız bölümün mülkiyeti ATAKULE GYO'ya ait değildir. Brüt alanı 145.78 m² olan 186 no'lu bağımsız bölümün alanı, iş merkezi dahilinde olduğu için toplam brüt alan olarak ifade edilen 26,841.43 m²'lik alana dahil edilmiştir. Ancak bu bağımsız bölüm için değer takdir edilmemiştir. Mülkiyeti ATAKULE GYO'ya ait olan 216 adet bağımsız bölümün toplam brüt alanı $26,841.43 \text{ m}^2 - 145.78 \text{ m}^2 = 26,695.65 \text{ m}^2$ 'dir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Gayrimenkulun bulunduğu bölgede emsal karşılaştırma analizi yöntemiyle bulunan değer **26.660.000.-TL (Yirmialtılmilyonaltıyüzaltmışbin.-TürkLirası)**, direkt kapitalizasyon analizi yöntemiyle bulunan değer **26.350.000.-TL (Yirmialtılmilyonüçyüzellibin.-TürkLirası)**'dir.

Direkt kapitalizasyon analizi yöntemine göre; Obaköy Triko Merkezi kapsamındaki 216 adet bağımsız bölümün aylık kira getirisi **166.000.-TL (Yüzaltmışaltıbin.-Türk Lirası)**, yıllık kira getirisi **1.992.000.-TL (Birmilyondokuzyüzdoksanikibin.-TürkLirası)** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların direkt kapitalizasyon analizi yöntemine göre yeterli sayıda emsaller üzerinden değerlerinin tespit edilebilmesi ile elde edilen kira verilerinin daha sağlıklı olması nedeniyle değerleme konusu taşınmazların toplam piyasa değeri direkt kapitalizasyon analizi ile bulunan değer olan **26.350.000.-TL (Yirmialtılmilyonüçyüzellibin.-TürkLirası)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın sigorta değeri **27.267.435,00** (Yirmiyedimilyonikiyüzaltmışyedibindörtüyüzotuzbeş.-TürkLirası) olarak hesaplanmıştır.

Değerleme konusu 45 parsel no'lu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

Değerleme konusu 46 parsel no'lu taşınmaz üzerinde yer alan 216 adet bağımsız bölümün ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 8
SONUÇ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

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

30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA SATIŞ DEĞERİ (KDV Hariç)

26.350.000.-TL (Yirmialtmilyonüçyüzellibin.- TürkLirası)	12.200.000.- USD (Onikimilyonikiyüzbin.-Amerikan Doları)
--	---

30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA SATIŞ DEĞERİ (KDV Dahil)

31.093.000.-TL (Otuzbirmilyondoksanüçbin.- TürkLirası)	14.396.000.- USD (Ondörtmilyonüçyüzdoksanaltıbin.- Amerikan Doları)
--	---

30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Hariç)

166.000.-TL (Yüzaltmışaltıbin.- Türk Lirası)	77.000.- USD (Yetmişyedibin- Amerikan Doları)
---	--

30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Dahil)

195.880.-TL (Yüzseksenyedibinaltıyüzvirmisi.- Türk Lirası)	90.860.- USD (Doksanbinsekizyüzaltmış.- Amerikan Doları)
--	--

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- 1 USD= 2,1604.-TL, kabul edilmiştir. Kur değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- 3- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

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

Ozan KOLCUOĞLU Değerleme Uzmanı (402293)	Makbule YÖNEL MAYA Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)
--	--

BÖLÜM 9
EKLER

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Tapu Fotokopileri
2	Onaylı Tapu Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu Belgesi
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	CV'ler
7	SPK Lisans Örnekleri