

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Revizyon Tarihi: 01.08.2014
Rapor Tarihi: 30.12.2013

R. No: 2013REVE52

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 ADET İŞ MERKEZİ

MURATPAŞA/ANTALYA

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, 2013REVE52 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

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

Sertifika No : FS 509685

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Haşim İşcan Mahallesi, Recep Peker Caddesi, No:10, Üçkapılar, Muratpaşa/ANTALYA

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

İş merkezi olarak kullanılmaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşim İşcan mahallesi, 8989 ada, 16 parsel no'lu, 2.012,00 m² yüzölçümüne sahip, "Betonarme Bina" vasıflı, "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindeki gayrimenkuller.

İMAR DURUMU

Bu bilgiler rapor içerisindeki "4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri" bölümünde ayrıntılı olarak açıklanmaktadır.

30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV hariç)

12.920.000.- TL
(Onikimilyondokuzyüzüzyirmibin.-TürkLirası)

5.980.000.- USD
(Beşmilyondokuzyüzseksenbin.-Amerikan Doları)

30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV dahil)

15.245.600.- TL
(Onbeşmilyonikiyüzkırkbeşbinaltıyüz.-TürkLirası)

7.056.400- USD
(Yedimilyonellialtıbindörtüüz.- Amerikan Doları)

30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV hariç)

81.000.-TL
(Seksenbirbin.-TürkLirası)

37.490.-USD
(Otuzyedibindörtüüzdoksan.-Amerikan Doları)

30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV dahil)

95.580.-TL
(Doksanbeşbinbeşyüzseksen.-TürkLirası)

44.238.-USD
(Kırkdörtbinikiyüzotuzsekiz.-Amerikan Doları)

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

2- KDV hariç değer ve KDV dahil bedel ayrı ayrı belirtilmiştir. KDV oranının %18 olduğu kabul edilmiştir.

3- 1 USD= 2.1604-TL kabul edilmiştir USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

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

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

Ömer Latif YALÇIN
Değerleme Uzmanı (401139)

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı(400512)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	7
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	7
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	7
1.2 Rapor Türü	7
1.3 Raporu Hazırlayanlar	8
1.4 Değerleme Tarihi	8
1.5 Dayanak Sözleşmesi	8
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	8
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	8
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	8
1.9 Şirket Bilgileri	9
1.10 Müşteri Bilgileri	9
BÖLÜM 2	11
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	11
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	11
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	11
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	11
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	11
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli	12
2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi	14
2.2.3 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	14
2.2.4 Zorunlu Satış Değeri	14
BÖLÜM 3	16
GENEL VE ÖZEL VERİLER	16
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	16
3.1.1 Demografik Veriler	16
3.1.2 Ekonomik Veriler	18
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	19
3.2.1 Antalya İli	19
3.2.2 Muratpaşa İlçesi	21
BÖLÜM 4	23
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	23
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	23
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	24
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	24
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	26
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	26
4.5 Hukuki Sorumluluk	27
4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	27
BÖLÜM 5	29
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	29
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	29
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	30
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	39
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri	39
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	41
BÖLÜM 6	43
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	43
BÖLÜM 7	45
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	45
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	45
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	46
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	46
7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi	52
BÖLÜM 8	55
SONUÇ	55

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

BÖLÜM 9	57
EKLER.....	57

BÖLÜM 1
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.10.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2013 tarihinde hazırlanmış ve 01.08.2014 tarihinde revize edilmiş olup 2013REVE52 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşim İşcan mahallesi, 8989 ada, 16 parsel no'lu, 2.012,00 m² yüzölçümüne sahip, "Betonarme Bina" vasıflı, "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindeki gayrimenkullerin 30.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

İli	:	Antalya
İlçesi	:	Muratpaşa
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Haşim İşcan
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	8989
Parsel No.	:	16
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Betonarme Bina
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü	:	2.012,00 m ²
Hissesi	:	Tam
Maliği	:	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kat No	Bağımsız Blm. No	Blok No	Niteliği	Eki	Arsa Payı
Zemin + Galeri	1	-	İşyeri Dupleks Depolu	-	350/855
Zemin + Galeri	2	-	İşyeri Dupleks	E:1, E:2 Özel Depo	4/855
Zemin + Galeri	3	-	İşyeri Dupleks Depolu	-	200/855
Birinci Kat	4	-	İşyeri	-	44/855
İkinci Kat	5	-	İşyeri	-	32/855
Üçüncü Kat	6	-	İşyeri	-	32/855

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Dördüncü Kat	7	-	İşyeri	-	32/855
Beşinci Kat	8	-	İşyeri	-	32/855
Altıncı Kat	9	-	İşyeri	-	32/855
Yedinci Kat	10	-	İşyeri	-	32/855
Sekizinci Kat	11	-	İşyeri	-	32/855
Dokuzuncu Kat	12	-	İşyeri	-	32/855
1. Bodrum Kat	13	-	Trafo	-	1/855

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerleme uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM ve değerleme uzmanı Ömer Latif YALÇIN tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.10.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.10.2013 tarihli talebine istinaden, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

	Rapor-1	Rapor-2
Rapor Tarihi	31.12.2011	28.12.2012
Rapor Numarası	2011-E10	2012REVE36
Raporu Hazırlayanlar	Makbule Yönel MAYA Fatih TOSUN	Ömer Latif YALÇIN Makbule YÖNEL MAYA
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	11.385.000 TL (KDV Hariç)	11.710.000 TL(KDV Hariç)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

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 Sokak, 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 gayrimenkulun 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 bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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

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

Gayrimenkulun 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, 2041 vadeli Dolar 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 2041 vadeli Dolar 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
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4

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

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 meblağ, 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

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

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

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 inşa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ilse satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

2.2.3 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.

2.2.4 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 11,9 olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.956.168 kişi) erkekler, % 49,8'ini (37.671.216 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi

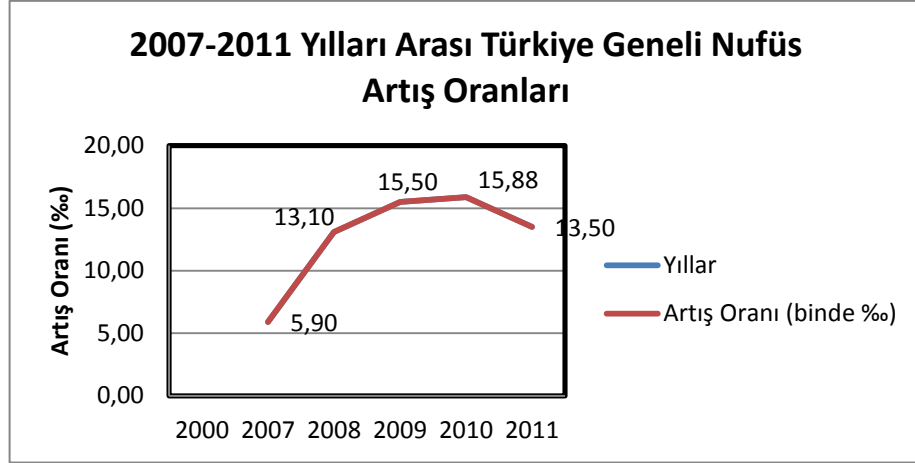
Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216

2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusu 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72.561.312 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1 olarak gerçekleşmiş ve ülke nüfusu 71.517.100 olmuştur.

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. Aşağıdaki grafikte 2007-2011 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.

2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -45,44)'dır. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş



Türkiye’de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9’a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5’ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. 2011 yılı itibari ile ise toplam nüfusun % 76,8’i (57.385.706 kişi) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2’si (17.338.563 kişi) 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 % 18,2’si (13.624.240 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 29,7’dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,1 iken, kadınlarda 30,3’tür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalanca yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalanca yaşı ise 30,5’tir. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (50.346.979 kişi), toplam nüfusun % 67,4’ünü oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,3’ü (18.886.575 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,3’ü ise (5.490.715 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı” Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.622 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.622 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli’dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 244’tür.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

İllere Göre Nüfus Dağılımı

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.624.240	13.483.052
Ankara	4.890.893	4.762.116
İzmir	3.965.232	3.623.540
Bursa	2.652.126	2.359.804
Adana	2.108.805	1.864.591

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

⁶ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

düşünülmektedir. Bu yasalar ile yeni gayrimenkul geliştirme alanları yaratılmış olup, bunun etkisinin 2013 yılında daha net hissedileceği düşünülmektedir. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir.

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

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Antalya İli



Antalya ili, Türkiye'nin güneyinde, merkezi Akdeniz kıyısında olan bir turizm merkezidir. Kuzeyinde; Burdur, Isparta, Konya, doğusunda; Karaman, Mersin, batısında; Muğla illeri bulunmaktadır. Güneyi, Akdeniz ile çevrilmiş olan Antalya ili kıyılarının uzunluğu 630km'yi bulmaktadır. Antalya, çok hızlı gelişme süreci içinde olan bir kenttir. İklimi, doğal güzellikleri ve hızlı bir şekilde süren turizm yatırımları son yıllarda Antalya'ya göçleri arttırmıştır.

Kentte yapılaşma son yıllarda artmış, çok katlı binalar ve iş merkezleri yapılmıştır. Kenti doğudan batıya doğru geçen 45 m. genişliğindeki 100.Yıl Bulvarı ulaşımı büyük ölçüde rahatlatmıştır. Toplu konut kooperatifleri kurulmuş ve kent çevresinde yeni yerleşim birimleri oluşmuştur. Antalya merkez ilçesine bağlı beş belediye vardır. Bunlar; Konyaaltı, Muratpaşa, Kepez, Aksu ve Döşemealtı'dır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Antalya nüfus artışı hızı yönünden Türkiye genelinde ikinci sırayı almaktadır. 2012 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre, Antalya'nın il nüfusu 2.092.537, il merkezi nüfusu 1.492.674'e ulaşmıştır.

Antalya ekonomik gelişme açısından önu açık bir kenttir. İklimin sıcak ve ulaşımın kolay olması en önemli etkenlerdir. Bölgenin ekonomik yapısı içinde, tarım, turizm, ticaret ve küçük sanayi en önemli unsurlardır. Bölge nüfusunun büyük bir kısmı geçimini tarımdan sağlamaktadır. Verimi oldukça yüksek olan Antalya toprağında buğdaydan mısıra, susamdan pamuğa, portakaldan muza kadar her türlü ürün yetişmektedir. Antalya bölgesi sebze ve meyve üretimindeki zenginliği yönünden Türkiye'nin merkezi durumundadır.

Antalya bölgesinde sera ile üretim son yıllarda büyük gelişme göstermiş bu konuda üreticilere geniş olanaklar sağlanmıştır. Seralar teknik yönden geliştirilmiş, üretim artırılarak turfanda sebze dışsatımında önemli gelir elde edilmiştir. Türkiye genelinde cam seraların büyük bir kısmı Antalya'da bulunmaktadır.

Son yıllarda turizm ve turizm yatırımları yönünde de hızlı gelişimine paralel olarak kentin, yatırımcılar kaynaklarını Antalya kıyılarına yönlendirmiştir. 1980'li yılların başlarında görülen turizm yatırımları günümüzde kent merkezi ve 640 km.'lik kıyı şeridinde birçok turistik tesis inşaatına başlanmıştır. Bu tesisler açıldıkça halkın ekonomik ve kültürel yapısı değişmiş, yabancı dil öğrenimi artmış, turiste yönelik satış mağazaları, restoranlar, kiralık otomobil servisleri, seyahat acentaları çoğalmıştır.

Serbest bölge ve milyarlarca liralık turistik yatırımlar son yıllarda nüfus akışını hızlandırmış ve kentte yeni yerleşim birimleri oluşmasına neden olmuştur. Antalya'da ulaşım kara, hava ve deniz yollarıyla sağlanmaktadır. E-24 karayolu Antalya'yı Burdur ve Afyon üzerinden Orta ve Batı Anadolu'ya bağlamaktadır. Aynı yol kıyı şeridi boyunca da Antalya'yı Mersin üzerinden Doğu Anadolu'ya ulaştırmaktadır. Antalya'nın bazı önemli kentlere uzaklıkları şöyledir: Adana 525 km., İstanbul 724 km., Konya 364 km., Bursa 561 km. ve Mersin 487 km'dir.

Antalya Havaalanı, yılın her mevsimi trafiğe açık olan ve günün 24 saatinde hizmet veren Türkiye'nin en büyük havaalanlarından biridir. 1947 yılında hizmete açılan havaalanının, 1985 yılında terminal binası ve pistinde yeni düzenlemeler yapılmıştır.

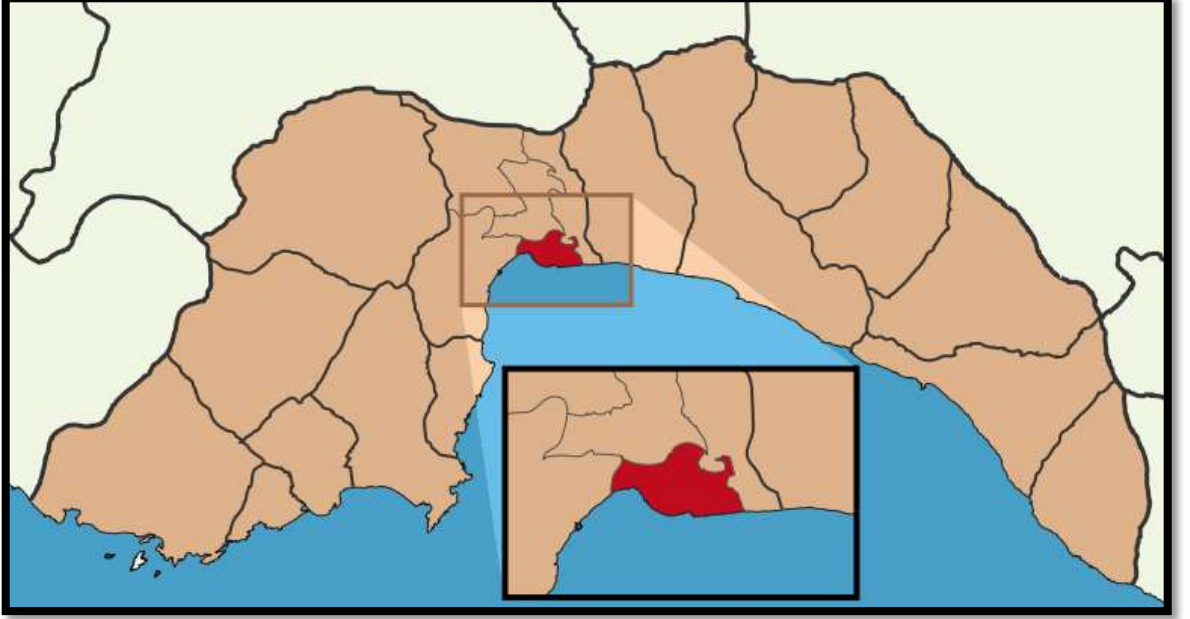
Antalya Limanı, yeni çalışmalar sonunda uluslararası ticaret ve turizme yönelik bir kimlik kazanmıştır. Serbest bölgenin faaliyete geçmesiyle ticari hareketliliği daha da artacak olan limana, turizm sezonunda büyük yolcu gemileri yanaşmaktadır.

Sanayi yönünden fazla gelişmiş bir kent olmayan Antalya'da daha çok çevre ve hava kirliliğine neden olmayacak türde sanayi kuruluşları bulunmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

3.2.2 Muratpaşa İlçesi

Muratpaşa ilçesi Antalya ili merkezinde yer almakta olup, 30-31 derece boylamlar ve 36-37 derece enlemler arasında bulunmaktadır. Muratpaşa, doğuda Aksu ilçesi, kuzeyde Kepez ilçesi, batıda Konyaaltı ilçesi, güneyde ise Akdeniz ile çevrilidir. Muratpaşa ilçe merkezi Akdeniz kıyısında 8804 hektarlık alana yerleşmiştir. İlçe mülki alanı 92 km²'dir. İlçenin toplam olarak 20 km. sahil kıyı şeridi vardır.



Muratpaşa Antalya Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde alt kademe Belediyesi iken 22 Mart 2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Kanunla Muratpaşa ilçesi kurulmuştur. İlçe belediyesi 56 mahalleden oluşmaktadır.

	2008 Nüfusu	2009 Nüfusu	2010 Nüfusu	2011 Nüfusu	2012 Nüfusu
Muratpaşa	377.857	396.906	416.576	431.348	442.663

BÖLÜM 4
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET
HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	Antalya
İlçesi	:	Muratpaşa
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Haşim İşcan
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	8989
Parsel No.	:	16
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Betonarme Bina
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü	:	2.012,00 m ²
Hissesi	:	Tam
Maliği	:	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kat No	Bağımsız Blm. No	Blok No	Niteliği	Eki	Arsa Payı
Zemin + Galeri	1	-	İşyeri Dupleks Depolu	-	350/855
Zemin + Galeri	2	-	İşyeri Dupleks	E:1, E:2 Özel Depo	4/855
Zemin + Galeri	3	-	İşyeri Dupleks Depolu	-	200/855
Birinci Kat	4	-	İşyeri	-	44/855
İkinci Kat	5	-	İşyeri	-	32/855
Üçüncü Kat	6	-	İşyeri	-	32/855
Dördüncü Kat	7	-	İşyeri	-	32/855
Beşinci Kat	8	-	İşyeri	-	32/855
Altıncı Kat	9	-	İşyeri	-	32/855
Yedinci Kat	10	-	İşyeri	-	32/855
Sekizinci Kat	11	-	İşyeri	-	32/855
Dokuzuncu Kat	12	-	İşyeri	-	32/855
1. Bodrum Kat	13	-	Trafo	-	1/855

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

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.

Antalya ili, Muratpaşa ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan çalışmalar sonucunda temin edilen ve rapor ekinde sunulan 01.11.2013 tarihli onaylı takyidat belgelerine göre, değerleme raporu konusu gayrimenkullerin üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2 Nolu Bağımsız bölümün; Eklenti Bilgilerinde: E1-E2 Özel Depo bilgisi bulunmaktadır.

*Taşınmazlara ait takyidat belgeleri rapor ekinde yer almaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin, 18.07.2003 tarih, 4922 yevmiye no ile mülkiyeti, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazlarla ilgili son 3 yıllık dönemde alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

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.

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 21.10.2013 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan 22.10.2013 tarih ve 5715 evrak numaralı imar durumu belgesine göre konu taşınmazlar; 18.02.2011 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu tarafından onaylanan Antalya Kent Merkezi Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi kapsamında kalan Haşim İşcan Mahallesi 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

- Parsel Kararı "YY (Yeni yapı yapılacak parseller)"
- "Batıdan Bitişik" nizam tarzındadır.
- "3 Kat",
- T.A.K.S.:0.60
- K.A.K.S.:1.80

Söz konusu taşınmazların Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 21.10.2013 tarihinde yapılan incelemede söz konusu 8989 ada 16 nolu parselin Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde "Yeni Yapı" olarak parsel kararı getirildiği, parselin konut, ticaret ve diğer kullanım lejantlarına ait kararın uygulama projesi aşamasında belirlenebileceği bilgisi edinilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş



T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : 33616178-310.05.02-5715 22/10/2013

Konu : 8989 ada 16 parsel

Sayın Mehmet Ali Can DAL
Etiler Mahallesi Evliya Çelebi Caddesi
Mirador İş Merkezi 3/29

Muratpaşa/ANTALYA

İlgi : 21.10.2013 tarihli ve 5507 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde belirtilen Haşimişcan Mahallesi 8989 ada 16 parselin bulunduğu bölgede Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 27/12/2010 tarih ve 4714 sayılı kararı ile uygun bulunan Antalya Kent Merkezi Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi kapsamında kalan Haşimişcan Mahallesi 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan Değişikliği Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 18/02/2011 tarih ve 104/5 sayılı karar doğrultusunda 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca onaylanmıştır.

Parsel Kararı:YY [Yeni yapı yapılacak parseller.(Mevcut yapı parseli veya boş parseller)]'dir. İnşaat tarzı Bitişik nizam, kat adedi Üç(3), T.A.K.S.=0.60, K.A.K.S.=1.80'dir.

Bilgilerinize rica ederim.


Deniz Fırat BUDAK
Başkan a.
Başkan Yardımcısı



Fener Mahallesi Tekelioğlu Caddesi
No:63 Muratpaşa 07160 ANTALYA
Telefon : 0 242 320 22 22 Faks : 0 242 324 07 98
e-posta : info@muratpasa-bld.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için irtibat : 1512
elektronik ağı : www.muratpasa-bld.gov.tr

✓ Ruhsat ve İzinler:

- ✓ Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş 08.02.1999 onay tarihli ve 01/22 no'lu **"Onaylı Mimari Proje"** bulunmaktadır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş 08.02.1999 onay tarihli ve 01/22 no'lu **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır. Söz konusu yapı ruhsatı 3-B yapı sınıfında olup, yol kotu seviyesi altı 3 kat ve yol kotu seviyesi üstü 10 kat, toplam 13 kat için ve 3 dükkan, 9 büro ve 1 trafo olmak üzere 13 bağımsız bölüm ve toplam 11.640 m² kapalı alan için düzenlenmiştir.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş 28.11.2001 onay tarihli ve 04/44 no'lu **"Genel İskan Belgesi"** bulunmaktadır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş 19.06.2003 onay tarihli ve 22/18 no'lu **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** bulunmaktadır. Söz konusu belge yapının; 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 nolu bağımsız bölümleri için verilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)
08.02.1999 –01/22 (Yapı Ruhsatı)	Yeni yapı	11.640
28.11.2001 – 04/44 (Genel İskan Belgesi)	Yeni yapı	11.640
19.06.2003 – 22/18 (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Yeni yapı	6.496

✓

✓ **Yapı ruhsatı ve genel iskan belgesi ile yapı kullanma izin belgesi arasındaki m² farkına; yapıya ait 3 kat kapalı otoparkların yapı kullanma izin belgesine dahil olmaması ve sadece bağımsız bölümleri içermesi neden olmaktadır.**

✓ **Yapı Denetim :**

- Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edilmiştir. Bu nedenle yapı denetime tabii 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 taşınmazların imar durumu ile ilgili Muratapaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde taşınmazların 18.02.2011 tarihinden önce 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre yapılaşma koşullarının; aşağıdaki gibi olduğu;

- “Ticari Alan” lejandında yer almaktadır.
- “Batıdan Bitişik” nizam tarzındadır.
- “3 kat bodrum yapılabilir”,
- “3.bodrum kat garaj olacaktır.”
- “Ön ve arka bahçe çekme mesafesi: 5 m, yan bahçe çekme mesafesi (batı): 12.50 m, yan çekme mesafesi (doğu): 7 m”
- “Hmax= 35,50m” ‘dir.
- “Parselde toplam inşaat alanı=5.199 m²” dir.

bilgisi edinilmiştir.

Taşınmazların mevcut imar durumu ile ilgili yapılan yazılı başvuruda 22.10.2013 tarih ve 5715 evrak numaralı imar durumu belgesine göre konu taşınmazların; 18.02.2011 tarihinde onaylanan Antalya Kent Merkezi Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi kapsamında kalan Haşim İşcan Mahallesi 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olduğu ve onay tarihinden itibaren “4.3.Gayrimenkulün İmar Bilgileri” bölümünde belirtilen yapılaşma koşullarının geçerli olduğu bilgisi edinilmiştir. Söz konusu taşınmazın yıkılıp yeniden inşaa edilmesi durumunda mevcut imar koşullarına göre inşaa edileceği muhakkak olup, taşınmazın yapı ömrü tamamlana kadar yapı kullanma izin belgesinin bulunmasından dolayı kazanılmış hakkı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu 8989 ada 16 no’lu parsel üzerinde yer alan toplam 13 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. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Bina” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme tarihi itibarıyla konu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Konu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

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

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

BÖLÜM 5
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL
BİLGİLERİ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Haşim İşcan Mahallesi, Recep Peker Caddesi, No:10, Üçkapılar, Muratpaşa/ANTALYA.

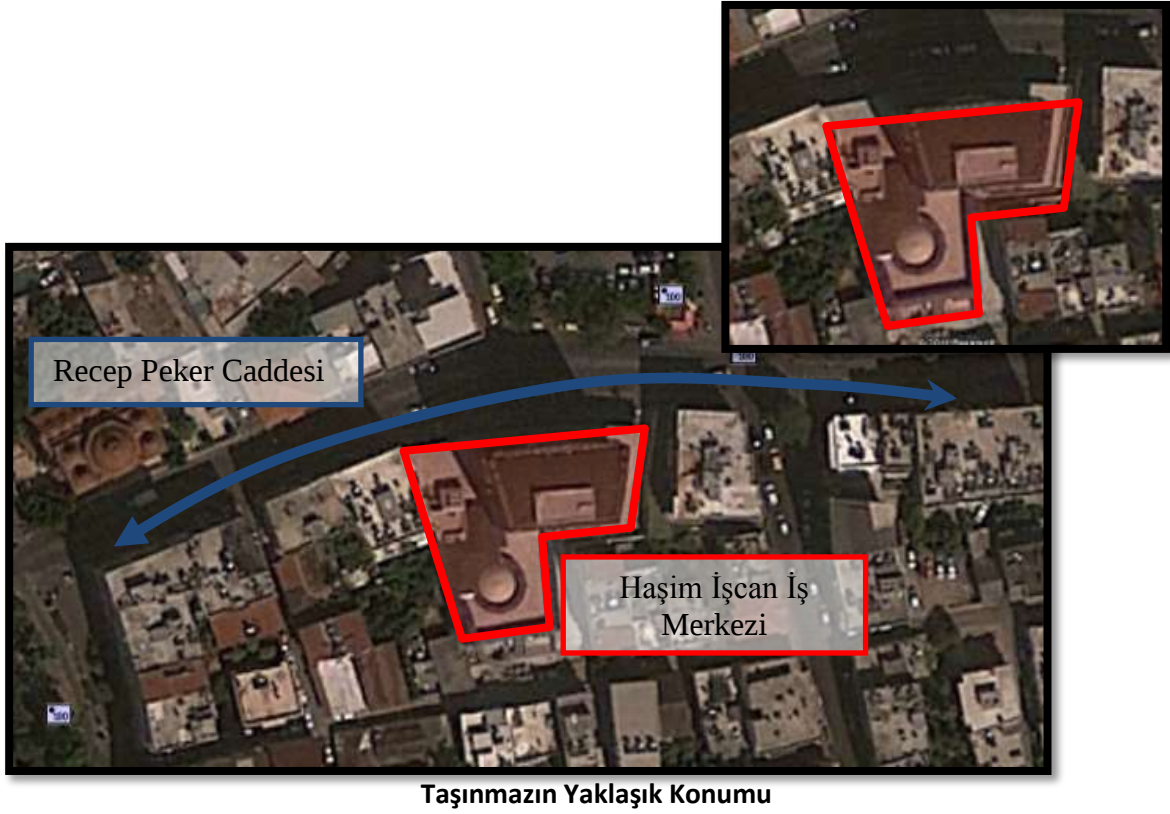
Değerleme konusu taşınmaz Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşim İşcan Mahallesi'nde yer almaktadır. Gayrimenkule ulaşım için; Antalya şehirçi trafiğini doğu-batı yönünde ulaşım sağlayan Ali Çetinkaya Caddesi üzerinde Kaleiçi yönünde ilerlerken bu caddeyi kuzeybatı-güneydoğu yönünde dik kesen Cebesoy Caddesine sola dönülerek katılım sağlanır. Bu cadde üzerinde yaklaşık 400 m ilerledikten sonra bu caddeyi doğu-batı yönünde dik kesen Recep Peker Caddesine sağa dönülerek katılım sağlanır. Değerleme konusu taşınmaz yaklaşık 250 m. ileride sol kolda konumlanmakta olan Haşim İşcan İş Merkezidir. Ana gayrimenkul olan Haşim İşcan İş Merkezine giriş, Recep Peker Caddesinden yapıya bakış istikametinde önden, kuzey cepheden sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, Antalya 2000 Plaza, Antalya Lisesi, Antalya Güneş Dershanesi, Antalya Başarı Dershanesi, Birlik İşhanı, Tarihi Kaleiçi Mahallesi ve Hadrianus Kapısı yer almaktadır. Yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu bir bölgeye yakın konumda yer alan gayrimenkulün ulaşım imkanları çeşitlidir. Toplu taşıma ile kolay erişilebilirliğe sahip olup talep bakımından cazip bir bölgedir.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar	
Yer	Mesafe (km)
Kaleiçi	~0,2
Cumhuriyet Meydanı	~0,7
Havalimanı	~10,00



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş



Taşınmazın Yaklaşık Konumu

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşim İşcan Mahallesi, 8989 ada, 16 parsel no'lu "Betonarme Bina" vasıflı, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetindeki gayrimenkullerdir.

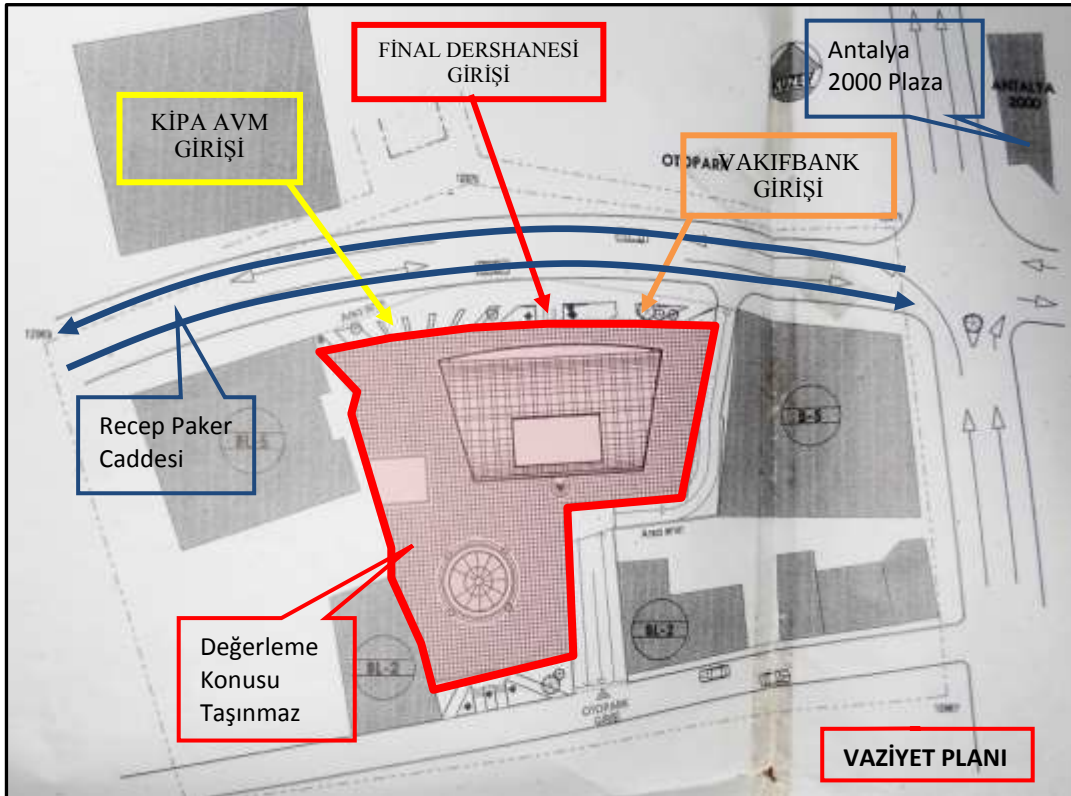
8989 ada 16 nolu parsel üzerinde yer alan Haşim İşcan İş Merkezi, B.A.K. yapı tarzında, batıdan bitişik nizam, onaylı yapı ruhsatına göre 11.640 m² kapalı alana sahip olup, 3.bodrum kat, 2. bodrum kat, 1.bodrum kat, zemin kat, galeri kat ve 7 normal kat olmak üzere toplam 13 kat olarak proje ve inşa edilmiştir.

Halen 1 nolu bağımsız bölüm Kipa Alışveriş Merkezi tarafından, 2-4-5-6-7-8-9-10-11-12 nolu bağımsız bölümler Final Dergisi Dershanesi tarafından, 3 nolu bağımsız bölüm Vakıflar Bankası Üçkapılar şubesi tarafından kullanılmakta olup, 13 numaralı bağımsız bölüm iş merkezinin trafosu olarak kullanılmaktadır. Bağımsız bölümler onaylı mimari projesine ve yapı kullanma izin belgesine göre 6.496 m² kapalı alana sahiptir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

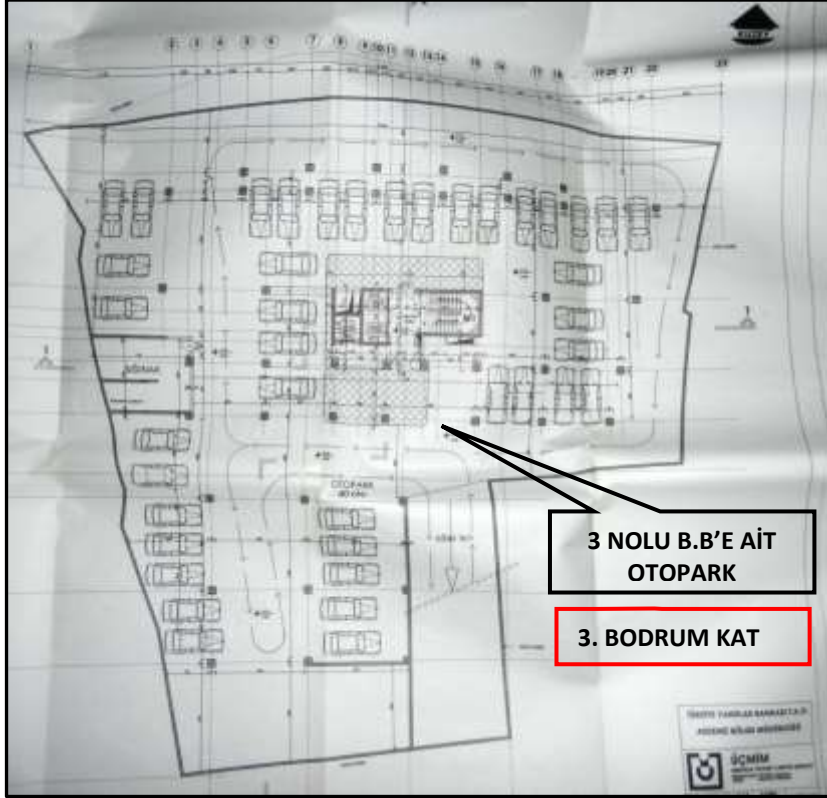
BAĞIMSIZ BÖLÜM ADETLERİ	
KATLAR	BAGIMSIZ BÖLÜM
3.BODRUM KAT	-
2.BODRUM KAT	-
1.BODRUM KAT	1
ZEMİN KAT	3
GALERİ KAT	-
1.NORMAL KAT	1
2.NORMAL KAT	1
3.NORMAL KAT	1
4.NORMAL KAT	1
5.NORMAL KAT	1
6.NORMAL KAT	1
7.NORMAL KAT	1
8.NORMAL KAT	1
9.NORMAL KAT	1
TOPLAM	13

Vaziyet Planı;

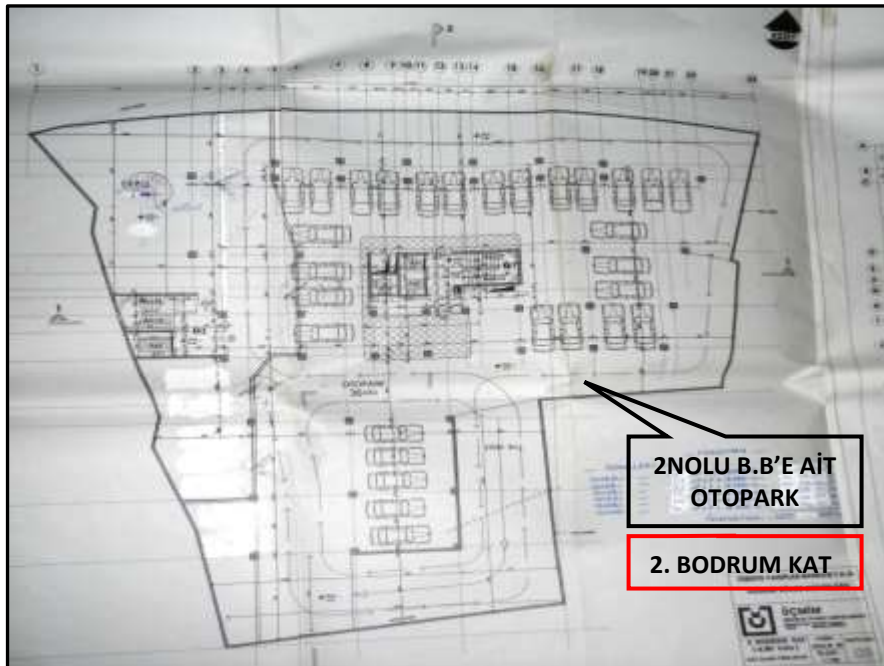


ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

3. Bodrum Kat; Onaylı mimari projesine göre 1.923 m² kapalı alana sahip olup, bu kat 3 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Vakıfbank araçlarına tahsisli otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Otoparkta zemin beton, duvarlar plastik boyalı olup, aydınlatma ise floresandır.



2. Bodrum Kat; Onaylı mimari projesine göre 1.903 m² kapalı alana sahip olup, bu kat 2 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Final Dergisi Dershaneleri araçlarına tahsisli otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Otoparkta zemin beton, duvarlar plastik boyalı olup, aydınlatma ise floresandır.

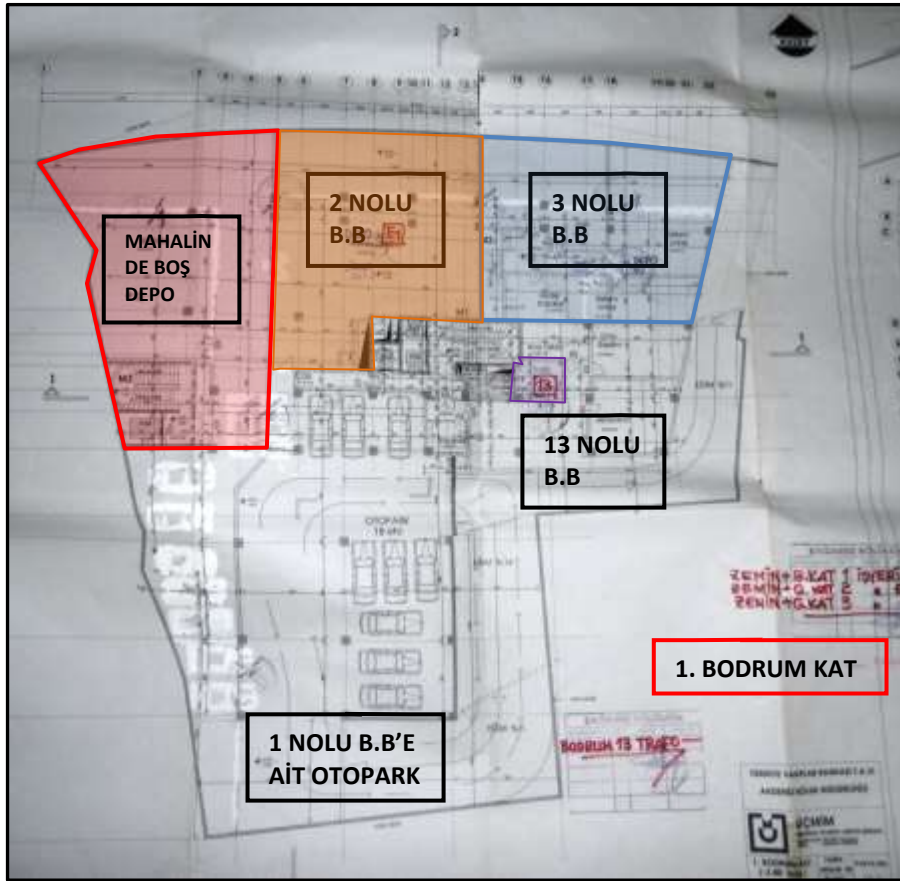


ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

1. Bodrum Kat; Onaylı mimari projesine göre toplam 1.932 m² kapalı alana sahip olup, bu katta 1 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Kipa araçlarına tahsisli 1.333 m² otopark alanı ve 439 m² kapalı alana sahip depo bulunmaktadır. Mahalinde yapılan incelemelerde depo bölümünün kullanılmadığı tespit edilmiştir. Bu katta zemin beton, duvarlar plastik boyalı olup, aydınlatma ise floresandır.

Ayrıca bu katta, 3 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Vakıfbank Üçkapılar Şubesine ait 160 m² kapalı alan bulunmaktadır. Bu alanda arşiv, sistem odası, kiralık kasalar ve kasa dairesi bulunmaktadır. Bölümlerde zemin karo seramik, duvarlar plastik boyalı olup, aydınlatma ise floresandır. İç kapılar çelik kapı olup, dış cephe doğramaları bulunmamaktadır.

Yine bu katta, 13 numaralı bağımsız bölüm olan ve toplam 10 m² kapalı alana sahip trafo bulunmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümde herhangi bir ticari faaliyette bulunulamayacağı için taşınmaz değerlendirme kapsamı dışında tutulacaktır.



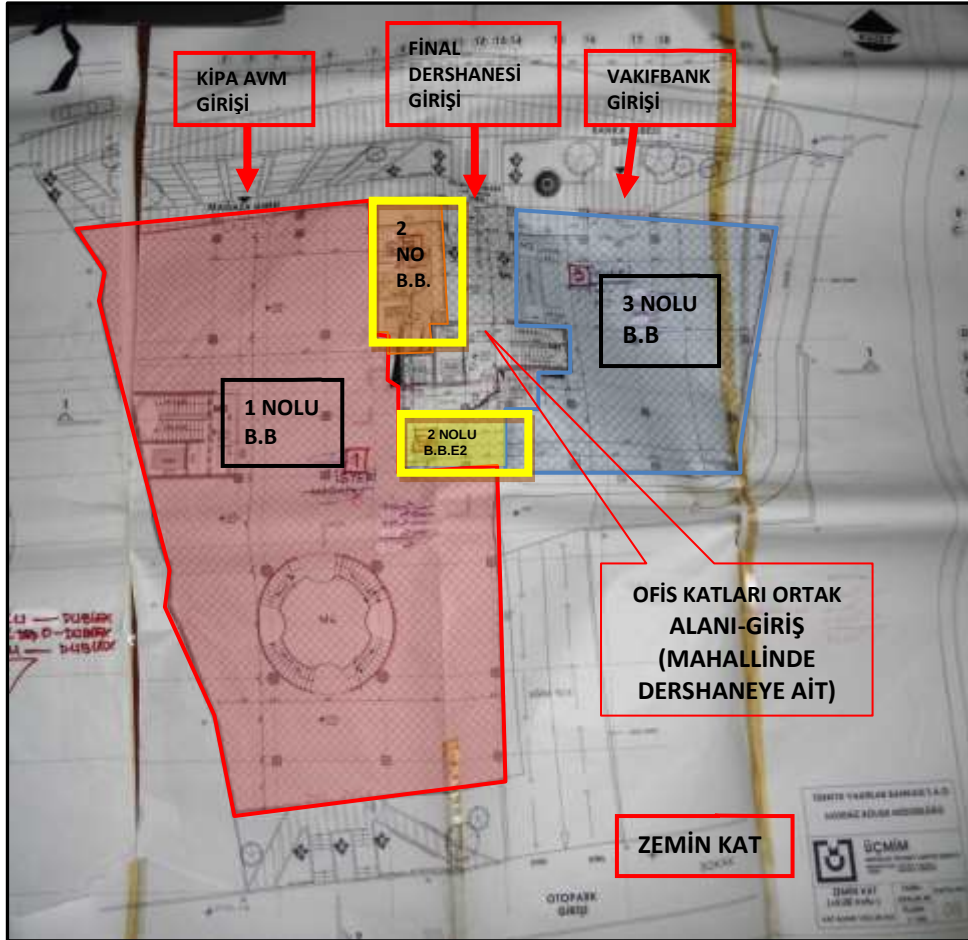
Zemin Kat; Onaylı mimari projesine göre toplam 1.417 m² kapalı alana sahip olup, 1 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Kipa Alışveriş Merkezine ait 714 m² kapalı alan, 2 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Final Dergisi Dershanelerine ait 388 m² kapalı alan ve 3 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Vakıfbank Üçkapılar Şubesi'ne ait 315 m² kapalı alan bulunmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

1 numaralı bağımsız bölüm olan Kipa Alışveriş Merkezine ait 714 m² kapalı alanlı bölümde, satış amaçlı standlar, 4 adet soğuk hava deposu, bay-bayan soyunma odaları ve wc'ler bulunmaktadır. Bu katta zeminler karo seramik, duvarlar fayans+plastik boyalı olup, aydınlatma ise floresandır.

2 numaralı bağımsız bölüm Final Dergisi Dershanlerine ait olup, dersane girişi, danışma-bekleme bölümü ve depo olarak kullanılmaktadır. Zeminler granit, duvarlar plastik boyalı olup, aydınlatma ise duvar aplik ve sarkıt avizelerdir. İç kapılar ahşap kapı olup, dış cephe doğramaları alüminyum doğramadır.

3 numaralı bağımsız bölüm olan Vakıfbank Üçkapılar Şubesi'ne ait 315 m² kapalı alanlı bölümde, bankacılık amaçlı gişeler, müşteri hizmetleri bankoları, ATM makineleri ve bekleme bölümü bulunmaktadır. Bölümlerde zemin karo seramik+granit, duvarlar plastik boyalı olup, aydınlatma taş yünü asma tavan içine spot armatürdür.



Galeri Kat: Onaylı mimari projesine göre toplam 1.133 m² kapalı alana sahip olup, 1 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Kipa Alışveriş Merkezine ait 779 m² kapalı alan, 2 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Final Dergisi Dershanelerine ait galeri boşluğu ve 3 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Vakıfbank Üçkapılar Şubesi'ne ait 359 m² kapalı alan bulunmaktadır.

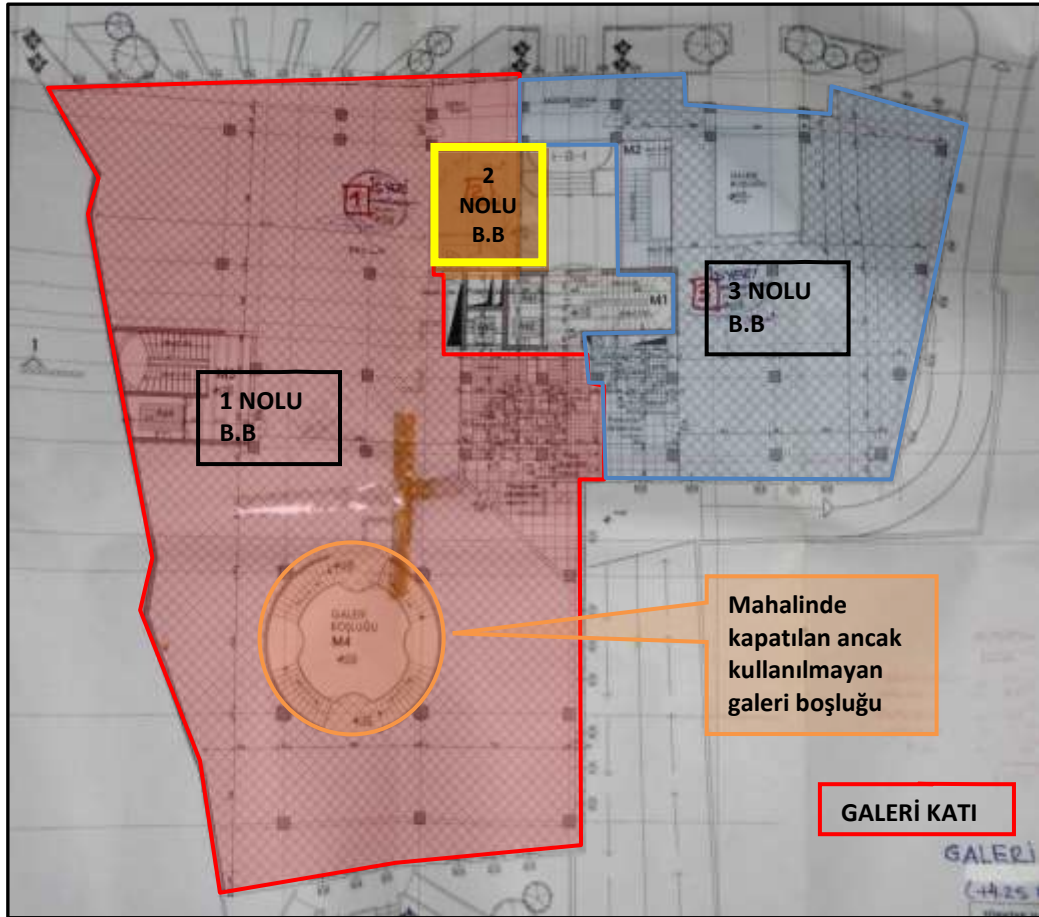
Mahallinde yapılan incelemelerde, 1 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Kipa Alışveriş Merkezine ait

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

779 m² kapalı alanlı galeri katında; depolar, bay-bayan soyunma odaları, idari ofis, yemekhane ve WC ler bulunmaktadır. Bölümelerde zemin karo seramik, duvarlar fayans+plastik boyalı olup, aydınlatma ise floresandır. İç kapılar ahşap kapı olup, dış cephe doğramaları alüminyum doğramadır.

Mahalinde yapılan incelemelerde, 2 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Final Dergisi Dershanelerine ait bölüm, dershane girişi, danışma ve bekleme bölümü olarak kullanılmaktadır. Zeminler granit, duvarlar plastik boyalı olup, aydınlatma ise duvar aplik ve sarkıt avizelerdir. İç kapılar ahşap kapı olup, dış cephe doğramaları alüminyum doğramadır.

Mahalinde yapılan incelemelerde, 3 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Vakıfbank Üçkapılar Şubesi'ne ait 315 m² kapalı alana sahip bölümde; müşteri hizmetleri bankoları, bekleme bölümü, müdür odası ve WC'ler bulunmaktadır. Zeminler karo seramik ve laminant parke, duvarlar plastik boyalı, kolonlar ahşap giydirme olup, aydınlatma ise taş yünü asma tavan içine gömülü spot armatürdür. İç kapılar ahşap olup, dış cephe doğramaları alimünyum doğramadır.

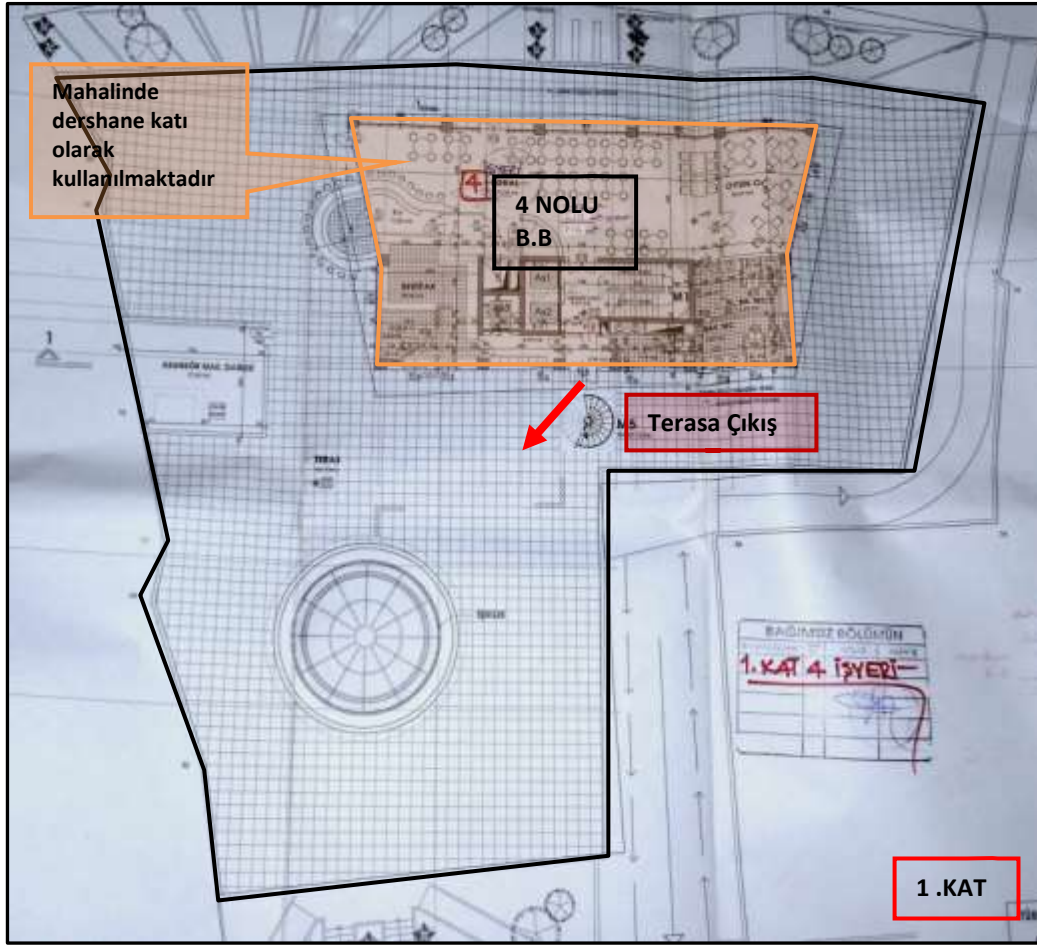


1.Kat: Onaylı mimari projesine göre toplam 287 m² kapalı alana sahip olup, 4 bağımsız bölüm numaralı işyeri bulunmaktadır ve Final Dergisi Dershanesi tarafından kullanılmaktadır.

4 Nolu bağımsız bölüm; kurucu odası, müdür odası, öğrenci işleri, kantin, açık teras kantin ve 2 adet wc olarak kullanılmaktadır. Bölümelerde zemin epoksi ve seramik, duvarlar plastik boyalı+ fayans, aydınlatma ise

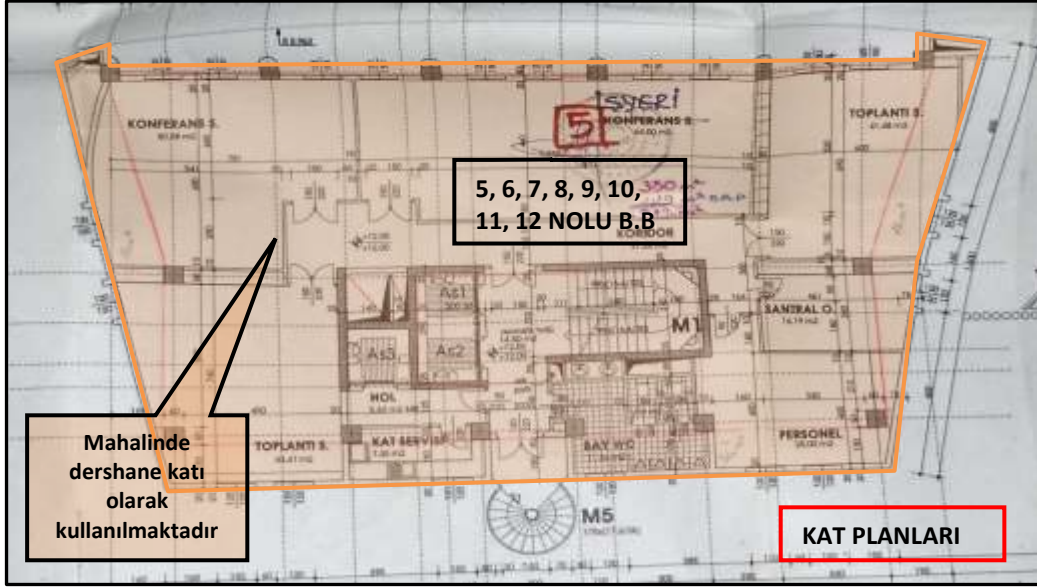
ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

asma tavan içine gömülü spot armatürdür. İç kapılar amerikan kapı olup, dış cephe doğramaları alüminyum+ ahşap doğramadır.



2.Kat; Onaylı mimari projesine göre toplam 350 m² kapalı alana sahip olup, 5 bağımsız bölüm numaralı işyeri bulunmaktadır ve Final Dergisi Dershanesi tarafından kullanılmaktadır. Bu katta; bilgi işlem kayıt odası, idari ofis, doktor odası, 4 adet derslik ve 2 adet wc bulunmaktadır. Bölümlerde zemin epoksi ve seramik, duvarlar plastik boyalı+ fayans, aydınlatma ise asma tavan içine gömülü spot armatürdür. İç kapılar amerikan kapı olup, dış cephe doğramaları alüminyum+ ahşap doğramadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş



3.Kat; Onaylı mimari projesine göre toplam 385 m² kapalı alana sahip olup, 6 bağımsız bölüm numaralı işyeri bulunmaktadır ve Final Dergisi Dershane tarafından kullanılmaktadır. Bu katta; müdür yardımcısı odası, 6 adet derslik ve 2 adet wc bulunmaktadır. Bu katta zemin epoksi ve seramik, duvarlar plastik boyalı+ fayans, aydınlatma ise asma tavan içine gömülü spot armatürdür. İç kapılar amerikan kapı olup, dış cephe doğramaları alüminyum+ ahşap doğramadır.

4.Kat; Onaylı mimari projesine göre toplam 385 m² kapalı alana sahip olup, 7 bağımsız bölüm numaralı işyeri bulunmaktadır ve Final Dergisi Dershane tarafından kullanılmaktadır. Bu katta; rehberlik odası, 6 adet derslik ve 2 adet wc bulunmaktadır. Bu katta zemin epoksi ve seramik, duvarlar plastik boyalı+ fayans, aydınlatma ise asma tavan içine gömülü spot armatürdür. İç kapılar amerikan kapı olup, dış cephe doğramaları alüminyum+ ahşap doğramadır.

5.Kat; Onaylı mimari projesine göre toplam 385 m² kapalı alana sahip olup, 8 bağımsız bölüm numaralı işyeri bulunmaktadır ve Final Dergisi Dershane tarafından kullanılmaktadır. Bu katta; öğretmenler odası, arşiv odası, rehberlik odası, 2 adet derslik ve 2 adet wc bulunmaktadır. Zeminler epoksi ve seramik, duvarlar plastik boyalı+ fayans, aydınlatma ise asma tavan içine gömülü spot armatürdür. İç kapılar amerikan kapı olup, dış cephe doğramaları alüminyum+ ahşap doğramadır.

6.Kat; Onaylı mimari projesine göre toplam 385 m² kapalı alana sahip olup, 9 bağımsız bölüm numaralı işyeri bulunmaktadır ve Final Dergisi Dershane tarafından kullanılmaktadır. Bu katta; bölüm odası, 6 adet derslik ve 2 adet wc bulunmaktadır. Zeminler epoksi ve seramik, duvarlar plastik boyalı+ fayans, aydınlatma ise asma tavan içine gömülü spot armatürdür. İç kapılar amerikan kapı olup, dış cephe doğramaları alüminyum+ ahşap doğramadır.

7.Kat; Onaylı mimari projesine göre toplam 385 m² kapalı alana sahip olup, 10 bağımsız bölüm numaralı işyeri bulunmaktadır ve Final Dergisi Dershane tarafından kullanılmaktadır. Bu katta; rehberlik odası, 6 adet derslik ve 2 adet wc bulunmaktadır. Zeminler epoksi ve seramik, duvarlar plastik boyalı+ fayans, aydınlatma ise asma tavan içine gömülü spot armatürdür. İç kapılar amerikan kapı olup, dış cephe doğramaları alüminyum+ ahşap doğramadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

8.Kat; Onaylı mimari projesine göre toplam 385 m² kapalı alana sahip olup, 11 bağımsız bölüm numaralı işyeri bulunmaktadır ve Final Dergisi Dershanesi tarafından kullanılmaktadır. Bu katta; danışman odası, 6 adet derslik ve 2 adet wc bulunmaktadır. Bölümlerde zemin epoksi ve seramik, duvarlar plastik boyalı+ fayans, aydınlatma ise asma tavan içine gömülü spot armatürdür. İç kapılar amerikan kapı olup, dış cephe doğramaları alüminyum+ ahşap doğramadır.

9.Kat; Onaylı mimari projesine göre toplam 385 m² kapalı alana sahip olup, 12 bağımsız bölüm numaralı işyeri bulunmaktadır ve Final Dergisi Dershanesi tarafından kullanılmaktadır. Bu katta; yönetim kurulu başkanı odası, Şevket Ertem Kütüphanesi, İbrahim Taşel Toplantı salonu bulunmaktadır. Zeminler, epoksi+laminant parke+seramik, duvarlar plastik boyalı+ fayans, aydınlatma ise asma tavan içine gömülü spot armatürdür. İç kapılar amerikan kapı ve ahşap olup, dış cephe doğramaları alüminyum+ ahşap doğramadır.

HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ	m ² Kat Alanı (Yasal)	m ² Kat Alanı (Mevcut)
9. Kat	385	385
8. Kat	385	385
7. Kat	385	385
6. Kat	385	385
5. Kat	385	385
4. Kat	385	385
3. Kat	385	385
2. Kat	350	350
1. Kat	287	287
Galeri Kat	1.133	1.133
Zemin Kat	1.417	1.417
1. Bodrum Kat	1.932	1.932
2. Bodrum Kat	1.903	1.903
3. Bodrum Kat	1.923	1.923
Toplam	11.640,00	11.640,00
BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	m ² Alanı (Yasal)	m ² Alanı (Mevcut)
1 Nolu B.B	1932	1932
2 Nolu B.B	388	388
3 Nolu B.B	834	834
4 Nolu B.B	287	287
5 Nolu B.B	350	350
6 Nolu B.B	385	385
7 Nolu B.B	385	385
8 Nolu B.B	385	385
9 Nolu B.B	385	385
10 Nolu B.B	385	385
11 Nolu B.B	385	385
12 Nolu B.B	385	385
13 Nolu B.B	10	10
Toplam	6.496,00	6.496,00

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Bina Adı	Haşim İşcan İş Merkezi
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Batıdan Bitişik
Binanın Kat Adedi	13 Kat (3.Bodrum+2.Bodrum+1.Bodrum+Zemin+Galeri+ 9 normal kat)
Kapalı Alanı	11.640 m ²
Dış cephe Kaplaması	Granit+ reflekte cam giydirme
Kanalizasyon	Mevcut (foseptik)
Elektrik	Mevcut (Şebeke)
Jeneratör	Mevcut (740 Kwa)
Su	Mevcut (Şebeke suyu)
Su Deposu	Mevcut (2 adet)
Yangın Merdiveni	Mevcut
Klima	Mevcut
Isıtma	Merkezi sistem (Final Dergisi Dershanesi), Klima (Vakıfbank, Kipa)
Güvenlik	Mevcut (kapalı devre kamera sistemi)
Asansör	2 adet asansör (Final Dergisi Dershanesi), 1 adet asansör (Kipa)

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

Kat Adı	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
9. KAT	Yönetim kurulu başkanı odası, Kütüphanesi, Toplantı salonu	Epoksi+ laminant parke + seramik	Alçı Asma Tavan	Alüminyum	Alçı asma tavan içine gömülü spot armatür
8.KAT	Danışman odası, 6 adet derslik ve 2 adet Wc	Epoksi+ seramik	Alçı Asma Tavan	Alüminyum	Alçı asma tavan içine gömülü spot armatür
7.KAT	Rehberlik odası, 6 adet Derslik ve 2 adet Wc	Epoksi+ seramik	Alçı Asma Tavan	Alüminyum	Alçı asma tavan içine gömülü spot armatür
6.KAT	Bölüm odası, 6 adet Derslik ve 2 adet Wc	Epoksi+ seramik	Alçı Asma Tavan	Alüminyum	Alçı asma tavan içine gömülü spot armatür

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

5.KAT	Öğretmenler odası, Arşiv odası, Rehberlik odası, 2 adet Derslik ve 2 adet Wc	Epoksi+seramik	Alçı Asma Tavan	Alüminyum	Alçı asma tavan içine gömülü spot armatür
4.KAT	Rehberlik odası, 6 adet Derslik ve 2 adet Wc	Epoksi+seramik	Alçı Asma Tavan	Alüminyum	Alçı asma tavan içine gömülü spot armatür
3.KAT	Müdür yardımcısı odası, 6 adet Derslik ve 2 adet Wc	Epoksi+seramik	Alçı Asma Tavan	Alüminyum	Alçı asma tavan içine gömülü spot armatür
2.KAT	Bilgi işlem kayıt odası,İdari ofis, Doktor odası, 4 adet Derslik ve 2 adet Wc	Epoksi+seramik	Alçı Asma Tavan	Alüminyum	Alçı asma tavan içine gömülü spot armatür
1.KAT	Kurucu odası, Müdür odası, Öğrenci işleri ve 2 adet Wc olarak kullanılmaktadır	Epoksi+seramik	Alçı Asma Tavan	Alüminyum	Alçı asma tavan içine gömülü spot armatür
GALERİ KAT	Bay-bayan soyunma odaları, İdari ofis, Yemekhane ve wc (Kipa), galeri boşluğu (Final Dergisi Dershane), Müşteri hizmetleri bankoları, Bekleme bölümü, Müdür odası ve wc(Vakıfbank)	Laminant parke+seramik+ granit	Alçı Asma Tavan	Alüminyum	Alçı asma tavan içine gömülü spot armatür
ZEMİN KAT	Satış amaçlı bölümler, 4 adet soğuk hava deposu, Bay-bayan soyunma odaları ve wc (Kipa), Dershane girişi bekleme bölümü ve depo (Final Dergisi Dershaneleri), Bankacılık amaçlı gişeler, Müşteri hizmetleri bankoları, Atm Makineleri ve Bekleme bölümü (Vakıfbank)	Seramik+ granit	Alçı Asma Tavan	Alüminyum	Taş yünü asma tavan içine spot armatür
1. BODRUM KAT	Depo ve otopark(Kipa), Arşiv, Sistem odası, Kiralık kasalar ve Kasa dairesi	Beton+ seramik	Alçı Asma Tavan+ Plastik Boyalı Tavan	-	Floresan
2. BODRUM KAT	Otopark (Final Dergisi Dershane)	Beton	Sıvalı Tavan	-	Floresan
3.BODRUM KAT	Otopark (Final Dergisi Dershane)	Beton	Sıvalı Tavan	-	Floresan

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda Recep Paker Caddesi'ne cepheli konumda olan Haşım İşcan İş Merkezi'dir.
- Değerleme konusu iş merkezinin mülkiyeti Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olup, bağımsız bölümler farklı kiracılar tarafından kullanılmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın bünyesinde banka, alışveriş mekezi ve dersane olmak üzere farklı nitelikte bağımsız bölümler bulunmaktadır.
- Haşım İşcan İş Merkezi bünyesinde toplam 13 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumda yola 50 m. cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, Antalya 2000 Plaza, Antalya Lisesi, Antalya Güneş Dershanesi, Antalya Başarı Dershanesi, Birlik İşhanı, Tarihi Kaleiçi ve Hadrianus Kapısı yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza toplu taşıma ve özel araçlar ile rahatlıkla ulaşılabilir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge ticari ve eğitim kullanımı açısından tercih edilen bir bölge niteliğindedir.
- Değerleme konusu taşınmazın çevresinde çok sayıda dersane bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz, 13 bağımsız bölümden meydana gelmiş olup, 1 nolu bağımsız bölüm Kipa Alışveriş Merkezi tarafından, 2-4-5-6-7-8-9-10-11-12 nolu bağımsız bölümler Final Dergisi Dershanesi tarafından, 3 nolu bağımsız bölüm Vakıflar Bankası Üçkapılar şubesi tarafından kullanılmakta olup, 13 numaralı bağımsız bölüm iş merkezinin trafosu olarak kullanılmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın 3 katlı kapalı otoparkı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz genelinde malzeme ve işçilik kalitesi iyi seviyededir.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının mevcut durumu ile uyumlu amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
- Taşınmazlar Recep Peker Caddesine cephelidir. - Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede altyapı sorunu bulunmamaktadır. - Taşınmazların ulaşılabilirliği yüksektir. - Taşınmazların bulunduğu iş merkezinin, bölgede konumlu iş merkezleri arasında bilinirliği yüksektir. - Vakıfbank ve Kipa gibi banka ve alışveriş imkanı sunan yapıların zemin katta konumlu olması ziyaretçi sayısını arttırmaktadır. - Taşınmazın 3 katlı kapalı otoparkı bulunmaktadır. - Taşınmazın reklam kabiliyeti yüksektir. - Taşınmazlar kat mülkiyet tapusuna sahiptir.	× Bölgede plaza tipi yapılara talep yoğun olmamakla birlikte ve ticaret için zemin katlar daha çok tercih edilmektedir.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
- Taşınmazlar ticari faaliyet açısından kullanıma uygundur. - Taşınmazlar kent merkezinde konumludur.	× Bölgede alternatif iş merkezlerinin inşaa edilmiştir. × Taşınmazın yer aldığı parselin Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında yapılaşma koşullarının değiştirilmesi sonucunda mevcut binanın yıkılıp yeniden inşaa edilmesi durumunda inşaat hakkı azaltılmıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki satılık ve kiralık emsal bilgilere ulaşılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde kiralık dükkan, ofis ve iş yerlerinin bulunduğu tespit edilmiştir. Bölgede yapılan araştırma sonucunda bölgede satılık işyeri, dükkan ve ofis için talebin fazla, bu niteliklerde taşınmazın az olduğu bilgisi edinilmiştir.

➤ Satılık Dükkan Emsalleri :

- Değerleme konusu taşınmazların ~200m kuzeyinde PTT Şubesi'nin arka cephesinde 60m² kapalı alana sahip, dükkanın 170.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.(2.833TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Recep Peker Caddesi'ne cepheli taşınmazların ~300m² batısında, 200m² kapalı alana sahip dükkanın 850.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.(4.250.-TL/m²).
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Recep Peker Caddesi'ne cepheli, 150m² kapalı alana sahip dükkanın 850.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.(5.660-TL/m²).
- Değerleme konusu taşınmazlara ~250m doğusunda, Atatürk Caddesi üzerinde konumlu 175m² alana, aylık kira getirisi 4.000-4.500TL olduğu belirtilen, dükkanın 900.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir (5.142.-TL/m²).
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede olan konumlu Finansbank'ın arka cephesinde Toptancılar Caddesi olarak bilinen bölgede 600m² dükkanın 1.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.600TL/m²)

EMSALLER ÖZET TABLOSU

Emsal No	Alanı (m ²)	Niteliği	Fiyat (TL)	Fiyat (TL/m ² /ay)	Açıklama
1	60	Dükkan	170.000	2.833	Hüsnü Karakaş Caddesi üzerinde PTT Şubesi arkası
2	200	Dükkan	850.000	4.250	Recep Peker Caddesi üzerinde
3	150	Dükkan	850.000	5.660	Recep Peker Caddesi üzerinde
4	175	Dükkan	900.000	5.142	Atatürk Caddesi üzerinde
5	600	Dükkan	1.000.000	1.600	Finansbank arka cephesi

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

➤ Satılık Ofis Emsalleri

- Değerleme konusu taşınmazların ~800m kuzeybatısında, İsmet Paşa Caddesi tramvay durağı karşısında konumlu, banka ve ofislerin yoğunlaştığı bölgede yer alan, 1. Kat, ~55m² net alana sahip olduğu bildirilen ofis katının 130.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.(2.363TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın ~800m kuzeybatısında, İsmet Paşa Caddesi tramvay durağı karşısında konumlu, banka ve ofislerin yoğunlaştığı bölgede yer alan, 1. Kat, ~20m² net alana sahip olduğu bildirilen ofis katının 65.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.(3.250TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın karşı cephesinde konumlu, 4 odalı, 4. Kat, ~150m² alana sahip tadilat ihtiyacı olduğu belirtilen ofisin 125.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.(833.000TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın ~400m batısında konumlu, taşınmaza göre mevki daha iyi, Işıklar Caddesi üzerinde 75m² alana sahip olduğu belirtilen 4 kattan oluşan ve 8 ofis bölümünden meydana gelen, kısmi tadilat ihtiyacı olduğu belirtilen büroların tek olarak satış fiyatının 150.000TL olduğu bilgisi edinilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın ~ 1,5 km. kuzeyinde ofis alanlarının konumlu olduğu Mevlana Kavşağı bölgesinde taşınmazlara göre daha değerli olduğu düşünülen Mirador İş Merkezinde ofislerin birim m² satış fiyatının ortalama 2.500TL/m² olduğu bilgisi edinilmiştir.

EMSALLER ÖZET TABLOSU

Emsal No	Alanı (m ²)	Niteliği	Fiyat (TL)	Fiyat (TL/m ² /ay)	Açıklama
1	55	Ofis	130.000	2.363	İsmet Paşa Caddesi üzerinde
2	20	Ofis	65.000	3.250	İsmet Paşa Caddesi üzerinde
3	150	Ofis	125.000	833	Recep Peker Caddesi üzerinde
4	75	Ofis	150.000	2.000	Işıklar Caddesi Üzerinde
5	-	Ofis	-	2.500	Mevlana Kavşağında konumlu bizim bina

➤ Kiralık Dükkan Emsalleri :

- Değerleme konusu taşınmazların ~100m kuzeyinde PTT Şubesi karşısında ~1200m² alan sahip 2 katlı 30 odalı dersane ve otel kullanımına uygun olarak beyan edilen iş merkezinin yıllık 185.000TL (aylık 15.416TL) bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.(12,8TL/ay/m²)
- Değerleme konusu taşınmazların ~100m kuzeyinde PTT Şubesi yanında zemin ve asma kattan oluşan ~150m² alana sahip dükkanın aylık 2.000TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.(13,3TL/ay/m²)
- Değerleme konusu taşınmazların ~200m batısında Recep Peker Caddesi üzerinde konumlu, 100m² giriş kat, 30m² asma kat ve 20m² bodrum kat olmak üzere ~150m² olarak beyan edilen dükkanın aylık 4.000TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (26,6TL/ay/m²)(Aylık kira bedelinin yüksek olduğu düşünülmektedir.)
- Değerleme konusu taşınmazların ~400m batısında Cebesoy Caddesi üzerinde konumlu 1. kat konut alanından iş yerine dönüştürülmüş, 60m² alana sahip taşınmazın aylık 500TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.(8,3TL/ay/m²)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

- Değerleme konusu taşınmazların ~400m batısında Cebesoy Caddesine yakın, anacaadeye cephesi bulunmayan 150m² alana sahip taşınmazın aylık 800TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.(5,3TL/ay/m²)
- Değerleme konusu taşınmazların ~500m batısında Cebesoy Caddesi üzerinde konumlu, 100m² alana sahip, İsmet İnönü Parkı'na yakın taşınmazın aylık 1.500TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.(15TL/ay/m²)
- Değerleme konusu taşınmazların karşı cephesinde, Recep Peker Caddesi ve Otopark'a cephesi olan, bodrum, zemin ve asma kattan oluşan 75m² dükkanın aylık 3.000TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (40TL/ay/m²)(Kira bedelinin yüksek olduğu düşünülmektedir.)
- Değerleme konusu taşınmazların ~50m batısında Recep Peker ve Arık Caddesi kesişim noktasında bulunan 80m² alana sahip dükkanın aylık 4.000TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.(50TL/ay/m²)(Kira bedelinin yüksek olduğu düşünülmektedir.)
- Değerleme konusu taşınmazların ~200m batısında Recep Peker Caddesi'ne cepheli konumda 55m² alana sahip dükkanın aylık 800 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.(14,5TL/ay/m²)
- Değerleme konusu taşınmazların ~250m batısında Recep Peker Caddesi'ne cepheli konumda 20m² alana sahip dükkanın aylık 300 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.(15TL/ay/m²)
- Değerleme konusu taşınmazların ~250m batısında Recep Peker Caddesi'ne cepheli konumda 15m² alana sahip dükkanın aylık 300 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.(20TL/ay/m²)
- Değerleme konusu taşınmazların ~500m batısında Cebesoy Caddesi'ne cepheli konumda 35m² alana sahip dükkanın aylık 400 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.(11,4TL/ay/m²)
- Değerleme konusu taşınmazların ~500m kuzeyinde Ali Çetinkaya Caddesi üzerinde konumlu 150m²(bodrum+zemin+asma kat) brüt alana sahip olduğu belirtilen 5 katlı işmerkezinin zemin katında konumlu dükkanın aylık 7.000TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.(46TL/m²/ay)

EMSALLER ÖZET TABLOSU

Emsal No	Alanı (m ²)	Niteliği	Kiralık Fiyat (TL/ay)	Kiralık Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
1	1200	İş Merkezi	15.416	12,8	Hüsnü Karakaş Caddesi üzerinde
2	150	Dükkan	2.000	13,3	Hüsnü Karakaş Caddesi üzerinde
3	100	Dükkan	4.000	26,6	Recep Peker Caddesi üzerinde
4	60	Dükkan	500	8,3	Cebesoy Caddesi üzerinde
5	150	Dükkan	800	5,3	Cebesoy Caddesi üzerinde
6	100	Dükkan	1.500	15	Cebesoy Caddesi üzerinde
7	75	Dükkan	3.000	40	Recep Peker Caddesi üzerinde
8	80	Dükkan	4.000	50	Recep Peker Caddesi üzerinde
9	55	Dükkan	800	14,5	Recep Peker Caddesi üzerinde
10	20	Dükkan	300	15	Recep Peker Caddesi üzerinde
11	15	Dükkan	300	20	Recep Peker Caddesi üzerinde
12	35	Dükkan	400	11,4	Recep Peker Caddesi üzerinde
13	150	Dükkan	7.000	46	Ali Çetinkaya Caddesi üzerinde

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

➤ Kiralık Ofis Emsalleri :

- Değerleme konusu taşınmazların ~1km kuzeyinde Cengiz Tonguç Caddesi üzerinde ofis ve büroların yoğunlaştığı bölgede yer alan ve taşınmaza göre daha merkezi bir konumda, değerleme konusu taşınmaza göre yapı durumu kötü ve tadilat ihtiyacı bulunan ~40m² alana sahip tek odaları ofisin aylık 300TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.(7,5TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazların ~600m kuzeyinde, taşınmaza göre daha merkezi bir konumda, mağaza ve ofislerin yoğunlaştığı bölge olan Kapalı Yol üzerinde konumlu ~80m² alana sahip ofisin aylık 750TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.(9,4TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazların ~600m kuzeyinde, taşınmaza göre daha merkezi bir konumda, mağaza ve ofislerin yoğunlaştığı bölge olan Kapalı Yol üzerinde konumlu ~22m² alana sahip ofisin aylık 400TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.(18TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazların ~800m kuzeybatısında, İsmet Paşa Caddesi tramvay durağı karşısında konumlu, banka ve ofislerin yoğunlaştığı bölgede yer alan, 1. Kat, ~55m² net alana sahip olduğu bildirilen ofis katının 750TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.(13,6TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazların ~800m kuzeybatısında, İsmet Paşa Caddesi tramvay durağı karşısında konumlu, banka ve ofislerin yoğunlaştığı bölgede yer alan, 1. Kat, ~20m² net alana sahip olduğu bildirilen ofis katının 375TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.(18,7TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazların ~500m kuzeyinde Ali Çetinkaya Caddesi üzerinde konumlu 150m² brüt alana sahip olduğu belirtilen 5 katlı işmerkezinin 1. katında konumlu ofisin aylık 1.250TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.(8,3TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazlar ile yanı bölgede konumlu, Recep Peker Caddesine 2. Sokakta yer alan Birlik İşhanında konumlu 75m² alana sahip 2 odadan oluşan ofisin aylık 1.000TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.(13,3TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazların ~400m batısında konumlu, taşınmaza göre mevki daha iyi, Işıklar Caddesi üzerinde 75m² alana sahip olduğu belirtilen 4 kattan oluşan ve 8 ofis bölümünden meydana gelen, kısmi tadilat ihtiyacı olduğu belirtilen büroların tek olarak aylık kiralama fiyatının 750TL olduğu bilgisi edinilmiştir.(10TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazlar ile yanı cadde üzerinde konumlu, taşınmazın kuzeydoğu cephesinde bulunan 2000 Plaza içerisinde yer alan ~120m² ve ~240m² alana sahip ofis katlarının 2.500 ve 5.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.(20TL/m²/ay)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

EMSALLER ÖZET TABLOSU

Emsal No	Alanı (m ²)	Niteliği	Kiralık Fiyat (TL/ay)	Kiralık Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
1	80	Ofis	750	9,4	Kapalı Yol üzerinde
2	22	Ofis	400	18	Kapalı Yol üzerinde
3	55	Ofis	750	136	İsmet Paşa Caddesi üzerinde
4	20	Ofis	375	18,7	İsmet Paşa Caddesi üzerinde
5	150	Ofis	1.250	8,3	Ali Çetinkaya Caddesi üzerinde
6	75	Ofis	1.000	13,3	Recep Peker Caddesine 2. sokakta
7	75	Ofis	750	10	Işıklar Caddesi üzerinde
8	120	Ofis	2500	20	Recep Peker Caddesi üzerinde Plaza 2000
9	240	Ofis	5.000	20	Recep Peker Caddesi üzerinde Plaza 2000

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Vasfı	Kullanım Alanı (m ²)	Ortalama Birim Değeri	Satış Değeri (TL)
1	Zemin+Galeri	İşyeri Dubleks Depolu	1.932	2.300	4.443.600
2	Zemin+Galeri	İşyeri Dubleks	388	1.800	698.400
3	Zemin+Galeri	İşyeri Dubleks Depolu	834	2.500	2.085.000
4	1	İşyeri	287	1.800	516.600
5	2	İşyeri	350	1.700	595.000
6	3	İşyeri	385	1.700	654.500
7	4	İşyeri	385	1.700	654.500
8	5	İşyeri	385	1.700	654.500
9	6	İşyeri	385	1.700	654.500
10	7	İşyeri	385	1.700	654.500
11	8	İşyeri	385	1.700	654.500
12	9	İşyeri	385	1.700	654.500
13	1. Bodrum	Trafo	10	0	0
TOPLAM DEĞER (TL)					12.920.100
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)					12.920.000

*13 nolu bağımsız bölüm bina ortak alanına hizmet vermesi nedeni ile değerlendirilme kapsamına alınmamıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

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

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

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Vasfı	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Geliri (TL)	Yıllık Kira Geliri (TL)	Kapitalizasyon Oranı(%)	Satış Değeri (TL)
1	Zemin+	İşyeri Dupleks Depolu	1.932	14	27.048	324.576	0,075	4.327.680
	Galeri							
2	Zemin+	İşyeri Dupleks	388	12,5	4.850	58.200	0,075	776.000
	Galeri							
3	Zemin+	İşyeri Dupleks Depolu	834	14,5	12.093	145.116	0,075	1.934.880
	Galeri							
4	1	İşyeri	287	12	3.444	41.328	0,075	551.040
5	2	İşyeri	350	11	3.850	46.200	0,075	616.000
6	3	İşyeri	385	11	4.235	50.820	0,075	677.600
7	4	İşyeri	385	11	4.235	50.820	0,075	677.600
8	5	İşyeri	385	11	4.235	50.820	0,075	677.600
9	6	İşyeri	385	11	4.235	50.820	0,075	677.600
10	7	İşyeri	385	11	4.235	50.820	0,075	677.600
11	8	İşyeri	385	11	4.235	50.820	0,075	677.600
12	9	İşyeri	385	11	4.235	50.820	0,075	677.600
13	1. Bodrum	Trafo	10	0	0	0	0	0
TOPLAM DEĞER (TL)					80.930	971.160		12.948.800
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)					81.000	971.000		12.950.000

*13 nolu bağımsız bölüm bina ortak alanına hizmet vermesi nedeni ile değerlendirme kapsamına alınmamıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazlar için değer takdiri yapılırken emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Değerleme çalışması kapsamında 30.12.2013 tarihi itibarıyla hesaplanan gayrimenkul değerleri aşağıda belirtilmiştir:

- Gayrimenkuller için emsal karşılaştırma analizi yöntemiyle bulunan değer **12.920.000.-TL (Onikimilyondoküzyüzymibin.-Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır.
- Gayrimenkuller için gelir indirgeme analizi ile bulunan değer **12.950.000.-TL (Onikimilyondoküzyüzellibin.-TürkLirası)** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme analizine göre; Haşim İşcan İş Merkezi kapsamındaki 13 adet bağımsız bölümün aylık kira getirisi **81.000.-TL (Seksenbirbin-Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.
- Taşınmazların sigortaya esas bedeli **4.742.080.-TL (Dörtmilyonyediyüzkırkikibinsekse.- Türk Lirası)** dır.

Konu gayrimenkullerin değer tespitinde Emsal Karşılaştırma yöntemi analizinde yeterli sayıda emsal bilgisine ve bu emsallerin güvenilir sonuçlara ulaşılmasını sağlayacak nitelikte olması nedeni ile piyasa değeri olarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile bulunan değer olan **12.920.000.-TL (Onikimilyondoküzyüzymibin.-TürkLirası),5.980.000.-USD(Beşmilyondoküzyüzseksebin.-Amerikan Doları)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

KDV Uygulaması ile İlgili Karar :

"2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise % 18 KDV uygulanacaktır."

Bu karar kapsamında değerleme konusu taşınmaz ticari vasıflı olduğundan %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8
SONUÇ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkullerin 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, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV hariç)

12.920.000.- TL
(Onikimilyondokuzyüzirmibin.-TürkLirası)

5.980.000.- USD
(Beşmilyondokuzyüzseksenbin.-Amerikan Doları)

30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV dahil)

15.245.600.- TL
(Onbeşmilyonikiyüzkırkbeşbinaltıyüz.-TürkLirası)

7.056.400- USD
(Yedimilyonellialtıbindörtüüz.- Amerikan Doları)

30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV hariç)

81.000.-TL
(Seksenbirbin.-TürkLirası)

37.490.-USD
(Otuzyedibindörtüüzdoksan.-Amerikan Doları)

30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV dahil)

95.580.-TL
(Doksanbeşbinbeşyüzseksen.-TürkLirası)

44.238.-USD
(Kırkdörtbinikiyüzotuzsekiz-Amerikan Doları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
- 2- KDV hariç değer ve KDV dahil bedel ayrı ayrı belirtilmiştir. KDV oranının %18 olduğu kabul edilmiştir.
- 3- 1 USD= 2,1604-TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

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

Ömer Latif YALÇIN
Değerleme Uzmanı (401139)

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı(400512)

BÖLÜM 9
EKLER

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Onaylı Takyidat Belgesi-Tapu Fotokopileri
2	Onaylı İmar Durum Belgesi
3	Yapı Ruhsatı-Yapı Kullanım İzin Belgesi-Mimari Proje-Genel İskan Belgesi
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları