

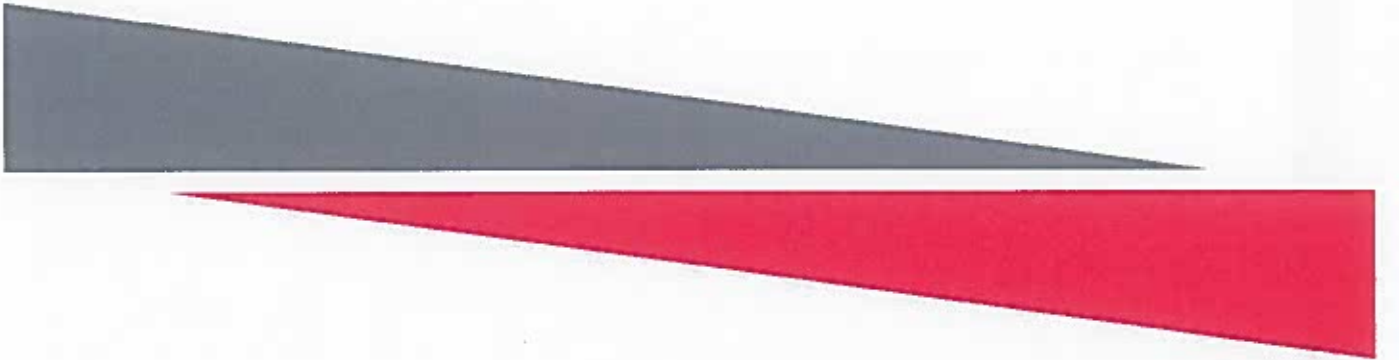
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

İnşaat Halindeki ATAKULE AVM

Çankaya / Ankara

2017REVB345 / 29.12.2017



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

100. Yıl Mahallesi Kuleli Caddesi No: 5/3-4 G.O.P. – Çankaya/ANKARA

Sayın Saldıray Sökmen,

Talebiniz doğrultusunda Çankaya’da konumlu olan “İnşaat Halindeki Atakule AVM”nin pazar değerine yönelik 2017REVB345 no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 6.730,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 55.403,41 m² brüt kapalı alana sahiptir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN %66,00 İNŞAAT BİTMİŞLİK ORANINA GÖRE PAZAR DEĞERİ

Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	185.470.000 TL	Yüzseksenbeşmilyondörtüyüzetmişbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	218.854.600 TL	İkiyüzonsekizmilyonsekizyüzellidörtbinaltıyüz-TL

TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ

Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	233.350.000 TL	İkiyüzotuzüçmilyonüçyüzellibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	275.353.000 TL	İkiyüzetmişbeşmilyonüçyüzelliüçbin-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 28.01.2017 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Damla BAYTEKİN

Bilge KALYONCU
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484



Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512



İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri.....	21
SWOT Analizi	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	29
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	42
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç	45

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Atakule AVM Çankaya Caddesi No:1 Çankaya / ANKARA
GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI	Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda inşaatı devam etmekte olan alışveriş merkezidir.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada, 2 parsel
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 13583 ada, 2 no.lu parsel Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.03.2013 tarih 4228 sayılı Olur'u ile onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Kule-Döner Restaurant, Ticaret ve Ticari Rekreasyon Alanı" lejandında olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. - E: 3,50 - Kule Alanı için Hmaks: Serbest olup Alışveriş Merkezi için: 18,50 m'dir.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama ya da çalışmayı olumsuz kılan etken bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, taşınmazların GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkuller olması nedeni ile hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu ana taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Ticaret" amaçlı kullanımıdır.
RAPOR TARİHİ	29.12.2017
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2017
PAZAR DEĞERİ (%66,00 İNŞAAT BİTMİŞLİK ORANINA GÖRE) (KDV HARİÇ)	185.470.000 -TL Yüzseksenbeşmilyondörtüzyetmişbin-TL
PAZAR DEĞERİ (%66,00 İNŞAAT BİTMİŞLİK ORANINA GÖRE) (KDV DAHİL)	218.854.600-TL İkiyüzonsekizmilyonsekizyüzellidörtbinaltıyüz-TL
PAZAR DEĞERİ (TAMAMLANMASI DURUMUNDA) (KDV HARİÇ)	233.350.000 -TL İkiyüzotuzüçmilyonüçyüzellibin-TL
PAZAR DEĞERİ (TAMAMLANMASI DURUMUNDA) (KDV DAHİL)	275.353.000-TL İkiyüzyetmişbeşmilyonüçyüzelliüçbin-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017REVB345 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada, 2 parsel no.lu ana taşınmazın 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; taşınmazların GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkuller olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM (Lisans No:400512) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Bilge KALYONCU (Lisans No:402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Damla BAYTEKİN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 26.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2017 değerleme tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 28.01.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada, 2 parsel no.lu ana taşınmazın 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış raporlar aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.12.2011	2012B73	Mehmet ASLAN Makbule YÖNEL MAYA	76.560.000
Rapor 2	28.12.2012	2012REVB100	Özge AKLAR Hüsniye BOZTUNÇ	75.150.000
Rapor 3	30.12.2013	2013REVB118	Simge SEVİN AKSAN Bilge BELLER ÖZÇAM	68.150.000

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1 Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 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. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, 28.01.2017 tarihli sözleşmeye istinaden 100. Yıl Mahallesi Kuleli Caddesi No:5 / 3-4 G.O.P. - Çankaya / Ankara adresinde; 01.10.2017 tarihi itibarıyla Arjantin Caddesi No: 28 G.O.P. - Çankaya / Ankara faaliyet gösterdiği ilan edilen Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

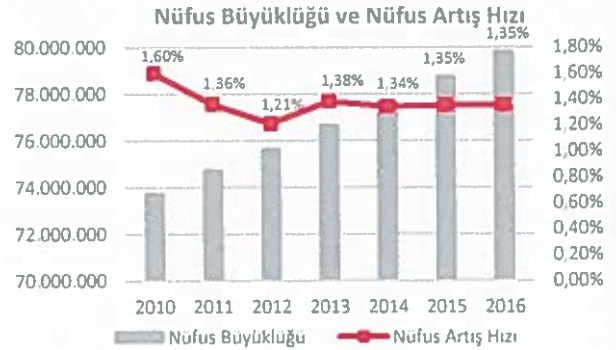
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

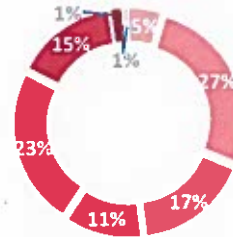
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,58 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



- 0-14 yaş grubu kişi sayısı
- 15-29 yaş grubu kişi sayısı
- 30-44 yaş grubu kişi sayısı
- 45-59 yaş grubu kişi sayısı
- 60-74 yaş grubu kişi sayısı
- 75+ yaş grubu kişi sayısı

TÜİK, 2016



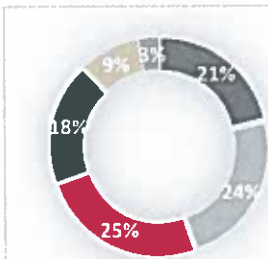
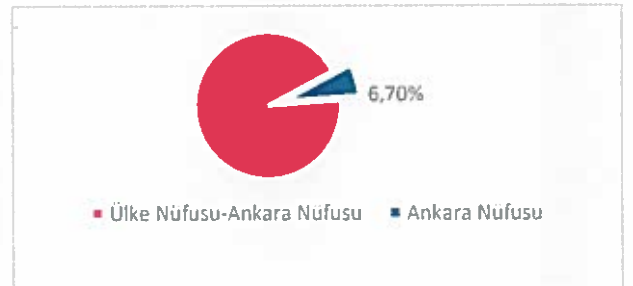
- Okuma-Yazma Bilmeyen
- İlkokul Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

TÜİK, 2015*

Ankara

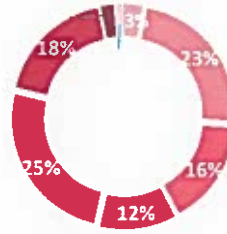
2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 6,70’inin ikamet ettiği Ankara, 5.346.518 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2016 yılında binde 14,40 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,52 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



- 0-14 yaş grubu kişi sayısı
- 15-29 yaş grubu kişi sayısı
- 30-44 yaş grubu kişi sayısı
- 45-59 yaş grubu kişi sayısı
- 60-74 yaş grubu kişi sayısı
- 75+ yaş grubu kişi sayısı

TÜİK, 2016



- Okuma-Yazma Bilmeyen
- İlkokul Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

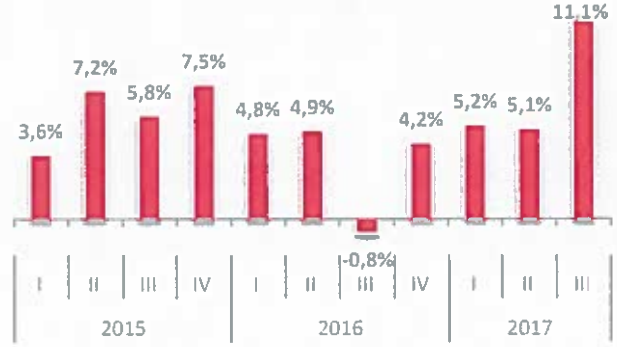
TÜİK, 2016*

2.2 Ekonomik Veriler¹

Türkiye ekonomisi 2017'nin üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %11,1 büyümüştür. Harcamalar tarafından bakıldığında üçüncü çeyrekte hanehalkı talebindeki %11,7 artış büyümenin itici gücü olmuştur. İlaveten inşaat yatırımlarındaki %12 ve makine-teçhizatındaki %15,3 artışların desteklediği sabit sermaye oluşumu %12,4 artış göstermiştir. Üretim tarafından bakıldığında finans hariç tüm sektörlerde pozitif bir tablo görülmüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2017 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'de %1,2 gibi artış olmuştur. Eylül 2017 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,9 trilyon TL'ye (844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

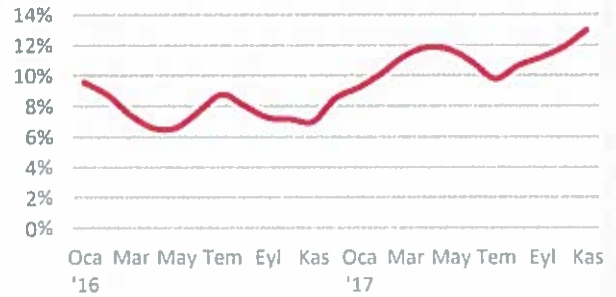
Kasım'da TÜFE'nin %1,49 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %0,52'nin seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %11,90'dan %12,98'e yükselmiştir. Gıdadaki %2,11, giyimdeki %3,77 yükselişler yukarı yönlü etki yaparken, uluslararası piyasalardaki petrolün yükselişi ve kur artışıyla ulaştırmada %2 artış enflasyonun sert yükselişinde etkili olan diğer faktörlerdir. Enerji ve gıda hariç olan çekirdek rakamın %12,08 gibi son 13 yılın en yüksek seviyesinde olması, enflasyonda yukarı yönlü

Çeyreklere Göre Büyüme (%)



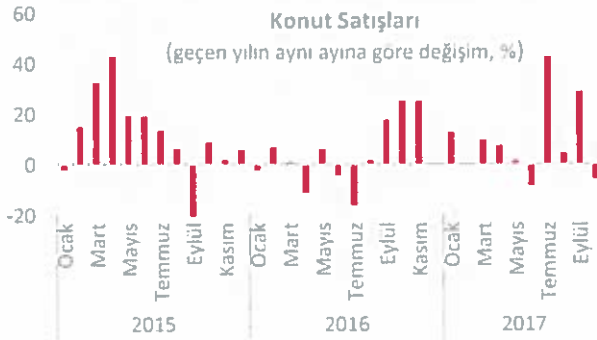
Kaynak: TÜİK

Enflasyon (%)

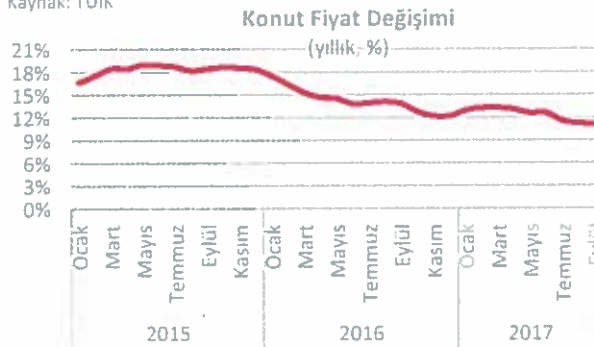


Kaynak: TÜİK

risklerin devam ettiğini göstermektedir.



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TCMB

Ekim'de toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %5,7 gerilemiştir. Eylül ayında vergi düzenlemeleri öncesinde talebin öne çekilmesinden kaynaklanan yüksek artışın ardından Ekim'de düşüş beklentisi bulunuyordu. Ancak ipotekli satışlardaki %19,8 gibi yüksek düşüş, faizlerdeki yükselişin olumsuz yansıması olarak görülebilir. On aylık konut satışları %8,2 artışla 1.153.610 adet olmuştur.

Konut fiyat endeksinin yıllık artışı ise Eylül'de %11,3'ten %11,1'e gerilemiştir. 2017 yıl boyunca ivme kaybeden yıllık konut fiyat artışı, %11,1 ile 2013 yılından bu yana gerçekleşen en düşük artış oranı olmuştur. Ağustos ayı konut fiyat artışı ile yılbaşı itibarıyla ilk 9 aylık fiyat artış oranı %8,90 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte konut kredisi hacmi ise geçen aya göre %0,85 artışla yılın en düşük artış oranını kaydederek Ekim ayı itibarıyla 188,28 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Çankaya
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	13583
Parsel No	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	6.730,00 m ²

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden 08.12.2017 tarih, saat 11:09 itibariyle alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Serhler Hanesinde;

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine Yıllığı 1 TL.den 99 yıl müddetle kira şerhi.) (Başlama Tarih: 28/12/2016 Süre:)(30.12.2016 tarih, 100298 yevmiye)

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır. Söz konusu şerh gayrimenkulün değerini olumsuz yönde etkilememektedir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan şerhin taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)			
Zemin Tipi	Ana Tapu No	Ada/Tarafi	1/35342
Zemin No	994063	Yatırım	6.730.00 m2
İli / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tap. No/İlk	Ana
Kurumun Adı	Çankaya TM		
Mahalle / Köy Adı	ÇANKAYA Mah.		
Merkul			
Çile / Sayfa No	3/252		
Kayıt Durum	Alındı		

İMLİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Ekim No	İmza Pay/Payda
135149	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	YAM	6.730.00
S/Ş/B	Açıklama	Mülk / Emlak	Tarih / Yürürlük
Şah	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (19/02/2014 tarihinden itibaren 99 yıl müddetle)		16/03/2014- (135)
Şah	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (1/1/2014 tarihine kadar 99 yıl müddetle kira gelirli) (Bölünme Tarih: 25/12/2016 Şah)		20/12/2016- (100296)

* Fesih edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi: Saat: 08/12/2017 11:09

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

Ankara ili Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. Bir adet terkin edilmiş şerh kaydı bulunmaktadır:

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde "99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (19.02.2014 tarihinden itibaren 99 yıl müddetle toplam 99 tl bedelle kira şerhi)" şerhi 20.04.2017 tarih 29949 yevmiye ile terkin edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Çankaya Belediyesi ve Çevre Şehircilik Bakanlığı'nda yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu 13583 ada 2 no.lu parselde ait 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.03.2013 tarih 4228 sayılı Olur'u ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümleri uyarınca re'sen onaylanmıştır. Değerleme konusu ana taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

- 23.03.2005 tarihli “Onaylı Mimari Proje” bulunmaktadır.
- 23.06.2017 tarihli, 100 adet bağımsız bölüm için hazırlanmış, 51.706,22 m² tadilat projesi kapsamında inşaat alanı ve 3.697,19 m² müktesep inşaat alanı olmak üzere toplam 55.403,41 m² inşaat alanlı “Onaylı Mimari Tadilat Projesi” bulunmaktadır.
- 04.07.2006 tarih, 96 numaralı, 28.530,00 m² kapalı alanlı tek bağımsız bölüm için verilmiş “Yapı Ruhsatı” bulunmaktadır.
- 13.11.2015 tarih, 2015/14 numaralı, toplam 48.679,00 m² kapalı alanlı 82 adet bağımsız bölüm için verilmiş tadilat amaçlı “Yapı Ruhsatı” bulunmaktadır.
- 03.08.2017 tarih, 2017/04 numaralı, toplam 48.679,00 m² kapalı alanlı 96 adet bağımsız bölüm için verilmiş tadilat amaçlı “Yapı Ruhsatı” bulunmaktadır.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
23.03.2005	-	04.07.2006	28.530,00	-	-
-	-	13.11.2015	48.679,00	-	-
23.06.2017	55.403,41	03.08.2017	48.679,00*	-	-

Onaylı mimari projede yer alan emsal harici bazı alanlar ruhsata eklenmemiştir.

*Söz konusu ruhsat üzerinde aşağıdaki ifadeler yer almaktadır:

“İş bu tadilat yapı ruhsatı 3194 sayılı İmar Kanunu Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’nin 59. Maddesi 5. Fıkrasına istinaden Ankara Büyükşehir Blediye Başkanlığınca düzenlenen 16.11.1990 tarih ve 41 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunan toplam 28.530,04 m²’lik Atakule yapısının kule kısmı muhafaza edilerek alçak kütlesinin yıkılması sonrasında alçak kütlenin bulunduğu alana yapılacak ve parsel üzerinde halen 4 bağımsız bölümü bulunan kule ile bağlantılı olacak 100 bağımsız bölüm ile çeşitli ortak kullanım alanlarından oluşan yapı inşaatı için düzenlenmiştir.”

“Parselde inşaatı devam eden yapının ÇED yönetmeliği kapsamı dışında kaldığı Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 21.07.2017 tarih ve E 19607 sayılı yazısı ile belirlenmiştir.”

✓ Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi, Kırkkonaklar Mahallesi Şemsettin Günaltay Caddesi No: 266/7 Çankaya/ ANKARA adresinde faaliyet gösteren ADŞ Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

3.5 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 ana taşınmazın, son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Atakule AVM’nin kule hariç alışveriş merkezi bölümünün, Atakule GYO A.Ş. Yönetim Kurulu’nun 03.11.2011 tarih ve 703-883 sayılı kararı uyarınca yıkılarak yerine modern bir alışveriş merkezi yapılması doğrultusunda, Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 21.11.2013 tarih 66770991-1649 sayılı yıkım ruhsatı verilmiştir. 05.12.2013 tarih 2013/06 sayı, 2879434 onay kodlu iksa işlerine ilişkin Yapı Ruhsatı verilmiştir.

13583 ada 2 parselde konumlu Atakule AVM’nin, kule kısmı yerinde kalmak kaydıyla alçak kütlesinin yıkım talebinin uygun bulunduğu Ankara Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu’nun 06.06.2012 gün ve 724 esas sayılı kararına Ankara 4. İdare Mahkemesi’nin 30.04.2014 gün ve 2013/1714 esas no.lu “yürütmenin durdurulması” kararını konu alan Ankara Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurulunun 11.06.2014 gün ve 2014/3950 itiraz no.lu kararına uyulmasına ve 06.06.2012 gün ve 724 sayılı kurul kararının geçerli olduğuna karar verildiği görülmüştür. Atakule GYO A.Ş. karar aleyhine temyiz yoluna başvurmuştur. 13.08.2014 tarih 1664 no.lu Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı’nda “Ankara ili Çankaya

ilçesinde tescilli Vali Konağı'nın bulunduğu parsele cephe veren Atakule'nin yer aldığı 13583 ada 2 parselde Atakule Alışveriş Merkezi'nin kule kısmı yerinde kalmak kaydıyla alçak kütlesinin yıkım talebinin uygun bulunduğu Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 06.06.2012 gün ve 724 sayılı kararına ilişkin Ankara 4. İdare Mahkemesi'nin 30.04.2014 gün ve 2013/1714 esas no.lu "yürütmenin durdurulması" kararının kaldırılmasını konu alan Ankara Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurulu'nun 11.06.2014 gün ve 2014/3950 itiraz no.lu kararına uyulmasına, 06.06.2012 gün ve 724 sayılı kararımızın geçerli olduğuna karar verilmiştir." ifadeleri yer almakta olup yasal açıdan alçak kütlenin yıkılması ve yeni bir AVM'nin yapılmasına ilişkin bir engel olmadığı anlaşılmıştır.

Halihazırda 13583 ada 2 parsel üzerinde kule kısmı mevcuttur. 03.08.2017 tarih 2017/04 sayılı tadilat ruhsatı alınmış olup yeni AVM'nin inşaat işlerinin devam ettiği gözlenmiştir. Tadilat ruhsatı 48.679,00 m² toplam inşaat alanı için alınmıştır. Tadilat yapı ruhsatı 3194 sayılı İmar Kanunu Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 59. Maddesi 5. Fıkrasına istinaden Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca düzenlenen 16.11.1990 tarih ve 41 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunan toplam 28.530,04 m²'lik Atakule yapısının kule kısmı muhafaza edilerek alçak kütlesinin yıkılması sonrasında alçak kütlenin bulunduğu alana yapılacak ve parsel üzerinde halen 4 bağımsız bölümü bulunan kule ile bağlantılı olacak 100 bağımsız bölüm ile çeşitli ortak kullanım alanlarından oluşan yapı inşaatı için düzenlenmiştir.

3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.7 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 23.06.2017 tarihli onaylı mimari tadilat projesi ve 03.08.2017 tarih 2017/04 no.lu yapı ruhsatı bulunmaktadır. Taşınmazın inşaatı bittiğinde alınacak olan yapı kullanma izin belgesi ile yasal süreç tamamlanacaktır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Atakule AVM Çankaya Caddesi No: 1 Çankaya / Ankara

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için; İsmet İnönü Bulvarı üzerinde Kızılay yönüne doğru ilerlerken Akay Kavşağı'ndan sağa Atatürk Bulvarı yönüne dönlür. Atatürk Bulvarı üzerinde yaklaşık 1,50 km ilerledikten sonra Cinnah Caddesi üzerinden Çankaya yönüne doğru ilerlenir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 2,00 km ilerledikten sonra konu taşınmazın bulunduğu alana ulaşılır. Konu taşınmaz Cinnah Caddesi cephe hattına göre sol kolda, Çankaya Caddesi cephe hattına göre ise sağ kolda yer almaktadır.

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

Rapor konusu taşınmazın yakın çevresinde Botanik Parkı, Portakal Çiçeği Vadisi, Vali Konağı, Çankaya Köşkü, Başbakanlık Konutu, İngiltere Büyükelçiliği ve ofis ve işyeri olarak kullanılan çok sayıda bina bulunmaktadır. Taşınmaz görünürlüğü, reklam kabiliyeti ve anıtsal bir yapı olma özelliği ile çevresindeki yapılardan farklılaşmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada 2 parsel no.lu, "Arsa" vasıflı, 6.730,00 m² yüz ölçümlü "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki tam hisseli gayrimenkuldür.

Değerleme konusu 13583 ada, 2 no.lu parsel üzerinde alışveriş merkezi projesi yapılmış ve inşaatı devam etmektedir.

Konu parsel batıdan Cinnah Caddesi'ne yaklaşık 85,00 m, doğudan Çankaya Caddesi'ne yaklaşık 107,00 m, kuzeyden Botanik Parkı'na yaklaşık 102,00 m cephelidir.

Alışveriş Merkezi'ne 1 adet ana giriş olmak üzere toplam 5 adet giriş bulunacaktır.

Alışveriş Merkezi 23.06.2017 onay tarihli mimari projesine göre 7 bodrum + zemin + 2 normal kat + asma kat + çatı katından ve kule bölümünden oluşmaktadır. 7. Bodrum katı – 28.00 kotu 3.372,93 m², 6. Bodrum katı -24.80 kotu 4.756,59 m², 5. bodrum katı -21.60 kotu 4.083,00 m², 4. bodrum katı -18.40 kotu 4.690,44 m², 3. bodrum katı -15.20 kotu 5.040,83 m², 2. bodrum katı -12.00 kotu 5.037,78 m², 1. bodrum katı -6.00 kotu 4.959,89 m², -3.00 kotu 289,95 m², zemin kat 0.00 kotu 4.766,05 m², 1. normal kat +6.00 kotu 4.628,50 m², 2. normal kat +12.00 kotu 4.942,40 m²; yönetim katı +15.00 kotu 527,52 m², 2. Kat asma kat +17.50 kotu 23.086,54 m², çatı katı +21.50 kotu ise 1.523,80 m² brüt kapalı alana sahip olup, alışveriş merkezi toplam 51.706,22 m² brüt kapalı alana sahiptir. Kulenin brüt alanı 3.697,19 m² olup taşınmazın toplam alanı 55.403,41 m²'dir.

Konu taşınmazın 7. bodrum katında teknik alanlar, otopark, elektrik odası, temizlik odası, depo; 6. bodrum katında teknik alanlar, depolar, temizlik odası, otopark ve güvenlik ofisi; 5. bodrum katında teknik alanlar, depolar, temizlik odası ve otopark; 4. bodrum katında teknik alanlar, depolar, elektrik odası, temizlik odası, otopark, yemekhane, mağaza alanları, mutfak ve servis alanı; 3. bodrum katında teknik alanlar, otopark, elektrik odası, temizlik odası, depo, mağazalar, atölye, revir, güvenlik, ofis, otomasyon alanı; 2. bodrum katında mağazalar, bebek bakım odası, dolaşım alanı, personel odası, teknik hacim, çöp odası, temizlik odası, depo ve elektrik odaları; 1. bodrum katında mağazalar, elektrik odası, teknik hacimler, lobi ve kule girişi; zemin katında teras, restoran, mağazalar, dolaşım alanı, çöp odası, temizlik odası, depo ve elektrik odaları; 1. katında mağazalar, dolaşım alanı, bebek bakım odası, personel odası, çöp odası, temizlik odası ve elektrik odası; 2. katında teras, oturma alanı, restoran, fast food, sinemalar, çok amaçlı salon, fuaye, oyun alanı, dolaşım alanı, mutfaklar, bebek bakım odası, çöp odası, temizlik odası ve elektrik odaları; 2. kat asma katta teknik alanlar, eğlence alanı, sinemalar, çok amaçlı salon; çatı katında yeşil alan bulunmaktadır. Konu taşınmazın kule bölümünde cafe ve restaurant bölümleri bulunmaktadır. Projede toplam 14.996,90 m² kiralanabilir alana sahip olması beklenen alışveriş merkezinin 2018 Mart ayı itibarıyla bitmesi öngörülmekte olup %66 civarında bir tamamlanma oranına sahiptir.

KATLARA GÖRE BRÜT ALAN	
Kat İsmi	Alan (m ²)
7. Bodrum Kat (-28.00)	3.372,93
6. Bodrum Kat (-26.80)	4.756,59
5. Bodrum Kat (-21.60)	4.083,00
4. Bodrum Kat (-18.40)	4.690,44
3. Bodrum Kat (-15.20)	5.040,83
2. Bodrum Kat (-12.00)	5.037,78
1. Bodrum Kat (-6.00)	4.959,89
-3.00 Kotu	289,95
Zemin Kat (+0.00)	4.766,05
1. Kat (+6.00)	4.628,50
2. Kat (+12.00)	4.942,40
Yönetim Katı (+15.00)	527,52
2. Kat Asma Kat (+17.50)	3.086,54
Çatı (+21.50)	1.523,80
AVM Toplam Brüt Alan	51.706,22
Müktesep Brüt Alan	3.697,19
Toplam Brüt Alan	55.403,41

Konu taşınmazın kiralanabilir alanlarına ait dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KİRALANABİLİR ALANLAR			
No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Brüt Kiralanabilir Alanı (m ²)
1	4. Bodrum Kat	Dükkan	38,72
2	4. Bodrum Kat	Dükkan	38,72
3	3. Bodrum Kat	Dükkan	38,39
4	3. Bodrum Kat	Dükkan	38,39
5	3. Bodrum Kat	Dükkan	35,54
6	3. Bodrum Kat	Dükkan	35,54
7	2. Bodrum Kat	Dükkan	353,37
8	2. Bodrum Kat	Dükkan	158,85
9	2. Bodrum Kat	Dükkan	150,39
10	2. Bodrum Kat	Dükkan	1.016,32
11	2. Bodrum Kat	Dükkan	141,30
12	2. Bodrum Kat	Dükkan	158,40
13	2. Bodrum Kat	Dükkan	170,94
14	2. Bodrum Kat	Dükkan	719,58
15	2. Bodrum Kat	Dükkan	122,15
16	2. Bodrum Kat	Dükkan	125,15
17	1. Bodrum Kat	Dükkan	60,90
18	1. Bodrum Kat	Dükkan	172,46
19	1. Bodrum Kat	Dükkan	140,88

20	1. Bodrum Kat	Dükkan	71,17
21	1. Bodrum Kat	Dükkan	121,29
22	1. Bodrum Kat	Dükkan	148,72
23	1. Bodrum Kat	Dükkan	844,32
24	1. Bodrum Kat	Dükkan	158,05
25	1. Bodrum Kat	Dükkan	158,40
26	1. Bodrum Kat	Dükkan	165,98
27	1. Bodrum Kat	Dükkan	64,23
28	1. Bodrum Kat	Dükkan	422,58
29	Zemin	Restaurant	254,51
30	Zemin	Dükkan	84,20
31	Zemin	Dükkan	165,72
32	Zemin	Dükkan	174,33
33	Zemin	Dükkan	174,40
34	Zemin	Dükkan	174,40
35	Zemin	Dükkan	181,05
36	Zemin	Dükkan	234,47
37	Zemin	Dükkan	174,60
38	Zemin	Dükkan	182,13
39	Zemin	Dükkan	61,55
40	Zemin	Dükkan	68,86
41	Zemin	Restaurant	354,96
42	1. Kat	Restaurant	276,08
43	1. Kat	Dükkan	84,28
44	1. Kat	Dükkan	166,03
45	1. Kat	Dükkan	174,40
46	1. Kat	Dükkan	174,40
47	1. Kat	Dükkan	174,40
48	1. Kat	Dükkan	396,78
49	1. Kat	Dükkan	259,40
50	1. Kat	Dükkan	174,40
51	1. Kat	Dükkan	194,78
52	1. Kat	Dükkan	61,55
53	1. Kat	Dükkan	68,86
54	1. Kat	Dükkan	451,49
55	2. Kat	Restaurant	245,16
56	2. Kat	Dükkan	1.458,00
57	2. Kat	Dükkan	37,32
58	2. Kat	Dükkan	33,31
59	2. Kat	Dükkan	30,57
60	2. Kat	Dükkan	30,60
61	2. Kat	Dükkan	30,57
62	2. Kat	Dükkan	12,57
63	2. Kat	Dükkan	12,57

64	2. Kat	Dükkan	12,57
65	2. Kat	Dükkan	12,57
66	2. Kat	Dükkan	12,57
67	2. Kat	Dükkan	12,57
68	2. Kat	Restaurant	435,16
69	1. Bodrum Kat	Dükkan	17,01
70	1. Bodrum Kat	Dükkan	14,87
71	Zemin	Dükkan	15,65
72	Zemin	Dükkan	15,66
73	Zemin	Dükkan	15,66
74	Zemin	Dükkan	15,66
75	Zemin	Dükkan	15,66
76	Zemin	Dükkan	15,66
77	1. Kat	Dükkan	15,65
78	1. Kat	Dükkan	15,66
79	1. Kat	Dükkan	15,66
80	1. Kat	Dükkan	15,66
81	1. Kat	Dükkan	15,66
82	1. Kat	Dükkan	15,66
83	Kule 24. Kat +83,24 kotu	Cafe Bar	109,00
84	Kule 25. Kat +87,15 kotu	Seyir Terası	276,00
85	Kule 27. Kat +94,85 kotu	Döner Rest.	483,00
86	Kule 28. Kat +99,10 kotu	Balo Salonu	390,00
87	2. Bodrum Kat	Dükkan	12,57
88	1. Bodrum Kat	Dükkan	12,57
89	1. Bodrum Kat	Dükkan	10,42
90	Zemin	Dükkan	182,43
91	Zemin	Dükkan	12,57
92	Zemin	Dükkan	18,22
93	1. Kat	Dükkan	12,57
94	1. Kat	Dükkan	12,57
95	1. Kat	Dükkan	12,57
97	2. Kat	Dükkan	8,80
98	2. Kat	Dükkan	9,82
99	2. Kat	Dükkan	12,57
100	2. Kat	Dükkan	12,57
AVM Toplam Kiralanabilir Alan			13.738,90
Kule Toplam Kiralanabilir Alan			1.258,00
TOPLAM			14.996,90

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	12 katlı (7 bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat, asma kat ve çatı katı) (Yasal ve mevcut duruma göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	55.403,41 m ² (Toplam İnşaat Alanı) (Yasal duruma göre)
Yaşı	-
Dış Cephe	Cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	-
Havalandırma Sistemi	-
Asansör	Mevcut (3 normal + 2 panoramik asansör + 2 kule asansörü)
Jeneratör	-
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık ve Kapalı Otopark
Diğer	-

* Söz konusu alışveriş merkezinin inşaatı devam ettiğinden yukarıdaki özelliklere (-) konulmuş olup yapının tamamlanma oranı yaklaşık %66 olarak hesaplanmıştır.

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Alışveriş Merkezi (Yasal duruma göre) (Mevcut durumda inşaat halindedir.)
Alanı	55.403,41 m ² (Toplam İnşaat Alanı) (Yasal duruma göre)
Zemin	Şap
Duvar	-
Tavan	-
Aydınlatma	-

* Söz konusu alışveriş merkezinin inşaatı devam ettiğinden yukarıdaki özelliklere (-) konulmuş olup yapının tamamlanma oranı yaklaşık %66 olarak hesaplanmıştır.

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Konu ana taşınmazın yakın çevresinde Botanik Park, Portakal Çiçeği Vadisi, Dikmen Vadisi, Çankaya Köşkü yer almakta olup kentin merkezi bir bölgesinde oldukça merkezi bir konumdadır.
- Konu ana taşınmaz Seğmenler Parkı'na 750,00 m, Çetin Emeç Bulvarı'na 2,00 km, Kızılay'a 3,00 km ve Ulus'a 4,00 km mesafededir.
- Ana taşınmazın reklam kabiliyeti ve tabela değeri yüksektir.
- Ana taşınmaz kentin önemli aksları olan Çankaya Caddesi ve Cinnah Caddesi'nin kesişiminde yer almaktadır.
- Parsel topoğrafik olarak hafif eğimli bir yapıya, geometrik olarak amorf şekline sahiptir.
- Ana taşınmaza yakın konumlu Karum AVM ve Ansera AVM yer almakta olup bu AVM'ler değerlendirme konusu AVM ile kıyaslanamaz niteliktedir.
- Konu parsel batıdan Cinnah Caddesi'ne yaklaşık 85,00 m, doğudan Çankaya Caddesi'ne yaklaşık 107,00 m, kuzeyden Botanik Parkı'na yaklaşık 102,00 m cephelidir.
- Atakule AVM'de onaylı mimari projesine göre toplamda 100 adet bağımsız bölüm halinde kiralanabilir alan planlanmıştır.
- Alışveriş merkezi inşaat halinde olup %66 tamamlanma oranına sahiptir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu ana taşınmaz kentin önemli iki aksı olan Cinnah Caddesi ve Çankaya Caddesi'nin kesişiminde yer almaktadır.
- Ana taşınmazın reklam kabiliyeti ve tabela değeri yüksektir.
- Ana taşınmazın merkezi konumda olup ulaşım açısından oldukça avantajlıdır.
- Taşınmaz Botanik Parkı ile komşu olup bu durum seyir teraslarının manzara özelliğini artırmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz natamam halde olup inşaatı devam etmektedir..

✓ FIRSATLAR

- Konu ana taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaza benzer nitelikte AVM yer almamaktadır.
- Konu ana taşınmaz Ankara'nın ilk AVM'sidir. Atakule'yi de kapsamakta olması sebebiyle kent algısı açısından bilinirliği yüksektir.

✗ TEHDİTLER

- Bölgede yer alan AVM'lerde kiralamalar EURO ve USD üzerinden yapılmaktadır. Bu para birimlerinde ülke ve dünya ekonomisine bağlı olarak yaşanan değişikliklerin taşınmazların değerlerine ve kiralanma kabiliyetlerine yansıtılabileceği düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlenmesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmak beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar 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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi) uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

Pazar Yaklaşımı - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

Ana gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu ana gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Ana Taşınmaz Göre Değerlendirme
1	Oran Mahallesi'nde konumlu, One Tower Alışveriş Merkezi	Ticaret Alanı	E: 55.000,00 m ² kapalı alan izini H _{max} : Serbest	Satılmış (3,5 yıl önce)	22.264,00	150.000.000	6.737	* Konu taşınmazın 4,50 km güney batısında konumlandır. * Gelişmekte olan bir bölgede konumlandır. * Daha kötü konumdadır. * Çok daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Manzara faktörü bulunmamaktadır.
2	Turan Güneş Bulvarı üzerinde, Doğukent bulvarı yol ayrımında konumlu	Kentsel Servis Alanı	E= 1,20	Satılmış (1,5 yıl önce)	8.500,00	63.750.000	7.500	* Pazarlık payı vardır. * Konu taşınmazın 3,00 km güneyinde konumlandır. * Daha kötü yapılaşma koşullarında sahiptir. * Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Daha kötü konumdadır. * Manzara faktörü bulunmamaktadır.
3	Eskişehir konumunda, arkaasında	Yolu'na yakın Prime'in Ticaret Alanı	E=3,00 H _{max} : Serbest	Satılık	25.000,00	239.375.000	9.575	* Değerleme konusu taşınmazın 9,00 km kuzey batısında konumlandır. * Çok daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Gelişmekte olan bir bölgede konumlandır. * Daha kötü konumdadır. * Manzara faktörü bulunmamaktadır.

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Ana Taşınmaz Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
4	Kızılırmak Caddesi üzerinde Kocatepe Camii'ne yakın konumda	Ticaret Alanı	Klasik Parsel (3 Bodrum+ Zemin + 5 Normal Kat)	Satılık	1.021,00	9.250.000	9.060	* Otopark olarak işletilmektedir. * Daha kötü konumdadır. * Daha kötü yapılaşma koşullarına sahiptir. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Manzara faktörü bulunmamaktadır.
								* Ön parsel 185,00 m², arka parsel 244,00 m²'dir. * Üzerinde mevcut dükkanlar vardır. * Uzun süredir satışıdır. * Çok daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Daha kötü konumdadır. * Daha kötü yapılaşma koşullarına sahiptir. * Manzara faktörü bulunmamaktadır.
5	Hoşdere Caddesi üzerinde konumlu komşu iki parsel	Ticaret Alanı	Klasik Parsel (2 Bodrum+ Zemin + 4 Normal Kat)	Satılık	429,00	3.800.000	8.858	* Daha kötü konumdadır. * Çok daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Daha kötü yapılaşma koşullarına sahiptir. * Manzara faktörü bulunmamaktadır.
								* Daha kötü konumdadır. * Çok daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Daha kötü yapılaşma koşullarına sahiptir. * Manzara faktörü bulunmamaktadır.
6	Uğur Mumcu Caddesi üzerinde	Konut+ Ticaret Alanı	Klasik Parsel (Zemin + 3 Normal Kat)	Satılık	600,00	6.000.000	10.000	* Daha kötü konumdadır. * Çok daha küçük yüzölçümüne sahiptir. * Daha kötü yapılaşma koşullarına sahiptir. * Manzara faktörü bulunmamaktadır.
								* Daha kötü konumdadır. * Çok daha küçük yüzölçümüne sahiptir. * Daha kötü yapılaşma koşullarına sahiptir. * Manzara faktörü bulunmamaktadır.

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Ana Taşınmaz Göre Değerlendirme
7	Nene Hatun Caddesi üzerinde	Ticaret Alanı	Klasik Parsel (2 Bodrum+ Zemin + 3 Normal Kat)	Satılık	630,00	6.500.000	10.317	* Pazarlık payı vardır. * Daha kötü konumdadır. * Çok daha küçük yüzölçümüne sahiptir. * Daha kötü yapılaşma koşullarına sahiptir. * Manzara faktörü bulunmamaktadır.

Değerlendirme:

- Bölgede satış yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Değerleme konusu taşınmaz bölge açısından özel bir konumda olup Ankara ili için anıtsal olan Atakule'nin de taşınmaz üzerinde yer alması dolayısıyla emsal arsalarından ayrılmaktadır. Konu ada parsel için Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmış olup emsal hakkı bölgedeki arsalarla göre yüksektir. Ayrıca konu taşınmaz konumu dolayısıyla manzara özelliğine sahiptir. Tüm bu durumların yanı sıra değerlendirme konusu taşınmazın yüz ölçümü, iki caddeye cepheli köşe parsel oluşu, merkezi konumu, reklam kabiliyeti gibi özelliklerinden dolayı m² birim değerinin 13.000-14.000 TL/m² aralığında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU								
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller						
		1	2	3	4	5	6	7
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	6.737	7.500	9.575	9.060	8.858	10.000	10.317
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	0%	0%	0%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	35%	15%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	20%	20%	30%	30%	30%	25%	25%
	Yapılaşma Hakkı	0%	20%	0%	20%	20%	20%	20%
	Yüz Ölçümü	10%	10%	10%	-10%	-20%	-20%	-20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler Toplamı		40%	60%	50%	50%	40%	35%	35%
Düzeltilmiş Değer		12.733	13.800	12.926	13.590	13.641	13.500	12.535

25.12.2017 tarihli TCMB alış kuru 1 USD = 3,8029 TL olarak, 1 Euro = 4,5116.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,8097 TL olarak, 1 Euro = 4,5198.- TL olarak esas alınmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazla ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazın göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; ana taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
13583 ada 2 parsel	6.730,00	13.750	92.537.500
TOPLAM DEĞERİ			92.540.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Ana taşınmazın %66 inşaat bitmişlik oranına göre değeri;

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (USD/m ²)	Maliyet (USD)
Ticaret Fonksiyonu	35.458,94	650	23.048.311
Otopark	15.200,00	275	4.180.000
Sığınak	1.047,28	275	288.002
Toplam	51.706,22		27.516.313

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti	27.516.313
Altyapı Maliyeti	3.577.121
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	220.131
Proje Genel Giderleri	3.444.492
Fore Kazık /Hafriyat/İksa/Mobilizasyon Ücreti	2.265.634
Tamamlanma Oranı	66,00%
Kalan Maliyet	12.588.055
Toplam (USD)	37.023.690

MALİYET DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
13583 ada 2 parsel	6.730,00	13.750	92.537.500
HARCANMIŞ İNŞAAT MALİYETİ			92.935.084
TOPLAM DEĞERİ			185.472.584
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			185.470.000

Ana taşınmazın tamamlanması durumundaki değeri;

MALİYET DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
13583 ada 2 parsel	6.730,00	13.750	92.537.500
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			140.810.733
TOPLAM DEĞERİ			233.348.233
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			233.350.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu ana taşınmazın üzerinde inşaatı devam etmekte olan bir alışveriş merkezi bulunması sebebiyle kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan "İndirgenmiş Nakit Akışı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle

garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Bu değerlendirme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmaza ait onaylı mimari proje, ruhsat ve ekleri bulunduğu ve mevcut durumda da bu onaylı belgelerine uygun olarak inşa edilmekte olan bir bina bulunduğundan konu taşınmaza ait onaylı mimari proje dikkate alınarak varsayımda bulunulmuştur.

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Çalışmalar sırasında USD kullanılmıştır. 26.12.2017 tarihli TCMB alış kuru 1 USD = 3,8029 TL olarak , 1 Euro = 4,5116.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,8097.- TL olarak, 1 Euro = 4,5198 TL olarak esas alınmıştır.
- Müşteri tarafından tarafımıza sunulan iş programı dikkate alınarak alışveriş merkezinin inşaatının 31 Mart 2018'te biteceği öngörülmüştür.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- İndirgeme oranı %10,50 olarak alınmıştır.
- Kapitalizasyon oranının %8,00 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Değerleme çalışmasında 2027 vadeli son 6 aylık USD bazlı Eurobond tahvili oranı %5,10 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.
- Taşınmazın onaylı mimari projesinde yer alan bilgiler doğrultusunda alışveriş merkezindeki toplam kiralanabilir alan 14.996,90 m²'dir. (Kule dahil)
- Dükkanların birim kira değerinin 2018 yılı için 27,50 USD/m²/ay olacağı, toplam ortak alan giderlerinin %85'inin kiracılar tarafından karşılanacağı varsayılmıştır.
- Diğer gelir kalemleri içerisinde reklam gelirleri, depo kira gelirleri, kioks&stand&atm gelirleri gibi gelirler bulunmaktadır. Diğer gelirlerin, toplam yıllık kira gelirinin %10,00'ı oranında olacağı varsayılmıştır.
- Arsa değeri hesaplanırken kat karşılığı oranının %40,00 olacağı varsayılmıştır.

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (USD/m ²)	Maliyet (USD)
Ticaret Fonksiyonu	35.458,94	650	23.048.311
Otopark	15.200,00	275	4.180.000
Siğınak	1.047,28	275	288.002
Toplam	51.706,22		27.516.313

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti	27.516.313
Altyapı Maliyeti	3.577.121
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	220.131
Proje Genel Giderleri	3.444.492
Fore Kazık /Hafriyat/İksa/Mobilizasyon Ücreti	2.269.142
Tamamlanma Oranı	66,00%
Kalan Maliyet	12.589.247
Toplam (USD)	37.027.198

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	29.12.2017	31.12.2017	31.03.2018
Oran	0%	2%	98%
Maliyet (USD)	0	251.785	12.337.463

AVM	
Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Alanı (m ²)	14.997
Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)	27,50
İşletme Gideri Birim Değeri (USD/m ² /ay)	5,00
Kira Artış Oranı	3,0%
Diğer Gelir Oranı (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, Servis ve diğer)	10,0%
Kira Sözleşmelerine Göre Kiracılarından Toplanan Giderler Oranı	85%
Enflasyon Oranı	2,5%
Kapitalizasyon Oranı	8,00%

Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Yılın Fonksiyonu																	
Kiralanabilir (Ayrıntı) Metre Kare Alan (m ²)	0,00	0,00	0,00	14.996,90	14.996,90	14.996,90	14.996,90	14.996,90	14.996,90	14.996,90	14.996,90	14.996,90	14.996,90	14.996,90	14.996,90	14.996,90	14.996,90
Kiralama Oranı	0,00%	0,00%	0,00%	90,00%	92,00%	94,00%	96,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%
Aylık Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)	0,00%	0,00%	28,00	28,19	29,03	29,90	30,80	31,73	32,68	33,66	34,67	35,71	36,78	37,86	38,95	40,06	41,19
Toplam Aylık Kira Geliri (USD)	0,00	0,00	433.506,26	466.688,53	491.138,95	516.636,38	548.764,70	585.227,64	620.641,2	650.402,9	679.403,5	707.658,2	735.177,0	762.958,2	790.996,5	819.292,8	847.748,6
Diğer Gelirler (İstisna, Kira, Sanatçı Geliri, Servis ve diğer (USD)	0	0	4.388.569	5.433.574	5.402.528	5.683.090	6.056.412	6.217.504	6.404.029	6.596.150	6.794.035	6.997.155	7.205.518	7.419.179	7.638.146	7.862.421	8.092.004
TOPLAM POTANSİYEL GELİR (USD)	0	0	4.388.569	5.433.574	5.402.528	5.683.090	6.056.412	6.217.504	6.404.029	6.596.150	6.794.035	6.997.155	7.205.518	7.419.179	7.638.146	7.862.421	8.092.004
Bedetlen (İşleme Gideri (USD/m ² /ay)	0,00	0,00	5,15	5,30	5,46	5,63	5,80	5,97	6,15	6,33	6,52	6,72	6,92	7,12	7,33	7,54	7,75
Gerçekleşen Bedetlen (İşleme Gideri)	0	0	899.814	926.808	954.613	983.291	1.012.749	1.043.131	1.074.425	1.106.638	1.139.857	1.174.093	1.209.346	1.245.616	1.282.893	1.320.176	1.358.466
Kiralandan Toplanan Gelirler	0	0	764.842	787.787	811.421	835.763	860.836	886.561	913.261	940.659	968.879	997.945	1.027.869	1.058.653	1.090.299	1.122.806	1.156.172
İşleme Tutarından Ödenmesi Pazarlanan Ortak Alan Pay Gideri	0	0	134.972	139.021	143.192	147.488	151.912	156.470	161.164	165.999	170.979	176.108	181.382	186.801	192.363	198.068	203.918
Bina Sığırta Bedeli (USD)	0	0	23.125	23.125	23.125	23.125	23.125	23.125	23.125	23.125	23.125	23.125	23.125	23.125	23.125	23.125	23.125
Emlak Vergisi Bedeli (USD)	0	0	28.112	28.112	28.112	28.112	28.112	28.112	28.112	28.112	28.112	28.112	28.112	28.112	28.112	28.112	28.112
Toplam İşletme Gideri (USD)	0	0	4.825.485	4.900.990	5.162.968	5.436.252	5.782.262	6.104.401	6.314.401	6.518.433	6.727.286	6.940.986	7.159.537	7.383.986	7.614.333	7.850.586	8.092.748
Proje Net Geliri	0	0	4.825.485	4.900.990	5.162.968	5.436.252	5.782.262	6.104.401	6.314.401	6.518.433	6.727.286	6.940.986	7.159.537	7.383.986	7.614.333	7.850.586	8.092.748
Ödenen Servis Bedeli	0	0	4.825.485	4.900.990	5.162.968	5.436.252	5.782.262	6.104.401	6.314.401	6.518.433	6.727.286	6.940.986	7.159.537	7.383.986	7.614.333	7.850.586	8.092.748
Net Kira Geliri	0	0	4.825.485	4.900.990	5.162.968	5.436.252	5.782.262	6.104.401	6.314.401	6.518.433	6.727.286	6.940.986	7.159.537	7.383.986	7.614.333	7.850.586	8.092.748

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	5,10%	5,10%	5,10%
Risk Primi	4,90%	5,40%	5,90%
İndirgeme Oranı	10,00%	10,50%	11,00%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	66.050.887	63.781.097	61.612.106
Toplam Bugünkü Değer (TL)	251.184.917	242.553.135	234.304.678
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	66.050.000	63.780.000	61.610.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	251.180.000	242.550.000	234.300.000

Arsa Değeri (USD)

25.512.439

Müteahhit Geliri (USD)

38.268.658

Birim Arsa Değeri (USD/m²)

3.791

Birim Arsa Değeri (TL/m²)

14.416

Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)

14.400

* Projenin tamamlanması durumundaki değeridir.

* Projenin tamamlanması durumunda 2018 yılı aylık kira değeri 377.922 USD; 1.433.199 TL'dir.

Projenin Toplam Değeri (TL)	Eksik Maliyet (TL)	Projenin %66,00 İnşaat Bitmişlik Oranına Göre Değeri (TL)	Projenin %66,00 İnşaat Bitmişlik Oranına Göre Yaklaşık Değeri (TL)
242.550.000	47.875.649	194.674.351	194.670.000

• **Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Bu değerlendirme çalışmasında piyasa verileri doğrultusunda kat karşılığı oranı %40 varsayılmıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Ticaret" amaçlı kullanımıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu 13583 ada 2 parsel üzerinde inşaatı devam eden AVM bulunmakta olup ana taşınmaz tam hisseli olarak "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindedir.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		
31.12.2012 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-1.999 TL İse	8%
	2.000 TL ve üzeri	18%

* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır. Bu şerhin kamusal amaçlı elektrik dağıtımı için taşınmazlar üzerine koyduğu bir şerh olduğu ve bu şerhin birçok mülke konulduğu tespit edilmiştir. Söz konusu şerhin gayrimenkullerin devrinde herhangi bir kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkullerin veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu 13583 ada 2 no.lu parselde ait 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.03.2013 tarih 4228 sayılı Olur'u ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümleri uyarınca re'sen onaylanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz 1/1.000 ölçekli "Çankaya İlçesi Çankaya Mahallesi 13583 ada 2 parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında "Kule-Döner Restaurant, Ticaret ve Ticari Rekreasyon Alanı"nda kalmakta olup E: 3,50, Hmaks: Serbest (Alışveriş Merkezi için 18,50 m'dir.) yapılaşma koşullarına sahiptir.

Atakule AVM'nin kule hariç alışveriş merkezi bölümünün, Atakule GYO A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 03.11.2011 tarih ve 703-883 sayılı kararı uyarınca yıkılarak yerine modern bir alışveriş merkezi yapılması doğrultusunda, Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 21.11.2013 tarih 66770991-1649 sayılı yıkım ruhsatı verilmiştir. 05.12.2013 tarih 2013/06 sayı, 2879434 onay kodlu iksa işlerine ilişkin Yapı Ruhsatı verilmiştir.

13583 ada 2 parselde konumlu Atakule AVM'nin, kule kısmı yerinde kalmak kaydıyla alçak kütlesinin yıkım talebinin uygun bulunduğu Ankara Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 06.06.2012 gün ve 724 esas sayılı kararına Ankara 4. İdare Mahkemesi'nin 30.04.2014 gün ve 2013/1714 esas no.lu "yürütmenin durdurulması" kararını konu alan Ankara Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurulunun 11.06.2014 gün ve 2014/3950 itiraz no.lu kararına uyulmasına ve 06.06.2012 gün ve 724 sayılı kurul kararının geçerli olduğuna karar verildiği görülmüştür. Atakule GYO A.Ş. karar aleyhine temyiz yoluna başvurmuştur. 13.08.2014 tarih 1664 no.lu Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı'nda "Ankara ili Çankaya ilçesinde tescilli Vali Konağı'nın bulunduğu parselde cephe veren Atakule'nin yer aldığı 13583 ada 2 parselde Atakule Alışveriş Merkezi'nin kule kısmı yerinde kalmak kaydıyla alçak kütlesinin yıkım talebinin uygun bulunduğu Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 06.06.2012 gün ve 724 sayılı kararına ilişkin Ankara 4. İdare Mahkemesi'nin 30.04.2014 gün ve 2013/1714 esas no.lu "yürütmenin durdurulması" kararının kaldırılmasını konu alan Ankara Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurulu'nun 11.06.2014 gün ve 2014/3950 itiraz no.lu kararına uyulmasına, 06.06.2012 gün ve 724 sayılı kararımızın geçerli olduğuna karar verilmiştir." ifadeleri yer almakta olup yasal açıdan alçak kütlenin yıkılması ve yeni bir AVM'nin yapılmasına ilişkin bir engel olmadığı anlaşılmıştır.

Hali hazırda 13583 ada 2 parsel üzerinde Kule kısmı mevcuttur. 03.08.2017 tarih 2017/04 sayılı tadilat ruhsatı alınmış olup yeni AVM'nin inşaat işlerinin devam ettiği gözlenmiştir. Tadilat ruhsatı V A yapı sınıfında 48.679,00 m² toplam inşaat alanı için alınmıştır. Tadilat yapı ruhsatı 3194 sayılı İmar Kanunu Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 59. Maddesi 5. Fıkrasına istinaden Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca düzenlenen 16.11.1990 tarih ve 41 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunan toplam 28.530,04 m²'lik Atakule yapısının kule kısmı muhafaza edilerek alçak kütlelerinin yıkılması sonrasında alçak kütlelerinin bulunduğu alana yapılacak ve parsel üzerinde halen 4 bağımsız bölümü bulunan kule ile bağlantılı olacak 100 bağımsız bölüm ile çeşitli ortak kullanım alanlarından oluşan yapı inşaatı için düzenlenmiştir.

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 13583 ada, 2 parsel üzerinde yer alan, inşaatı devam eden yapının 23.06.2017 onay tarihli "Mimari Projesi"; 03.08.2017 tarih, 2017/04 no.lu "Yapı Ruhsatı" mevcuttur. Değerleme konusu taşınmazların inşaatı devam etmekte olup yasal süreçlerini tamamlaması için, yapının inşaatının tamamlanması akabinde yapı kullanma izin belgesini alması ve bağımsız bölüm adedine göre kat mülkiyetinin tesis edilmesi gerekmektedir.

Sonuç Görüş

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın tadilat ruhsatı bulunmakta olup yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Taşınmazın inşaatının devam ediyor olması, geçerli yapı ruhsatının bulunması ve onaylı mimari projesine uygun inşaa ediliyor olmaları nedeni ile kat ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'ne "proje" olarak alınmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	USD
Maliyet Yaklaşımı	185.470.000	48.684.000
Gelir Yaklaşımı*	194.670.000	51.098.000

*Konu taşınmazın %66 inşaat bitmişlik oranı dikkate alınmıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Maliyet yaklaşımında ise bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

*Alışveriş merkezi vasıflı konu taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazların mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak yapılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, söz konusu taşınmazın inşaatı devam ettiği için maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

9.4 Nihai Değer Takdiri**TAŞINMAZIN %66,00 İNŞAAT BİTMİŞLİK ORANINA GÖRE PAZAR DEĞERİ**

Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	185.470.000 TL	Yüzseksenbeşmilyondörtüyüz yetmişbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	218.854.600 TL	İkiyüzonsekizmilyonsekizyüzellidörtbinaltıyüz-TL

TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ

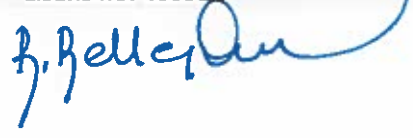
Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	233.350.000 TL	İkiyüzotuzüçmilyonüçyüzellibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	275.353.000 TL	İkiyüz yetmişbeşmilyonüçyüzelliüçbin-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Damla BAYTEKİN

Bilge KALYONCU
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484



Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512



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

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1 Sektör Raporu

2 Tapu Belgesi

3 Onaylı Takyidat Belgesi

4 Yapı Ruhsatı

5 Fotoğraflar

6 Özgeçmişler

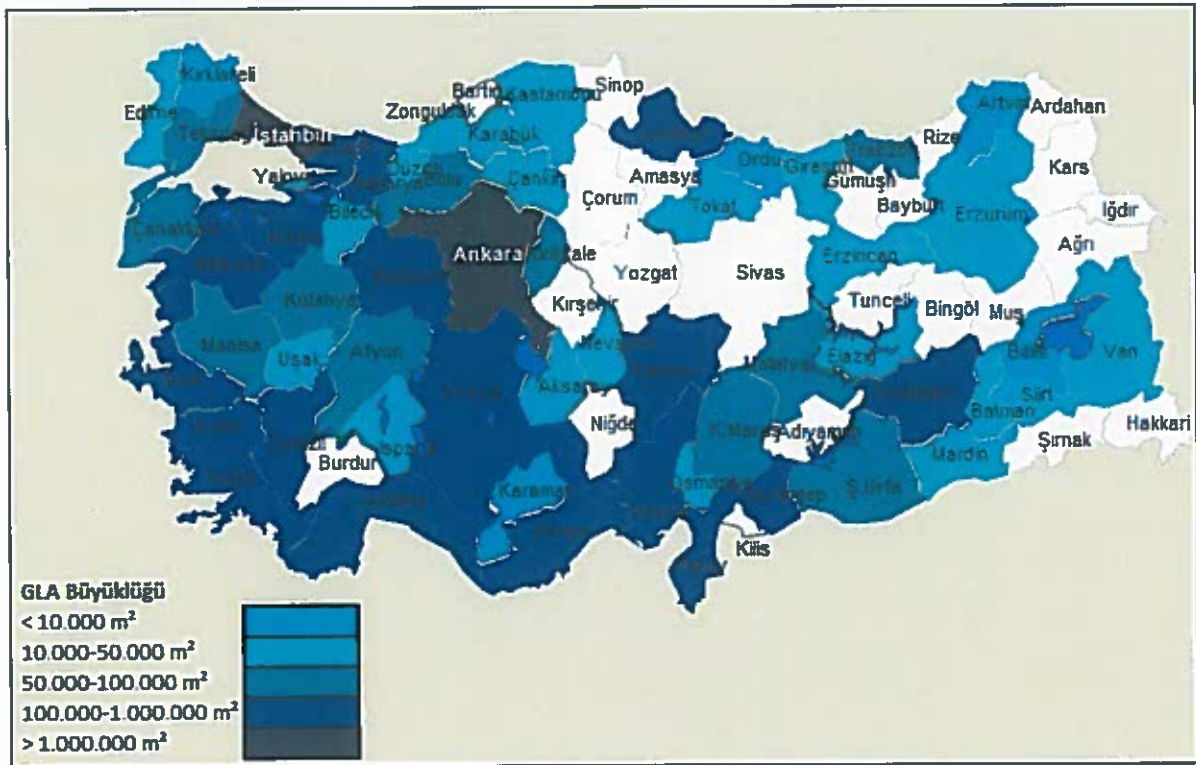
7 SPK Lisansları

Ek 1: Sektör Raporu

Alışveriş Merkezi Sektörü

Türkiye’de perakende ticaret sektörünün %40’ını AVM’ler oluşturmaktadır. Ülke geneline bakıldığında AVM yatırımlarının 2008-2009 kriz döneminde dahi artış gösterdiği görülmektedir. 2016 yılı itibari ile, Türkiye’deki toplam brüt kiralabilir AVM alanı yaklaşık 10,9 milyon m²’ye ulaşmıştır. 2016-2017 yılları içinde ise ortalama 2,3 milyon m² GLA (Brüt kiralabilir alan) ekleneceği tahmin edilmektedir.

2016 sonu itibari ile AVM’lere giriş sayısının yaklaşık 2 milyar olacağı tahmin edilmektedir. Türkiye’de, henüz AVM’si bulunmayan 15 il bulunurken; Çorum ve Sivas illerinde, 2016-2017 yılında AVM açılması hedeflenmektedir.

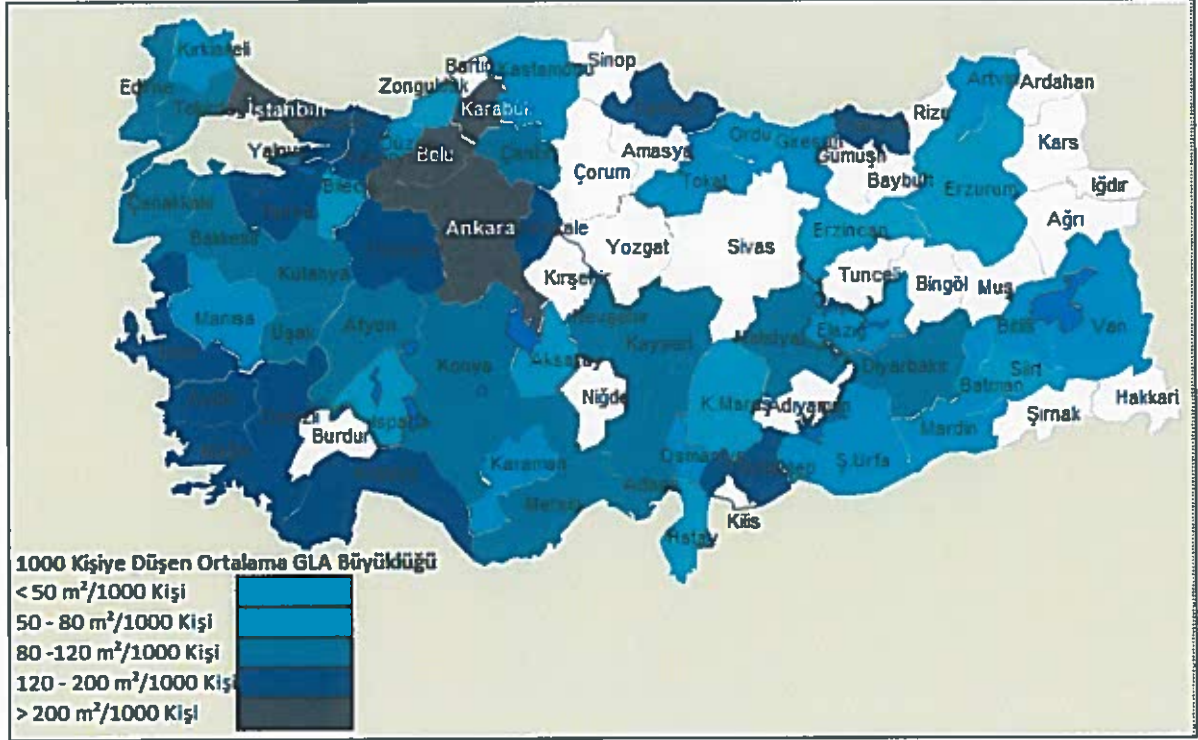


Kaynak: AVM Yatırımcıları Derneği

Türkiye genelinde 2016 yılı ikinci çeyreği itibari ile 365 AVM’de toplam yaklaşık 10,9 milyon m² kiralabilir alan bulunmakta olup geçtiğimiz yılın aynı çeyreğine göre kiralabilir alan %10 oranında artmıştır.

Türkiye genelinde 1.000 kişi başına düşen kiralabilir alan 137,00 m²’dir. Türkiye’de 81 ilin 66’sında AVM bulunmaktadır. Fransa brüt kiralabilir alan (GLA) ortalaması 252,00 m²/bin kişi, İngiltere brüt kiralabilir alan (GLA) ortalaması 258 m²/bin kişi ve Almanya brüt kiralabilir alan (GLA) ortalaması 153 m²/bin kişi ile kıyaslayınca Türkiye genel ortalama olarak geride kalmaktadır. Ancak Bolu 303,00 m²/bin kişi, İstanbul 282,00 m²/bin kişi, Ankara 278,00 m²/bin kişi ile Fransa, İngiltere ve Almanya ortalamasının üstünde yoğunluk

gösteren illerdir. Türkiye genelindeki 81 ilden yalnızca 4 il genelinde Avrupa ortalaması yakalanmıştır. Toplam 22 AVM'de 561.696,00 m² kiralanabilir alanı bulunan İzmir de dahil diğer iller ise hem brüt kiralanabilir alan (GLA) hem de yoğunluk açısından Avrupa ve Türkiye ortalamasının çok gerisindedir.



Kaynak: AVM Yatırımcıları Derneği

İstanbul, Türkiye'nin alışveriş merkezi olarak en yüksek kiralanabilir alana sahip ili olup; Türkiye'deki toplam kiralanabilir alanın yaklaşık %38'i İstanbul'da yer almaktadır. 2016-2017 yıllarında yeni açılacak AVM sayısının ise 17'si İstanbul'da olmak üzere 44'ü bulacağı öngörülmektedir.

Ana taşınmazın Yakın Çevresinde Yer Alan Alışveriş Merkezleri



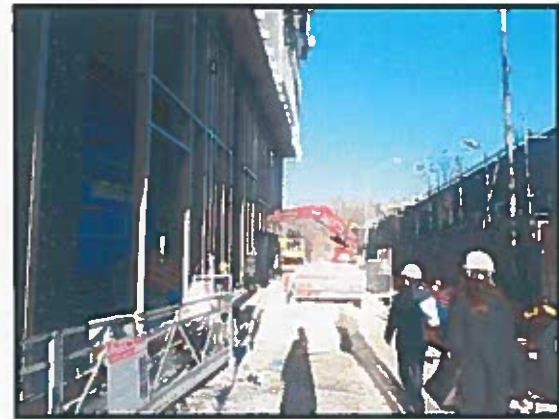
Fotoğraf	Adı	İlçesi	Konumu/Merkezi	Yatırması	Yönetim Deneyimliği	Açılış Tarihi	Azma Büyüklüğü	Toplam Kurulanabilir Alan Büyüklüğü	Mağaza Sayısı	Büyük (anchore) Mağazalar	Kira Değerleri	Doküman Örneği
	ONE TOWER ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Çankaya / ANKARA	Oran	İTİO Yatırım	Kendi bünyesinde	2015	22.264 m ²	40.000 m ²	100	H&M, Makrocenter	N/A	%90
	KUZU EFFECT ÇARSI	Çankaya / ANKARA	Oran	Kuzu İnşaat	N/A	2018	30.665 m ²	22.262 m ²	126	N/A	N/A	N/A
	SİNEMAS ALTINORAN ÇARSI	Çankaya / ANKARA	İlhanlı	Sinemas GYO	Kendi bünyesinde	2016	N/A	N/A	34	Migros, Starbucks	N/A	%95
	365 ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Çankaya / ANKARA	Yıldırım	Corfo Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret Ltd. Şti.	Corfo Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.	2008	25.000,00 m ²	24.985 m ²	143	Migros, Koçtaş, Smart Play, Electroworld	N/A	N/A

	KARLIM ALTYERİŞ MERKEZİ	Çankaya / ANKARA	Kavaklıdere	Karapınar Yatırım Grubu	Kendi bulvarında	1991	12.000 m ²	23.500 m ²	383	N/A	N/A	N/A
	ANSENA ALTYERİŞ MERKEZİ	Çankaya / ANKARA	Aşağı Ayrancı	Ansema Altyerış Merkezi İşletmeciliği Ticaret A.Ş.	Kendi bulvarında	2001	N/A	5.700 m ²	115	Migros	N/A	N/A
	NEXT LEVEL ALTYERİŞ MERKEZİ	Çankaya / ANKARA	Sokutobu	Pasifik İnşaat	N/A	2013	19.590 m ²	32.261 m ²	108	Macro Center, Harvey Michols, Hugo Boss, Burberry, Network	25 EURO/m ²	%92
	TAURUS ALTYERİŞ MERKEZİ	Çankaya / ANKARA	100. Yıl	Emart Alışveriş ve Taurus Investment Holdings	N/A	2013	N/A	50.000 m ²	140	Teknosa, Kipa	N/A	N/A

	PAMORA ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİ	Çanlaya/ANKARA	Doğukent Bukarı/Oran	Pamora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Alışveriş Merkezleri Dağıtım ve Organizasyon Ltd. Şti.	2007	30.707 m²	84.257 m²	242	N/A	28,50 Euro/m² (paçal)	%97
	KIZILAY ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Çanlaya/ANKARA	Kızılay Meydanı	N/A	Glovesoy İnşaat, Sementa Tekstil, Karton Triko ve Renkçöl Yapı Ortak Girişim Grubu	2011	7.134 m²	N/A	120	Teknosa, Mango, Makro Market	25,00 Euro/m² (paçal)	N/A

Ek 5: Fotoğraflar





Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Damla BAYTEKİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Ankara, 16.12.1990		
Mesleği	Şehir Plancısı / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2008-2013 Yüksek Lisans MSGSÜ/ Kentsel Tasarım/2014-		
İş Tecrübesi	2017-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2016-2017	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2014-2014	İstanbul Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
Üyelikler	-		
Sertifikalar	-		
Yabancı Diller	İngilizce		

Adı ve Soyadı	Bilge KALYONCU		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyana Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2016- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Üyelikler	Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, DUD		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Bilge BELLER ÖZÇAM		
Doğum Yeri, Tarihi	Zonguldak, 07.04.1972		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 1993 Yüksek Lisans Dokuz Eylül Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir Planlama / 1994-1996		
İş Tecrübesi	2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	1996-2006	Şehir Planlama ve Danışmanlık Hizmetleri	Kendi Ofisi, Şehir Plancı
	1995-1996	İzmir Büyükşehir Belediyesi Nazım Planlama Bürosu	Şehir Plancısı
Üyelikler	Şehir Plancıları Odası, Değerleme Uzmanları Derneği, İTÜ Mezunları Derneği, TDUB		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:400512		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 7: Lisans Belgeleri

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	Tarih : 05.11.2013	No : 402484
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI		
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca		
Bilge KALYONCU		
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.		
 Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR YARDIMCISI	 Bekir Yener YILDIRIM GENEL MÜDÜR	

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400512

Tarih : 29.05.2007

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetle Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Bilge BELLER ÖZÇAM

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

HAŞY ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztançul
E. NEVZAT ÖZTANÇUL
BİRLİK BAŞKANI