



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Alışveriş Merkezi

Çankaya / Ankara

2022REVB294 / 30.12.2022

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Çankaya Mahallesi Çankaya Caddesi No: 1 B/68 Çankaya/Ankara

Sayın Saldıray SÖKMEN,

Talebiniz doğrultusunda Çankaya'da konumlu olan **"Alışveriş Merkezi"**nin pazar değerine yönelik **2022REVB294** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 6.730 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 52.378,19 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri ve pazar kirası aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	899.880.000.-TL	Sekizyüzdoksandokuzmilyonsekiyüzseksenbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.061.858.400.-TL	Birmilyaraltmışbirmilyonsekiyüzellisekizbindörtüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	4.680.000.-TL	Dörtmilyonaltıyüzseksenbin.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	5.522.400.-TL	Beşmilyonbeşyüzirmiikiibindörtüz.-TL/ay

Pazar değerinin ve pazar kirasının tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin ve pazar kirasının 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 28.01.2022 tarih ve 01.11.2022 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme 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.

Büşra GÜNEŞ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 920973

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	39
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	41
Ekler	44

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 şartlarını 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 raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde yer alan gayrimenkul olması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Çankaya Mahallesi Çankaya Caddesi No:1 Atakule AVM Çankaya / Ankara	
TAPU KAYDI	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada 2 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	6.730 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: Kule - Döner Restaurant Ticaret ve E: 3,50 Hmaks: Serbest Ticari Rekreasyon Alanı	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Alışveriş merkezi	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Dükkan sayısı: 100	Yapım yılı: 2018
	Yol kotu üstü kat sayısı: 29	Yol kotu altı kat sayısı: 8
	Otopark Kapasitesi: Kapalı Otopark	Asansör Kapasitesi: 7 asansör
MEVCUT FONKSİYONLAR	Alışveriş Merkezi	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	52.378,19 m²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	30.722,40 m²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	19.932,31 m²
KİRALANABİLİR ALAN	AVM Kiralanabilir Alan	15.514,45 m²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	%22,00	

KAPİTALİZASYON ORANI	%8,00
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	12,5 Yıl
ARSA BİRİM DEĞERİ	50.000 TL/m ²
AVM ORTALAMA BİRİM KİRA FİYATI	400 TL/ay
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	899.880.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.061.858.400.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV HARİÇ)	4.680.000.-TL/Ay
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	5.522.400.-TL/Ay

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 30.12.2022 tarihinde, 2022REVB294 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 gayrimenkulün 30.12.2022 tarihli pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; GYO portföyünde yer alan gayrimenkul 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 Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Büşra GÜNEŞ (Lisans No: 920973) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 07.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile 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 ve 28.01.2022 tarihli dayanak sözleşmesi ve 01.11.2022 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 28.01.2022 tarihli dayanak sözleşmesi ve 01.11.2022 tarihli ek protokol kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 5441 ada, 12 parsel no.lu gayrimenkulün 30.12.2022 tarihli pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	28.12.2012	2012REVB100	Özge AKLAR Hüsniye BOZTUNÇ	75.150.000*
Rapor 2	30.12.2013	2013REVB118	Simge SEVİN AKSAN Bilge BELLER ÖZÇAM	68.150.000*
Rapor 3	03.05.2018	2017REVB345	Bilge KALYONCU Bilge BELLER ÖZÇAM	185.470.000**

* Raporda 28.530,13 m² kapalı alan ve 17.713,45 m² alanlı kiralanabilir alanlıdır.

** Konu taşınmazın %66 inşaat bitmişlik oranla tamamlanma seviyesi takdir edilmiştir. Raporda 55.403,41 m² kapalı alan ve 14.996 m² alanlı kiralanabilir alanlıdır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 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 değerlendirme 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 değerlendirilmesi" 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 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çankaya Mah. Çankaya Caddesi No:1 B/68 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

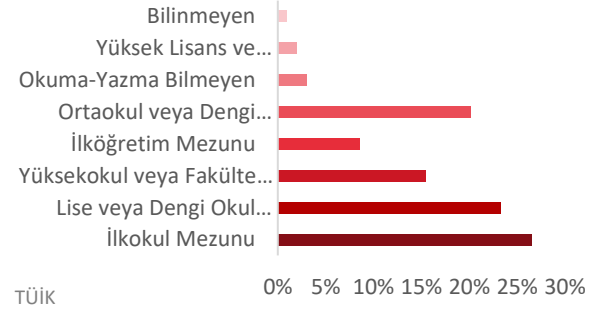
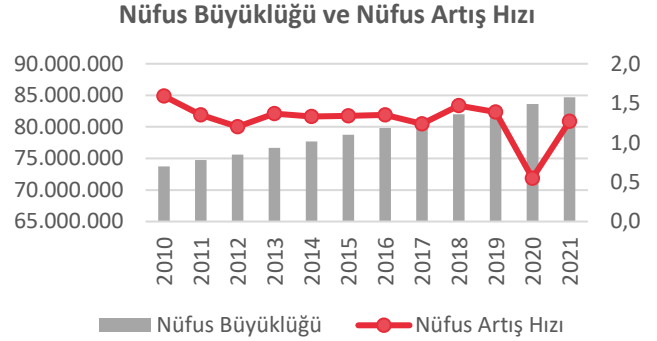
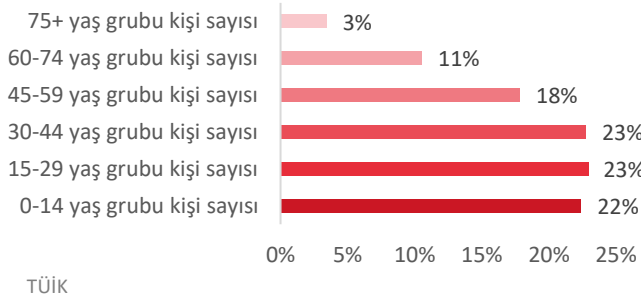
Bölüm 2

Demografik ve Ekonomik Veriler

Türkiye

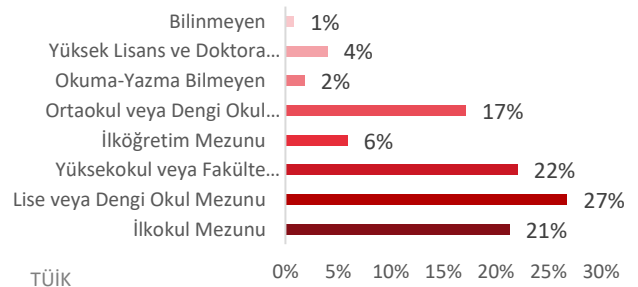
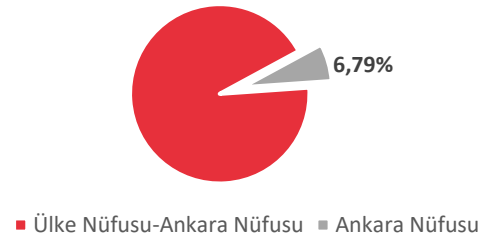
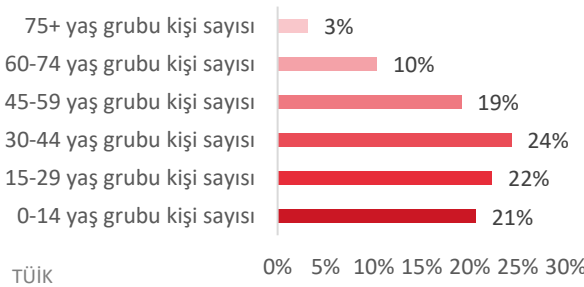
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

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



Ankara

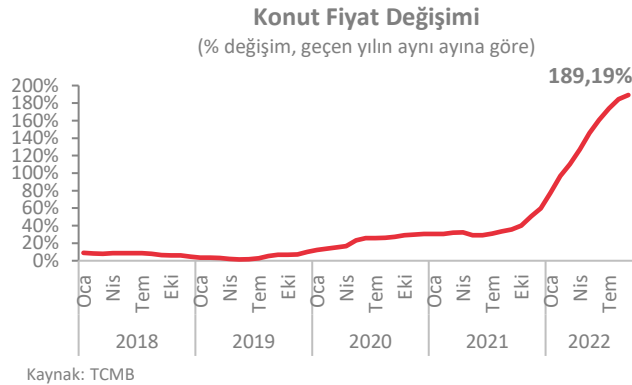
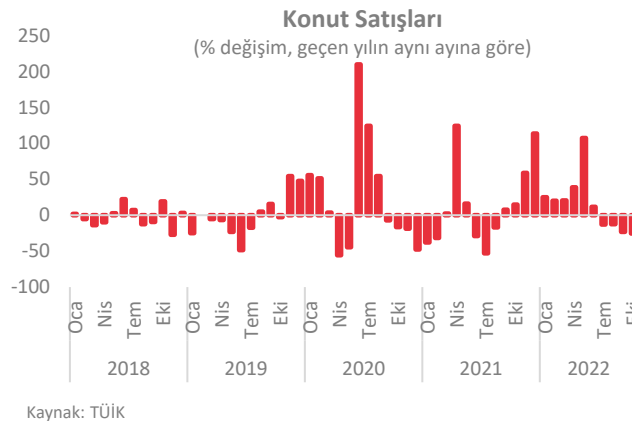
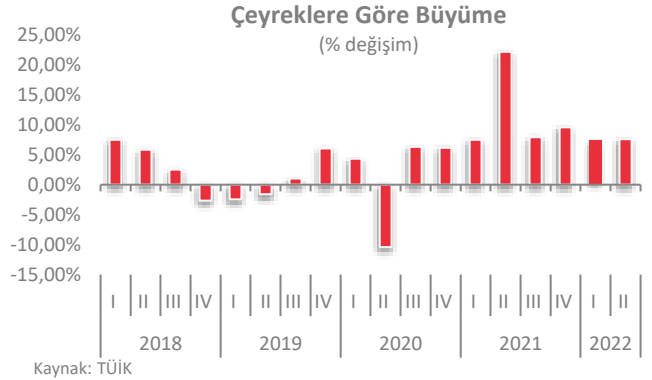
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %6,79’unun ikamet ettiği Ankara, 5.747.325 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2021 yılında yaklaşık %1,48 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Ankara ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir.

Ekim ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,5 artarken yıllık enflasyon eylül ayındaki %83,5'ten %85,5'e yükselmiştir. Ekim ayında gıda enflasyonu öncü verilerle uyumlu ve hızlı artarak genel enflasyona en yüksek katkısı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) aylık enflasyonu %7,8 olurken yıllık enflasyon eylül ayındaki %151,5'ten %157,7'ye yükselmiştir. ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 68,0 yüzde puandan 72,2 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır.



Türkiye genelinde ekim ayında 102.660 adet konut satılmış ve konut satışları yıllık %25,3 oranında azalış kaydetmiştir. İpotekli satışlar %52,7 azalırken diğer satışlarda gerileme %18,3 oranında gerçekleşmiştir. İş günü başına düşen konut satışları da 4 aydır uzun dönem ortalamasının altında kalmaktadır. 12 aylık toplamalarda ise konut satışları 1 milyon 665 bin ile haziran ayında gördüğü zirveden gerilemeyi sürdürmüştü ve ekim ayı itibarıyla 1 milyon 565 bin seviyesine gelmiştir. Yabancılar yapılan konut satışların toplam satışlardaki payını ise %5,2'ye yükselttiği görülmektedir.

Türkiye genelinde konut fiyatları yıllık %189,2 artış kaydetmiş, enflasyondan arındırılmış artış ise %58 oranında gerçekleşmiştir. Üç büyük il içinde en yüksek artış %212,1 ile İstanbul'da yaşanırken en düşük artış %185,8 ile İzmir'de kaydedilmiştir. Mevsim etkilerinden arındırılarak aylık değişime bakıldığında konut fiyatlarının bir önceki aya göre %7,8 artış eğiliminde olduğu görülmektedir. Bu sonuçlarla İstanbul'da 120 metrekare büyüklüğünde bir dairenin ortalama fiyatı Aralık 2021'de 1 milyon 211 bin lira iken Eylül 2022 itibarıyla 3 milyon 85 bin liraya yükselmiştir.

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	36 Katlı Betonarme İş yeri ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	6.730 m ²
Malik / Hisse	Atakule Gayrimenul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetlerinden 07.12.2022 tarih, saat 15.19 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Cins tashihi için vergi ilişkisi kesilmiştir.) (Malik/Lehtar: Ankara Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi) (04.12.2018 tarih ve 92498 yevmiye no)

Şerhler Hanesinde;

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine yıllığı 1 TL'den 99 yıl müddetler kira şerhi) (30.12.2016 tarih ve 100298 yevmiye no)

NOT: Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde “99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine yıllığı 1 TL'den 99 yıl müddetler kira şerhi) (30.12.2016 tarih ve 100298 yevmiye no)” şerhi bulunmakta olup bu şerhin kısıtlayıcı herhangi bir durum yaratmayacağı sadece Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ)'nin kamusal amaçlı elektrik dağıtımı için taşınmaz üzerine koyduğu bir şerh olduğu öğrenilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde “Konusu: Cins tashihi için vergi ilişkisi kesilmiştir” ve TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır. Söz konusu beyanların taşınmazın devredilmesini etkilememektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetlerinden 07.12.2022 tarih, saat 15.19 alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaza ilişkin son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle elçilik binaları, park alanları, ara sokaklarda genellikle ayırık nizam 4-5 katlı konut alanları, Cinnah ve Çankaya Caddesi üzerinde ise 5 katlı konut+ticaret alanları bulunmaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 16.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “71530/A no.lu Parselasyon Planı”

Plan Onay Tarihi: 19.03.2013

Lejandı: Kule Döner Restaurant Ticaret ve Ticari Rekreasyon Alanı

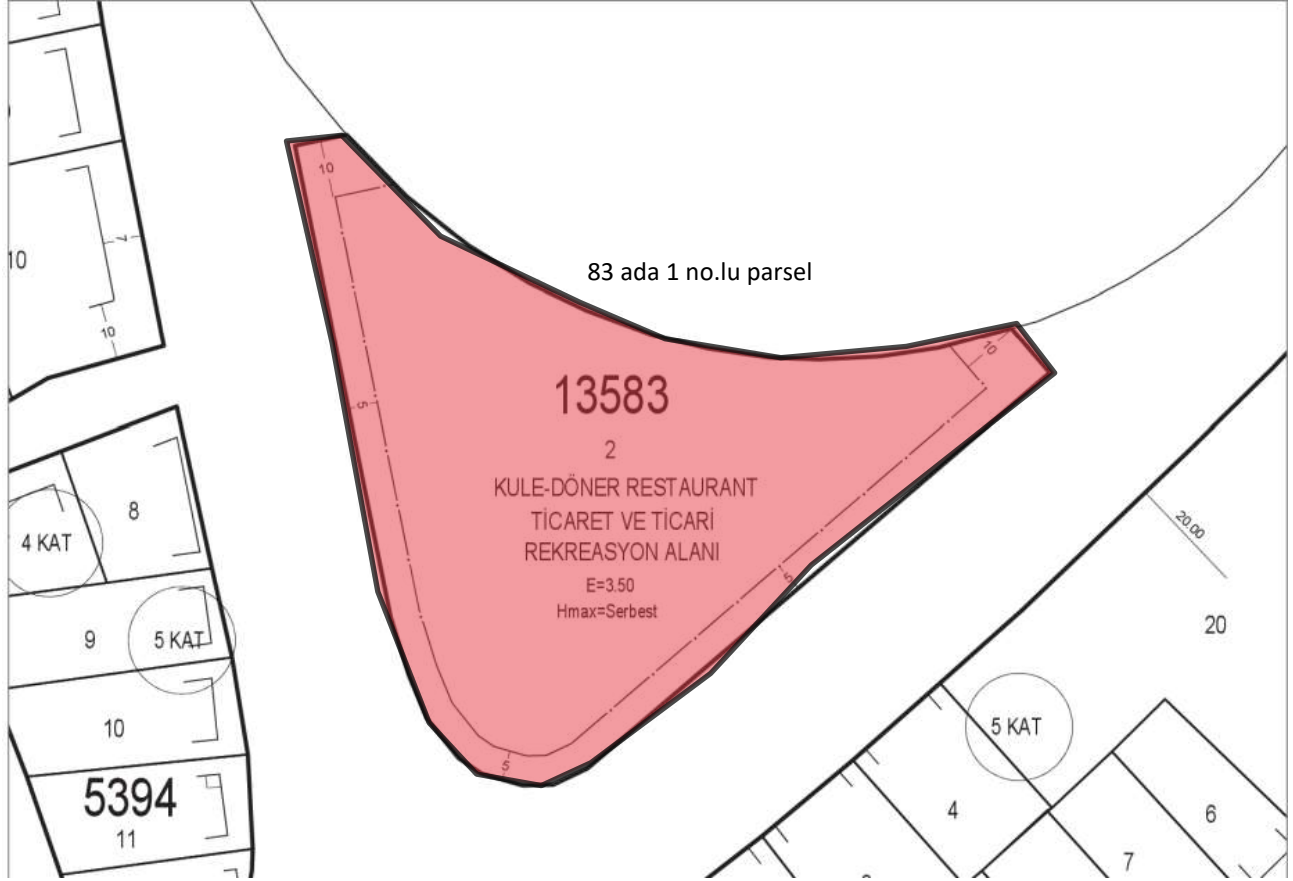
Yapılaşma şartları;

- Emsal: 3,50
- Kule Alanı için H_{maks} : Serbest olup Alışveriş Merkezi için: 18,50 m’dir.
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi 10 m’dir.

Plan Notları

Kule-Döner Restaurant, Ticaret ve Ticari Rekreasyon Alanında;

- E: 3,50
- Yükseklik: Kule (Atakule) için $h_{(maks)}$: serbest, diğer yapılar için $h_{(maks)}$: 18,50 m
- 0,00 kotu parselin cephe aldığı yolların en üst kotundan verilecektir.
- Su basman kotu 1,50 m’de tesis edilebilir.
- 16.11.1990 tarihli yapı kullanma izin belgesinde "Kule Kısmı" için belirlenen yükseklik ve yapılaşma hakları müktesep hak olarak kabul edilerek korunacaktır. Yıkılıp yeniden yapılanma halinde mevcut yönetmelik ve plan şartları geçerlidir. 2. Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 06.06.2012 tarih ve 724 sayılı kararı doğrultusunda, parselde inşaa edilecek yeni yapıya ait mimari proje, Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Tarafından onaylanmadan uygulamaya geçemez.



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

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 16.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin hukuki durumuna ilişkin son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Çankaya Belediyesi'nde 16.12.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	Bila	Bila	3.697,19	Yeni Yapı	Mevcut kule yapısı: 3.697,19 m ²
Onaylı Mimari Proje	23.03.2005	-	28.530	Yeni yapı	İş yeri: 28.530 m ²
Onaylı Mimari Proje	23.06.2017	-	55.403,41	Tadilat	100 bağımsız bölüm: 51.706,22 m ² Müktesap inşaat alanı: 3.697,19 m ²
Onaylı Mimari Proje	10.08.2018	-	52.375,36	Tadilat	Avm binası: 48.678,17 m ² Kule bölümü: 3.697,19 m ²
Yapı Ruhsatı	04.07.2006	96	28.530	-	İş yeri: 28.530 m ²
Yapı Ruhsatı	13.11.2015	2015/14	48.679	Tadilat	82 ofis ve iş yeri: 14.876 m ² Ortak alan: 33.803 m ²
Yapı Ruhsatı	03.08.2017*	-	48.679	Tadilat	82 ofis ve iş yeri: 14.876 m ² Ortak alan: 33.803 m ²
Yapı Kullanma İzni	23.10.2018	2018/11	52.378,19	Tadilat	100 ofis ve iş yeri: 15.158,95 m ² Ortak alan: 37.219,24 m ²

* İş bu tadilat yapı ruhsatı 3194 sayılı İmar Kanunu Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 59. Maddesi 5. Fıkrasına istinaden Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 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.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Ata Mahallesi 3504. Cadde İç kapı no: 8 Yenimahalle / Ankara adresinde faaliyet gösteren ADŞ Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkulün dosyasında Atakule Alışveriş Merkezi'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 Valiliği 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.

Dosyasında incelenen yazışmalarda, 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 nolu "yürütmenin durdurulması" kararının kaldırılmasını konu alan Ankara Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurulu'nun 11.06.2014 gün ve 2014/3950 itiraz nolu kararına uyulmasına ve 06.06.2012 gün ve 724 sayılı kurul kararının geçerli olduğuna karar verildiği görülmüştür.

Atakule GYO A.Ş.'nin Kamu Aydınlatma Platformu'nda 12.12.2016 tarihinde yaptığı açıklamada 31.04.2014 tarihinde açılan, konusu Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 21.11.2013 tarih ve 66770991-1649 sayılı işleminin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebi olan dava ile ilgili olarak Ankara 4. İdare Mahkemesinin 2014/214 Esas sayılı dosyasında verilen ve aleyhine temyiz yoluna başvurulmuş olan karar ile ilgili olarak halen Danıştay 14. Daire Başkanlığı'nın 2016/1564 sayılı dosyasında temyiz sonucu beklenildiği belirtilmiştir.

Ankara 6. İdare Mahkemesi'nin 2016/2881 esas sayılı dosyasında görülen ve şirketin davalı Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü yanında müdahil olarak yer aldığı davada Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 13/11/2015 tarih ve 2015/14 sayılı yapı (tadilat) ruhsatı işleminin iptaline dair karar aleyhine gerek şirket, gerekse davalı idare tarafından yürütmenin durdurulması talepli olarak istinaf yoluna başvurulduğu ve Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi'nin 2020/48 E. sayılı ve 15/01/2020 tarihli kararıyla, iptal kararının yürütmesinin durdurulmasına karar verildiği bildirilmiş olup, istinaf başvurusu kabul edilmiş ve Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi'nin 2020/255 K. sayılı ve 18/03/2020 tarihli kararıyla, iptal kararının kaldırılmasına ve davanın reddine kesin olarak karar verilmiştir.

Atakule AVM'nin kule kısmı yerinde kalmak kaydıyla alçak kütlesinin yıkılıp yeni baştan inşa edilmesi projesine ilişkin yıkım faaliyetleri mahkeme sonuçlanıncaya kadar 30.05.2014 tarihinde durdurulmuştur. Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 18.09.2014 tarih 22975 sayılı yıkım ruhsatı verilmiştir. Yıkım çalışmaları yeniden başlamıştır.

03.08.2017 tarih 2017/04 sayılı tadilat ruhsatı alınmış olup yeni AVM'nin inşaat işleri tamamlanmıştır. 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.

Konu taşınmazın tüm inşaat işleri tamamlanarak 23.10.2018 tarih 2018/11 no.lu 52.378,19 m² kapalı alanlı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 04.07.2006 tarih 96 no.lu yeni yapı ruhsatı, 13.11.2015 tarih 2015/14 sayılı tadilat ruhsatı, 03.08.2017 tarih ve 2017/04 sayılı tadilat ruhsatları ve 23.10.2018 tarih ve 2018/11 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Konu taşınmaz iskanlı olup cins tahsisi yapılmıştır. Taşınmaz mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur. Onaylı mimari projesine göre taşınmazın mevcut durumunda bazı dükkan alanların iç bölümlendirilmelerinde ve kullanım alanlarında farklılık yapılmış olup bu aykırılıklar projesine uygun hale dönüştürebilir niteliktedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için 19.09.2018 tarihinde alınmış C sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

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 gayrimenkulün devrinde herhangi bir kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.

3.11 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.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

Değerleme konusu taşınmaz Ankara ili, Çankaya ilçesinde yer almaktadır. Ankara'nın erişimi en kolay ilçelerinden birisi olan Çankaya'nın kimliğini konsolosluk, çalışan ve öğrenci kesimi oluşturmakta olup ilçe merkezinin gelişimi bu kesimlerin ihtiyaçlarını karşılayabilmelerine göre şekillenmiştir. Taşınmaz, Çankaya'nın orta-üst gelir grubunun yaşadığı Çankaya bölgesinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Çankaya Mahallesi konut ve ofis alanlarının yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak ayırık nizam, 4-5 katlı, konut fonksiyonlu yapılar, ticari yapılar ve yer yer 8-10 katlı sitelerden oluşmaktadır. Taşınmaz Ankara genelinde simgesel bir özelliğe sahiptir. Taşınmaz Cinnah, Çankaya ve Hoşdere Caddesi'nin tam kesişiminde bölge için en önemli noktada konumlanmıştır. Bölgeye ulaşım oldukça rahat olup toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım sağlanabilmektedir.

Konu taşınmazın çevresinde Çankaya Köşkü, Cumhurbaşkanlığı Köşkü, Botanik Parkı, Vali Konağı, İngiltere Büyükelçiliği, Hindistan Büyükelçiliği, Libya Büyükelçiliği, İspanya Büyükelçiliği, Endonezya Büyükelçiliği, Arnavutluk Büyükelçiliği, Dikmen Vadisi ve Çankaya Lisesi gibi bilinirliği yüksek yerler bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Çankaya Köşkü	500 m
Mevlana Bulvarı	3,5 km
Kızılay Meydanı	3 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

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.

Konu parsel batıdan Cinnah Caddesi’ne yaklaşık 85 m, doğudan Çankaya Caddesi’ne yaklaşık 107 m, kuzeyden Botanik Parkı’na yaklaşık 102 m cephelidir. Alışveriş Merkezi’nin 1 adet ana girişi olmak üzere toplam 5 adet giriş bulunmaktadır.

Alışveriş Merkezi onay tarihli mimari projesine göre 7 bodrum, -3,00 kotu, zemin, 2 normal kat, yönetim katı, 2. kat asma kat ve çatı katı olmak üzere toplamda 14 kattan oluşmaktadır. 7. bodrum katı -28.00 kotu 3.368,31 m², 6. Bodrum katı -24.80 kotu 4.748,81 m², 5. bodrum katı 21.60 kotu 4.051,86 m², 4. bodrum katı -18.40 kotu 4.702,45 m², 3. bodrum katı -15.20 kotu 5.009,66 m², 2. bodrum katı -12.00 kotu 4.649,74 m², 1. bodrum katı -6.00 kotu 4.920,61 m², -3.00 kotu 289,86 m², zemin kat 0.00 kotu 4.539,60 m², 1. normal kat +6.00 kotu 4.602,40 m², 2. normal kat +12.00 kotu 4.934,34 m²; yönetim katı +15.00 kotu 514,57 m², 2. kat asma kat +17.50 kotu 2.297,79 m², çatı katı +21.50 kotu ise 51 m² brüt kapalı alana sahip olup, alışveriş merkezi toplam 48.681 m² brüt kapalı alana sahiptir. Kulenin brüt alanı 3.697,19 m² olup taşınmazın toplam alanı 52.378,19 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.

Kulenin yasal ve mevcut durumda kotlarında merdiven boşlukları yer almakta olup 24. katında cafe bar alanları; 25. katında seyir terası; 26. katında tesisat alanı; 27. katında döner restaurant alanı ve 28. katında yasal durumda balo salonu, mevcut durumda ise tadilat halindedir.

Konu taşınmazın yasal durumda kiralanabilir alanı 15.514,45 m² kapalı alanıdır. Mevcut durumda onaylı mimari projeden farklı olarak 4 ve 6 no.lu dükkanlar, 10 ve 11 no.lu dükkanlar, 22 ve 23 no.lu dükkanlar, 29 ve 30 no.lu dükkanlar birleşik olarak kullanılmaktadır. Ayrıca 7, 36 ve 37 no.lu dükkanlarda kullanım değişiklikleri ve bölünmeler yapılmıştır. Konu taşınmazın kiralanabilir alanlarına ait dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

AVM KAT	KİRALANABİLİR ALAN	BRÜT ALAN
7. bodrum kat	0,00	3.368,31
6. bodrum kat	0,00	4.748,81
5. bodrum kat	0,00	4.051,86
4. bodrum kat	0,00	4.702,45
3. bodrum kat	154,04	5.009,66
2. bodrum kat	2.912,96	4.649,74
1. bodrum kat	2.461,81	4.920,61
-3,00 kotu	0,00	289,86
Zemin kat	2.975,47	4.539,60
1. kat	3.106,69	4.602,40
2. kat	2.645,48	4.934,34
Yönetim katı	0,00	511,74
2. asma kat	0,00	2.297,79
Çatı kat	0,00	51,00
TOPLAM	14.256,45	48.678,17

KULE KAT	KİRALANABİLİR ALAN	BRÜT ALAN
Temel -15,00	0,00	513,91
-11,25	0,00	53,13
-8,00	0,00	53,16
-4,00	0,00	50,66
-1,78	0,00	33,72
1,61	0,00	34,10
5,01	0,00	33,86
8,41	0,00	47,91
11,81	0,00	32,85
15,21	0,00	33,13
18,62	0,00	32,88
22,02	0,00	46,79
25,42	0,00	31,87
28,82	0,00	32,15
32,22	0,00	31,91
35,62	0,00	45,82
39,02	0,00	30,91
42,43	0,00	31,18
45,83	0,00	30,94
49,23	0,00	45,28
52,63	0,00	42,04
56,03	0,00	42,31
59,43	0,00	29,98
62,83	0,00	41,30
66,24	0,00	41,06
69,64	0,00	41,73
73,04	0,00	28,99
76,44	0,00	40,33

79,84	0,00	40,53
24. kat (Café bar)	109,00	178,64
25. kat (Seyir terası)	276,00	309,78
26. kat (Tesisat katı)	0,00	595,83
27. kat (Restoran)	483,00	555,60
28. kat (Balo salonu)	390,00	462,91
TOPLAM	1.258,00	3.697,19

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	14 katlı (7 bodrum, -3,00 kotu, zemin, 2 normal kat, yönetim katı, 2. kat asma kat ve çatı katı) (AVM) 34 katlı (Kule)
Bina Toplam İnşaat Alanı	52.378,19 m ² (Toplam inşaat alanı)
Yaşı	4
Dış Cephe	Cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut (3 normal, 2 panoramik asansör ve 2 kule asansörü)
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Kullanım Amacı	Alışveriş Merkezi ve Kule (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	52.378,19 m ² (Toplam inşaat alanı) 15.514,45 m ² (Kiralanabilir alan)
Zemin	Granit, seramik ve ıslak hacimlerde seramik
Duvar	Plastik boya ve seramik
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari projeden farklı olarak 4 ve 6 no.lu dükkanlar, 10 ve 11 no.lu dükkanlar, 22 ve 23 no.lu dükkanlar, 29 ve 30 no.lu dükkanlar birleşik olarak kullanılmaktadır. Ayrıca 7, 36 ve 37 no.lu dükkanlarda kullanım değişiklikleri ve bölünmeler yapılmıştır. Söz konusu aykırılıklar geri dönüştürülebilir niteliktedir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yapılan incelemeler doğrultusunda kiralanan alanda esaslı tadilat kapsamına giren düzenlemeler yapılmış olduğu görülmüş olup inşaat alanında değişiklik olmamıştır. Söz konusu değişiklikler 3194 sayılı yasanın 21. maddesi kapsamında ruhsat gerektiren değişiklikler kapsamında olmakla birlikte mimari projesine uygun hale geri dönüştürülebilir niteliktedir .

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Söz konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Taşınmazın yer aldığı bölge orta üst ve üst gelir grubuna hitap etmektedir.
- Değerleme konusu alışveriş merkezi nitelikli mağaza karmasına sahiptir.
- Değerleme konusu alışveriş merkezi faaldir.
- Konu taşınmaz üzerinde yer alan AVM kulesi şehrin simgesi niteliğindedir.

- ZAYIF YANLAR

- Konu AVM üst gelir grubuna hitap ettiği için belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- Konu taşınmazın mimari projeden farklı olarak bazı bağımsız bölümlerinde değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklikler geri dönüştürülebilir niteliktedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu AVM bulunduğu bölgede genellikle konut projeleri yoğunlukta olup iç kısımlara doğru lüks konut ve villalar bulunmaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu bölge Ankara'nın ticari, sosyal ve kültürel hareketliliğinin yoğun olduğu bir bölgedir.

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.



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 belirlemede 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 yansıtmayı 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

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası

Pazar kirası varlıkların mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu ana taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilen olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı”; kullanım fonksiyonunun AVM olması ve tek bir işletici firma tarafından kiraya verilmesi sebebiyle bir bütün olarak düşünülmüş olup gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu ana taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkule ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece maliyet yaklaşımında kullanılmak üzere arsa değerinin tespiti için uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkulün arsasına emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

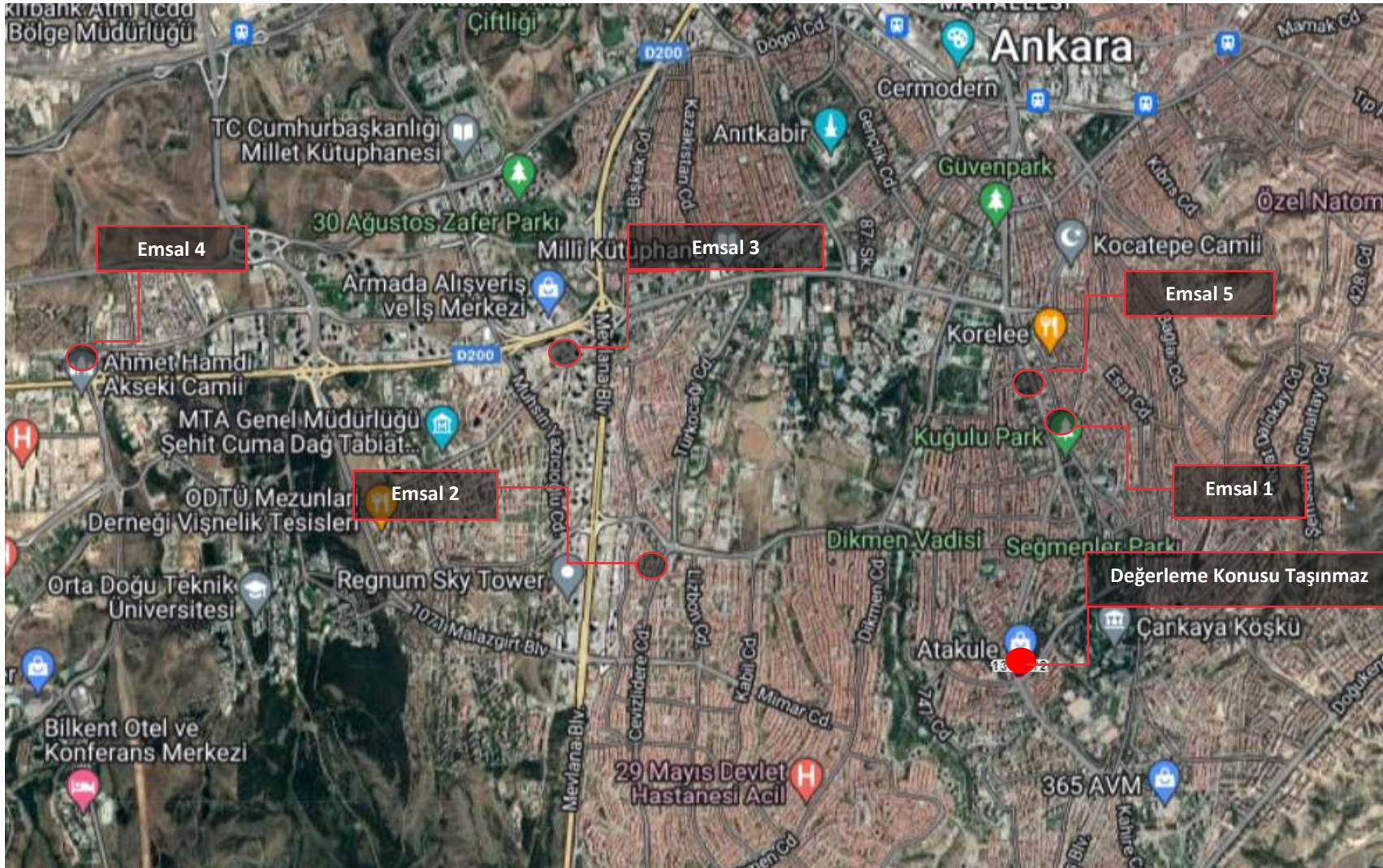
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Cansa Grup Gayrimenkul 0312 438 48 40	Konu taşınmaza yakın mesafede Kennedy Caddesi üzerinde konumludur.	Otel ve ticari alan	1,50	Satılmış (4-5 ay önce)	300	7.100.000	23.667	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Kısmen benzer konumdadır.
2	Özelleştirme İdaresi	Konu taşınmaz Balgat Mahallesi 9895 ada 80 no.lu parselde konumludur.	Kentsel Servis Alanı	E=1,60	Satılmış (2022 Nisan ayında)	10.417	172.440.000	16.553,7	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdadır. * İhale yoluyla satışı gerçekleşmiştir. * Konya Yolu'na cephelidir. * Yapılaşma hakkı açısından daha dezavantajlıdır.
3	Keşif Ankara Gayrimenkul Danışmanlığı 0312 316 99 99	Konu taşınmaz Eskişehir Yolu'na cepheli Karakusunlar Mahallesi 29097 ada 2 no.lu parselde konumludur.	Konut+Ticari Alan	E=2,00	Satılık (1 haftadır)	65	2.600.000	40.000	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdadır. * Eskişehir Yolu'na cephelidir. * Hisseli arsadır. * Arsanın toplam alanı 5.250 m ² 'dir. * Yapılaşma hakkı açısından daha dezavantajlıdır.
4	Kuzeybatı Gayrimenkul 0212 325 28 00	Konu taşınmaz Eskişehir Yolu'na ikinci parselde Lodumu (Me) Mahallesi'nde 28173 ada 10 no.lu parselde konumludur.	Ticaret Alanı	E=1,50	Satılık (3 aydır)	10.052	315.000.000	31.337	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Kısmen daha avantajlı konumdadır. * Eskişehir Yolu'na ikinci parselde konumludur. * Yapılaşma hakkı açısından daha dezavantajlıdır. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
5	AB Gayrimenkul 0312 426 31 36	Konu taşınmaza yakın mesafede Tunus Caddesi üzerinde konumludur.	Konut+Ticaret Alanı	5 kat	Satılık (1 haftadır)	1.300	53.600.000 (35.000.000)	41.230 (26.923)	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Kısmen benzer konumdadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Yapılaşma hakkı açısından daha dezavantajlıdır. * 35.000.000 TL ile pazarlanabileceği düşünülmektedir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselin yer aldığı aks Ankara'nın önemli ticari akslarından olup bu aks üzerinde arsa stoku oldukça kısıtlıdır. Bu nedenle konu taşınmaza yakın bölgelerde arsa emsalleri araştırılmıştır. Konu arsaya emsal olabilecek Mevlana Bulvarı ve Dumlupınar

Bulvarı ve yakın çevrelerinden emsal araştırması yapılmıştır. Bölgede satış yapan emlak ofisleri, satış ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüş olup değerlendirme konusu taşınmazın yapılaşma koşulları, cephesi, yüz ölçümü vb. özellikler dikkate alınarak m² birim değerinin 48.000-50.000 TL/m² bedelle satışa konu olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler						
			1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m²)		23.667	16.554	40.000	31.337	41.230
	Pazarlık Payı		0%	0%	-10%	-10%	-15%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	-10%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	-10%	0%	-5%	-15%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu		0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları		30%	70%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum		0%	-10%	-15%	-5%	-5%
	Yapılaşma Hakkı		120%	110%	65%	120%	120%
	Yüz Ölçümü		-25%	10%	0%	10%	-15%
	Fiziksel Özellikleri		0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer		59.996	53.187	48.600	60.285	59.577

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazın arsasına göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazın arsası 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	50.000	336.500.000
TOPLAM DEĞERİ			336.500.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değerinin yanı sıra 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, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Melikgazi/Kayseri	AVM	2020	50.000 m ²	5.500 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Adana/Seyhan	AVM	2021	120.000 m ²	12.000 TL/m ²

Tabloda yer alan inşaat birim maliyetleri bodrum katlar dahil (otopark, sığınak vb.) paçal birim maliyetlerdir.

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
13583 ada 2 parsel	6.730,00	50.000	336.500.000
TOPLAM DEĞERİ			336.500.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Alışveriş Merkezi	30.719,57	12.500	4%	368.634.840
Teknik Alanlar (Kapalı otopark, teknik hacim, sığınak vb)	21.658,62	4.500	4%	93.565.238
TOPLAM DEĞERİ				462.200.078

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	336.500.000 TL
Bina Değeri	462.200.078 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	798.700.078 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	798.700.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkul için değer takdir edilirken müşteriden temin edilen veriler ve sektör araştırması dikkate alınarak değer tespiti için gelir indirgeme yaklaşımı yöntemlerinden indirgenmiş nakit akışı analizi kullanılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır.

Değerleme konusu alışveriş merkezi 15.514,45 m² (Dükkan) kiralanabilir alandan oluşmaktadır.

Gelir yaklaşımında 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 değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir.

Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 6 aylık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %15,98

Risk primi: %6,02

İndirgeme oranı: %22,00 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

İlçesi	Toplam Kiralanabilir Alan Büyüklüğü	Mağaza Sayısı	Kira Değerleri	Doluluk Oranları
Etimesgut/Ankara	37.900 m ²	175	250-300 TL/m ² /ay	%97
Çankaya/Ankara	28.426 m ²	173	300-350 TL/m ² /ay	%92
Çankaya/Ankara	84.257 m ²	285	200-250 TL/m ² /ay	%94

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde ve müşterinin tarafımıza iletmış olduğu kira sözleşmelerinin incelenmesine istinaden ilk yıl için ortalama paçal kira 400 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.
- Mevcut durumda alışveriş merkezinin doluluk oranının ilk yıl için %92 olduğu tespit edilmiş olup sonraki yıllarda %95 oranına yükselerek bu oranda sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Diğer gelir kalemleri; depo kira gelirleri, ciro kira gelirleri, kioks&stand gelirleri gibi gelirlerden oluşmaktadır. Diğer gelirlerin toplam kira gelirlerine oranı %6 olarak alınmıştır.
- Atakule AVM ortak alan giderleri müşteriden elde edilen gerçekleşmiş veriler doğrultusunda ilk yıl için 150 TL/m²/ay olarak alınmış olup bu ortak alan giderlerinin %75'i oranında kiracılardan elde edileceği varsayılmıştır.
- Her yıl takdir edilen alışveriş merkezinin yaklaşık %1,5'u oranında yenileme fonu ayrılacağı varsayılmıştır.
- Bina sigorta bedeli elde edilen veriler doğrultusunda ilk yıl için yıllık 430.304 TL olarak kullanılmıştır.

- Emlak vergisi bedeli elde edilen veriler doğrultusunda ilk yıl için yıllık 1.103.654 TL olarak kullanılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Alışveriş merkezinde gelir kalemleri arasında otopark geliri öngörülmemiş olup otopark imkanı alışveriş merkezi ziyaretçilerine bir hizmet olarak sunulmaktadır.
- 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %15,98 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %22,00 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Artış oranlarında aşağıdaki oranlar dikkate alınmıştır.
- Projeksiyonda dönem sonu kapitalizasyon oranı %8,0 kabul edilmiştir
- ✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

AVM Fonksiyonu	
Kiralanabilir Alan	15.514,45
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	400,00
İşletme Gideri (TL/m ² /ay)	150,00
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	37,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	20,75%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	17,00%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	13,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	9,50%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	9,50%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	9,50%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	9,50%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	9,50%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	9,50%
Fiyat Artış Oranı (10. yıldan sonra)	7,50%
Diğer Gelir Oranı	6%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	75%
Yenileme Maliyeti	1,50%



AVM Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	30.12.2022	30.12.2023	30.12.2024	30.12.2025	30.12.2026	30.12.2027	30.12.2028	30.12.2029	30.12.2030	30.12.2031	30.12.2032	30.12.2033
AVM Fonksiyonu												
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	15.514	15.514	15.514	15.514	15.514	15.514	15.514	15.514	15.514	15.514	15.514	15.514
Yıllık Doluluk Oranı		92%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		400,00	550,00	664,13	777,03	879,98	963,58	1.055,12	1.155,36	1.265,12	1.385,30	1.516,91
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		68.511.811	97.275.602	117.460.289	137.428.538	155.637.819	170.423.412	186.613.636	204.341.932	223.754.415	245.011.085	268.287.138
Diğer Gelir Oranı		6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand, Servis ve diğer)		4.110.709	5.836.536	7.047.617	8.245.712	9.338.269	10.225.405	11.196.818	12.260.516	13.425.265	14.700.665	16.097.228
Toplam AVM Gelirleri	0	72.622.520	103.112.138	124.507.906	145.674.250	164.976.088	180.648.817	197.810.454	216.602.447	237.179.680	259.711.750	284.384.366
Beklenen İşletme Gideri (TL/m ² /ay)		150,00	206,25	249,05	291,38	329,99	361,34	395,67	433,26	474,42	519,49	568,84
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	27.926.010	38.398.264	46.365.903	54.248.107	61.435.981	67.272.399	73.663.277	80.661.289	88.324.111	96.714.902	105.902.817
Kiracılardan Toplanan Giderler	-	20.944.508	28.798.698	34.774.428	40.686.080	46.076.986	50.454.300	55.247.458	60.495.967	66.243.083	72.536.176	79.427.113
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	6.981.503	9.599.566	11.591.476	13.562.027	15.358.995	16.818.100	18.415.819	20.165.322	22.081.028	24.178.725	26.475.704
Toplam AVM Giderleri	-	6.981.503	9.599.566	11.591.476	13.562.027	15.358.995	16.818.100	18.415.819	20.165.322	22.081.028	24.178.725	26.475.704
AVM Net Gelirleri	-	65.641.017	93.512.572	112.916.430	132.112.223	149.617.093	163.830.717	179.394.635	196.437.125	215.098.652	235.533.024	257.908.661
Yenileme Maliyeti (AVM)	0	1.089.338	1.546.682	1.867.619	2.185.114	2.474.641	2.709.732	2.967.157	3.249.037	3.557.695	3.895.676	4.265.765
Emlak Vergisi Bedeli	0	1.103.654	1.517.524	1.832.410	2.143.920	2.427.989	2.658.648	2.911.219	3.187.785	3.490.625	3.822.234	4.185.346
Bina Sigorta Bedeli	0	430.304	591.668	714.439	835.894	946.650	1.036.581	1.135.057	1.242.887	1.360.961	1.490.253	1.631.827
AVM Toplam Maliyeti	0	2.623.295	3.655.874	4.414.468	5.164.927	5.849.280	6.404.961	7.013.433	7.679.709	8.409.281	9.208.163	10.082.938
AVM Net Gelirleri	0	63.017.722	89.856.698	108.501.963	126.947.296	143.767.813	157.425.755	172.381.202	188.757.416	206.689.371	226.324.861	247.825.723
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı (%)	8,0%											
Net Nakit Akışları	0	63.017.722	89.856.698	108.501.963	126.947.296	143.767.813	157.425.755	172.381.202	188.757.416	206.689.371	3.324.146.398	

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	15,98%	15,98%	15,98%
Risk Primi	5,02%	6,02%	7,02%
İndirgeme Oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	956.193.570	899.880.672	847.888.983
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	956.195.000	899.880.000	847.890.000

30.12.2022 ve 30.12.2023 Arasındaki Gün Sayısı	365
AVM'NİN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	56.155.000
AVM'NİN AYLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	4.680.000

7.6 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 getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Kule ve Alışveriş Merkezi”** amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 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 İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

* 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.

** 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.

*** 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 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde “Konusu: Cins tashihi için vergi ilişkisi kesilmiştir” ve TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır. Söz konusu beyanların taşınmazın devredilmesini etkilememektedir.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 04.07.2006 tarih 96 no.lu yeni yapı ruhsatı, 13.11.2015 tarih 2015/14 sayılı tadilat ruhsatı, 03.08.2017 tarih ve 2017/04 sayılı tadilat ruhsatları ve 23.10.2018 tarih ve 2018/11 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Konu taşınmaz iskanlı olup cins tahsis yapılmıştır. Taşınmaz mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur. Onaylı mimari projesine göre taşınmazın mevcut durumunda bazı dükkan alanların iç bölümlendirilmelerinde ve kullanım alanlarında farklılık yapılmış olup bu aykırılıklar projesine uygun hale dönüştürebilir niteliktedir.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkulün tapudaki vasıfları “**36 Katlı Betonarme İş yeri ve Arsası** ” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “**36 Katlı Betonarme İş yeri ve Arsası**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı 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 Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 04.07.2006 tarih 96 no.lu yeni yapı ruhsatı, 13.11.2015 tarih 2015/14 sayılı tadilat ruhsatı, 03.08.2017 tarih ve 2017/04 sayılı tadilat ruhsatları ve 23.10.2018 tarih ve 2018/11 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Konu taşınmaz iskanlı olup cins tahsisi yapılmıştır. Taşınmaz mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur. Onaylı mimari projesine göre taşınmazın mevcut durumunda bazı dükkan alanların iç bölümlendirilmelerinde ve kullanım alanlarında farklılık yapılmış olup bu aykırılıklar projesine uygun hale dönüştürebilir niteliktedir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde “Konusu: Cins tashihi için vergi ilişkisi kesilmiştir” ve TEDAŞ lehine kira serhi bulunmaktadır. Söz konusu beyanların taşınmazın devredilmesini etkilememektedir.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “36 katlı betonarme ofis ve iş yeri arsası” niteliğinde olup arsa ve arazi niteliğinde değildir.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

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

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	798.700.000
Gelir Yaklaşımı	899.880.000

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, 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, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir. Arsa değeri ise taşınmazın yakın bölgede yer alan satılık/satılmış arsalar dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Ayrıca alışveriş merkezi kullanımlı 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 gerçekleştirmelerine ait veriler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak yapılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak konu taşınmazın gelir getiren bir mülk olması sebebiyle gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri ve pazar kirası takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	899.880.000.-TL	Sekizyüzdoksandokuzmilyonsekiyüzseksenbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.061.858.400.-TL	Birmilyaraltmışbirmilyonsekiyüzellisekizbindörtüyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	4.680.000.-TL	Dörtmilyonaltıyüzseksenbin.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	5.522.400.-TL	Beşmilyonbeşyüzirmiikiibindörtüyüz.-TL/ay

Büşra GÜNEŞ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 920973	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
---	--	---

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Yapı Kayıt Belgesi
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri