



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Alışveriş Merkezi

Çankaya / Ankara

2023REVB436 / 29.12.2023



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 **20223REVB436** 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 VE PAZAR KİRASİ		
Değer Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.846.185.000.-TL	Birmilyarsekizyüzkırkaltı milyonyüzseksenbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.215.422.000.-TL	İkimilyarikiyüzonbeşmilyondörtüzyirmiikibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	9.245.000.-TL	Dokuzmilyonikiyüzkırkbeşbin.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	11.094.000.-TL	Onbirmilyondoksandörtbin.-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 27.01.2023 tarih ve 23.11.2023 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 iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Büşra GÜNEŞ
Değerleme Uzmanı
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	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	29
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	40
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç	42
Ekler	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 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 alana 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	İşin 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	%23,50	

KAPİTALİZASYON ORANI	%8,00
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	12,5 Yıl
ARSA BİRİM DEĞERİ	100.000 TL/m ²
AVM ORTALAMA BİRİM KİRA FİYATI	775 TL/m ² /ay
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.846.185.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.215.422.000.-TL
PAZAR KİRASI (KDV HARİÇ)	9.245.000.-TL/Ay
PAZAR KİRASI (KDV DAHİL)	11.094.000.-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 29.12.2023 tarihinde, 2023REVB436 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 29.12.2023 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) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Büşra GÜNEŞ (Lisans No: 920973) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 08.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2023 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 27.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 23.11.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 27.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 23.11.2023 tarihli ek protokol kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2023 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	30.12.2013	2013REVB118	Simge SEVİN AKSAN Bilge BELLER ÖZÇAM	68.150.000*
Rapor 2	03.05.2018	2017REVB345	Bilge KALYONCU Bilge BELLER ÖZÇAM	185.470.000**
Rapor 3	30.12.2022	2022REVB294	Büşra GÜNEŞ Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	899.880.000***

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

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

*** Raporunda 52.378,19 m² kapalı alan ve 15.514,75 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

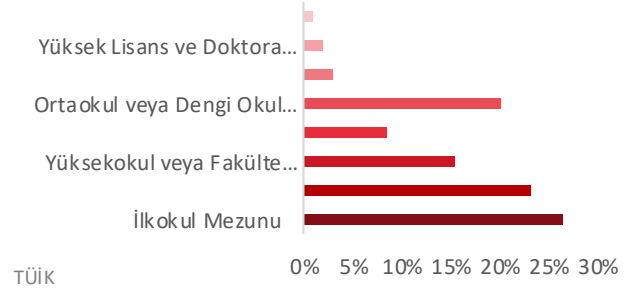
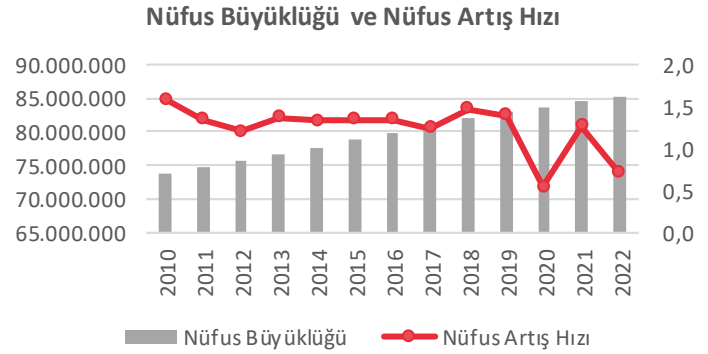
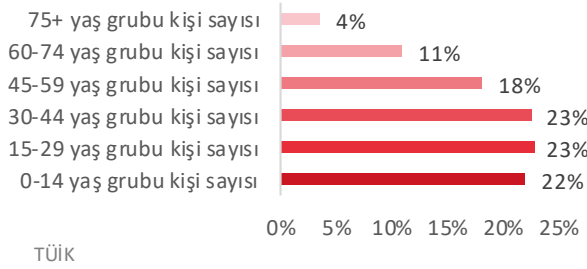
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

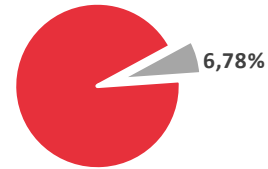
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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

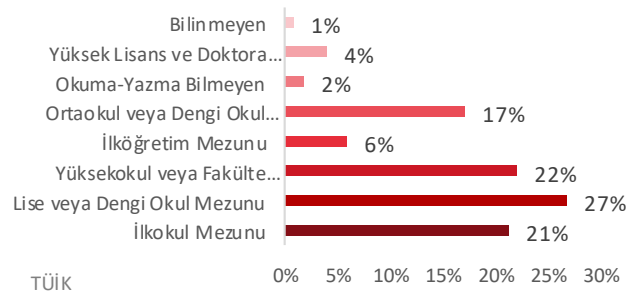
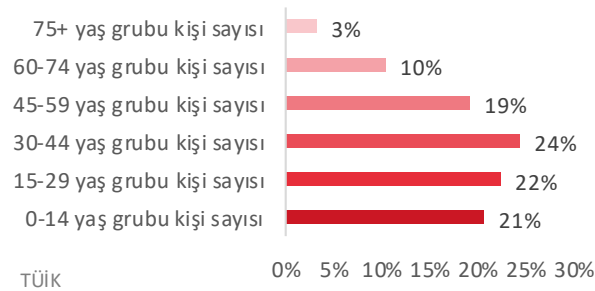


Ankara

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %6,78’inin ikamet ettiği Ankara, 5.782.285 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2022 yılında yaklaşık %0,61 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.

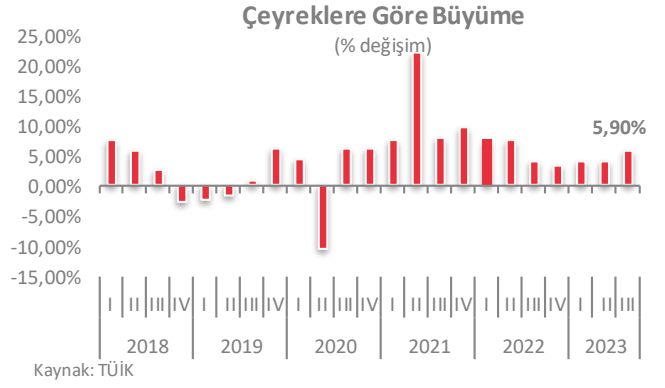


■ Ülke Nüfusu-Ankara Nüfusu

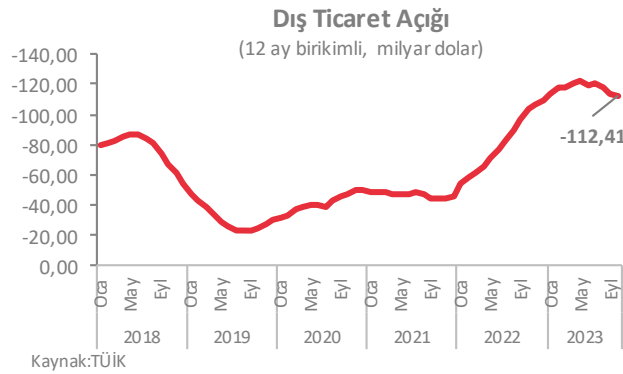


2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatı ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatı %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

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 Ofis 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 12.12.2023 tarih, saat 16.41 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 yıllık 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 yıllık 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 12.12.2023 tarih, saat 16.41 itibarıyla 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 08.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 19.03.2013

Lejandi: Kule Döner Restaurant Ticaret ve Ticari Rekreasyon Alanı

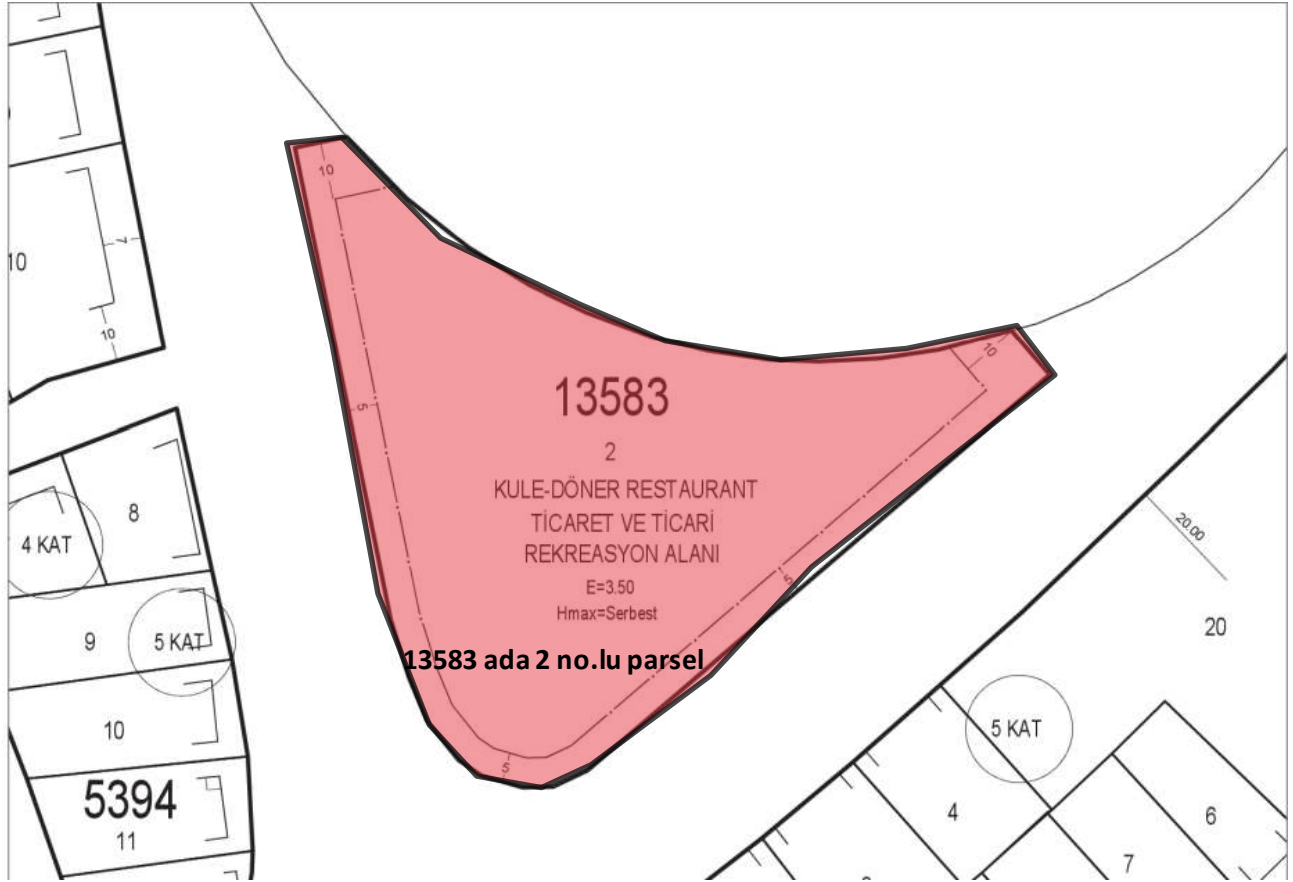
Yapılaşma şartları;

- 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 08.12.2023 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 08.12.2023 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	14.07.2006	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 Platformunda 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 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

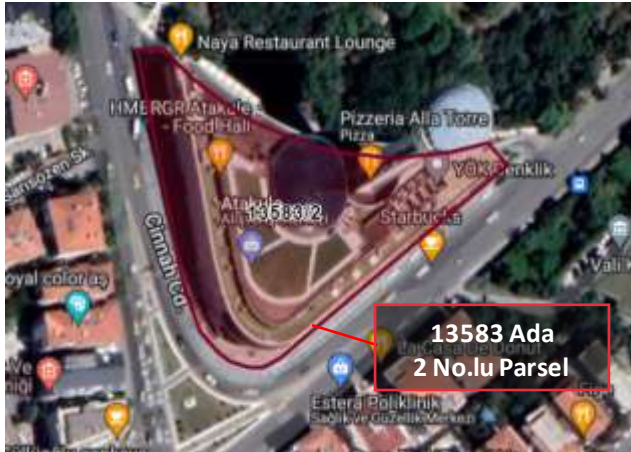
Gayrimenkulün açık adresi: Çankaya Mahallesi Çankaya Caddesi No:1 Atakule AVM Çankaya / Ankara

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 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	5
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 panoromik 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 (Yasal 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 Projeyle 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 Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yapılan incelemeler doğrultusunda kiralanabilir 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.
- Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkule otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Söz konusu taşınmazın 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.
- Konu taşınmaz tam hisselidir.

- 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

- Taşınmazın bulunduğu bölge Ankara'nın ticari, sosyal ve kültürel hareketliliğinin yoğun olduğu bir bölgedir.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomiye arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

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 yansıtmaya beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri ve Pazar Kirası”** 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 taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor 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 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.

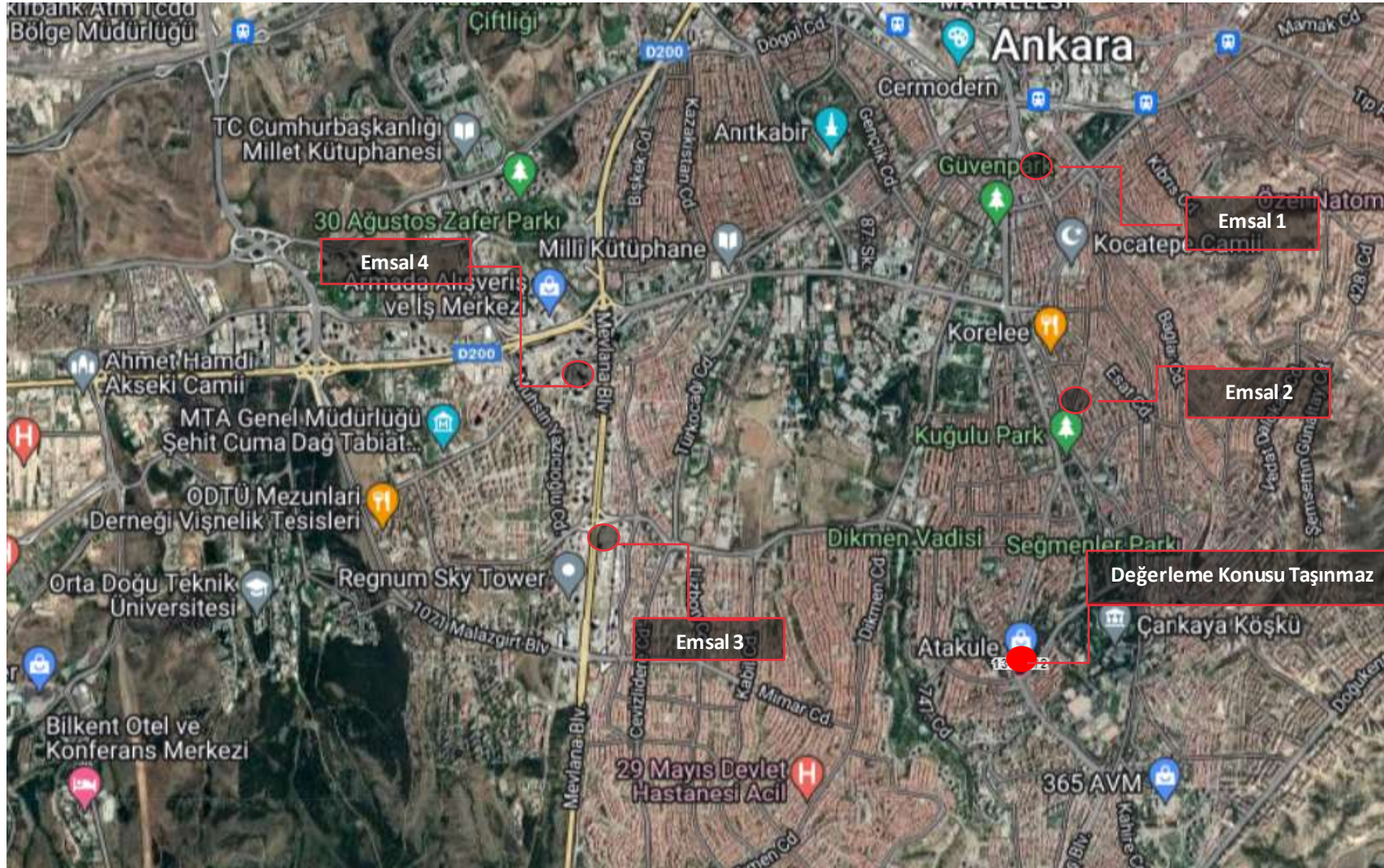
Arsa Emsalleri / Satış

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	Dr. Alp Gayrimenkul 0312 3820606	Konu taşınmaza yakın mesafede Meşrutiyet Caddesi üzerinde yer almaktadır.	Konut+Ticaret	E: 3,5 (Hesaplanan)	Satılmış (4-5 ay önce)	856	82.000.000	95.794	* Daha küçük yüz ölçümlüdür. * Kısım en daha avantajlı konumdadır. * Yapılaşma hakkı açısından benzerdir.
2	Lider Grup Ticari 0505 3456306	Konu taşınmaz Tunalı bölgesinde konumludur.	Konut+Ticaret	E=1,60	Satılmış (1 hafta önce)	1.190	75.000.000	63.025	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdadır. * Yapılaşma hakkı açısından daha dezavantajlıdır.
3	AB Kurumsal Kiralama Satış 0312 4263136	Konu taşınmaz Mevlana Bulvarı üzerinde almaktadır.	Ticaret Alanı	E=1,60	Satılık (1 haftadır)	6.000	470.000.000 (400.000.000)	78.333 (66.666)	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdadır. * Mevlana Bulvarı'na cephelidir. * Yapılaşma hakkı açısından daha dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * 400.000.000 TL olarak pazarlanabileceği düşünülmektedir.
4	No 10 Gayrimenkul 0312 2867990	Konu taşınmaz Mevlana Bulvarı üzerinde almaktadır.	Ticaret Alanı	E=2,00	Satılık (1 haftadır)	3.100	230.000.000	74.194	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdadır. * Mevlana Bulvarı'na cephelidir. * Yapılaşma hakkı açısından daha dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

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 95.000-105.000 TL/m² bedelle satışa konu olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

		Karşılaştırılan Etmenler				
		1	2	3	4	
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	95.794	63.025	78.333	74.194	
	Pazarlık Payı	0%	0%	-25%	-10%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	20%	0%	0%	0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	-10%	-15%	-15%	
	Yapılaşma Hakkı	0%	110%	110%	66%	
	Yüz Ölçümü	-5%	-5%	0%	-2%	
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		103.458	122.899	114.562	99.494	

✓ 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	100.000	673.000.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			673.000.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte 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	Kayseri	AVM	2023	36.000 m ²	26.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	İzmir	AVM	2022	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	100.000	673.000.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			673.000.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Alışveriş Merkezi	30.719,57	27.000	5%	787.956.971
Teknik Alanlar (Kapalı otopark, teknik hacim, sığınak vb)	21.658,62	10.000	5%	205.756.890
TOPLAM DEĞERİ				993.713.861

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	673.000.000 TL
Bina Değeri	993.713.861 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	1.666.713.861 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	1.666.715.000 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.

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 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %16,45

Risk primi: %7,05

İndirgeme oranı: %23,50 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	600-700 TL/m ² /ay	%97
Çankaya/Ankara	84.257 m ²	242	400-450 TL/m ² /ay	%97
Yenimahalle/Ankara	92.225 m ²	285	650-700 TL/m ² /ay	%95

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

- Bölge ve Ankara sektör araştırması verileri ve gerçekleştirilmiş olup AVM ortalama aylık birim kira değerlerinin, ilk yıl 775 TL/m²/ay olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- Bölge ve Ankara AVM sektör araştırması verileri dikkate alınarak; AVM ortalama aylık birim bina yönetim gelirinin ilk yıl 250 TL/m²/ay olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- AVM doluluk oranının ilk yıl %95 ile başlayacağı, ikinci yıl itibarıyla %98 oranına yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- AVM diğer gelirlerinin, toplam AVM gelirlerinin %7'si oranında olacağı ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Bölge ve Ankara AVM sektör araştırması verileri dikkate alınarak; kiracılardan ortak alan katılım giderinin %70'inin toplanabileceği varsayılmıştır.
- AVM'nin emlak vergisinin ilk yılında 1.577.705 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranının yarısı oranında artacağı varsayılmıştır.
- AVM'nin bina sigorta bedelinin ilk yılında 747.038 TL olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- AVM'nin yıllık gelirleri üzerinden %1,5 oranında yenileme fonu ayrılmış olup bu bedelin her yıl yenileme fonu adı altında tutulacağı ve yenileme maliyetlerinde bu fonun kullanılacağı varsayılmıştır.
- 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)	775,00
İşletme Gideri (TL/m ² /ay)	250,00
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	14,25%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	12,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıldan sonra)	7,50%
Diğer Gelir Oranı	7,0%
Kiracılardan Toplanan Gelir Payı	70%
Yenileme Maliyeti	1,50%

AVM Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034
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		95%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		775,00	1.042,38	1.282,12	1.522,52	1.739,48	1.952,56	2.191,75	2.460,24	2.761,62	3.099,92	3.479,66
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri		137.070.166	190.181.248	233.922.935	277.783.485	317.367.632	356.245.167	399.885.200	448.871.137	503.857.851	565.580.438	634.864.041
Diğer Gelir Oranı		7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand, Servis ve diğer)		9.594.912	13.312.687	16.374.605	19.444.844	22.215.734	24.937.162	27.991.964	31.420.980	35.270.050	39.590.631	44.440.483
Toplam AVM Gelirleri	0	146.665.077	203.493.935	250.297.540	297.228.329	339.583.366	381.182.328	427.877.164	480.292.116	539.127.900	605.171.068	679.304.524
Beklenen İşletme Gideri (TL/m ² /ay)		250,00	336,25	413,59	491,14	561,12	629,86	707,02	793,63	890,85	999,97	1.122,47
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri	-	46.543.350	62.600.806	76.998.991	91.436.302	104.465.975	117.263.057	131.627.781	147.752.185	165.851.827	186.168.676	208.974.339
Kiracılardan Toplanan Giderler	-	32.580.345	43.820.564	53.899.294	64.005.411	73.126.182	82.084.140	92.139.447	103.426.529	116.096.279	130.318.073	146.282.037
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri	-	13.963.005	18.780.242	23.099.697	27.430.891	31.339.792	35.178.917	39.488.334	44.325.655	49.755.548	55.850.603	62.692.302
Toplam AVM Giderleri	-	13.963.005	18.780.242	23.099.697	27.430.891	31.339.792	35.178.917	39.488.334	44.325.655	49.755.548	55.850.603	62.692.302
AVM Net Gelirleri	-	132.702.072	184.713.693	227.197.843	269.797.439	308.243.574	346.003.411	388.388.829	435.966.461	489.372.352	549.320.465	616.612.222
Yenileme Maliyeti (AVM)	0	2.199.976	3.052.409	3.754.463	4.458.425	5.093.750	5.717.735	6.418.157	7.204.382	8.086.919	9.077.566	10.189.568
Emlak Vergisi Bedeli	0	1.577.705	2.122.013	2.610.075	3.099.465	3.541.138	3.974.928	4.461.856	5.008.434	5.621.967	6.310.658	7.083.713
Bina Sigorta Bedeli	0	747.038	1.004.765	1.235.861	1.467.586	1.676.716	1.882.114	2.112.673	2.371.476	2.661.981	2.988.074	3.354.113
AVM Toplam Maliyeti	0	4.524.718	6.179.187	7.600.400	9.025.475	10.311.605	11.574.777	12.992.687	14.584.291	16.370.867	18.376.298	20.627.395
AVM Net Gelirleri	0	128.177.354	178.534.506	219.597.443	260.771.964	297.931.968	334.428.634	375.396.142	421.382.170	473.001.485	530.944.167	595.984.828
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı (%)	8,0%											
Net Nakit Akışları	0	128.177.354	178.534.506	219.597.443	260.771.964	297.931.968	334.428.634	375.396.142	421.382.170	473.001.485	530.944.167	595.984.828

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	16,45%	16,45%	16,45%
Risk Primi	6,55%	7,05%	7,55%
İndirgeme Oranı	23,00%	23,50%	24,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.902.931.896	1.846.187.138	1.791.651.418
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.902.930.000	1.846.185.000	1.791.650.000

29.12.2023 ve 29.12.2024 Arasındaki Gün Sayısı	365
AVM'NİN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	110.925.000
AVM'NİN AYLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	9.245.000

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.

7.7 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 % 20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
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		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
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	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
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	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 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.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 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 Gerekliği 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 tashihi 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.

- **Gayrimenkulün 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 vasfı “**36 Katlı Betonarme Ofis 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 Ofis 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	1.666.715.000
Gelir Yaklaşımı	1.846.185.000

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 taşınmaza 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 VE PAZAR KİRASİ		
Değer Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.846.185.000.-TL	Birmilyarsekizyüz kırkaltı milyonyüz seksenbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.215.422.000.-TL	İkimilyarikiyüz onbeş milyondört yüz yirmi ikibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	9.245.000.-TL	Dokuz milyonikiyüz kırkbeşbin.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	11.094.000.-TL	Onbirmilyondoksandörtbin.-TL/ay

Büşra GÜNEŞ
Değerleme Uzmanı
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