

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ATAKULE
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

GÜVEN
MAHALLESİ'NDE
5 BAĞIMSIZ BÖLÜM

ÇANKAYA / ANKARA

Revizyon Tarihi: 01.08.2014
Rapor Tarihi: 30.12.2013

R. No: 2013REVB120

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 30.12.2013 tarihinde hazırlanan ve 01.08.2014 tarihinde revize edilen, 2013REVB120 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

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

Sertifika No: FS 509685

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULLERİN AÇIK ADRESİ

Güven Mahallesi, Farabi Sokak, No: 27, Çankaya / ANKARA

GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI

Binanın tamamı ofis olarak kullanılmaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazların tapu kayıt bilgileri raporun "4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" başlığı altında ayrıntılı şekilde belirtilmiştir.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu ana taşınmaz Çankaya Belediyesi tarafından yapılmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na ve 12.08.2010 tarih, 20498 sayılı İmar Çapı'na göre "Konut Alanı"nda kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

- Ayrık nizam,
- 5 kat izinli,
- Yola mesafesi 5,00 m,
- Yan parsel mesafesi 3,00 m'dir.

30.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PIYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

3.348.000.- TL
(Üçmilyonüçyüzkırksekinbin.-
Türk Lirası)

1.550.000.- USD
(Birmilyonbeşyüzellibin.-
Amerikan Doları)

30.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PIYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

3.950.640.- TL
(Üçmilyondokuzyüzellibinaltıyüzkırk.-
Türk Lirası)

1.829.000.- USD
(Birmilyonsekiyüzüymidokuzbin.-
Amerikan Doları)

30.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Hariç)

18.000.- TL
(Onsekizbin.-
Türk Lirası)

8.332.- USD
(Sekizbinüçyüzotuziki.-
Amerikan Doları)

30.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Dahil)

21.240.- TL
(Yirmibirbinikiyüzkırk.-
Türk Lirası)

9.832.- USD
(Dokuzbinsekiyüzotuziki.-
Amerikan Doları)

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

2- KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

3- 1 USD= 2,1604.- TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

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

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

Simge SEVİN AKSAN
Değerleme Uzmanı (401772)

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1.....	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası.....	5
1.2 Rapor Türü.....	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.4 Değerleme Tarihi.....	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi.....	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar.....	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	5
1.9 Şirket Bilgileri.....	6
1.10 Müşteri Bilgileri.....	6
BÖLÜM 2.....	8
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....	8
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler.....	8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	8
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı.....	8
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı.....	8
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	9
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli.....	9
2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi.....	11
2.3 Kullanılan Değer Tanımları.....	11
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	11
2.3.2 Zorunlu Satış Değeri.....	12
BÖLÜM 3.....	14
GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	14
3.1 Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	14
3.1.1 Demografik Veriler.....	14
3.1.2 Ekonomik Veriler.....	15
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	16
3.2.1 Ankara İli.....	16
3.2.2 Çankaya İlçesi.....	17
BÖLÜM 4.....	20
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ.....	20
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri.....	20
4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri.....	20
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	23
4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri.....	23
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi.....	26
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkuller, Gayrimenkullerin Projesi veya Gayrimenkullere Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş.....	26
4.5 Hukuki Sorumluluk.....	26
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon).....	26
BÖLÜM 5.....	29
GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	29
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	29
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı.....	31
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri.....	32
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri.....	33
5.5 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler.....	33
5.6 Harici ve Müteferrik İşler.....	33
BÖLÜM 6.....	35
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	35
BÖLÜM 7.....	37
TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	37
7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler.....	37
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	37
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi.....	37
7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi.....	42
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	43
BÖLÜM 8.....	46
SONUÇ.....	46
BÖLÜM 9.....	48
EKLER.....	48

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.10.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2013 tarihinde hazırlanmış ve 01.08.2014 tarihinde revize edilmiş olup, 2013REVB120 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güven Mahallesi, 5201 ada, 10 no'lu parsel, 514,00 m² arsa üzerinde yer alan "6 Katlı Apartman Beton" vasıflı "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı, "Mağaza" niteliğindeki zemin katta bulunan 1 no'lu (20/116 Arsa Paylı); "Mesken" niteliğindeki 1. normal katta bulunan 2 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 2. normal katta bulunan 3 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 3. normal katta bulunan 4 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 4. normal katta bulunan 5 no'lu (24/116 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerin 30.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Simge SEVİN AKSAN ve sorumlu değerlendirme uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 25.10.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

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

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.10.2013 tarihli talebine istinaden, belirtilen gayrimenkullerde ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu taşınmazlar için hazırlanmış değerlendirme çalışması taşınmazların piyasa değeri olup, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

	Rapor-1	Rapor-2
Rapor Tarihi	29.12.2011	28.12.2012
Rapor Numarası	2012B71	2012REVB102
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet ASLAN Makbule YÖNEL MAYA	Özge AKLAR Hüsniye BOZTUNÇ
Gayrimenkulun Toplam Değeri (TL)	2.420.000 TL	3.130.000 TL

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

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

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Gazi Osman Paşa Mahallesi, Kuleli Sokak, No: 3/3-4, Çankaya / ANKARA adresinde faaliyet gösteren Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı” yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulun değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

Gayrimenkulun bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ”, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

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

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

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci

yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

Risksiz Getiri Oranı

Ülke riskini de içeren, yurtdışı piyasalarda satılan hazine garantili döviz cinsi tahviller “Eurobond” olarak adlandırılır. Değişik vadelerde bulunmakta olup, piyasada günlük olarak alım satımı yapılabilmektedir. Bu tahviller ülkemizde finansal hesaplamalara baz olan Risksiz Getiri Oranı’nın göstergesi olarak kullanılmaktadır. Piyasalardaki en likit Eurobond, 2041 vadeli Dolar bazlı Eurobond’u olup, gösterge tahvil niteliği taşımaktadır.

Risksiz Getiri Oranı Değişkenleri¹

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

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

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

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

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3’ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkulun değerlemesinde gayrimenkulun ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle risksiz getiri oranı olarak 2041 vadeli Dolar bazlı Eurobond’u kullanılmıştır. Bununla birlikte Damodaran’ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Piyasa Özellikleri ²	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8,5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4,5-5,5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3,5-4

Piyasa Riski Primi-Piyasa Endeksi

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

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

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

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

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

Discount rate risk free rate ile market risk premium'un toplamından oluşur.

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

Genel Kapitalizasyon Oranı

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

Diğer Bakış Açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM)⁵

CAPM modeli, çeşitlendirilebilir varyans bakımından riski ölçer ve beklenen sonuçları bu risk ölçümüyle ilişkilendirir. Yatırımcıların varlık getirileri ve varyanslarıyla ilgili homojen beklentilere sahip olmaları, risksiz getiri oranı üzerinden kredi alabilmeleri ve verebilmeleri, tüm varlıkların pazarlanabilir ve kusursuz bir şekilde bölünebilir olması, işlem maliyetleri olmaması ve açıktan satış ile ilgili herhangi bir kısıtlama olmaması gibi çeşitli varsayımlara dayanmaktadır. Bu varsayımlarla, herhangi bir varlığa ilişkin çeşitlendirilemeyen risk, getirilerin bir piyasa endeksindeki getirilerle

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

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

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

birlikte ortaklara varyanslandırılarak ölçülebilir. Bu, varlığın beta'sı olarak tanımlanmaktadır. Şirketin özsermayesine ilişkin beta tahmin edilebilir ise; gerekli getiri özsermayenin maliyetini oluşturacaktır.

$$\text{Özsermaye Maliyeti} = R_f + \text{Özsermaye Beta} (E(R_m) - R_f)$$

R_f = Risksiz Getiri Oranı

$E(R_m)$ = Piyasa Endeksi Üzerinden Beklenen Getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

İndirgeme oranı; risksiz getiri oranı ile risk priminin toplamından hesaplanmıştır. Bu toplamda kullanılan oranların açıklamaları aşağıdaki şekildedir.

Risksiz getiri oranı yukarıda belirtilen 2.2.1 Maddesi değişken 3 modeline göre tespit edilmiştir.

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

2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi

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

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yaklaşımı 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.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.3.2 Zorunlu Satış Değeri

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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

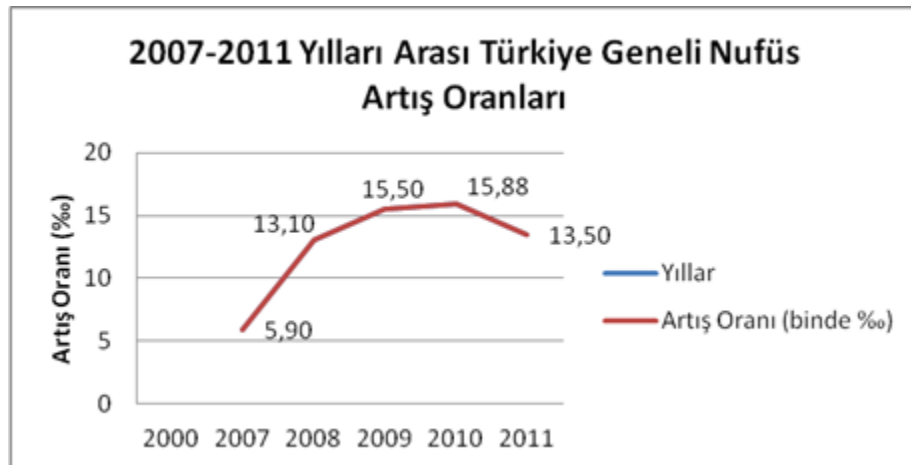
3.1 Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2012 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 12 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,4'ünü (37.956.168 kişi) erkekler, % 49,6'sını (37.671.216 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

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

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup, bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12'ye gerilemiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2012 yılında, bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Aşağıdaki grafikte 2007-2011 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



2012 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -45,44)'dir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tir.

Türkiye’de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (Belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. 2012 yılı itibari ile ise toplam nüfusun %76,8'i 58.448.431 il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, %23,2'si (17.178.953) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il %99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise %35 ile Ardahan olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun %18,3'ü (13.854.740 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; %6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, %5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, %2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür.

Ülkemizde ortalama yaş 30,1'dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6'dır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalama yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalama yaşı ise 30,5'tir. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (51.088.202), toplam nüfusun %67,6'sını oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun %24,9'u (18.857.179 kişi) 0-14 yaş grubunda, %7,5'i ise (5.682.003 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı” Türkiye genelinde 98 kişidir. Bu sayı illerde 12 ile 2.666 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.666 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250'dir.

İl	Nüfus (Şehir Merkezi)	Nüfus
İstanbul	13.710.512	13.854.740
Ankara	4.842.136	4.965.542
İzmir	3.661.930	4.005.459
Bursa	2.688.171	2.402.012
Adana	2.125.635	1.886.624

3.1.2 Ekonomik Veriler⁶

2008 yılının başlarında iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve alışveriş merkezi sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

Dünya’da ilk başta ABD’de Subprime Mortgage Krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD’nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının

⁶ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2013REVB120

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen ekonomik küçülmelere engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye’de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsası’nın 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

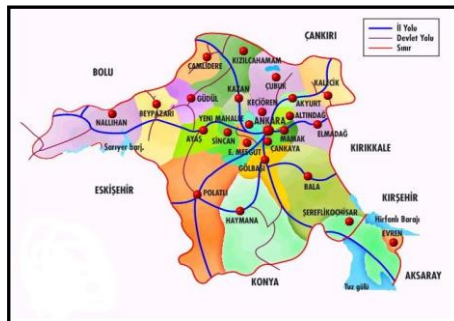
Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye’ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye’nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı sektöre 3 önemli yasanın getirildiği bir yıl olmuştur. Mükabiliyet Yasası ile birlikte Türkiye’de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, bu yasanın önümüzdeki süreçte gayrimenkul piyasasına ciddi bir ivme kazandırması beklenmektedir. Mükabiliyet Yasası ile yabancı sermayeyi çekmek ve cari açığı kapatmak amaçlansa da asıl yurt içinde ve yurt dışında ilgi gören ve kaynak arttırılmasını sağlayacak hususun kentsel dönüşüm ve 2B arazilerinin satışı olduğu düşünülmektedir. Bu yasalar ile yeni gayrimenkul geliştirme alanları yaratılmış olup, bunun etkisinin 2013 yılında daha net hissedileceği düşünülmektedir. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir.

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

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Ankara İli



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir; kuzeyinde Çankırı ve Bolu; kuzeybatısında Bolu; batısında Eskişehir; güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

Temsil Kurulu'nun çalışmalarını yürütmek için karargah olarak seçilen Ankara'da 27 Aralık 1919'da büyük bir coşkuyla karşılanan Mustafa Kemal Atatürk, Türkiye Cumhuriyeti'nin temellerini de burada atmıştır. 23 Nisan 1920'de kurulan TBMM Hükümeti'nin idare merkezi ilan edilen Ankara, 13 Ekim 1923'te çıkarılan bir kanunla da Türkiye'nin Başkenti olmuştur.

Başkent olduktan sonra hızlı bir sosyal, ekonomik, siyasal, askeri ve kültürel gelişime sahne olan Ankara; bugün, tüm sektörler itibarıyla kalkınmış, ülkemizin ikinci büyük metropolü haline gelmiştir.

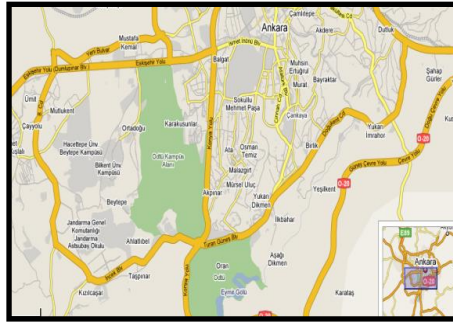
Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Gündül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Şehir ve Köy Nüfusu;

Nüfus	1990	Oran %	2000	Oran %	2009	Oran %	2010	Oran %	2011	Oran %	2012	Oran %
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	136.881	2,94	130.460	2,73	128.777	2,54	123.406	2,49
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	4.513.921	97,06	4.641.256	97,27	4.762.116	97,46	4.842.136	97,51
Toplam	3.236.626	100,00	4.007.860	100,00	4.650.802	100,00	4.771.716	100,00	4.890.893	100,00	4.965.542	100,00

* Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı (%)

3.2.2 Çankaya İlçesi



İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı bir ilçe olan Çankaya doğusunda Mamak; kuzeyinde Altındağ; batısında Yenimahalle; güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir.

Ankara'nın güneyinde doğu batı yönüne uzanan yamaçlarda kurulmuştur. Günümüzde ilçe statüsü taşımakla beraber Ankara'nın metropol işlevlerinin yapıldığı, yerleşim ve iş alanlarının yer aldığı bir semttir. Cumhurbaşkanlığı konutunun burada bulunmasıyla Türkiye'nin siyasi yaşamında odak noktası konumundadır. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semti durumuna gelmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Nüfus verileri şu şekildedir;

Nüfus Durumu	1990	1997	2000	2007	2008	2009	2010	2011	2012
İlçe Merkezi	712.304	759.167	758.490	792.189	785.330	794.288	797.109	813.339	832.075
Köyler	2.026	6.187	10.841	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Genel Toplam	714.330	765.354	769.331	792.189	785.330	794.288	797.109	813.339	832.075

Çankaya ilçesi, Ankara bütünü içerisinde sanayi sektöründe en yoğun işyeri ve işgücü sayısına sahip ilçelerden biridir. Konut alanları içindeki sanayi gelişimlerinin yoğun olduğu Çankaya ilçesinde özellikle tekstil sektörü baskın niteliğe sahiptir. Bunun yanında, Konya Yolu (Mevlana Bulvarı) üzerinde Balgat yakınlarında bulunan daha çok gıda ürünlerine yönelik fabrikalar ve İmrahor Vadisi'ndeki taş - toprağa dayalı faaliyet kolunun yoğunlaştığı işletmeler bulunmaktadır.

Çankaya, ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlence yerlerini barındıran bir yerleşim alanı haline gelmiştir.

Merkezi İş Alanı; Ankara Büyükşehir Belediyesi kapsamında, Kızılay odağı ve güney yönündeki prestij merkez gelişimlerini içine alan Çankaya ilçesi, yalnız Ankara'nın değil ülkenin de en büyük ve katma değer içinden en fazla payı alan ilçelerinden birisidir. Sıhhiye'den Turan Güneş Bulvarı'na dek Merkezi İş Alanı'nın en yoğun kullanılan bölümlerini de içererek gelişen kentsel servisler hemen her konuda kentteki en üst düzey ve kaliteli hizmetleri oluşturmaktadır. Ayrıca Ziya Gökalp Bulvarı ile birleşerek merkez uzantısı niteliği kazanan Cebeci ile üst gelir grubu yerleşimi olarak farklı karakteristik özellikler taşıyan; fiziksel ve işlevsel olarak yer yer merkezden kopuk, yer yer merkezle bütünleşen bir niteliğe sahip, kişisel-tüketim hizmetleri ve iş-meslek hizmetlerinde de yoğunlaşma özelleşme ve uzmanlaşma eğilimi taşıyan Bahçelievler-Emek Semtleri de Çankaya ilçesi sınırları içinde bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN
MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Güven
Köyü	-
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	5201
Parsel No	10
Gayrimenkulun Niteliği	6 Katlı Apartman Beton
Yüzölçümü	514,00 m ²

Kat mülkiyet listesi aşağıdaki gibidir;

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	KAT	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE
1	Mağaza	Zemin	20/116	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
2	Mesken	1. Normal	24/116	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
3	Mesken	2. Normal	24/116	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
4	Mesken	3. Normal	24/116	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
5	Mesken	4. Normal	24/116	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam

4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde 25.11.2013 tarih, saat 14:00 itibariyle yapılan incelemeye ve ekte sunulan 25.11.2013 tarihli resmi takyidat belgelerine göre;

5201 ada 10 no'lu parselde yer alan "6 Katlı Apartman Beton"da 1, 2, 3, 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümler üzerinde;

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 15.12.2011 (Başlama Tarih: 15.12.2011, Bitiş Tarih: 15.12.2011, Süre: -) (19.12.2011 tarih, 61231 yevmiye)
- KM'ne çevrilmiştir. (Başlama Tarih: 04.06.2012, Süre: -) (04.06.2012 tarih, 25777 yevmiye)

Şerhler Hanesinde;

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 5301/10		
Zemin No	: 55275960	Yüzölçümü	: 514,00 m2		
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Alan Tap. Niteliği	: 6 katlı apartman binası		
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bag.Böl.No: 1)		
Mahalle / Köy Adı	: GÜVEN Mah.	Alan Pay/Payda	: 20/16		
Mevki	:	Bag.Böl. Niteliği	: -Bölüm---		
Çift / Sayfa No	: 61 / 5987				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/BS	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yorum	Terkin Şekli - Tarih - Yev.
Beyan	Yerleşim Planı : 15/12/2011 (Başlama Tarihi:15/12/2011,Bitis Tarihi:15/12/2011 - Sıra:)		19/12/2011 - 61291	--
Beyan(AT ... KM ve Çevreliğiniz. (Başlama Tarihi:04/06/2012 Sıra:)			04/06/2012 - 25777	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Malik	Etilerli No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Şekli - Tarih - Yev.	Terkin Şekli - Tarih - Yev.
139539343	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İrtifakı Tesisi - 19/12/2011 - 61291 - -	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 5301/10		
Zemin No	: 55275961	Yüzölçümü	: 5 4,00 m2		
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Alan Tap. Niteliği	: 6 katlı apartman binası		
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 1 / - (Bag.Böl.No: 2)		
Mahalle / Köy Adı	: GÜVEN Mah.	Alan Pay/Payda	: 20/16		
Mevki	:	Bag.Böl. Niteliği	: -Bölüm---		
Çift / Sayfa No	: 61 / 5988				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/BS	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yorum	Terkin Şekli - Tarih - Yev.
Beyan	Yerleşim Planı : 15/12/2011 (Başlama Tarihi:15/12/2011,Bitis Tarihi:15/12/2011 - Sıra:)		19/12/2011 - 61291	--
Beyan(AT ... KM ve Çevreliğiniz. (Başlama Tarihi:04/06/2012 Sıra:)			04/06/2012 - 25777	--

Rapor Tarihi / Sayı : 12.10.2012 10:02

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Malik	Etilerli No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Şekli - Tarih - Yev.	Terkin Şekli - Tarih - Yev.
139539344	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İrtifakı Tesisi - 19/12/2011 - 61291 - -	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 5301/10		
Zemin No	: 55275962	Yüzölçümü	: 514,00 m2		
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Alan Tap. Niteliği	: 6 katlı apartman binası		
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 2 / - (Bag.Böl.No: 3)		
Mahalle / Köy Adı	: GÜVEN Mah.	Alan Pay/Payda	: 20/16		
Mevki	:	Bag.Böl. Niteliği	: -Bölüm---		
Çift / Sayfa No	: 61 / 5989				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/BS	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yorum	Terkin Şekli - Tarih - Yev.
Beyan	Yerleşim Planı : 15/12/2011 (Başlama Tarihi:15/12/2011,Bitis Tarihi:15/12/2011 - Sıra:)		19/12/2011 - 61291	--
Beyan(AT ... KM ve Çevreliğiniz. (Başlama Tarihi:04/06/2012 Sıra:)			04/06/2012 - 25777	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Malik	Etilerli No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Şekli - Tarih - Yev.	Terkin Şekli - Tarih - Yev.
139539345	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İrtifakı Tesisi - 19/12/2011 - 61291 - -	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 5301/10		
Zemin No	: 55275963	Yüzölçümü	: 5 4,00 m2		
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Alan Tap. Niteliği	: 6 katlı apartman binası		
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 3 / - (Bag.Böl.No: 4)		
Mahalle / Köy Adı	: GÜVEN Mah.	Alan Pay/Payda	: 20/16		
Mevki	:	Bag.Böl. Niteliği	: -Bölüm---		
Çift / Sayfa No	: 61 / 5990				
Kayıt Durum	: Aktif				

Rapor Tarihi / Sayı : 12.10.2012 10:02

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/İ/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yürürlük	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.		
Beyan	Yükstün Planı : 15/12/2011 (Başlama Tarihi: 15/12/2011, Bitiş Tarihi: 15/12/2011)		19/02/2011 - 61291	—		
Beyan(AT)	... K.M ra Cevdinleştir. (Başlama Tarihi: 04/06/2012, Bitiş Tarihi: 04/06/2012)		04/06/2012 - 25777	—		

MÜLKİYET BELGİLERİ						
Sistem No	Malik	Etilerik No	Hisse Pay/Payda	Metrokara	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
139359366	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İrtifaki Tesisi - 19/02/2011 - 61291 - -	

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	1. Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	1. 520/10			
Zemin No	1. 5525964	Yatırım	1. 514,95 m2			
İ / Hye	1. ANKARA/ÇANKAYA	Ana Pay Nitelik	1. 6 katlı apartman binası			
Katın Adı	1. Çankaya TM	Blok/Kat/Grup - B.B.No	1. - / 4 / - (Göğ.Sol.No: 5)			
Makale / Kıs Adı	1. GÜVEN Mah.	Arse Pay/Payda	1. 24/116			
Block	1.	Bağ.Böl. Nitelik	1. Mesken—			
CH / Sayfa No	1. 41 / 5091					
Bayet Durum	1. Akif					

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/İ/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yürürlük	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.		
Beyan	Yükstün Planı : 15/12/2011 (Başlama Tarihi: 15/12/2011, Bitiş Tarihi: 15/12/2011)		19/02/2011 - 61291	—		
Beyan(AT)	... K.M ra Cevdinleştir. (Başlama Tarihi: 04/06/2012, Bitiş Tarihi: 04/06/2012)		04/06/2012 - 25777	—		

MÜLKİYET BELGİLERİ						
Sistem No	Malik	Etilerik No	Hisse Pay/Payda	Metrokara	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
139359367	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İrtifaki Tesisi - 19/02/2011 - 61291 - -	

Rapor Tarihi / Saati : 11.10.2012 19:02

25.10.2013 tarih itibarıyla herhangi bir değişiklik yoktur

Raporlayan: 123746 Hacı Mustafa KUSURU
Kıymetli Uygundur.
12.10.2012

Rapor Tarihi / Saati : 12.10.2012 10:02

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Söz konusu taşınmazlar tam hisse ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı'na adına kayıtlı iken satış işleminden 09.04.2010 tarih ve 20118 yevmiye numarası ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Son 3 yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir alım satım işlemi bulunmamaktadır.

4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

T.C. Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 25.10.2013 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ve aşağıda sunulan 27.11.2013 tarih M.06.3.ÇAN.0.13.05.02/31920-1529/13 (30060) sayılı imar durum belgesine göre ana taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu ana taşınmaz Çankaya Belediyesi tarafından yapılmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na ve 12.08.2010 tarih, 20498 sayılı imar çapına göre "Konut Alanı"nda kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

- Ayrık nizam,
- 5 kat izinli,
- Yola mesafesi 5,00 m,
- Yan parsel mesafesi 3,00 m'dir.



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ İMAR DURUMU BELGESİ					Perselasyon Plan No : 50550 Beige / Çap No : 4810 / A
ADA No	PARSEL No	ESKİ ADA No	ESKİ PARSEL No	TOPLAM Alan m ²	DEĞİŞİKLİKLER / KARARLAR / NOTLAR :
5201	10			514	

İMAR DURUMU	
Yola Mesafesi : 7.00m.	İnşaat tarzı : AYRIK
İnşaat Cephesi (En çok) : KROKİDE	Kat adedi(Bodrum hariç) : 5 KAT
İnşaat Derinliği : 17.50m.	Saçak seviyesi : 15.50m.

Parsel ölçüleri 02.07.2010 tarihli Aplikasyon zaptından alınmıştır.

EVRAK / HAZIRLANDIĞI NO TARİH HAZIRLAYAN
20498 / 12.08.2010
Mim.Canan ATAY

* SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 26.06.2007 TARİHLİ GENELGESİ DİKKATE ALINACAKTIR. HMAX SAÇAK SEVİYESİ BELİRLENİRKEN İLGİLİ KOMUTANLIKTAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

İMAR DURUMU BÜRO SORUMLUSU

A -İmar Yönetmeliği 81. maddesi: Yapı İzni (Ruhsat) Başvurularında İmar Durumu en fazla bir sene içerisinde onaylanmış olmalıdır.
B -Aplikasyonsuz İmar Durumu Belgesi ile Proje onayı yapılamaz.
C -Projeler İmar Yönetmeliğine Uygun Olarak Onaylanacak.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



ÇANKAYA
BELEDİYESİ

T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
ANKARA

Sayı : M.06.3.ÇAN.0.13.05.02/31920-1529/13
Konu: 5201 ada, 10 sayılı parsel.

(30060)

27.11.2013

Sayın; Serdar BAYSAL
TSKB. Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Aziziye Mah.Piyade Sok.B-Blok No:3/7
Çankaya /ANKARA

İLGİ: 25.10.2013 tarih ve 31920 sayıda kayıtlı dilekçe;

İlgi dilekçe ile İlçemiz Güven mahallesinde bulunan 5201 ada, 10 sayılı parselin imar durumu bilgilerinin bildirilmesi talep edilmektedir.

Yapılan incelemede;

İmarın 5201 ada, 10 sayılı parselin 30660 nolu kesin parselasyon ve bölge kat nizamı planında, ayrık nizam 5 katlı alanda kaldığı, yola mesafesinin 7.00m. olduğu hususları tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Raziye BİÇEN
İmar ve Şehircilik Müdürü
Lütfü ŞEVİRAN
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Ust. Sorumlu

Cumhuriyet Mah.Ziya Gökalp Cad. No: 11Kızılay/ANKARA Tel:458 90 00
NOT: Lütfen yazışmalarda ada parsel belirtiniz.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Ruhsat ve İzinler:

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaza ait 06.12.2010 onay tarihli mimari proje mevcuttur.
- Çankaya Belediyesi tarafından verilmiş değerleme konusu taşınmazlara ait 5 adet bağımsız bölüm 907,00 m², ortak alan 552,00 m² olmak üzere toplam 1.459,00 m² alan için verilmiş 16.05.2011 tarih, 2011/89/11 sayılı yapı ruhsatı; 1 adet dükkan 143,00 m², 4 adet daire 764,00 m², ortak alan 552,00 m² olmak üzere toplam 1.459,00 m² alan için verilmiş 24.11.2011 tarih, 2011/178/11 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Çankaya Belediyesi tarafından verilmiş değerleme konusu taşınmazlara ait 1 adet dükkan 143,00 m², 4 adet daire 764,00 m², ortak alan 552,00 m² olmak üzere toplam 1.459,00 m² alan için verilmiş 16.05.2012 tarih, 39 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Yapı Ruhsatı – Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)	Açıklama
16.05.2011, 2011/89/11 (Yapı Ruhsatı)	5 Adet Bağımsız Bölüm + Ortak Alanlar	1.459,00	-
24.11.2011, 2011/178/11 (Tadilat Yapı Ruhsatı)	5 Adet Bağımsız Bölüm + Ortak Alanlar	1.459,00	-
16.05.2012, 39 (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	5 Adet Bağımsız Bölüm + Ortak Alanlar	1.459,00	-

✓ Yapı Denetim:

- Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, yapı denetimi Aşağı Öveçler Mahallesi, 1328. Sokak, No: 8/7, Balgat / ANKARA adresinde faaliyet gösteren Başkent Vergi Dairesi, 0080746596 vergi kimlik ve 341 izin belge numaralı ADS Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

T.C. Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgilere göre, değerleme konusu parselin son 3 yıllık dönem içerisinde imar durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmediği belirtilmiştir.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkuller, Gayrimenkullerin Projesi veya Gayrimenkullere Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projesi ile uyumlu olup, tadilat yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine sahiptir. Taşınmazların üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bilgisi de bulunmamaktadır. Bu nedenlerden ötürü konu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne "bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Konu taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir unsura rastlanmamıştır. Konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne "bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Güven Mahallesi, Farabi Sokak, No: 27, Çankaya / ANKARA'dır.

Rapor konusu taşınmazlara ulaşım için; bölgede bilinirliği yüksek olan Çankaya Caddesi ile Atatürk Bulvarı kesişiminden, Atatürk Bulvarı istikametinde, kuzey yönünde yaklaşık 600,00 m ilerlendikten sonra Cinnah Caddesi üzerinden sola Farabi Sokak'a dönülür. Söz konusu taşınmazlar bu güzergahın yaklaşık 400,00 m batısında yolun sol kolu üzerinde kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar Farabi Sokak üzerinde yer almaktadır.

Söz konusu 5201 ada 10 no'lu parsel üzerinde yer alan taşınmazlar bölgenin önemli ulaşım arterlerinden olan Atatürk Bulvarı'na ve bölgenin önemli akslarından olan Cinnah Caddesi'ne yakın konumda yer almaktadır.

Konu taşınmazların bulunduğu bölge Ankara'nın merkezi noktaları ve eski yerleşim alanlarından. Bölgenin en popüler caddeleri Cinnah Caddesi, Hoşdere Caddesi ve Çankaya Caddesi'dir. Söz konusu taşınmazların bulunduğu sokak ise Cinnah Caddesi dik kesmektedir. Bölgede ticari potansiyel daha çok Cinnah Caddesi'ne, Çankaya Caddesi'ne ve Hoşdere Caddesi'ne yoğunlaşmış vaziyettedir. Bunun sebebi Ankara'nın simgesi haline gelen Atakule Alışveriş Merkezi'nin bu akslar üzerinde yer almasıdır. Dolayısıyla Farabi Sokak'ın bu akslara nazaran ticari potansiyeli daha azdır.

Konu taşınmazların yer aldığı bölgede yoğunluklu olarak eski yapılı binaların bulunmasına rağmen, son zamanlarda yeni yapılarda görmek mümkündür. Bölgede genelde zemin katı dükkan olarak tasarlanmış 4-5 katlı konut alanları bulunmaktadır. Bölgenin şehir merkezindeki olanaklara yakın olması olumlu özelliğidir. Ancak konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede genel olarak cadde ve sokak alanlarının dar olması ciddi anlamda çevre sakinlerinin otopark sıkıntısı çekmesini tetiklemektedir.

Rapor konusu taşınmazların yakın çevresinde CK Farabi Otel, Niza Park Otel, Seğmenler Parkı, Kuğulu Park, Karum AVM, Atatürk Bulvarı, Cinnah Caddesi, konut ve ofis kullanımlı yapılar bulunmaktadır. Söz konusu gayrimenkuller Atatürk Bulvarı'na ~410,00 m, Cinnah Caddesi'ne ~40,00 m, Seğmenler Parkı'na ~450,00 m, Çankaya Belediyesi'ne ~3,50 km ve Ankara Şehir Merkezi'ne ~2,70 km uzaklıkta bulunmaktadır. Taşınmazlara özel ve toplu taşıma araçları ile ulaşmak mümkündür.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Konu Gayrimenkuller'den Bazı Önemli Merkezlerle Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Konum	Yaklaşık Uzaklıklar (km)
Atatürk Bulvarı	~0,41 km
Cinnah Caddesi	~0,04 km
Seğmenler Parkı	~0,45 km
Çankaya Belediyesi	~3,50 km
Ankara Şehir Merkezi	~2,70 km

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güven Mahallesi, 5201 ada, 10 no'lu parsel, 514,00 m² arsa üzerinde yer alan "6 Katlı Apartman Beton" vasıflı "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı, "Mağaza" niteliğindeki zemin katta bulunan 1 no'lu (20/116 Arsa Paylı); "Mesken" niteliğindeki 1. normal katta bulunan 2 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 2. normal katta bulunan 3 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 3. normal katta bulunan 4 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 4. normal katta bulunan 5 no'lu (24/116 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerdir.

Konu taşınmazların bulunduğu bina ayırık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında inşaa edilmiş olup, Farabi Sokak üzerinde yer almaktadır.

Ana taşınmaz bodrum, zemin, 4 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. Ana girişi Farabi Sokak üzerinden zemin kattan otomatik-alüminyum kapı aracılığıyla sağlanmaktayken, ana taşınmazın ön kısmında yer alan mağaza alanına girişde zemin katta bulunan otomatik alüminyum kapı aracılığıyla sağlanmaktadır. Söz konusu ana taşınmazın onaylı mimari projesine göre bodrum katında 11 otoluk otopark alanı, kazan dairesi, su deposu; zemin katında 1 no'lu mağaza, bina girişi, asansör alanı, merdiven alanı; 1., 2., 3. ve 4. normal katlarında 2 yatak odası, salon, balkon, mutfak ve banyo alanları hacimlerinden oluşan 2, 3, 4 ve 5 no'lu konutlar, asansör ve merdiven hacimleri; çatı katta makine dairesi ve teras alanları bulunmaktadır. Taşınmazların dosyasında yer alan ve toplam 7 kat için düzenlenmiş onaylı mimari projeye göre ana taşınmazın zemin katında yer alan 1 no'lu mağaza 143,00 m²; 1., 2., 3. ve 4. normal katta yer alan 2, 3, 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümlerin her biri 191,00'er m² kapalı alana sahiptir. Bunlara ek olarak ana taşınmazın 371,00 m² alana sahip kapalı garaj alanı (11 otoluk) ve 44,88 m² kapalı alana sahip çatı katı yer almaktadır. Söz konusu ana taşınmaz onaylı mimari projesine göre 1.459,00 m² brüt kapalı alana sahiptir. Söz konusu taşınmazların bulunduğu binanın kat mülkiyetine geçmesinden dolayı, değerleme çalışmasında binada bulunan bağımsız bölümlere ayrı ayrı değer takdir edilmiştir. Ana taşınmazda onaylı mimari projesine göre 1 adet mağaza ve 4 adet mesken bulunmaktadır.

Konu taşınmazın dış cephesi cam giydirme kompakt laminat panel ve granittir. Binanın giriş zemini mermer, bina ana giriş kapısı alüminyum olup, otomatiktir. Bina içerisinde bulunan katlar arası geçişi sağlayan merdiven hacimleri mermer olup, merdiven korkulukları paslanmaz çeliktir. Binanın garaj katında zeminler epoksi kaplama beton olup, duvarlar alçıpandır. Mağaza alanının zemini mermer, duvarları alçıpan, dış doğramalar alüminyum, iç kapısı ahşaptır. Mağaza alanında yer alacak olan armatürler takılmıştır. 1., 2., 3. ve 4. normal katından yer alan konutların zemini kısmen mermer ve laminat parke; duvarları alçıpan ve mermer; dış doğramaları alüminyum; iç kapıları ahşaptır. Bu alanlarda yer alan konutların oda hacimleri arasında yer alan duvarlar henüz inşaa edilmemiş olup, alan bir bütündür. Ayrıca mevcutta konut alanlarının oda hacimlerindeki zemin döşemeleri kısmen mermer ve laminat parke, tavanları asma tavan, doğramaları alüminyumdur. Ayrıca binanın teras alanı seramik kaplamadır. Ana yapıda iklimlendirme sistemi mevcut olup, VRV ile ısıtma, soğutma ve havalandırma yapılabilmektedir. Konu taşınmazların işçiliğinde kaliteli malzemeler kullanılmıştır. Ayrıca binanın bodrum katı otopark alanı olarak tasarlanmış olup, katın tavan alanında mantolama uygulaması yapılmıştır. Konu ana taşınmazın ön cephesine göre sağ kolda yer alan, binanın bodrum katına inşi sağlayan araç iniş rampası bulunmakta olup, rampa zemini granit küp taş kaplı durumdadır. Söz konusu taşınmazlar içerisinde kullanılan malzemeler kaliteli olup, binanın bodrum kat ile çatı katı arası geçişi sağlayan asansör bulunmaktadır.

Mevcutta bina haricinde kalan alanlar mermer ve andezit ile kaplı durumdadır. Konu taşınmazların yakın çevresinde CK Farabi Otel, Niza Park Otel, Seğmenler Parkı, Kuğulu Park, Karum AVM, Atatürk Bulvarı, Cinnah Caddesi, konut ve ofis kullanımlı yapılar bulunmaktadır. Konu parsel Farabi Sokak üzerinde yer almaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Taşınmazların Katlara Göre Kullanım Alanları;

Bağımsız Bölüm No	Kat Adı	Yasal Duruma Göre (m ²)
1 No'lu Mağaza	Zemin Kat	143,00
Toplam	-	143,00
2 No'lu Mesken	1. Normal Kat	191,00
Toplam	-	191,00
3 No'lu Mesken	2. Normal Kat	191,00
Toplam	-	191,00
4 No'lu Mesken	3. Normal Kat	191,00
Toplam	-	191,00
5 No'lu Mesken	4. Normal Kat	191,00
Toplam	-	191,00
Bağımsız Bölümlerin Toplam Kapalı Alanı	-	907,00

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

Bina Adı	
Toplam Bağımsız Bölüm Alanı	907,00 m ²
Yaşı	~1
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	7 katlı (Bodrum + zemin + 4 normal + çatı katı)
Dış cephe	Dış cephe boyası + granit
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Mevcut
Asansör	Mevcut (1 Adet)
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut (Sadece sistem odasında)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri

Bina Adı	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Duvar	Aydınlatma
Bodrum Kat	Otopark, kazan dairesi, su deposu, depo	Zemin şapı atılmış beton kaplama	Plastik boya	Ahşap, demir	Boya, seramik (Islak hacimler)	Floresan
1 No'lu Mağaza (Zemin Kat)	Sekreteryaya, giriş holü, güvenlik odası, toplantı odası, wc alanları	Granit, seramik, laminant parke	Asma tavan	Ahşap, alüminyum	Boya (Oda hacimleri), seramik (Islak hacimler)	Floresan
2 No'lu Mesken (1. Normal Kat)	Ofis, WC alanları	Granit, seramik, laminant parke	Plastik boya	Ahşap, alüminyum	Boya (Oda hacimleri), seramik (Islak hacimler)	Floresan
3 No'lu Mesken (2. Normal Kat)	Ofis, WC alanları	Granit, seramik, laminant parke	Plastik boya	Ahşap, alüminyum	Boya (Oda hacimleri), seramik (Islak hacimler)	Floresan
4 No'lu Mesken (3. Normal Kat)	Ofis, WC alanları	Granit, seramik, laminant parke	Plastik boya	Ahşap, alüminyum	Boya (Oda hacimleri), seramik (Islak hacimler)	Floresan
5 No'lu Mesken (4. Normal Kat)	Yönetim	Halı, granit, seramik	Plastik boya	Ahşap, alüminyum	Boya (Oda hacimleri), seramik (Islak hacimler)	Floresan

5.5 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Söz konusu parsel 514,00 m² arsa yüzölçümüne sahiptir.
- Söz konusu parsel Farabi Sokak üzerinde yer almaktadır.
- Söz konusu parsel hafif eğimli bir bölgede yer almaktadır.
- Söz konusu parsel üzerinde bodrum + zemin + 4 normal + çatı katı olmak üzere 7 kattan oluşan yapı bulunmaktadır.
- Mevcutta konutların oda hacimleri arasında yer alan duvarlar inşaa edilmemiş olup, bölümlenme kartonpiyer ve paravanlar ile sağlanmıştır.
- Taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz onaylı mimari projesine göre toplamda brüt 1.459,00 m² kapalı alana sahiptir.
- Söz konusu taşınmazlara ait kapalı otopark alanı bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazlar içerisinde kaliteli malzeme ve işçilik kullanılmıştır.
- Söz konusu taşınmazların görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Söz konusu taşınmazlar Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 2,70 km mesafede yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmazlara özel ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanmaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu sokakta yaya trafiğini azdır.

5.6 Harici ve Müteferrik İşler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin harici ve müteferrik işler kapsamında herhangi bir iş bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma, imar durumu ve bina inşa özellikleri dikkate alındığında **“Konut Alanı”** amaçlı kullanımıdır.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7**TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER****7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler**

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none">+ Söz konusu parsel Farabi Sokak üzerinde yer almaktadır.+ Söz konusu taşınmazlara ait kapalı otopark alanı bulunmaktadır.+ Söz konusu taşınmazlar içerisinde kaliteli malzeme ve işçilik kullanılmıştır.	<ul style="list-style-type: none">- Taşınmazların bulunduğu sokakta yaya trafiğini azdır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">✓ Söz konusu taşınmazların görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.✓ Söz konusu taşınmazlar Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 2,70 km mesafede yer almaktadır.✓ Söz konusu taşınmazlara özel ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanmaktadır.	<ul style="list-style-type: none">x Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

Satılık Dükkan Emsalleri:

- Konu taşınmazlara yakın konumda, Farabi Sokak üzerinde yer alan, 200,00 m² bodrum, 150,00 m² zemin kat olmak üzere toplam 450,00 m² kapalı alana sahip dükkanın 950.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.111 TL/m²; 1.977 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Cinnah Caddesi üzerinde, Farabi Sokak'a yakın konumda yer alan, 110,00 m² kapalı alana sahip dükkanın 410.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.727 TL/m²; 1.725 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Cinnah Caddesi ve Kuloğlu Sokak kesişiminde yer alan, 110,00 m² kapalı alana sahip dükkanın 250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.273 TL/m²; 1.052 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Cinnah Caddesi ve Mesnevi Sokak kesişiminde yer alan, 130,00 m² kapalı alana sahip dükkanın 295.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.269 TL/m²; 1.050 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Mesnevi Sokak üzerinde yer alan, 115,00 m² kapalı alana sahip dükkanın 200.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.739 TL/m²; 805 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Mesnevi Sokak üzerinde yer alan, 20,00 m² kapalı alana sahip dükkanın 50.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.500 TL/m²; 1.157 USD/m²)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Konu taşınmazlara yakın konumda, Mesnevi Sokak üzerinde yer alan, 220,00 m² kapalı alana sahip dükkanın 450.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.045 TL/m²; 947 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Mesnevi Sokak üzerinde yer alan, 125,00 m² kapalı alana sahip dükkanın 180.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.440 TL/m²; 667 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Çevre Sokak üzerinde yer alan, 2 kattan oluşan 700,00 m² kapalı alana sahip dükkanın 800.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.143 TL/m²; 529 USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Güvenlik Caddesi üzerinde yer alan, 25,00 m² kapalı alana sahip dükkanın 102.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.080 TL/m²; 1.887 USD/m²)

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ²)	Özellikler
1	450,00	2.111	Farabi Sokak
2	110,00	3.727	Cinnah Caddesi
3	110,00	2.273	Cinnah Caddesi ve Kuloğlu Sokak kesişimi
4	130,00	2.269	Cinnah Caddesi ve Mesnevi Sokak kesişimi
5	115,00	1.739	Mesnevi Sokak
6	20,00	2.500	Mesnevi Sokak
7	220,00	2.045	Mesnevi Sokak
8	125,00	1.440	Mesnevi Sokak
9	700,00	1.143	Çevre Sokak
10	25,00	4.080	Güvenlik Caddesi

Kiralık Dükkan Emsalleri:

- Konu taşınmazlara yakın konumda, Farabi Sokak üzerinde yer alan, 200,00 m² bodrum, 150,00 m² zemin kat olmak üzere toplam 450,00 m² kapalı alana sahip dükkanın aylık 5.000 TL kira getirisi olduğu bilgisi alınmıştır. (11,11 TL/m²/ay; 5,14 USD/m²/ay)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Cinnah Caddesi üzerinde, Farabi Sokak'a yakın konumda yer alan, 110,00 m² kapalı alana sahip dükkanın aylık 2.000 TL kira getirisi olduğu bilgisi alınmıştır. (18,18 TL/m²/ay; 8,42 USD/m²/ay)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Mesnevi Sokak üzerinde yer alan, 220,00 m² kapalı alana sahip dükkanın aylık 2.000 TL kira getirisi olduğu bilgisi alınmıştır. (9,09 TL/m²/ay; 4,21 USD/m²/ay)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Mesnevi Sokak üzerinde yer alan, 115,00 m² kapalı alana sahip dükkanın aylık 3.000 TL kira getirisi olduğu bilgisi alınmıştır. (26,09 TL/m²/ay; 12,08 USD/m²/ay)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Mesnevi Sokak üzerinde yer alan, 125,00 m² kapalı alana sahip dükkanın aylık 1.750 TL kira getirisi olduğu bilgisi alınmıştır. (14,00 TL/m²/ay; 6,48 USD/m²/ay)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Güvenlik Caddesi üzerinde yer alan, 25,00 m² kapalı alana sahip dükkanın aylık 550 TL kira getirisi olduğu bilgisi alınmıştır. (22,00 TL/m²/ay; 10,18 USD/m²/ay)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Konu taşınmazlara yakın konumda, Çevre Sokak üzerinde yer alan, 2 kattan oluşan 700,00 m² kapalı alana sahip dükkanın aylık 5.000 TL kira getirisi olduğu bilgisi alınmıştır. (7,14 TL/m²/ay; 3,30 USD/m²/ay)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Enis Behiç Koryürek Sokak üzerinde yer alan, 30,00 m² kapalı alana sahip dükkanın aylık 500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (16,67 TL/m²/ay; 7,72 USD/m²/ay)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Mesnevi Sokak üzerinde yer alan, 40,00 m² kapalı alana sahip dükkanın aylık 900 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (22,50 TL/m²/ay; 10,41 USD/m²/ay)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Cinnah Caddesi üzerinde yer alan, 60,00 m² kapalı alana sahip dükkanın aylık 1.400 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (23,33 TL/m²/ay; 10,80 USD/m²/ay)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Yeşilyurt Sokak üzerinde yer alan, 33,00 m² kapalı alana sahip dükkanın aylık 800 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (24,24 TL/m²/ay; 11,22 USD/m²/ay)

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ² /ay)	Özellikler
1	450,00	11,11	Farabi Sokak
2	110,00	18,18	Cinnah Caddesi
3	220,00	9,09	Mesnevi Sokak
4	115,00	26,09	Mesnevi Sokak
5	125,00	14,00	Mesnevi Sokak
6	25,00	22,00	Güvenlik Caddesi
7	700,00	7,14	Çevre Sokak
8	30,00	16,67	Enis Behiç Koryürek Sokak
9	40,00	22,50	Mesnevi Sokak
10	60,00	23,33	Cinnah Caddesi

Satılık Konut Emsalleri:

- Konu taşınmazlara yakın konumda, Farabi Sokak üzerinde yer alan, zemin katta konumlu, 4+1, 165,00 m² kapalı alana sahip yapıli dairenin 500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.030 TL/m²; 1.403 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Farabi Sokak üzerinde yer alan, 3. normal katta konumlu, 3+1, 120,00 m² kapalı alana sahip dairenin 200.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.667 TL/m²; 772 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Farabi Sokak üzerinde yer alan, 1. normal katta konumlu, 3+1, 140,00 m² kapalı alana sahip dairenin 265.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.893 TL/m²; 876 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Farabi Sokak üzerinde yer alan, 3. normal katta konumlu, 3+1, 145,00 m² kapalı alana sahip dairenin 250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.724 TL/m²; 798 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Kıbrıs Sokak üzerinde yer alan, zemin katta konumlu, 9+2, 220,00 m² kapalı alana sahip birleştirilmiş şekilde kullanılan 2 dairenin 365.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.659 TL/m²; 768 USD/m²)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Konu taşınmazlara yakın konumda, Alaçam Sokak üzerinde yer alan, 1. normal katta konumlu, 3+1, 140,00 m² kapalı alana sahip dairenin 265.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.893 TL/m²; 876 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Alaçam Sokak üzerinde yer alan, bodrum katta konumlu, 2+1, 100,00 m² kapalı alana sahip dairenin 125.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.250 TL/m²; 579 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Cinnah Caddesi üzerinde yer alan, 4. normal katta konumlu, 4+1, 170,00 m² kapalı alana sahip dairenin 295.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.735 TL/m²; 803 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Mesnevi Sokak üzerinde yer alan, zemin katta konumlu, 3+1, 110,00 m² kapalı alana sahip yapıli dairenin 235.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.136 TL/m²; 989 USD/m²)

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ²)	Özellikler
1	165,00	3.030	Farabi Sokak
2	120,00	1.667	Farabi Sokak
3	140,00	1.893	Farabi Sokak
4	145,00	1.724	Farabi Sokak
5	220,00	1.659	Kıbrıs Sokak
6	140,00	1.893	Alaçam Sokak
7	100,00	1.250	Alaçam Sokak
8	170,00	1.735	Cinnah Caddesi
9	110,00	2.136	Mesnevi Sokak

Kiralık Konut Emsalleri:

- Konu taşınmazlara yakın konumda, Farabi Sokak üzerinde yer alan, 1. normal katta konumlu, 3+1, 110,00 m² kapalı alana sahip dairenin aylık 900 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (8,18 TL/m²/ay; 3,79 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Farabi Sokak üzerinde yer alan, 4. normal katta konumlu, 3+1, 125,00 m² kapalı alana sahip dairenin aylık 1.100 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (8,80 TL/m²/ay; 4,07 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Mesnevi Sokak üzerinde yer alan, 1. normal katta konumlu, 3+1, 130,00 m² kapalı alana sahip dairenin aylık 1.100 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (8,46 TL/m²/ay; 3,92 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Mesnevi Sokak üzerinde yer alan, 3. normal katta konumlu, 3+1, 130,00 m² kapalı alana sahip dairenin aylık 1.300 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (10,00 TL/m²/ay; 4,63 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Mesnevi Sokak üzerinde yer alan, 1. normal katta konumlu, 3+1, 135,00 m² kapalı alana sahip dairenin aylık 1.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (7,41 TL/m²/ay; 3,43 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Fatma Aliye Sokak üzerinde yer alan, 1. normal katta konumlu, 3+1, 110,00 m² kapalı alana sahip dairenin aylık 925 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (8,41 TL/m²/ay; 3,89 USD/m²)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Konu taşınmazlara yakın konumda, Fatma Aliye Sokak üzerinde yer alan, 4. normal katta konumlu, 3+1, 135,00 m² kapalı alana sahip dairenin aylık 1.300 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (9,63 TL/m²/ay; 4,46 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Alaçam Sokak üzerinde yer alan, zemin katta konumlu, 2+1, 80,00 m² kapalı alana sahip dairenin aylık 650 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (8,13 TL/m²/ay; 3,76 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Cinnah Caddesi üzerinde yer alan, 4. normal katta konumlu, 3+1, 125,00 m² kapalı alana sahip dairenin aylık 1.100 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (8,80 TL/m²/ay; 4,07 USD/m²)

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ² /ay)	Özellikler
1	110,00	8,18	Farabi Sokak
2	125,00	8,80	Farabi Sokak
3	130,00	8,46	Mesnevi Sokak
4	130,00	10,00	Mesnevi Sokak
5	135,00	7,41	Mesnevi Sokak
6	110,00	8,41	Fatma Aliye Sokak
7	135,00	9,63	Fatma Aliye Sokak
8	80,00	8,13	Alaçam Sokak
9	125,00	8,80	Cinnah Caddesi

Satılık Bina Emsalleri:

- Konu taşınmazlara yakın konumda, Farabi Sokak üzerinde yer alan, 1.500,00 m² arsa üzerine inşa edilmiş, 4 katlı, 1.930,00 m² kapalı alana sahip yeni binanın 4.300.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.813 TL/m²; 2.228 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Cinnah Caddesi üzerinde, Kuğulu Kavşağı'na yakın konumda yer alan, 5 katlı, 2.431,00 m² kapalı alana sahip yaklaşık 20 yıllık binanın 5.250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.160 TL/m²; 1.000 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Atatürk Bulvarı ve Çelebi Sokak kesişiminde yer alan, 1.155,00 m² arsa üzerine inşa edilmiş, 4 katlı, 2.800,00 m² kapalı alana sahip yaklaşık 40 yıllık binanın 8.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (6.559 TL/m²; 3.036 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Şili Meydanı'nda yer alan, 877,00 m² arsa üzerine inşa edilmiş, 5 katlı, 3.000,00 m² kapalı alana sahip yaklaşık 40 yıllık binanın 7.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.333 TL/m²; 1.080 USD/m²)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Cinnah Caddesi üzerinde yer alan, 3 katlı, 1.290,00 m² kapalı alana sahip yaklaşık yeni binanın 5.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.876 TL/m²; 1.794 USD/m²)

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ²)	Özellikler
1	1.930,00	4.813	Farabi Sokak
2	2.431,00	2.160	Cinnah Caddesi
3	2.800,00	6.559	Atatürk Bulvarı ve Çelebi Sokak kesişimi
4	3.000,00	2.333	Şili Meydanı
5	1.290,00	3.876	Cinnah Caddesi

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kiralık Bina Emsalleri:

- Konu taşınmazlara yakın konumda, Alaçam Sokak üzerinde yer alan, 5 katlı, 2.400,00 m² kapalı alana sahip binanın aylık 45.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (18,75 TL/m²/ay; 8,68 USD/m²/ay)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Mesnevi Sokak üzerinde yer alan, 4 katlı, 780,00 m² kapalı alana sahip binanın aylık 10.000 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (27,70 TL/m²/ay; 12,82 USD/m²/ay)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Cinnah Caddesi üzerinde yer alan, 5 katlı, 1.500,00 m² kapalı alana sahip binanın aylık 30.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (20,00 TL/m²/ay; 9,26 USD/m²/ay)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Kuloğlu Sokak üzerinde yer alan, 7 katlı, 2.200,00 m² kapalı alana sahip binanın aylık 25.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (11,36 TL/m²/ay; 5,26 USD/m²/ay)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Piyade Sokak üzerinde yer alan, 4 katlı, 1.000,00 m² kapalı alana sahip binanın aylık 20.000 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (43,21 TL/m²/ay; 20,00 USD/m²/ay)

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ²)	Özellikler
1	2.400,00	18,75	Alaçam Sokak
2	780,00	27,70	Mesnevi Sokak
3	1.500,00	20,00	Cinnah Caddesi
4	2.200,00	11,36	Kuğulu Sokak
5	1.000,00	43,21	Piyade Sokak

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

Bağımsız Bölüm No	Alanı (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
1 No'lu Mağaza	143,00	5.250,00	750.750 TL
2 No'lu Mesken	191,00	3.350,00	639.850 TL
3 No'lu Mesken	191,00	3.450,00	658.950 TL
4 No'lu Mesken	191,00	3.450,00	658.950 TL
5 No'lu Mesken	191,00	3.350,00	639.850 TL
TOPLAM DEĞER			3.348.350 TL
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			3.348.000 TL

7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Gelir indirgeme yöntemini bir alt dalı olan direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

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

KAT	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	AYLIK KİRA (TL)	YILLIK KİRA (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1 No'lu Mağaza	143,00	31,00	4.433,00	53.196,00	7,00%	759.943
2 No'lu Mesken	191,00	17,50	3.342,50	40.110,00	6,25%	641.760
3 No'lu Mesken	191,00	18,00	3.438,00	41.256,00	6,25%	660.096
4 No'lu Mesken	191,00	18,00	3.438,00	41.256,00	6,25%	660.096
5 No'lu Mesken	191,00	17,50	3.342,50	40.110,00	6,25%	641.760
TOPLAM	907,00	19,84	17.994,00	215.928,00	6,42%	3.363.655
YAKLAŞIK TOPLAM						3.364.000

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkullerin değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

- Değerleme konusu taşınmazların, “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”na göre değeri **3.348.000.- TL (Üçmilyonüçyüzkırksevizbin.- Türk Lirası), 1.550.000.- USD (Birmilyonbeşyüzellibin.- Amerikan Doları)** olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”na göre değeri **3.364.000.- TL (Üçmilyonüçyüzaltmışdörtbin.- Türk Lirası), 1.557.000.- USD (Birmilyonbeşyüzelliyedibin.- Amerikan Doları)** olarak hesaplanmıştır.
- Her iki yöntemle yapılan çalışmada yeterli sayıda veriye ulaşılmış olup, nihai değer olarak değerlendirme konusu taşınmazların değeri “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ile bulunan değer olan **3.348.000.- TL (Üçmilyonüçyüzkırksevizbin.- Türk Lirası), 1.550.000.- USD (Birmilyonbeşyüzellibin.- Amerikan Doları)** rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.
- Taşınmazların kira değeri; “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”na göre 1 no'lu bağımsız bölümün aylık kira değeri **4.436.- TL (2.054.- USD)**, 2 no'lu bağımsız bölümün aylık kira değeri **3.344.- TL (1.548.- USD)**, 3 no'lu bağımsız bölümün aylık kira değeri **3.438.- TL (1.591.- USD)**, 4 no'lu bağımsız bölümün aylık kira değeri **3.438.- TL (1.591.- USD)**, 5 no'lu bağımsız bölümün aylık kira değeri değeri **3.344.- TL (1.548.- USD)** olmak üzere toplam **18.000.- TL (8.332.- USD)** olarak takdir edilmiştir.
- Ana taşınmazın sigorta değeri **853.515,00 (Sekizyüzelliüçbinbeşyüzonbeş.- Türk Lirası)**'dir.

Konu taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir unsura rastlanmamıştır. Konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne “bina” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

KDV Uygulaması ile İlgili Karar:

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2013 tarihinde bu tarih itibariyle ruhsat alanınan yapılar için konu kararda değışikliğe gidilmiştir. Ancak değerleme konusu taşınmaza ait ruhsat 01.01.2013 tarihinden önce alındığından taşınmaz yukarıda belirtilen 2002/4480 sayılı kanuna tabidir ve bu karar kapsamında değerleme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

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

30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)	
3.348.000.- TL (Üçmilyonüçyüz kırksekizbin.- Türk Lirası)	1.550.000.- USD (Birmilyonbeşyüzellibin.- Amerikan Doları)
30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)	
3.950.640.- TL (Üçmilyondokuzyüzellibinaltıyüz kırk.- Türk Lirası)	1.829.000.- USD (Birmilyonsekizyüz yirmidokuzbin.- Amerikan Doları)
30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Hariç)	
18.000.- TL (Onsekizbin.- Türk Lirası)	8.332.- USD (Sekizbinüçyüz otuziki.- Amerikan Doları)
30.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Dahil)	
21.240.- TL (Yirmibirbinikiyüz kırk.- Türk Lirası)	9.832.- USD (Dokuzbinsekizyüz otuziki.- Amerikan Doları)

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

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

SİMGE SEVİN AKSAN Değerleme Uzmanı (401772)	BİLGE BELLER ÖZÇAM Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)
--	---

BÖLÜM 9

EKLER

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Tapu Fotokopileri
2	Onaylı Takyidat Belgeleri
3	Onaylı İmar Durum Belgesi
4	Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler