

## DEĞERLEME RAPORU

# ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Çankaya Mahallesi  
13583 Ada 2 Nolu Parsel  
Çankaya/ANKARA  
ATAKULE ALIŞVERİŞ MERKEZİ



ARALIK 2010

**YÖNETİCİ ÖZETİ:**

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	: Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	: 06/12/2010 tarihli talebe istinaden imzalanmış olan : 06/12/2010 tarih ve 2010/12 nolu sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO</b>	: 06.12.2010 - 204036
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Mülkiyeti Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. A.Ş.'ye ait olan; Tapu kütüğünde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 5201 ada, 10 parsel numarası ve "Kargir Ev ve Bağ" vasfı ile kayıtlı taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları içerisindeki değer ve sürdürülebilir aylık kira tespiti.
<b>RAPOR TARİH VE NO.</b>	: 31/12/2010 tarih ve 2010/2-E rapor numarası
<b>SAHİBİ</b>	: Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	: Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	: Söz konusu taşınmazın tapu kayıt bilgilerini içeren tapu (Taşınmaz Bilgileri) kayıt belgesi ekte sunulmuştur.
<b>İMAR DURUMU</b>	: Söz konusu taşınmaz, Çankaya Belediyesi sınırları içerisinde olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Kule-Döner Restorant Ticaret-Ticari Rekrasyon Alanı" imarına sahiptir.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	: Tapu kütüğünde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada, 2 parsel numarası ve "Kargir Ev ve Bağ" vasfı ile kayıtlı taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları içerisindeki değer tespiti olup herhangi bir kısıtlılık hali söz konusu olmamakla birlikte kira değeri tespiti ilgili firma tarafından Alışveriş merkezindeki ticari kullanım alanı olan 17.713,45 m <sup>2</sup> 'lik kısmın yerleşim planındaki krokideki belirtilen konum ve alanların değişmediği kabulü ile yapılmıştır.
<b>DEĞERİ</b>	: Söz konusu taşınmazın ( arsa ile bina bedeli bir arada olmak üzere) değerlendirme tarihi itibarıyla tamamına 69.500.000.-TL (Altmış Dokuz Milyon Beş Yüz Bin.-Türk Lirası) değer tahmin ve takdir edilmiştir.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	: Murat ATALAY (SPK Lisans No:400994)
<b>KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	: Mustafa HASDEMİR (SPK Lisans No:400552)

## **İÇİNDEKİLER**

### **BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:**

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3-Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

### **BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:**

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

### **BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER:**

- 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)
  - 3.4.1- Değerleme Uzmanın Beyanı
- 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu
- 3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler
- 3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu

### **BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

- 4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Verileri
- 4.3- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.4- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4.5- Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri
  - 4.5.1- Yapısal Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri
  - 4.6.1- Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.7- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

- 4.8- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
  - 4.8.1- Olumlu Faktörler
  - 4.8.2- Olumsuz Faktörler
- 4.9- Genel Değerleme Yöntemleri
  - 4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
  - 4.9.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
  - 4.9.3.- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
  - 4.9.4- Proje Geliştirme Yöntemi
- 4.10- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler
- 4.14- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı (Brüt Kira Çarpanı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.17- Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

## **BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

- 5.1- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması
- 5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 5.3- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.4- Değerlemesi Konusu Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engelin Bulunup Bulunmadığı Hakkında Görüş

## **BÖLÜM 6 SONUC:**

- 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 6.2-Değerleme İcmali
- 6.3- Mevcut İmar Durumuna Göre Nihai Değer Takdiri

## **EKLER 1**

## **BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1- Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasının 06.12.2010 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 06.12.2010 tarih, 2010/2 nolu dayanak sözleşmesine istinaden, şirketimiz tarafından 26.12.2010 tarihinde, 2010/2010-E rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### **1.2- Rapor Türü**

Bu rapor Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasının talebi üzerine mülkiyeti Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan; tapu kütüğünde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada, 2 parsel numarası ve "Kargir Ev Bağ" vasfı ile kayıtlı taşınmazın mevcut haliyle günümüz piyasa koşullarında KDV hariç TL cinsinden nakit veya karşılığı değerleri ile sürdürülebilir aylık kira değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

### **1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen verilerin bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Murat ATALAY tarafından hazırlanmış, Teknik Müdür Yardımcısı Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa HASDEMİR tarafından kontrol edilmiştir.

#### **1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı**

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz Değerleme Uzmanı Murat ATALAY tarafından 14.12.2010 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 26.12.2010 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada, 2 parsel numarası ve "Kargir Ev ve Bağ " vasfı ile kayıtlı "Ticaret-Ticari Rekrasyon Alanı " imarlı taşınmazın, UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan "Pazar değeri" dir.

"UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

**Pazar Değeri**; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

#### **1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası**

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 06.12.2010 tarih ve 2010/2 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### **1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamındaki işlemler için hazırlanmıştır.

## **BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI**

### **2.1- Şirketin Ünvanı ve Adresi**

Şirketimiz, 05.07.1995 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 5.000.000.000.-TL sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) 22.07.1995 tarih ve 22351 sayılı yazıları ile 7 nolu yetki belgesine istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek Şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulu (BDDK) 05.08.2009 tarihli Kurul Kararı'yla Vakıf Gayrimenkul Değerlendirme A.Ş' ye "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi vermiştir.

Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, İstanbul 1 ve 2. Bölge, İzmir, Adana ve Antalya Bölge Müdürlüklerinde faaliyetini sürdürmektedir.

*Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:*

*Eti Mahallesi Ali Suavi Sokak No:11, 06833 Maltepe/ ANKARA*

## 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu; Kuleli Sokak No:3/3-4 06700 Gaziosmanpaşa -ANKARA adresinde faaliyet gösteren Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş firması için hazırlanmıştır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Türk Ticaret ve Sermaye Piyasası Kanunları hükümleri çerçevesinde 21/08/2000 tarihinde kurulmuştur. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup, şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata tabidir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kazançları, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5. maddesinin 1. fıkrasının d-4 bendi uyarınca Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.

Ortaklığın Vergi Dairesi : Cumhuriyet Vergi Dairesi,  
Vergi Numarası : 0950102875,  
Ticaret Sicil Memurluğu : Ankara Ticaret Odası Sicil Memurluğu,  
Ticaret Sicil Numarası : 156707 dir.

### **ORTAKLIK YAPISI**

Atakule GYO, 100.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. Başlangıç sermayesi tamamı ödenmiş 45 trilyon TL'dir. Çıkarılmış sermayenin 32.687.586 TL'si aynı sermaye, 12.312.414 TL'si nakdi olup, Şirket 21.08.2000 tarihinde tescil edilmiş ve iş bu husus 24.08.2000 tarihli Türk Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmak suretiyle ilan olunmuştur.



Şirket sermayesinin %49'luk kısmı 07-08/02/2002 tarihlerinde halka arz edilmiş olup, 01/01/2002-31/12/2002 döneminde ödenmiş bulunan 45.000.000.-TL sermaye, 18.000.000.-TL tutarındaki sabit kıymet yeniden değerlendirme artış fonunun sermayeye ilavesi ile 63.000.000.-TL'ye çıkarılmıştır. 2007 yılı karından 10.710.000.-TL, olağanüstü yedeklerden 1.290.000.-TL artırılarak ödenmiş sermaye 21.08.2008 tarihinde 75.000.000.-TL olarak tescil ve 26.08.2008 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan olmuş, daha sonra şirket çıkarılmış sermayesinin 75.000.000.-TL'den 84.000.000.-TL'ye artırılmasına ilişkin tescil işlemi 18 Eylül 2008 tarihinde gerçekleşmiş ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 24 Eylül 2008 tarih ve 7156 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

25.11.2009 itibariyle; Şirket ortakları ve Şirket payları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ortağın Adı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
İsmail TARMAN	51,000	42.840.006,30
Halka Arz	49,000	41.159.993,70
Toplam	100,000	84.000.000,00

#### PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

ATAKULE ALIŞVERİŞ MERKEZİ	Çankaya / ANKARA
HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ	Üçkapılar / ANTALYA
OBAKÖY İŞ MERKEZİ	Bayrampaşa / İSTANBUL
ALAADDİN OTEL	Alanya / ANTALYA
OFİS BİNASI	G.O.P / ANKARA
OFİS BİNASI	A.Ayrancı / ANKARA

Kaynak: Yukarıdaki verilerin dayanağı; <http://www.atakulegyo.com.tr/> internet sayfasıdır.

### 2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; mülkiyeti Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan; tapu kütüğünde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada, 2 parsel numarası ve "Kargir Ev ve Bağ" vasfı ile kayıtlı gayrimenkulün mevcut haliyle günümüz piyasa koşullarında KDV hariç TL cinsinden nakit veya karşılığı değerleri ile sürdürülebilir aylık kira değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmamaktadır.,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.
- Müşteri talebi doğrultusunda kira değeri tespiti ilgili firma tarafından Alışveriş merkezindeki ticari kullanım alanı olan 17.713,45 m<sup>2</sup>'lik kısmın yerleşim planındaki krokideki belirtilen konum ve alanların değişmediği kabulü ile yapılmıştır.

## BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri



Söz konusu gayrimenkul; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi sınırları içerisinde, Zübeyde Hanım Meydanı'nda, Cinnah Caddesi ile Çankaya Caddesi'nin kesiştiği köşede konumlu olan Atakule Alışveriş Merkezidir.

Gayrimenkulün yakın çevresinde Anayasa Mahkemesi, Cumhurbaşkanlığı ve Başbakanlık Köşkleri, hemen altında uzanan vadide Botanik Parkı, çeşitli Büyükelçilik (Afganistan, Meksika, Hindistan, Şili) binaları ile konut ve işyeri amaçlı kullanılan çok katlı yapılar mevcuttur.

Orta ve üst gelir grubuna hitap eden bölgede yer almaktadır, Altyapı eksikliği bulunmamaktadır. Gayrimenkulün bulunduğu bölgeye toplu taşıma araçları ile ulaşım mümkündür.

### 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İLİ	Ankara
İLÇESİ	Çankaya
MAHALLESİ	Çankaya
ADA NO	13583
PARSEL NO	2
YÜZÖLÇÜMÜ	6730 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	Kargir Ev ve Bağ
YEVMIYE NO	9186
CİLT NO	3
SAYFA NO	252
TAPU TARİHİ	09.04.2010
SAHİBİ	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
EDİNME SEBEBİ	Ticari Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması

### 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

07.12.2010 tarihinde Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde, değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir;

- Son üç yıl içerisinde gayrimenkul alım satım işlemi görmemiştir.
- Tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
- Tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
- Gayrimenkul ile ilgili olarak temin edilen 07.12.2010 tarihli tapu kayıt (Taşınmaz Bilgileri) belgesi ekte sunulmuştur.

### 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

– **Tapu senedi;** değerlemeye konu gayrimenkulün tapu kayıtlarında mevcut kullanımına göre cins tashihi yapılmamıştır. Gayrimenkul 25.08.2000 tarih, 9186 yevmiye numarası ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş adına tescili yapılmıştır

– **İmar Çapı;** Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından 27.12.2004 tarih, 36905 evrak no ve 71530 plan numarası ile tanzim edilmiştir.

– **Yapı Ruhsatı Belgesi (Tadilat);** Çankaya Belediyesi tarafından 14.07.2006 tarih, 96 ruhsat numarası ile toplam 28530 m<sup>2</sup> kapalı alan için tanzim edilmiştir.

– **Yapı Kullanma İzin Belgesi;** Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 16.11.1990 tarihinde toplam 28530,04 m<sup>2</sup> kapalı alan için tanzim edilmiştir.

– **Mimari Proje;** 10.10.1986 onay tarihli mimari proje kat planları

#### 3.4.1- Değerleme Uzmanın Beyanı

Yukarıda bahsedilen ve rapor ekinde sunulan belgeler, ilgili kurum arşivlerinde tarafımdan görülmüş ve örnekleri alınmıştır.

### 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

09.12.2010 tarihinde Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede edinilen bilgilere göre değerlemeye konu parselin imar planında son üç yıl içerisinde bir değişiklik olmamıştır. Rapor ekinde sunulan 27.12.2004 tarih ve 71530 plan numaralı imar çapı belgesine göre gayrimenkulün imar durumu aşağıdaki gibidir.

- E=3,5
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Kule-Döner Restoran Ticaret-Ticari Rekrasyon Alanı" imarlı bölgede yer almaktadır.
- 6730 m<sup>2</sup> yüzölçümlü imar parselidir.
- Kat adedi; 5 kat
- Saçak seviyesi; 15,50 m

### **3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu;**

İlgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir;

- Son üç yıl içerisinde gayrimenkul alım satım işlemi görmemiştir.
- Tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
- Gayrimenkul ile ilgili devam eden her hangi bir hukuki süreç bulunmamaktadır.
- Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edinilmiştir.

### **3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler**

Değerlemeye konu imar parseli üzerinde yer alan bina ile ilgili; Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından verilen 16.11.1990 tarihli yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

Değerleme; mevcut arsa, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine konu bina bedeli üzerinden yapılmakta olduğundan **bu değerlendirme çalışması herhangi bir proje değerlemesini kapsamamaktadır.**

### **3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu**

Değerleme konusu gayrimenkul parseli üzerinde yer alan yapılar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden yapı denetimine tabi değildir.

## BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

**Tarih:** Çankaya, 9 Haziran 1936'da merkez ilçe yapıldı. O zamanlar bucak olan Gölbaşı ve Elmadağ ilçeye bağlandı. Daha sonra Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucak oldu. 1960 yılında bucak teşkilatlarının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen Çankaya'nın semtleri haline geldiler. 30.11.1983'te Mamak ve Gölbaşı ilçe yapılarak Çankaya'dan ayrıldı.

İlçenin bugün 17 semti, 104 mahallesi ve 3 köyü vardır. 2000 yılı nüfus sayımına göre Çankaya'nın nüfusu 765.354'tür. Köyleriyle birlikte bu rakam 769.331'e çıkmaktadır. Fakat Çankaya'nın Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2 milyonu bulmasıdır. Çünkü Ankara'nın sosyal, kültürel siyasi, ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisinde. Cumhuriyetle birlikte devlet yöneticilerine ve konuklarına hizmet vermektedir.

**İklim:** Ankara'da karasal iklim hüküm sürmektedir. Yaz ile kış ve gece ile gündüz arasındaki ısı farkları yüksektir. Gece ile gündüz arasında saptanan en yüksek sıcaklık farkı 24°C' dir. Kış aylarında don yapan günler ortalaması 85 gün gibi oldukça yüksek bir orana sahiptir.

**Coğrafya:** Batıda Yenimahalle ve Sincan, kuzeyde Altındağ, doğuda Mamak, güneyde Gölbaşı ilçesi ile çevrili olan Çankaya ilçesi coğrafi olarak kuzeyde vadi tabanı düzlükleri ve alçak şekillerden güneye doğru yüksek platolar, yamaçlar, sırtlar ve orta-yüksek platolar olarak tanımlanan jeomorfolojik bir yapıya sahiptir.

**Nüfus:** Nüfusu beş milyona yaklaşan, çok çeşitli hizmet alanlarının yoğun bir biçimde yer aldığı, sanayinin de giderek geliştiği, ülke yönetimine yön veren kararların alındığı, bir metropol kenti olan

Ankara'nın en büyük ilçesi olan Çankaya'da özellikle yönetsel hizmet alanları ve ticari kullanım alanları yoğun olarak yer almaktadır. Ankara metropolü genelinde orta ve yüksek gelir grupları ile eğitim düzeyi yüksek olanların büyük çoğunluğu Çankaya ilçesinde yaşamaktadır. Ayrıca Ankara'nın kültürel-sanatsal etkinliklerinin büyük bir bölümü de Çankaya'da gerçekleştirilmektedir.

Çankaya Belediyesinin yüzölçümü Büyükşehir Belediyesi yüzölçümünün %12'lik bölümünü kaplamaktadır.1990 yılı itibariyle 88 adet olan mahalle sayısı 1995'te 105'e çıkmıştır Bu mahallelerin 55'i eski imarlı alanlar olup, 50'si islah imar planları ile planlı hale getirilmiş gecekondular alanlarıdır.

**Ekonomi:** Cumhuriyet'ten önceki Ankara, Kaletpe ve çevresinde gelişmiş, bunu çevreleyen yeşil şeridin dışına pek taşmamış 30 bin nüfuslu bir kentti. İlin başlıca geçim kaynağı tarım ve hayvancılık olup, tarımsal ve hayvansal malların alım satımı ile kısıtlı bir ticaret söz konusuydu.

Cumhuriyet'in ilk yıllarıyla beraber Ankara'da bir "yoğunlaşma dönemi" yaşandı. Başkent olmanın gerektirdiği hizmetleri verebilecek bir şehrin kurulması amacı ile başlatılan alt ve üstyapı inşaatları önce ticari hayatı canlandırdı. Yanı sıra inşaat malzemelerini karşılamaya yönelik bazı ufak çaplı imalathaneler yapıldı. Makina ve Kimya Endüstrisi Kurumu, Sümerbank ve Etibank gibi Kamu Sanayi kuruluşlarının ve bu kuruluşlara bağlı fabrikaların Ankara'da yapılmış olması, bu fabrikalara yan sanayi olarak çalışan küçük boyutlu özel işletmelerin kurulmasını teşvik etmiştir. Bu gelişmeler diğer yerleşim yerlerinden Ankara'ya nüfus göçünü başlatmış; böylelikle Ankara'da sanayileşme ve artan nüfus birbirinin hem sebebi hem sonucu olmuştur. Bugün Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibariyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara'da sürdürülen üretim faaliyetleri incelendiğinde; ilin ağaç işleri dalında Türkiye genelinde önemli bir yeri olduğu görülmektedir.



Bu üretim dalında faaliyette bulunan keresteciler, marangozlar, mobilyacılar, lakeçiler ve döşemeciler Siteler'de 13.000'in üstündeki işyerlerinde üretim yapmaktadırlar. 1955 yılında kurulan işyeri Yapı Kooperatifi marifetiyle başlatılan "Siteler" 1962 yılında kısmen faaliyete geçmiştir. Daha sonra kurulan 10 civarındaki kooperatif ile genişlemiştir. Halen inşaatlar yeni kooperatiflerle devam etmektedir. Siteler'deki 200 m2 ile 1000m2 arasında işyerleri ve teşhir salonları bulunmaktadır.

Cumhuriyet'in başlarında, 1925'te kurulan bira, 1926'da kurulan çimento ve Elmadağ'da kurulan barut fabrikaları gibi sayıları pek az sanayi kuruluşu varken, yakın yıllarda sanayi kuruluşlarının sayısı artmış ve sanayi, büyük bir çeşitlilik kazanma yoluna girmiştir. Artık Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makinaları, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

Türkiye'nin en büyük savunma sanayii projesinin yapımcısı olan Türk Havacılık ve Uzay sanayii (TAI) 1984'de Türk-Amerikan işbirliği ile kurulmuştur.

Ankara son yıllardaki büyük sanayi hamlesi ile memur, ticaret, tarım kenti kimliğinden sıyrılıp bir sanayi kenti kimliğine bürünmüştür.

**Turizm:** Ankara'ya gelen turist sayısı azımsanmayacak boyuttadır. Her yıl turist sayısı artış göstermektedir. Çankaya ilçesi sınırları içerisinde Anıtkabir, Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), M.T.A Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı, Oyuncak Müzesi (Cebeci-Ankara Üniversitesi Eğitim Fakültesi), Hitit Anıtı, Atakule, TBMM İlçemizin başlıca turistik yerlerindedir. Elmadağ Kayak Tesisleri, Ahlatlıbel Spor ve Eğlence Merkezi, Eğmir Gölü, İlçemizin Güneyinde ODTÜ arazisi bulunmaktadır.

Atakule Alışveriş Merkezi, Ankara'da döner restoranlı kulesi ile tanınan meşhur alışveriş merkezidir. 13.10.1989 tarihimde açılışı yapılan Türkiye'nin ikinci ve Ankara'nın ilk alışveriş merkezidir.

\* Yukarıdaki verilerin dayanağı; Çankaya Kaymakamlığı internet sayfasıdır.  
[http://www.cankayakaymakamligi.gov.tr/default\\_B0.aspx?content=47](http://www.cankayakaymakamligi.gov.tr/default_B0.aspx?content=47)

## 4.2- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Verileri:

- a) Alım Satım Trendleri:** Toparlanma eğiliminde,
- b) Konut Faiz Oranları:** 15 Bankanın 120 ay vadeli Konut Kredi faiz oranları 1.05–0.87 Aralığında seyretmektedir.
- c) Mevduat Faiz Oranları:** Bankaların mevduata uyguladığı faiz oranları gayrimenkulü yatırım aracı olarak ön plana çıkarmakla birlikte ekonomik belirsizlik ve bireysel borçlanmanın fazla olması nedeni ile gayrimenkul piyasaları beklenen hareketliliği yakalayamamaktadır.
- d) Yabancı Talebi:** Bu talepte belirsizlikten etkilenmiş olup, 2005 ve 2006 yıllarındaki yüksek adetli talep etkisi azalmıştır. Bu talebin azalmasına Yabancıların Mülk Edinimi ile İlgili Çıkan Yasada yapılan değişikliklerle sınırlamaya gidilmesinin de etkisi olmuştur.
- e) Sektörel Yatırımlar:** Önceki yıllarda birçok sektörden inşaat sektörüne kayan yatırımlar beraberinde arsa ve arazi fiyatlarını kısmen yükseltmiştir. Ancak son dönemde sektörel kriz nedeni ile yeni proje yatırımları durmuş ve bu durum arsa fiyatlarındaki trend artışının durmasına neden olmuştur.

\* Yukarıdaki verilerin dayanağı; TCMB verileri, Bankalar Birliği, Bankalar, Basın ve Genel Piyasadır.

## 4.3- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Dünyanın her yerinde 2007 yılından bu yana hissedilen küçük kriz olguları, beklendiği gibi 2008 ortalarında ABD'de küresel bir mali krize dönüşmüş, nakit akışının durması ile ticaretin en temel döngüsü olan mal alışverişi minimum düzeye inmiş, dünyada yaşanan ekonomik mali krizin etkisini ülkemizde de göstermesi nedeni ile gayrimenkul alım satımları zorunlu sebepler dışında durma noktasına gelmiştir.

2008 ve 2009 yılını küresel krizin gölgesinde geçiren piyasaları, 2010 yılında yeniden toparlanma sürecini girmiş ve Türkiye ekonomisi 2010 yılı ilk üç çeyrek döneminde yüzde 8,9 büyümüştür.



#### 4.5- Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

<b>İnşaat Tarzı</b>	B.A.K
<b>İnşaat Nizamı</b>	Ayrık
<b>Kat Adedi</b>	5 bodrum+zemin+2 normal kat Kule Bölümü (h= 125 m)
<b>İnşaat Alanı</b>	28.530 m <sup>2</sup>
<b>Ticari Alanı</b>	17.713,45m <sup>2</sup>
<b>Trafo</b>	2 adet ( her biri 1.250 KVA)
<b>Jenaratör</b>	2 adet
<b>Isıtma ve Soğutma</b>	VRV sistemi, 3 adet doğalgaz yakıtlı 780-860 kcal Viessman marka kazan
<b>Yakıt Deposu</b>	80 ton kapasiteli (atıl)
<b>Su Deposu</b>	240 m <sup>3</sup> kapasiteli betonarme depo
<b>Su</b>	Şebeke
<b>Hidrofor</b>	9 adet santrfüj pompa
<b>Kanalizasyon</b>	Şebeke
<b>Çöp Odası</b>	Bir adet soğutma sistemli çöp odası
<b>Asansör</b>	1 adet 10 kişilik panoramik asansör, 4 adet yük asansörü, 2 adet hızlı panoramik asansör
<b>Yürüyen Merdiven</b>	8 adet
<b>Yangın İhbar Sistemi</b>	Muhtelif yerlerde ısı ve duman dedektörleri ve tüpleri bulunmaktadır.
<b>Güvenlik Sistemi</b>	Kaplı devre tv kayıt ve izleme sistemi
<b>Telefon Santrali</b>	4 harici, 26 dahili hat kapasiteli
<b>Kapalı Otopark</b>	-14,5 ve -11,25 kotlarında toplam 180 araç kapasiteli kapalı otopark

**Atakule Alışveriş Merkezi 2 bölümden oluşmaktadır.****1-Alışveriş bölümü****2-Kule Bölümü**

Alışveriş merkezindeki ticari kullanım alanı olan 17.713,45 m<sup>2</sup>'lik kısmın katlara göre dağılımı (Tablo 1) ve yerleşim planındaki krokiye göre dağılımı(Tablo 2) aşağıdaki gibidir.

**Tablo 1**

Sıra No	Kat No	Brüt Kullanımı (m <sup>2</sup> )
1	- 14,50 Kotu	2620,90
2	- 11,25 Kotu	2773,23
3	- 8,00 Kotu	3767,55
4	- 4,00 Kotu	2526,79
5	0,00 Kotu	1014,85
5	+ 4,00 Kotu	1955,54
7	+ 8,00 Kotu	1581
8	+ 83,25 Kotu + 93,35 Kotu + 98,80 Kotu	1159,59
9	+ 87,15 Kotu	278
	<b>Toplam</b>	<b>17.713,45</b>

Tablo 2

Sıra No	Kat No	Kroki No	Kullanım Fonksiyonu	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )
1	- 14,50 Kotu	001	Garaj	2.620,90
2	- 11,25 Kotu	002	Garaj	2.773,23
3	- 8,00 Kotu	101 - 114	Restoran (Pizza Hut)	442,62
4	- 8,00 Kotu	115 - 118	Restoran (Kentucky)	94,42
5	- 8,00 Kotu	119 - 123, 140 - 141	Market	2.053,93
6	- 8,00 Kotu	124 - 126	Dükkân	28,20
7	- 8,00 Kotu	125, 127 - 129	Dükkân	56,40
8	- 8,00 Kotu	130 - 131	Dükkân	28,20
9	- 8,00 Kotu	132 - 135	Eğlence Merkezi	976,00
10	- 8,00 Kotu	136	Dükkân	33,52
11	- 8,00 Kotu	137	Dükkân	33,52
12	- 8,00 Kotu	138	Dükkân	10,50
13	- 8,00 Kotu	142	Dükkân	10,24
14	- 4,00 Kotu	201-209, 301-310 (*)	Banka şubesi	714,16
15	- 4,00 Kotu	210 - 213	Dükkân	100,00
16	- 4,00 Kotu	214 - 216	Dükkân	31,92
17	- 4,00 Kotu	217	Dükkân	21,12
18	- 4,00 Kotu	218	Dükkân	32,50
19	- 4,00 Kotu	219 - 222	Dükkân	125,30
20	- 4,00 Kotu	223	Dükkân	73,30
21	- 4,00 Kotu	224 - 225	Dükkân	63,04
22	- 4,00 Kotu	226	Dükkân	63,04
23	- 4,00 Kotu	227 - 228	Dükkân	76,74
24	- 4,00 Kotu	229 - 231	Dükkân	124,90
25	- 4,00 Kotu	232 - 233	Dükkân	76,20
26	- 4,00 Kotu	234 - 238	Dükkân	139,09
27	- 4,00 Kotu	239 - 240 - 241	Dükkân	82,00
28	- 4,00 Kotu	242 - 243	Dükkân	43,44
29	- 4,00 Kotu	245 - 246	Dükkân	35,00
30	- 4,00 Kotu	244, 247, 249	Restoran	513,15
31	- 4,00 Kotu	248, 250, 251	Dükkân	45,86
32	- 4,00 Kotu	252	Dükkân	148,93
33	- 4,00 Kotu	253	Dükkân	11,66
34	- 4,00 Kotu	254	Dükkân	41,44
35	0,00 Kotu	311, 312, 313, 319	Dükkân	85,20
36	0,00 Kotu	314 - 315	Dükkân	21,80
37	0,00 Kotu	316 - 317	Dükkân	21,80
38	0,00 Kotu	318	Dükkân	10,90
39	0,00 Kotu	320	Dükkân	14,10
40	0,00 Kotu	321	Dükkân	70,72
41	0,00 Kotu	322	Dükkân	60,00
<b>SAYFA TOPLAMI</b>				<b>12.008,99</b>

Sıra No	Kat No	Kroki No	Kullanım Fonksiyonu	Brüt Kullanım Alanı (m2)
42	0,00 Kotu	323	Dükkân	24,50
43	0,00 Kotu	324	Dükkân	35,70
44	0,00 Kotu	325	Dükkân	42,90
45	0,00 Kotu	326	Dükkân	44,10
46	0,00 Kotu	327 - 328	Dükkân	49,00
47	0,00 Kotu	329 - 330	Dükkân	59,80
48	0,00 Kotu	331 - 332	Dükkân	63,04
49	0,00 Kotu	333	Dükkân	14,24
50	0,00 Kotu	334	Dükkân	14,24
51	0,00 Kotu	335 - 336	Dükkân	50,00
52	0,00 Kotu	337	Dükkân	14,90
53	0,00 Kotu	338	Dükkân	24,32
54	0,00 Kotu	339	Dükkân	22,10
55	0,00 Kotu	340	Dükkân	40,00
56	0,00 Kotu	341	Dükkân	22,62
57	0,00 Kotu	342	Dükkân	17,50
58	0,00 Kotu	343	Dükkân	17,50
59	0,00 Kotu	344	Dükkân	21,70
60	0,00 Kotu	345 - 347	Dükkân	152,17
61	+ 4,00 Kotu	401 - 410 (**)	Sanat galerisi	372,85
62	+ 4,00 Kotu	411	Dükkân	21,30
63	+ 4,00 Kotu	412 - 413	Dükkân	42,60
64	+ 4,00 Kotu	414 - 415	Dükkân	21,12
65	+ 4,00 Kotu	416 - 417	Dükkân	21,80
66	+ 4,00 Kotu	418	Dükkân	10,90
67	+ 4,00 Kotu	419 - 421	Dükkân	147,87
68	+ 4,00 Kotu	422 - 423	Dükkân	20,80
69	+ 4,00 Kotu	424 - 425	Dükkân	51,98
70	+ 4,00 Kotu	426	Dükkân	32,32
71	+ 4,00 Kotu	427	Dükkân	32,16
72	+ 4,00 Kotu	428	Dükkân	20,50
73	+ 4,00 Kotu	429	Dükkân	21,30
74	+ 4,00 Kotu	430	Dükkân	26,60
75	+ 4,00 Kotu	431	Dükkân	26,60
76	+ 4,00 Kotu	432 - 433	Dükkân	42,60
77	+ 4,00 Kotu	434 - 436	Dükkân	42,42
78	+ 4,00 Kotu	437 - 438	Nikâh Dairesi	931,50
79	+ 4,00 Kotu	439 - 441	Dükkân	44,16
80	+ 4,00 Kotu	442	Dükkân	11,56
81	+ 4,00 Kotu	443	Dükkân	12,60
82	+ 8,00 Kotu	501	Sinema	1.235,00
83	+8,00 Kotu	502A	Lokanta	74,00
84	+8,00 Kotu	502B	Lokanta	74,00
<b>SAYFA TOPLAMI</b>				<b>4.068,87</b>

Sıra No	Kat No	Kroki No	Kullanım Fonksiyonu	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) (*)
85	+8,00 Kotu	502C	Lokanta	74,00
86	+8,00 Kotu	502D	Lokanta	124,00
87	+ 83,25 Kotu	K1 - K3 - K4	Cafe - Döner Lokanta	1.159,59
88	+ 87,15 Kotu	K2	Seyir Terası	278,00
			<b>Sayfa Toplamı</b>	<b>1.635,59</b>
			<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>17.713,45</b>

### 1-Alışveriş Bölümü

5 bodrum kat (5. bodrum kat ısı merkezi ), zemin kat ve 2 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşan alışveriş merkezinde 2 ayrı konsept mevcuttur. Dışa kapalı ve atriyumya yönelik dükkânlardan oluşan ana bina ve dışa yönelik klasik dükkânlardan oluşan Çankaya bloğu.

### Ana Bina

Kapalı otopark, alışveriş üniteleri, fast-food dükkânları, sinema salonları (Ata On Sinemaları), eğlence merkezi ile nikâh ve kokteyl salonu hacimlerinden oluşan ana bina, brüt 17.713,45 m<sup>2</sup> satılabilir/kiralananabilir ticari alana sahiptir. (Brüt inşaat alanı 28.530 m<sup>2</sup> idir.)

Halihazırda alışveriş merkezi içindeki dükkanlardan 52 tanesi boş durumdadır.

Düşey ulaşım -8.00 ile +4.00 kotları arasında bir adet panoramik asansör, yürüyen merdivenler ve klasik merdivenler ile; diğer katlar arasında ise klasik merdivenler ile sağlanmaktadır.

Dış cephesi, reflektif ve düz camdan oluşan çift camlı giydirme cephedir.

Atrium bölümünün üstü ise düz cam + lamine camdan oluşan, çelik taşıyıcılı şeffaf tonoz ile örtülüdür.

-8.00 kotunda yer alan Tansaş içerisinde alt kiracıları olan standlar (Armada Kuru Temizleme, Kemeraltı Hediyelik Eşya) mevcuttur.



-4.00 kotunda yer alan 201 - 209 nolu dükkânlar ile  $\pm 0.00$  kotunda yer alan 301 - 309 nolu dükkânlar birleştirilerek (2 katlı) VakıfBank Çankaya Şubesi olarak düzenlenmiştir. (Bkz. kat planları)

Bu bölümün (VakıfBank Çankaya Şubesi'nin) girişi, -4.00 kotunun Cinnah Caddesi cephesindeki 206, 207 ve 208 nolu dükkânların yer aldığı bölümdendir.

0.00 kotunda yer alan 311, 312, 313 ve 319 nolu dükkânlar birleştirilerek tek bir dükkân olarak düzenlenmiştir.

-14,50 kotunda bulunan kapalı otopark zemini komple kırılarak yağmur suyu ve pissu kanalları yenilenmiştir.

### **Katlara göre iç mekân inşaat özellikleri :**

#### **14,50 : Kotu**

Kapalı otopark :  
Zemin: Dökme mozaik  
Duvar: Yağlı boya  
Tavan: Plastik boya

Teknik merkez :  
Zemin: Dökme mozaik  
Duvar: Brüt beton Tavan: Brüt beton

#### **- 11,25 Kotu:**

Kapalı otopark :  
Zemin: Dökme mozaik  
Duvar: Yağlı boya  
Tavan: Plastik boya

Teknik merkez :  
Zemin: Anolu dökme mozaik  
Duvar: Plastik boya  
Tavan: Plastik boya

Mescit :  
Zemin: Halı  
Duvar: Plastik boya  
Tavan: Plastik boya

Güvenlik (CCTV) + santral :  
Zemin: 50 x 50 cm. mermer  
Duvar: Plastik boya  
Tavan: 50 x 50 cm. taşıyıcı asma tavan

Genel WC ( bay-bayan 2 adet ) :  
Zemin: Seramik  
Duvar: Seramik  
Tavan: Alüminyum lamel asma tavan

### - 8,00 Kotu

Koridor ve galeriler  
Zemin: 50 x 50 cm. mermer  
Duvar: Driva sıva  
Tavan: Taşıyıcı asma tavan

Dükkanlar :  
Zemin: 50 x 50 cm. mermer  
Duvar: Kullanım amacı ve dekorasyona göre farklı malzemeler kullanılmıştır  
Tavan: Taşıyıcı asma tavan

WC'ler ( bay-bayan 2 adet ) :  
Zemin: Seramik Duvar: Seramik  
Tavan: Alüminyum asma tavan

Eğlence Merkezi ( Eski Dreamland ) :  
Zemin: 60 x 60 cm. fahri  
Tavan: Flotal ayna

Ofisler :  
Zemin: Halı  
Duvar: Plastik boya  
Tavan: Plastik boya

Personel soyunma odası :  
Zemin: Şap beton  
Duvar: Plastik boya  
Tavan: Plastik boya

WC'ler ( bay-bayan 2 adet ) :  
Zemin: Seramik  
Duvar: Seramik  
Tavan: Alüminyum asma tavan

#### **- 4,00 Kotu**

Koridor ve galeriler :  
Zemin: 50 x 50 cm. mermer  
Duvar: Driva sıva  
Tavan: Taşyünü asma tavan

Dükkânlar :  
Zemin: 50 x 50 cm. mermer  
Duvar: Kullanım amacı ve dekorasyona göre farklı malzemeler kullanılmıştır.  
Tavan: Taşyünü asma tavan

WC'ler (bay-bayan 2 adet) :  
Zemin: Seramik  
Duvar: Seramik  
Tavan: Alüminyum asma tavan

VakıfBank Çankaya Şubesi (201-209, 301-309) :  
Alt katta (-4.00 kotu, 201-209) şube bölümü, üst katta ( $\pm 0.00$  kotu, 301-309) ise krediler servisi ve yönetim hacimlerinden oluşmaktadır.  
Katlar arasındaki bağlantı, çelik konstrüksiyondan mamul, granit basamaklı ve alüminyum korkuluklu dönel iç merdiven ile sağlanmıştır.

Alt kat (şube bölümü) :  
Zemin: 50 x 50 cm. mermer  
Duvar: Alçı sıva üzeri plastik boya. Tavan: Taşyünü asma tavan

Üst kat (krediler servisi) :  
Zemin: 50 x 50 cm. mermer  
Duvar: Alçı sıva üzeri plastik boya.  
Tavan: Alçıpan asma tavan

Yönetici bölümü :  
Zemin: Lamşnat parke  
Duvar: Alçı sıva üzeri plastik boya.  
Tavan: Taşyünü asma tavan

**0,00 Kotu**

Koridor ve galeriler :

Zemin: 50 x 50 cm. mermer

Duvar: Driva sıva

Tavan: Taşyünü asma tavan

Dükkânlar :

Zemin: 50 x 50 cm. mermer

Duvar: Kullanım amacı ve dekorasyona göre farklı malzemeler kullanılmıştır.

Tavan: Taşyünü asma tavan

WC'ler ( bay-bayan 2 adet ) :

Zemin: Seramik

Duvar: Seramik

Tavan: Alüminyum asma tavan

**+ 4,00 Kotu**

Koridor ve galeriler :

Zemin: 50 x 50 cm. mermer

Duvar: Driva sıva

Tavan: Taşyünü asma tavan

Dükkânlar :

Zemin: 50 x 50 cm. mermer

Duvar: Kullanım amacı ve dekorasyona göre farklı malzemeler kullanılmıştır

Tavan: Taşyünü asma tavan

WC'ler ( bay-bayan 2 adet ) :

Zemin: Seramik

Duvar: Seramik

Tavan: Alüminyum asma tavan

VakıfBank Sanat Galerisi (401- 410) :

Zemin: Granit mermer

Duvar: Alçı sıva üzeri saten boya

Tavan: Alçıpan asma tavan (spot aydınlatmalı)

Nikâh Salonu (437, 438) :

Nikah ve kokteyl salonu :

Zemin: Halı

Duvar: Scandatex + Floatal ayna

Tavan: İthal kağıt kaplama

Gelin odası + idari oda :

Zemin: Halı

Duvar: Scandatex + Floatal ayna

Tavan: Alçıpan asma tavan

Mutfak :

Zemin: 30 x 30 cm. mermer

Duvar: 15 x 15 cm. fayans + plastik boya

Tavan: Plastik boya içerisinde paslanmaz çelikten mamul mutfak ekipmanları mevcuttur.

### **+ 8.00 Kotu (501. 502):**

Daha önce büyük mağaza olarak kullanılan bu bölümler, Ata On Tower Sinema Grup tarafından kiralanmış ve yeni yapılan düzenlemeler ile 501 nolu bölümde farklı seyirci kapasitelerine sahip 7 adet sinema salonu, 502 nolu bölümde ise bu salonlara hizmet veren kafeteryalar oluşturulmuştur.

Sinema bölümünün (bilet satış, salonlar ve holler) zeminleri PVC zemin kaplaması, duvarları ahşap lambri / saten boya / izolasyon malzemeleri, tavanları ise taş yünü / alçı levha asma tavadır.

Salonların seyirci kapasiteleri aşağıdaki şekildedir

1 nolu salon =191 kişi

2 nolu salon =143 kişi

3 nolu salon =81 kişi

4 nolu salon =56 kişi

5 nolu salon =89 kişi

6 nolu salon =135 kişi

7 nolu salon (V.I.P) =7 kişi

TOPLAM =722 kişi

Kat holü :

Zemin: Granit seramik

Duvar: Ahşap lambri

Tavan: Kısmen alçı plate asma tavan + kısmen alçıpan asma tavan

Kafeterya bölümü :  
Zemin: 30 x 30 cm. seramik  
Duvar: Alçı sıva üzeri plastik boya  
Tavan: Kısmen 50 x 50 cm. alçı plate asma tavan + kısmen alçıpan asma tavan

b) Çankaya Bloku  
Brüt 975 m<sup>2</sup> satılabilir / kiralanabilir ticari alana sahip Çankaya bloku ± 0.00 ve -4.00 kotlarında ana binadan ayrı ve dışa açık dükkânlardan oluşmaktadır.  
+ 4.00 kotundaki nikah ve kokteyl salonu bu blokun üstüne oturarak konseptin kütleli bütünlüğünü sağlamaktadır.

Dükkânlar:  
Zemin: 50 x 50 cm. mermer  
Duvar: Kullanım amacı ve dekorasyona göre farklı malzemeler kullanılmıştır.  
Tavan: Taşyünü asma tavan

## **II- KULE BÖLÜMÜ**

Proje teknik müşavirliği Alman Prof. Leonard tarafından yapılan ve konseptte anıtsal / simgesel nitelik kazandıran 125 m. yükseklikteki kulenin taşıyıcı sistemi, altıgen formda ve 30 cm. kalınlığındaki betonarme perdeler ile köşe noktalarında yer alan ve çapı tabanda 280 cm/den başlayarak tepe noktasında 30 cm/ye kadar daralan kolonlardan oluşmaktadır.

Toplam ağırlığı 6.000 ton'u bulan kulenin tepe rakımı 1.182 m. dir. Kule gövdesinde 6 adet emniyet ve 7 adet tesisat katı mevcuttur.

+83,25 kotunda cafe - bar, +87,15 kotunda seyir terası, +93,35 kotunda döner platformlu lokanta (platform çapı: 26,70 m. dönme hızı: 1,5 tur / saat) ve +98,80 kotunda kokteyl salonu (Kubbe Restaurant) olarak kullanılan kubbe bölümü yer almaktadır.

Düşey ulaşım +87,15 kotundaki seyir terasına kadar 2,5 m/sn hızlı ve 16 kişilik 2 adet panoramik asansör ile sağlanmaktadır. +87,15 kotundan +93,35 kotundaki döner platformlu lokantaya 1 m/sn hızlı 4 kişilik asansör ile çıkılmaktadır. Kubbe bölümüne döner platformlu lokanta katından; cafe-bar bölümüne ise seyir terası katından merdivenler ile ulaşılmaktadır.

**Katlara göre iç mekân inşaat özellikleri :****+ 83,25 Kotu:**

Cafe - Bar :

Zemin: Yükseltilmiş cam döşeme

Duvar: Saten boya

Tavan: Alçıpan asma tavan + saten boya + aydınlatma bantları

WC'ler ( bay-bayan 2 adet ) :

Zemin: 20 x 20 cm. seramik

Duvar: 15 x 25 cm. seramik

Tavan: Alüminyum lamel asma tavan

**+ 87,15 Kotu:**

Seyir Terası :

Zemin: 20 x 50 cm. traverten

Duvar: Betebe

Tavan: Sıva

Korkuluk: Beton parapet üzeri pleksiglas levha

**+ 93,35 Kotu (Döner platformlu lokanta katı):**

Giriş + Vestiyer:

Zemin: Lynoleum

Duvar: Yağlı boya

Tavan: Yağlı boya

Lokanta bölümü:

Zemin: Halı + cam (yükseltilmiş döşeme)

Duvar: Jüt esaslı duvar kağıdı + dekoratif alçıpan ve cam kaplamaları

Tavan: Alçıpan asma tavan + aydınlatma havuzları

Mutfak:

Zemin: 20 x 20 cm. seramik

Duvar: 15 x 25 cm. seramik

Tavan: Yağlı boya

İçerisinde çelikten mamul mutfak ekipmanları, bir adet soğuk depo ve kubbe bölümü ile servis bağlantısını sağlayan bir adet montşarj asansörü mevcuttur.

WC'ler ( bay-bayan 2 adet ) :

Zemin: 20 x 20 cm. seramik

Duvar: 15 x 25 cm. seramik

Tavan: Alüminyum asma tavan

**+ 98,80 Kotu ( Kubbe Bölümü ):**

Kokteyl salonu :

Zemin: Halı ( dans pisti: cam)

Duvar: Alçı sıva üzeri saten boya

Tavan: Arası, cam yünü dolgulu, dış yüzü alüminyum levha örtülü çelik kostrüksiyon kubbe ( h:10,00)

**4.5.1- Yapısal Özelliklerinin Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler, taşınmaz mahallinde bulunan yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan (Çankaya Belediyesi, Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü, v.b.) temin edilebilen bilgiler (imar çap belgesi, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, vaziyet planı ve mimari proje kat planı ) karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir.

**4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri**

Ana gayrimenkulde binanın mütemmim cüzü olarak kabul edilen, elektrik tesisatı, su tesisatı, asansör, hidrofor, ısıtma ve soğutma sistemi, yürüyen merdiven ve güvenlik sistemi gibi teknik donanımlar bulunmaktadır.

**4.6.1- Teknik Özelliklerinin Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlendirilmesinde gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.



#### 4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinden, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

## **4.8- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler**

### **4.8.1- Olumlu Faktörler**

- Çankaya caddesi ve Cinnah caddesine cepmeli olması,
- Simgesel nitelikli bir mimari yapı oluşu,
- Orta ve üst gelir grubuna hitap eden bölgede yer alması,
- Çevrede yapılaşmanın oturmuş, altyapının tamamlanmış olması,
- Taşınmazın iç mahal özelliklerinin ve inşa kalitesinin yüksek olması,
- Kapalı otoparkının bulunması,
- Ulaşım probleminin bulunmaması.

### **4.8.2- Olumsuz Faktörler**

- Taşınmazda kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilmemiş olması,
- Halihazır dükkan tipleri ve büyüklüklerinin her türlü mağazanın açılmasına uygun olmaması,
- Ankara'da son zamanlarda çok sayıda alışveriş merkezinin açılmasıyla oluşan arz fazlalığı,
- Halihazırda 52 dükkanın boş olması

## **4.9- Genel Değerleme Yöntemleri**

### **4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri**

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

- Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### **4.9.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri**

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkülü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirme konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

### 4.9.3- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün 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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır." Şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.
- Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

### 4.9.4- Proje Geliştirme Yöntemi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

#### 4.10- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerleme konusu gayrimenkul için Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemin seçilme nedenleri;

-Taşınmaz ile aynı nitelikteki alışveriş merkezlerindeki mağaza ve fast-food'lar için yeterli sayıda ortalama m<sup>2</sup> aylık kira değerlerine ulaşılmıştır.

-Değerlemeye konu alışveriş merkezindeki mağazaların 2010 yılı aylık kira değerlerinin ilgili firma tarafından liste halinde tarafımıza verilmiş olması,

Ankara'da halihazırda faaliyet gösteren alışveriş merkezleri ile ilgili olarak yapılan piyasa araştırmaları neticesinde aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

Alışveriş Merkezi	Lokasyon	Açılış Tarihi	Toplam Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	Mağaza Kira Değeri (USD/m <sup>2</sup> /ay)	Fast Food Kira Değeri (USD/m <sup>2</sup> /ay)
Carrefoursa	Batkent	2001	16.092	15 - 30	30 - 50
Karum	Kavaklıdere	1991	23.500	35 - 120	
Armada	Söğütözü	2002	100.000	35 - 100	80 - 100
Arcadium	Çayyolu	2003	15.000	40 - 70	35 - 45
Mesa Plaza	Çayyolu	1999	14.000	15 - 30	55 - 75
Optimum Outlet	Eryaman	2004	41.773	35	50
Bilkent Center	Bilkent	1998	46.926	30 - 60	45 - 90
KC Göksu	Eryaman	2006	13.722	50	60 - 80

#### ÖRNEK:1- Koçak Gayrimenkul (Tel: 0 312 217 30 31)

Karum Alışveriş Merkezinde Arjantin Caddesi tarafında 1.katta 30 m<sup>2</sup> dükkan 220.000.-TL isteniyor. Gayrimenkulün kira getirisi 1.400.-TL/ay

**ÖRNEK:2-** Turyap Kavaklıdere Temsilciliği (Tel: 0 312 426 26 06)  
Karum Alışveriş Merkezinde, 1. katta mesken, 28 m<sup>2</sup>, dükkan  
190.000.-TL isteniyor. Gayrimenkulün kira getirisi 1.000.-TL/ay

**ÖRNEK:3-** Century 21 (Tel: 0 312 447 78 79)  
Karum Alışveriş Merkezinde 2.katta 67 m<sup>2</sup> dükkan 500.000.-TL  
isteniyor. Gayrimenkulün kira getirisi 3.500.-TL/ay

**ÖRNEK:4-** Koçak/Berk (Tel: 0 312 439 89 49)  
Karum Alışveriş Merkezinde 1.katta 24 m<sup>2</sup> dükkan 280.000.-TL  
isteniyor. Gayrimenkulün kira getirisi 1.200.-TL/ay

#### **4.12- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar**

Bir gayrimenkulün değeri, en iyi ve en doğru kullanım analizi ile onaylanan, gelir getiren yapı veya yapıların sağlayacağı karla belirlenmektedir.

Yapıların bugünkü değerleri, belirli bir periyot boyunca sağlanan net işletme karının bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmesi ile belirlenmektedir.

Gayrimenkulün belirlenen periyot sonundaki piyasa değerini bulmak için öngörülen işletme periyodunun son yılından bir önceki yılın net karı ortalama bir kapitalizasyon oranına bölünmektedir. Bu belirlenen değer ise işletme periyodu boyunca elde edilen karın Net Bugünkü Değerine eklenerek gayrimenkulün bugünkü değeri bulunmaktadır.

Gayrimenkulün sağladığı işletme karına göre 2 farklı kapitizasyon metodu bulunmaktadır.

**Direkt Kapitalizasyon :** Tek bir yılın tahmini net işletme getirisinin, piyasa koşullarına göre belirlenen kapitalizasyon oranına bölünmesiyle bulunur. Bu metot, yıllık net işletme getirisinin sabit olduğu ve yıldan yıla değişmediği durumlarda kullanılır.

Gelecekteki yıllarda net işletme getirilerinin tahmin edilebildiği durumlarda, gelir kapitalizasyonu metodu kullanılmalıdır.

**Gelir Kapitalizasyonu:** Gayrimenkulün, tahmini net işletme gelirlerinin belli bir iskonto oranına bölünerek bir iskontolu nakit akışı yaratılması metodudur. Gelir kapitalizasyonu yöntemi her türlü nakit akışına uygulanabilir ve evrenseldir.

### **Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değer Görüş Bildirimi**

#### **İskonto Oranı**

#### **Riskleri Toplama Yaklaşımı**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir.

Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Oran (ülke riskine göre ayarlanmış)

+ Likidite risk primi

+Söz konusu gayrimenkule özgü risk primi

(Operasyonel riskler)

### **Risksiz Oran**

Merkez bankasının 1 yıl vadeli mevduat faiz oranları % 9 dur.

### **Likidite Risk Primi**

Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Gayrimenkulün alışveriş merkezi olması iyi bir lokasyonda bulunması ve kiralanabilir alan büyüklüğü gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu projeye yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olmasına rağmen gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Dolayısıyla söz konusu gayrimenkul için likidite risk primi %1,75 olarak kabul edilmiştir.

### **Operasyonel Riskler**

Gayrimenkulün işletilmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risk dikkate alınarak operasyonel risk oranı %2,75 olarak belirlenmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız alışveriş merkezi için aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

	% 9	Risksiz Oran (ülke riskine göre ayarlanmış)
+	%1,75	Likidite risk primi
+	%1,25	Operasyonel Riskler
=	%12,00	Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranı



Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %12 olarak kabul edilmiştir.

### **Kapitalizasyon Oranı:**

Iskontolu nakit akışı analizi, 10 yıllık süre boyunca elde edilen net işletme gelirini ve 10. yıl sonunda gayrimenkulün tahmini satış değerini gösterir.

Tahmini satış değeri, son yılın tahmini net işletme gelirinin, kapitalizasyon oranına bölünmesiyle bulunan değerdir.

Bu çalışmada kapitalizasyon oranının belirlenmesinde çıkarma metodu kullanılmıştır. Bu teknik, işletme geliriyle, satış rakamı arasındaki ilginin, oran olarak ifade edilmesini sağlar. Alışveriş merkezi kapitalizasyon oranı iskonto oranından büyüme oranının (%5) çıkarılmasından sonra gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki gayrimenkul piyasa şartlarına göre ayarlama yapılması yolu ile elde edilmiştir. Bu durumda 10. yıl sonunda kapitalizasyon oranı %7 olarak bulunmuştur.

Toplam Kiralanabilir Alan	17.713,45 m <sup>2</sup>
Dükkan Kiralanabilir Alan	12.319,32 m <sup>2</sup>
Kapalı Otopark Alan	5.394,13 m <sup>2</sup>
Dükkan Kiralanabilir Alan (Aylık)	14\$ /m <sup>2</sup>
Dükkan Kira Artış Endeksi	%5
Kapalı Otopark Alan (Aylık)	2,5\$ / m <sup>2</sup>
Kapalı Otopark Kira Artış Endeksi	%5
Verici Kira Gelirleri ( Yıllık)	9000\$ (ilk 5 yıl sabit)
Verici Kira Gelirler Artış Endeksi	6. yıldan itibaren 5 yıl süre %25
Dükkanlara Fatura Edilen (elektrik, su v.b)	1.080.000 \$/yıl
Dükkanlara Fatura Edilen / elektrik, su v.b) Artış Endeksi	%3,5
Diğer Gelirler ( depo vs)	9500\$/yıllık
Diğer Gelirler ( depo vs) Kira Artış Endeksi	%5

Genel Yönetim Giderleri	1\$/m <sup>2</sup>
Genel Yönetim Giderleri Artış Endeksi	%2
Reklam+Sigorta+ Ortak Alan Gid.	44.282\$ (yıllık)
Reklam+Sigorta+ Ortak Alan Gid. Artış Endeksi	%5
Fatura Giderleri (elektrik, su v.b)	540.000 \$/yıl
Fatura Giderleri (elektrik, su v.b) Artış Endeksi	%3,5

<b>GELİRLER (\$)</b>	<b>1 YIL</b>	<b>2 YIL</b>	<b>3 YIL</b>	<b>4 YIL</b>	<b>5 YIL</b>	<b>6 YIL</b>	<b>7 YIL</b>	<b>8 YIL</b>	<b>9 YIL</b>	<b>10 YIL</b>	<b>TOPLAM</b>
Dükkan Kira Gelirleri	1,921,814	2,017,905	2,118,800	2,224,740	2,335,977	2,452,776	2,575,414	2,704,185	2,839,394	2,981,364	24,172,369
Otopark Kira Gelirleri	161,824	169,915	178,411	187,331	196,698	206,533	216,860	227,702	239,088	251,042	2,035,404
Verici Kira Gelirleri	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	12,850	12,850	12,850	12,850	12,850	109,250
Dükkanlara Fatura Edilen Elektrik, su v.b	1,080,000	1,117,800	1,156,923	1,197,415	1,239,325	1,282,701	1,327,596	1,374,062	1,422,154	1,471,929	12,669,905
Diğer Gelirler (depo v.s)	9,500	9,975	10,474	10,997	11,547	12,125	12,731	13,367	14,036	14,738	119,490
										55,801,339	55,801,339
<b>TOPLAM GELİR</b>	<b>3,182,138</b>	<b>3,324,595</b>	<b>3,473,607</b>	<b>3,629,484</b>	<b>3,792,547</b>	<b>3,966,984</b>	<b>4,145,451</b>	<b>4,332,167</b>	<b>4,527,522</b>	<b>60,533,262</b>	<b>94,907,756</b>

<b>GİDERLER (\$)</b>											
Genel Yönetim Giderleri	17,713	18,067	18,429	18,797	19,173	19,557	19,948	20,347	20,754	21,169	193,952
Reklam+Sigorta+Ortak Alan Giderleri	44,282	46,496	48,821	51,262	53,825	56,516	59,342	62,309	65,425	68,696	556,974
Fatura (Elektrik, su v.b)	540,000	558,900	578,462	598,708	619,662	641,351	663,798	687,031	711,077	735,965	6,334,952
<b>TOPLAM GİDERLER</b>	<b>601,995</b>	<b>623,463</b>	<b>645,711</b>	<b>668,767</b>	<b>692,661</b>	<b>717,423</b>	<b>743,088</b>	<b>769,687</b>	<b>797,255</b>	<b>825,829</b>	<b>7,085,879</b>
<b>NAKİT AKIŞI</b>	<b>2,580,143</b>	<b>2,701,131</b>	<b>2,827,896</b>	<b>2,960,717</b>	<b>3,099,886</b>	<b>3,249,561</b>	<b>3,402,363</b>	<b>3,562,480</b>	<b>3,730,266</b>	<b>59,707,433</b>	<b>87,821,877</b>
<b>KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI</b>	<b>2,580,143</b>	<b>5,281,274</b>	<b>8,109,171</b>	<b>11,069,888</b>	<b>14,169,774</b>	<b>17,419,335</b>	<b>20,821,698</b>	<b>24,384,178</b>	<b>28,114,444</b>	<b>87,821,877</b>	<b>44,645,355</b>

#### **4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

İlgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak;

- Son üç yıl içerisinde gayrimenkul alım satım işlemi görmemiştir.
- Tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
- Gayrimenkul ile ilgili olarak devam eden herhangi bir hukuki işlem bulunmamaktadır.
- Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı tespit edilmiştir.

#### **4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Söz konusu gayrimenkulün mevcut hali ile (alışveriş merkezi) kullanımının en verimli ve faydalı kullanım şekli olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

#### **4.17- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmaması, nedeniyle gayrimenkul arsa ve bina bedelleri bir arada olmak üzere bütün olarak değerlendirilmiş olup bu değerlendirme raporunda bölünmüş veya müşterek kısım değerlemesine yer verilmemiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkulde kat irtifakı- kat mülkiyeti tesis edilmemiş olmakla birlikte müşteri talebi doğrultusunda kira değerlerinin tespiti; ilgili firma tarafından Alışveriş merkezindeki ticari kullanım alanı olan 17.713,45 m<sup>2</sup>'lik kısmın yerleşim planındaki krokideki belirtilen konum ve alanların değişmediği kabulü ile yapılmıştır.

## BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 5.1- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul için Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemin seçilme nedenleri;

—Taşınmaz ile aynı nitelikteki alışveriş merkezlerindeki mağaza ve fast-food'lar için yeterli sayıda ortalama m<sup>2</sup> aylık kira değerlerine ulaşılmıştır.

—Değerlemeye konu alışveriş merkezindeki mağazaların 2010 yılı aylık kira değerlerinin ilgili tarafından liste halinde tarafımıza verilmiş olması,

— İlgili tapu, kadastro müdürlükleri ve belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

— Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak ofisleri ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.

— Değerlemeye konu gayrimenkulün hâlihazırdaki mevcut durumu dikkate alınmıştır.

### **Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması;**

Yapılan kabuller doğrultusunda Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi ile yapılan hesaplamalar neticesinde, gayrimenkulün bedeli 69.459.243.309.-TL hesaplanmıştır.

Yukarıda ayrıntılı olarak açıklanan hususlar doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkulün arsa+bina+çevre düzenlemesi değeri; **69.500.000.-TL ( Altmış Dokuz Milyon Beş Yüz Bin- Türk Lirası) olarak hesaplanmış ve takdir edilmiştir.**

### **5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri**

Değerleme konusu taşınmazda kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilmemiş olması ve taşınmaz ile aynı nitelikte taşınmazların ile satış bedellerine ulaşamaması nedeniyle piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ve emsal nitelikte arsa satış bedellerine ulaşamaması nedeniyle maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemine yer verilmemiştir.

### **5.3- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş**

- Değerleme konusu taşınmazın tamamının mülkiyet hakkı Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş' ye aittir.

- Parsel üzerinde yer alan yapı onaylı mimari projesine uygun olarak inşa edilmiş olup 16.11.1990 tarihli yapı kullanma izin belgesi tanzim edilmiştir.

- Mevcut yapı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Kanunu" yürürlüğe girmeden inşa edildiğinden yapı denetimine tabi değildir.

- Gayrimenkulün tapu kaydında niteliği "Kargir ev ve bağı" olarak tescil edilmiş durumda olup mevcut kullanımına göre cins tashihiinin yapılması gerekmektedir.

- Yukarıdaki hususlar dikkate alındığında, gayrimenkul ile ilgili mevcut kullanımına göre cins tashihiinin yapılması koşulu ile yasal mevzuat ve gerekliliklerin yerine getirilmiş olduğu düşünülmektedir.

#### **5.4- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;**

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak 07.12.2010 tarihli tapu kayıt (Taşınmaz Bilgileri) belgesine göre değerlemeye konu gayrimenkulün tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat ve devredilmesine engel herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Çankaya Belediyesi'nde yapılan incelemelerde gayrimenkul ile ilgili tüm yasal izinlerin (yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb) alınmış olduğu, yürürlükteki imar ve parselasyon planlarına yönelik herhangi bir iptal kararının bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

Yukarıdaki hususlar dikkate alınarak, değerlemeye konu gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünölmektedir.

## BÖLÜM 6: SONUÇ

### 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

### 6.2- Değerleme İcmali

Değerlemeye konu gayrimenkulde kat irtifakı- kat mülkiyeti tesis edilmemiş olup, Atakule Alışveriş merkezinde yer alan toplam 17.713,45m<sup>2</sup>'lik kiralanabilir alanın ekli yerleşim krokisinde belirtilen şekilde kat irtifakı-kat mülkiyeti kurulması koşuluyla sürdürülebilir aylık kira bedelleri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Tablo: 3 Tablo 2'de belirtilen kullanım alanlarına göre sürdürülebilir aylık kira değerleri;

Sıra No	Kat No	Kroki No	Kullanım Fonksiyonu	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)
1	- 14,50 Kotu	001	Garaj	2.620,90	<b>10,670</b>
2	- 11,25 Kotu	002	Garaj	2.773,23	<b>11,220</b>
3	- 8,00 Kotu	101 - 114	Restoran (Pizza Hut)	442,62	<b>9,460</b>
4	- 8,00 Kotu	115 - 118	Restoran (Kentucky)	94,42	<b>6,160</b>
5	- 8,00 Kotu	119 - 123, 140 - 141	Market	2.053,93	<b>33,880</b>
6	- 8,00 Kotu	124 - 126	Dükkân	28,20	<b>2,090</b>
7	- 8,00 Kotu	125, 127 - 129	Dükkân	56,40	<b>4,400</b>
8	- 8,00 Kotu	130 - 131	Dükkân	28,20	<b>1,540</b>
9	- 8,00 Kotu	132 - 135	Eğlence Merkezi	976,00	<b>20,350</b>
10	- 8,00 Kotu	136	Restoran	33,52	<b>1,100</b>
11	- 8,00 Kotu	137	Restoran	33,52	<b>1,320</b>
12	- 8,00 Kotu	138	Restoran	10,50	<b>550</b>
13	- 8,00 Kotu	142	Dükkân	10,24	<b>770</b>
14	- 4,00 Kotu	201-209, 301-310	Banka şubesi	714,16	<b>26,290</b>
15	- 4,00 Kotu	210 - 213	Dükkân	100,00	<b>4,840</b>



16	- 4,00 Kotu	214 - 216	Dükkân	31,92	<b>1,760</b>
17	- 4,00 Kotu	217	Dükkân	21,12	<b>1,100</b>
18	- 4,00 Kotu	218	Dükkân	32,50	<b>1,650</b>
19	- 4,00 Kotu	219 - 222	Dükkân	125,30	<b>5,060</b>
20	- 4,00 Kotu	223	Dükkân	73,30	<b>2,860</b>
21	- 4,00 Kotu	224 - 225	Dükkân	63,04	<b>2,860</b>
22	- 4,00 Kotu	226	Dükkân	63,04	<b>3,410</b>
23	- 4,00 Kotu	227 - 228	Dükkân	76,74	<b>3,410</b>
24	- 4,00 Kotu	229 - 231	Dükkân	124,90	<b>5,720</b>
25	- 4,00 Kotu	231 - 233	Dükkân	76,20	<b>3,520</b>
26	- 4,00 Kotu	234 - 238	Dükkân	139,09	<b>6,600</b>
27	- 4,00 Kotu	239 - 240 - 241	Dükkân	82,00	<b>4,070</b>
28	- 4,00 Kotu	242 - 243	Dükkân	43,44	<b>2,750</b>
29	- 4,00 Kotu	245 - 246	Dükkân	35,00	<b>2,860</b>
30	- 4,00 Kotu	244, 247, 249	Restoran	513,15	<b>16,060</b>
31	- 4,00 Kotu	248, 250, 251	Dükkân	45,86	<b>3,630</b>
32	- 4,00 Kotu	252	Dükkân	148,93	<b>4,840</b>
33	- 4,00 Kotu	253	Dükkân	11,66	<b>660</b>
34	- 4,00 Kotu	254	Dükkân	41,44	<b>1,980</b>
35	0,00 Kotu	311, 312, 313,319	Dükkân	85,20	<b>4,290</b>
36	0,00 Kotu	314 -315	Dükkân	21,80	<b>2,310</b>
37	0,00 Kotu	316 - 317	Dükkân	21,80	<b>1,980</b>
38	0,00 Kotu	318	Dükkân	10,90	<b>990</b>
39	0,00 Kotu	320	Dükkân	14,10	<b>990</b>
40	0,00 Kotu	321	Dükkân	70,72	<b>4,510</b>
41	0,00 Kotu	322	Dükkân	60,00	<b>3,850</b>
42	0,00 Kotu	323	Dükkân	24,50	<b>1,980</b>
43	0,00 Kotu	324	Dükkân	35,70	<b>2,640</b>
44	0,00 Kotu	325	Dükkân	42,90	<b>3,190</b>
45	0,00 Kotu	326	Dükkân	44,10	<b>1,760</b>
46	0,00 Kotu	327 - 328	Dükkân	49,00	<b>4,400</b>
47	0,00 Kotu	329 - 330	Dükkân	59,80	<b>5,170</b>
48	0,00 Kotu	331 - 332	Dükkân	63,04	<b>3,740</b>
49	0,00 Kotu	333	Dükkân	14,24	<b>1,320</b>
50	0,00 Kotu	334	Dükkân	14,24	<b>990</b>
51	0,00 Kotu	335 - 336	Dükkân	50,00	<b>4,840</b>
52	0,00 Kotu	337	Dükkân	14,90	<b>1,100</b>
53	0,00 Kotu	338	Dükkân	24,32	<b>2,090</b>
54	0,00 Kotu	339	Dükkân	22,10	<b>1,870</b>
55	0,00 Kotu	340	Dükkân	40,00	<b>1,320</b>
56	0,00 Kotu	341	Dükkân	22,62	<b>1,210</b>
57	0,00 Kotu	342	Dükkân	17,50	<b>1,540</b>
58	0,00 Kotu	343	Dükkân	17,50	<b>1,210</b>
59	0,00 Kotu	344	Dükkân	21,70	<b>1,540</b>
60	0,00 Kotu	345 - 347	Dükkân	152,17	<b>3,960</b>
61	+ 4,00 Kotu	401 - 410	Sanat galerisi	372,85	<b>9,240</b>
62	+ 4,00 Kotu	411	Dükkân	21,30	<b>880</b>
63	+ 4,00 Kotu	412 - 413	Dükkân	42,60	<b>1,870</b>

64	+ 4,00 Kotu	414 - 415	Dükkân	21,12	<b>1,760</b>
65	+ 4,00 Kotu	416 - 417	Dükkân	21,80	<b>1,870</b>
66	+ 4,00 Kotu	418	Dükkân	10,90	<b>990</b>
67	+ 4,00 Kotu	419 - 421	Dükkân	147,87	<b>5,500</b>
68	+ 4,00 Kotu	422 - 423	Dükkân	20,80	<b>1,430</b>
69	+ 4,00 Kotu	424 - 425	Dükkân	51,98	<b>3,520</b>
70	+ 4,00 Kotu	426	Dükkân	32,32	<b>1,650</b>
71	+ 4,00 Kotu	427	Dükkân	32,16	<b>1,870</b>
72	+ 4,00 Kotu	428	Dükkân	20,50	<b>1,320</b>
73	+ 4,00 Kotu	429	Dükkân	21,30	<b>1,320</b>
74	+ 4,00 Kotu	430	Dükkân	26,60	<b>1,760</b>
75	+ 4,00 Kotu	431	Dükkân	26,60	<b>1,760</b>
76	+ 4,00 Kotu	432 - 433	Dükkân	42,60	<b>2,750</b>
77	+ 4,00 Kotu	434 - 436	Dükkân	42,42	<b>2,640</b>
78	+ 4,00 Kotu	437 - 438	Nikâh Dairesi	931,50	<b>15,400</b>
79	+ 4,00 Kotu	439 - 441	Dükkân	44,16	<b>2,970</b>
80	+ 4,00 Kotu	442	Dükkân	11,56	<b>990</b>
81	+ 4,00 Kotu	443	Dükkân	12,60	<b>1,100</b>
82	+ 8,00 Kotu	501	Sinema	1.235,00	<b>22,440</b>
83	+8,00 Kotu	502A	Lokanta	74,00	<b>1,980</b>
84	+8,00 Kotu	502B	Lokanta	74,00	<b>1,980</b>
85	+8,00 Kotu	502C	Lokanta	74,00	<b>1,980</b>
86	+8,00 Kotu	502D	Lokanta	124,00	<b>2,750</b>
87	+ 83,25 Kotu	K1 - K3 - K4	Cafe - Döner Lokanta	1.159,59	<b>37,620</b>
88	+ 87,15 Kotu	K2	Seyir Terası	278,00	<b>31,020</b>
				Toplam	<b>436,590</b>

• Gayrimenkulün sürdürülebilir aylık kira bedeli toplamı; **436.590.-TL**  
**(Dört yüz otuz altı bin beş yüz doksan Türk Lirası)**

• Gayrimenkulün arsa+bina+çevre düzenlemesi bedeli toplam; **69.500.000.-TL**  
**(Altmış dokuz milyon beş yüz bin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

### 6.3- Mevcut İmar durumuna göre Nihai Değer Takdiri

Söz konusu gayrimenkulün değerlendirilmesinde taşınmazın; konumu, alanı, imar durumu, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapıların inşaa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış ve değer tespiti aşağıdaki gibi tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu parsel mahallinde yapmış olduğumuz araştırmalar ile resmi kurum ve kişilerden aldığımız belge ve bilgiler doğrultusunda aşağıdaki gibi değerlendirilmiştir;

Mülkiyeti Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan; tapu kütüğünde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi 13583 ada, 2 parsel numarası ve "Kargir ev ve bağı" vasfı ile kayıtlı gayrimenkule; günümüz piyasa koşullarında;

Arsa+ bina +çevre düzenlemesi olarak;

**KDV Hariç Toplam Piyasa Değeri ; 69.500.000.-TL**  
**(Altmış Dokuz Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)**

**Toplam Aylık Kira Değeri ; 436.590.-TL**  
**(Dört yüz otuz altı bin beş yüz doksan Türk Lirası)** değer tahmin ve takdir edilmiştir. 31.12.2010

Gayrimenkulün Sigortaya Esas İnşaa Bedeli: 20.000.000.-TL

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.

Mustafa HASDEMİR  
Teknik Müdür Yardımcısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400552

Murat ATALAY  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400994

31.12.2010 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

	EFEKTİF ALIŞ	EFEKTİF SATIŞ
ABD DOLARI	1,4968 TL	1,5558 TL
EURO	1.9815 TL	1,9955 TL
EKLER		

**EKLER :**

- 1- Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Őirketimizce Yapılmış Değerleme  
Çalıőmaları Hakkında Bilgi
- 2- Tapu Senedi Fotokopisi,
- 3- Tapu Kayıt Belgesi,
- 4- 1 Adet Yapı Kullanma İzin Belgesi Fotokopisi,
- 5- 1 Adet Yapı Ruhsatı Fotokopisi,
- 6- Çap Örneği,
- 9- Mimari Proje Kat Planları
- 10- Fotoğraflar,
- 11- Özgeçmiő ve Lisans Fotokopileri,

**EK 1 : Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Őirketimizce Yapılmış Değerleme alıőmaları Hakkında Bilgi**

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak Őirketimizce SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış olan herhangi bir değerleme raporu bulunmamaktadır.