

DEĞERLEME RAPORU

RAPORU TALEP EDEN	: Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: ATAKULE, Zübeyde Hanım Meydanı, Cinnah Caddesi, No: 1, <u>Çankaya / ANKARA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	: 01 Aralık 2009 tarih ve 027 – 2009/032 nolu
MÜŞTERİ NO	: 027
RAPOR NO	: 2009/9499
EKSPERTİZ TARİHİ	: 02 Aralık 2009
RAPOR TARİHİ	: 25 Aralık 2009
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, mülkiyeti Atakule GYO A.Ş.'ye ait olan Atakule Alışveriş Merkezi'nin kira ve satış değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler	Sayfa No
MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	4
TAPU TAKYİDATI	5
TAŞINMAZIN YERİ VE KONUMU	5
ÇANKAYA İLÇESİ	6
BÖLGE ANALİZİ	6
YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	7
AÇIKLAMALAR	8
İMAR DURUMU	21
DEĞERLENDİRME	21
PİYASA BİLGİLERİ	22
FİYATLANDIRMA	23
SONUÇ	30

MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Farabi Sokak, No:27 / 1 - 2 A. Ayrancı - Çankaya / ANKARA
TELEFON NO	: (312) 468 99 51 - 4 Hat
KURULUŞ TARİHİ	: 21 Ağustos 2000
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 200.000.000.-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 84.000.000.-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 49
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkul ve / veya gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN BAZI GAYRİMENKULLER	: <ul style="list-style-type: none">➤ Alaaddin Otel / Alanya - ANTALYA➤ Obaköy İş Merkezi / Zeytinburnu – İSTANBUL➤ Antalya Ofis Binası➤ Atakule Alışveriş Merkezi / Çankaya - ANKARA

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	: Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: Ankara - Çankaya
BUCAĞI	: 1. Bölge
PAFTA NO	: 71530/A
ADA NO	: 13583
PARSEL NO	: 2
NİTELİĞİ	: Kargir ev ve bağ (*)
ARSA ALANI	: 6.730 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 9186
CİLT NO	: 3
SAHİFE NO	: 252
TAPU TARİHİ	: 25.8.2000

(*) Parsel üzerindeki Atakule Alışveriş Merkezi ve Kule için henüz cins tashihi yapılmamış ve kat irtifakı kurulmamıştır.

TAPU TAKYİDATI

Ankara ili, Çankaya ilçesi 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

TAŞINMAZIN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Zübeyde Hanım Meydanı'nda, Cinnah Caddesi ile Çankaya Caddesi'nin kesiştiği köşede konumlu **Atakule Alışveriş Merkezidir.**

Kızılay'a 5 km., Bakanlıklar'a 4 km., Kavaklıdere'ye 2.4 km. mesafedeki taşınmazın 500 m. ilerisinde Anayasa Mahkemesi, 1200 m. ilerisinde Cumhurbaşkanlığı ve Başbakanlık Köşkleri, hemen altında uzanan vadide Botanik Parkı, yakın çevresinde ise çeşitli Büyükelçilik (Afganistan, Meksika, Hindistan, Şili) binaları ile konut ve işyeri amaçlı kullanılan 4-6 katlı yapılar mevcuttur.

Ankara'nın elit bir bölgesinde konumlu olan ve kentin simgesi haline gelen Atakule Alışveriş Merkezi, çevresinin yüksek ticari potansiyeli ve özgün yapısıyla yüksek bir değere sahiptir.

Bölge, Çankaya Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

ÇANKAYA İLÇESİ

- Siyaset literatüründe "864 rakımlı tepe" olarak adlandırılan ilçe Ankara'nın en prestijli bölgelerinden biridir.
- İlçe sınırları içerisinde çok sayıda kamu kuruluşu ve büyükelçilik binaları bulunmaktadır.
- Üst ve orta gelir gruplarının yanı sıra çok sayıda yabancı da yaşadığı ilçede otopark hariç altyapı sorunu yoktur.
- Sabah ve akşam saatlerinde bölgenin ana arterlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.
- Yeni yapılanmaya müsait arsa üretimi yok denecek kadar azalmıştır.
- Geliştirilecek arsa sayısının az olması nedeniyle yapıların yıkılarak yeni ofis binalarına ve lüks konutlara dönüştürülmesi sıklıkla karşılaşılan durumdur.
- Ankara'nın simgelerinden olan Atakule ile Botanik Parkı, Seğmenler Parkı, Kuğulu Park gibi şehir içi parkları, ilçe sınırları içerisinde bulunmaktadır.
- Yine, kentin en önemli caddeleri olan Atatürk Bulvarı, İnönü Bulvarı, Gazi Mustafa Kemal Paşa Bulvarı, Celal Bayar Bulvarı, Kazım Karabekir Caddesi, İran Caddesi, Cinnah Caddesi ve Tunus Caddesi ilçe sınırları içerisindedir.

BÖLGE ANALİZİ

- Kentin eski Merkezi İş Alanı (MİA) olan Ulus, 1970'lerden itibaren ekonomide yaşanan hızlı gelişme ve sürekli artan ticaret hacmi nedeniyle zamanla ihtiyacı karşılayamamış ve MİA kimliğini yitirmiştir. Güneye doğru kayan yeni MİA, önce Kızılay ve daha sonra Kavaklıdere, Gaziosmanpaşa, Bahçelievler ve Söğütözü gibi semtlerde yoğunlaşmıştır. Yoğunlaşma Eskişehir Yolu üzerinde devam etmektedir.
- Yeni iş merkezi alanları olan Kavaklıdere, Gaziosmanpaşa ve Bahçelievler semtlerinde konutların ofislere dönüşümü ve eski binaların yıkılarak şirket merkezi yapılması şeklindeki yeni yapılaşmalar halen devam etmektedir.
- Kamu kuruluşlarının, elçiliklerin ve hizmet amaçlı ofis binalarının yoğun biçimde bulunması nedeniyle farklı güzergahlardaki MİA gelişimlerine rağmen Çankaya bölgesi ve çevresinin prestij kaybetmeyeceği tahmin edilmektedir.
- Taşınmaz, Ankara'da yüksek gelir gruplarının yaşadığı Çankaya, Kavaklıdere, A.Ayrancı, Y.Ayrancı, Gaziosmanpaşa gibi semtlerin yanı sıra seçkin alışveriş mağazalarının da yakınında yer alması nedeniyle yüksek bir değere sahiptir.

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 8 (5 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat), Kule bölümü (h:125,00 m)
TOPLAM ALANI	: Brüt 28.530 m ²
TİCARİ ALANI	: Brüt 17.713,45 m ² (Bkz. sayfa 9, 10, 11)
ELEKTRİK	: Şebeke
TRAFO	: 2 Adet (herbiri 2.145 KVA)
JENERATÖR	: 1 Adet 315 kVA, 1 Adet 500 kVA Çarşı içi aydınlatma ve kuvvet jeneratörü, 1 adet 60 kVA UPS sistemi (Tansaş ve sinemanın kendine ait jeneratör sistemi mevcuttur.
ISITMA VE SOĞUTMA	: 1 Adet fuel oil yakıtlı chiller grubu (yedek olarak tutuluyor)+ VRV sistemi, 3 adet doğalgaz yakıtlı 780-860 kcal Viessman marka kazan
YAKIT DEPOSU	: 80 Ton kapasiteli sac depo
SU	: Şebeke
SU DEPOSU	: 480 m ³ kapasiteli betonarme depo
HİDROFOR	: Kule için 2 adet x 16 mbar , alışveriş katları için 3 adet x 10 mbar ve yangın için 4 adet x 16 mbar olmak üzere toplam 9 adet santrfüj pompa mevcuttur.
KANALİZASYON	: Şebeke (Binada yağ tutucu sistem mevcuttur)
ÇÖP ODASI	: Bir adet soğutma sistemli çöp toplama odası mevcuttur.
ASANSÖR	: Alışveriş bölümünde: 1 adet 10 kişilik panoramik insan asansörü ve 2 adet 1 Ton kapasiteli yük asansörü; Kule bölümünde: 2 adet 16 kişilik 2,5 m/sn hızlı panoramik, 1 adet 4 kişilik asansör mevcuttur. Tansaş bölümünde: 2 adet yük asansörü mevcuttur.

YÜRÜYEN MERDİVEN	: Alışveriş bölümünde 4 çift olmak üzere 8 adet yürüyen merdiven mevcut
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	: Muhtelif yerlerde ısı ve duman dedektörleri ile yangın dolapları ve tüpleri mevcuttur
GAZ ALARM SİSTEMİ	: Restoranlarda gaz dedektörleri mevcuttur
GÜVENLİK SİSTEMİ	: Kapalı devre TV kayıt ve izleme (CCTV) sistemi mevcut
TV YAYINI	: 3 adet çanak ve 3 adet düz anten ile 15 kanallı merkezi yayın sistemi
TELEFON SANTRALİ	: 500 harici ve 50 dahili hat kapasiteli tesisat.
SES YAYIN SİSTEMİ	: Kapalı devre anons ve müzik yayın sistemi mevcut
PARK YERİ	: -14,50 ve -11,25 kotlarında toplam 180 araç kapasiteli kapalı otopark mevcut
SATIŞ VE KİRALAMA KABİLİYETİ	: "Satılabilirlik ve kiralanabilirlik" özelliğine sahiptir.

AÇIKLAMALAR

Yapımcı / işletmeci firma olan Anıtsal Yapılar Sanayi, Ticaret ve Turizm A.Ş.'nin kontrollüğünde ana müteahhit firma Kutlutaş İnşaat ve Tic. San. Ltd. Şti. tarafından yapımına 1986 yılında başlanan ve 30 ayda tamamlanarak 13.10.1989 tarihinde hizmete giren Atakule Alışveriş Merkezi 2 ana bölümden oluşmaktadır.

I- Alışveriş bölümü

II- Kule bölümü

Yapının katlara göre brüt kullanım alanları (ticari alanlar) 9 ilâ 11. sayfalarda tablolandırılmıştır.

Not: Tabloda verilen kullanım alanı büyüklükleri bazı bölümlere ortak mahallerin de dahil edilmesiyle oluşan alanları (kiracılara teslim edilen / kira geliri sağlanan alanları) içermektedir.

Tablodaki kroki numaraları ekteki kat planları üzerinde gösterilmiştir. (Bkz. Ekler)

BRÜT KULLANIM ALANLARI TABLOSU

Sıra No	Kat No	Kroki No	Kullanım Fonksiyonu	Brüt Kullanım Alanı (m ²)
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
SAYFA TOPLAMI				11.724,47

(*) -4.00 kotundaki 201-209 nolu dükkânlar ile 0.00 kotundaki 301-310 nolu dükkânlar (dükkânlar arasında kalan koridorlar da dahil olmak üzere) birleştirilerek tek kullanımlı (Vakıfbank şubesi) hale getirilmişlerdir.

Sıra No	Kat No	Kroki No	Kullanım Fonksiyonu	Brüt Kullanım Alanı (m ²) (*)
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
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
SAYFA TOPLAMI				1.790,55

(**) +4.00 kotundaki 401-410 nolu dükkânlar (dükkânlar arasında kalan koridorlar da dahil olmak üzere) birleştirilerek tek kullanımlı (Vakıfbank Sanat Galerisi) hale getirilmiştir.

Sıra No	Kat No	Kroki No	Kullanım Fonksiyonu	Brüt Kullanım Alanı (m ²) (*)
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
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
SAYFA TOPLAMI				4.198,43
GENEL TOPLAM				17.713,45

I. ALIŞVERİŞ BÖLÜMÜ

5 bodrum kat (5. bodrum kat ısı merkezi), zemin kat ve 2 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşan alışveriş bölümünde 2 ayrı konsept mevcuttur.

- Dışa kapalı ve atriyuma yönelik dükkânlardan oluşan **ana bina**,
- Dışa yönelik klasik dükkânlardan oluşan **Çankaya bloku**.

Alışveriş bölümünde halen faaliyette bulunan bazı "marka" kuruluşları şunlardır

- Pizza Hut
- Kentucky Fried Chicken
- Burger King
- Reebok
- Tansaş
- Limon Company
- Galatasaray Store
- Sportium
- Dreamland
- Ata On Tower Sinemaları
- Varan Turizm
- Koza Davetiye
- West Music

a) Ana Bina

Kapalı otopark, alışveriş üniteleri, fast-food dükkânları, sinema salonları (Ata On Sinemaları), eğlence merkezi (Dreamland) ile nikâh ve kokteyl salonu hacimlerinden oluşan ana bina, brüt **17.713,45 m²** satılabilir/kiralanabilir ticari alana sahiptir. (**Brüt inşaat alanı 28.530 m²**'dir.)

Halihazırda alışveriş merkezi içindeki dükkanlardan yaklaşık 40 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 taşıyıcı şeffaf tonoz ile örtülüdür.(Bkz fotoğraflar)

-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 ±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 (eski) 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

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
Herbirinin içerisinde 4 adet klozet ve mermer tezgahlı 3 gözlü Hilton tipi lavabo, ayrıca bay WC'de 4 adet pisuvar mevcuttur.

NOT: -14,50 ve -11,25 kotlarındaki teknik merkezler, baklava dilimli sac kaplı çelik konstrüksiyondan mamul merdiven ile içten bağlantılıdır.

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
Herbirinin içerisinde birer adet klozet ve mermer tezgahlı 3 gözlü Hilton tipi lavabo, ayrıca bay WC'de 2 adet pisuvar mevcuttur.

Eğlence Merkezi (Dreamland) :

Zemin: 60 x 60 cm. famarit
Tavan: Flotal ayna

Ofisler :

Zemin: Halı
Duvar: Plastik boya
Tavan: Plastik boya

Personel soyunma bölümü :

Zemin: Şap
Duvar: Plastik boya
Tavan: Plastik boya

WC'ler (bay-bayan 2 adet) :

Zemin: Seramik
Duvar: Seramik
Tavan: Alüminyum asma tavan
Herbirinin içerisinde 2 adet alaturka hela taşı ve mermer tezgahlı 2 gözlü Hilton tipi lavabo, ayrıca bay WC'de 2 adet pisuvar mevcuttur.

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
Herbirinin içerisinde birer adet klozet ve mermer tezgahlı 3 gözlü Hilton tipi lavabo, ayrıca bay WC'de 2 adet pisuvar mevcuttur.

Vakıfbank Çankaya Şubesi (201-209, 301-309) :

- Alt katta (-4.00 kotu, 201-209) şube bölümü, üst katta (± 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 (spot aydınlatmalı)

Yönetici bölümü :

Zemin: Lynoleum
Duvar: Alçı sıva üzeri plastik boya.
Tavan: Kısmen taşyünü asma tavan + kısmen alçıpan 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
Herbirinin içerisinde birer adet klozet ve mermer tezgahlı 3 gözlü Hilton tipi lavabo, ayrıca bay WC'de 2 adet pisuvar mevcuttur.

+ 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
Herbirinin içerisinde birer adet klozet ve mermer tezgahlı 3 gözlü Hilton tipi lavabo, ayrıca bay WC'de 2 adet pisuvar mevcuttur.

Vakıfbank Sanat Galerisi (401- 410) :

- İç mekân özellikleri dışarıdan tespit edilebilmiştir.

Zemin: PVC esaslı döşeme kaplaması

Duvar: Alçı sıva üzeri saten boya (iç bölme duvarlarının bir bölümü flexible duvar olarak düzenlenmiştir.)

Tavan: Alçıpan asma tavan (spot aydınlatmalı)

Nikâh Salonu (437, 438) :

Nikah ve kokteyl salonu :

Zemin: Halı

Duvar: Kısmen scandatex + kısmen floatal ayna

Tavan: Üzeri duvar kâğıdı kaplı alçıpan asma tavan (spot aydınlatmalı)

Gelin odası + idari oda :

Zemin: Halı

Duvar: Kısmen scandatex + kısmen floatal ayna

Tavan: Alçıpan asma tavan

Mutfak :

Zemin: 30 x 30 cm. mermer

Duvar: 15 x 15 cm. fayans + plastik boya

Tavan: Plastik boya

İçerisinde 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 / ızalasyon malzemeleri, tavanları ise taş yünü / alçıpan 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) .. 27 kişi

TOPLAM 722 kişi

Kat holü :

Zemin: Granit seramik

Duvar: Ahşap lambri

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

Kafeterya bölümü :

Zemin: 30 x 30 cm. seramik

Duvar: Alçı siva üzeri plastik boya

Tavan: Kismen 50 x 50 cm. alçı plate asma tavan + kısmen alçıpan asma tavan

b) Çankaya Bloku

Brüt 975 m² 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, +95,35 kotunda döner platformlu lokanta (platform çapı: 26,70 m., dönme hızı: 1,5 tur / saat) ve +95,35 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 +95,35 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

Herbirinin içerisinde birer adet klozet ve mermer tezgahlı Hilton tipi lavabo mevcuttur.

+ 87,15 Kotu

Seyir Terası :

Zemin: 20 x 50 cm. traverten

Duvar: Betebe

Tavan: Sıva

Korkuluk: Beton parapet üzeri pleksiglas levha

+ 95,35 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

Herbirinin içerisinde 2 adet klozet ve 2 gözlü mermer tezgahlı Hilton tipi lavabo, ayrıca bay WC'de 2 adet pisuvar mevcuttur.

+ 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 m)

İMAR DURUMU

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda taşınmazın konumlu olduğu parselin Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 26.08.1986 tarih ve 2138 sayılı kararı ile "**Kule – döner restoran – ticari rekrasyon alanı**" olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir;

- **Emsal (E) :** 3.50 (*)
- **Bina yüksekliği (h_{max}) :** Serbest

Ayrıca taşınmaza ait 16.11.1990 tarihli ve 01 sayılı yapı kullanma izin belgesi ile 14.07.2006 tarih ve 96 sayılı tadilat ruhsatları mevcuttur.

DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Tamamlanmış alt yapı,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Anıtsal / simgesel nitelikli bir mimari yapı oluşu,
- İnşaat kalitesinin yüksek olması,
- Müşteri celbi ve reklâm kabiliyeti,
- Ankara'nın üst gelir grupları tarafından tercih edilen elit bir bölgesinde konumlanması,
- Kapalı otoparkının olması.

Olumsuz etken:

- Kat irtifakının kurulmamış olması,
- Ankara'da son zamanlarda çok sayıda alışveriş merkezinin açılmasıyla oluşan arz fazlalığı,
- Halihazır dükkân tipi ve büyüklüklerinin daha büyük çaptaki mağazaların açılmasına uygun olmaması.

PİYASA BİLGİLERİ

Taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Atakule'nin karşısında inşaatı yeni tamamlanmış binanın 1. normal katında konumlu 375 m² kullanım alanlı ofis 1.200.000,-USD bedelle satılıktır. Aynı taşınmaz aylık 8.000,-USD bedel ile kiralıktır. (İlgili Tel: 0312 440 96 25) (m² satış değeri 3.200-USD, aylık m² kira değeri ~ 21,-USD)
Atakule'nin karşısında inşaatı yeni tamamlanmış binanın 4. normal ve çatı katında konumlu 600 m² kullanım alanlı ofis 2.200.000,-USD bedelle satılıktır. Aynı taşınmaz aylık 14.000,-USD bedel ile kiralıktır. (İlgili Tel: 0312 440 96 25) (m² satış değeri 3.665-USD, aylık m² kira değeri ~ 23,-USD)
- Hoşdere Caddesi'nde konumlu, 3 katlı ve toplam 300 m² kullanım alanlı iş yeri 1.500.000,-TL bedelle satılıktır. (İlgili Tel: 0536 442 69 12) (m² satış değeri 5.000-TL)
- Karum İş Merkezi içerisinde konumlu, 2. normal katta ara koridorda yer alan, 30 m² kullanım alanlı iş yeri için talep edilen aylık kira değeri 1.000,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 33,-TL) Mal sahibi: 0532 412 94 40
- Taşınmaza yakın mesafede konumlu 630 m² arsa üzerinde kurulu 7 katlı ve 1.630 m² kullanım alanlı yeni binanın satış değeri 4.000.000,-USD'dir. (m² satış değeri 2.450-USD) Burcu Gayrimenkul: 0312 430 84 17
- Taşınmazın karşısında konumlu binanın 4. katında yer alan 200 m² kullanım alanlı ofisin satış değeri 750.000,-TL'dir. (m² satış değeri 3.750-USD) Toroslar Emlak: 0312 418 28 15
- Karum Alışveriş Merkezi içerisinde konumlu, 40 m² kullanım alanlı iş yeri için talep edilen aylık kira değeri 900,-TL'dir. (aylık m² kira değeri 22,50 TL) Mal sahibi: 0312 419 19 25
- Karum Alışveriş Merkezi içerisinde konumlu, 2. normal katta ara koridorda yer alan, 23 m² kullanım alanlı iş yeri 155.000,-TL bedelle satılıktır. (m² satış değeri ~ 6.740,-TL) İlgilisi: 0312 710 88 33

Ankara'daki bazı alışveriş merkezlerine ait telaffuz edilen kira bilgileri aşağıdaki gibidir:

ALIŞVERİŞ MERKEZİ	LOKASYON	AÇILIŞ TARİHİ	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m ²)	MAĞAZA KİRA DEĞERİ (USD/m ² /ay)	FAST FOOD KİRA DEĞERİ (USD/m ² /ay)
Carrefoursa	Batıkent	2001	6.794	15 - 30	30 - 50
Ankamall	İskitler	1999	55.000	60 - 130	90 - 195
Armada	Söğütözü	2002	31.395	60 - 130	90 - 195
Arcadium	Çayyolu	2003	18.500	20 - 30	35 - 45
Mesa Plaza	Çayyolu	1999	14.000	15 - 30	30 - 50
Optimum Outlet	Eryaman	2004	14.528	30 - 60	45 - 90
Bilkent Center	Bilkent	1998	46.926	30 - 60	45 - 90
KC Göksu	Eryaman	2006	12.000	30 - 60	60 - 90
Planet	Eryaman	2006	12.000	15 - 30	30 - 50

FİYATLANDIRMA

Taşınmazın değer tespiti aşağıda belirtilen iki yöntemle belirlenmiştir.

- 1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi**
- 2. İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi**

1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Emsal özelliklere sahip A sınıfı alışveriş merkezlerindeki (Karum, Armada, Ankamall, Panora) dükkânların satış/kira değerlerinden hareketle ve ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden de faydalanmak suretiyle rapora konu Atakule Alışveriş Merkezi'nde yer alan satılabilir/kiralanabilir alanların katlara ve kullanım fonksiyonlarına göre şerefiyelendirilerek takdir olunan kira ve satış (*) değerleri 24., 25. ve 26. sayfalarda tablolandırılmıştır.

(*) Satış değerlerinin tespitinde, kiralanabilir alanlar esas alınmıştır. Ancak ortak alanların (yatay ve düşey sirkülasyon alanları, atrium, teknik hizmet alanları) bu değerlere katkısı dikkate alınmıştır.

Sıra No	Kat No	Kroki No	Kullanım Fonksiyonu	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Toplam Satış Değeri (TL)
1	- 14,50 Kotu	001	Garaj	2.620,90	3,7	9.700	785	2.055.000
2	- 11,25 Kotu	002	Garaj	2.773,23	3,7	10.200	780	2.165.000
3	- 8,00 Kotu	101 - 114	Restoran (Pizza Hut)	442,62	19,5	8.600	2.560	1.135.000
4	- 8,00 Kotu	115 - 118	Restoran (Kentucky)	94,42	59,0	5.600	6.730	635.000
5	- 8,00 Kotu	119 - 123, 140 - 141	Market	2.053,93	15,0	30.800	2.295	4.715.000
6	- 8,00 Kotu	124 - 126	Dükkân	28,20	68,5	1.900	8.750	245.000
7	- 8,00 Kotu	125, 127 - 129	Dükkân	56,40	70,5	4.000	8.655	490.000
8	- 8,00 Kotu	130 - 131	Dükkân	28,20	50,5	1.400	8.935	250.000
9	- 8,00 Kotu	132 - 135	Eğlence Merkezi	976,00	19,0	18.500	3.395	3.315.000
10	- 8,00 Kotu	136	Restoran	33,52	29,5	1.000	4.385	145.000
11	- 8,00 Kotu	137	Restoran	33,52	35,5	1.200	5.170	175.000
12	- 8,00 Kotu	138	Restoran	10,50	45,0	500	7.000	75.000
13	- 8,00 Kotu	142	Dükkân	10,24	71,0	700	9.230	95.000
14	- 4,00 Kotu	201-209, 301-310	Banka şubesi	714,16	33,5	23.900	4.295	3.065.000
15	- 4,00 Kotu	210 - 213	Dükkân	100,00	44,0	4.400	5.565	555.000
16	- 4,00 Kotu	214 - 216	Dükkân	31,92	49,0	1.600	6.910	220.000
17	- 4,00 Kotu	217	Dükkân	21,12	48,5	1.000	6.960	145.000
18	- 4,00 Kotu	218	Dükkân	32,50	45,0	1.500	6.460	210.000
19	- 4,00 Kotu	219 - 222	Dükkân	125,30	37,0	4.600	5.865	735.000
20	- 4,00 Kotu	223	Dükkân	73,30	35,5	2.600	5.300	390.000
21	- 4,00 Kotu	224 - 225	Dükkân	63,04	42,0	2.600	6.245	395.000
22	- 4,00 Kotu	226	Dükkân	63,04	49,5	3.100	7.410	465.000
23	- 4,00 Kotu	227 - 228	Dükkân	76,74	40,0	3.100	6.570	505.000
24	- 4,00 Kotu	229 - 231	Dükkân	124,90	41,5	5.200	6.895	860.000
25	- 4,00 Kotu	231 - 233	Dükkân	76,20	41,5	3.200	6.890	525.000
26	- 4,00 Kotu	234 - 238	Dükkân	139,09	43,0	6.000	6.605	920.000
27	- 4,00 Kotu	239 - 240 - 241	Dükkân	82,00	45,5	3.700	4.800	395.000
28	- 4,00 Kotu	242 - 243	Dükkân	43,44	56,5	2.500	7.615	330.000
29	- 4,00 Kotu	245 - 246	Dükkân	35,00	74,5	2.600	10.500	370.000
30	- 4,00 Kotu	244, 247, 249	Restoran	513,15	28,5	14.600	5.025	2.580.000
31	- 4,00 Kotu	248, 250, 251	Dükkân	45,86	72,0	3.300	10.530	485.000
SAYFA TOPLAMI				11.522,44		183.600		28.645.000

Sıra No	Kat No	Kroki No	Kullanım Fonksiyonu	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Toplam Satış Değeri (TL)
32	- 4,00 Kotu	252	Dükkân	148,93	29,5	4.400	5.360	800.000
33	- 4,00 Kotu	253	Dükkân	11,66	55,5	600	7.205	85.000
34	- 4,00 Kotu	254	Dükkân	41,44	43,0	1.800	7.095	295.000
35	0,00 Kotu	311, 312, 313,319	Dükkân	85,20	46,0	3.900	7.085	605.000
36	0,00 Kotu	314 -315	Dükkân	21,80	97,5	2.100	11.320	245.000
37	0,00 Kotu	316 - 317	Dükkân	21,80	81,5	1.800	13.005	285.000
38	0,00 Kotu	318	Dükkân	10,90	86,5	900	12.525	135.000
39	0,00 Kotu	320	Dükkân	14,10	61,0	900	10.425	145.000
40	0,00 Kotu	321	Dükkân	70,72	58,0	4.100	7.870	555.000
41	0,00 Kotu	322	Dükkân	60,00	58,0	3.500	7.790	465.000
42	0,00 Kotu	323	Dükkân	24,50	72,5	1.800	10.070	245.000
43	0,00 Kotu	324	Dükkân	35,70	68,5	2.400	8.970	320.000
44	0,00 Kotu	325	Dükkân	42,90	67,0	2.900	8.810	380.000
45	0,00 Kotu	326	Dükkân	44,10	35,5	1.600	8.690	385.000
46	0,00 Kotu	327 - 328	Dükkân	49,00	81,0	4.000	10.820	530.000
47	0,00 Kotu	329 - 330	Dükkân	59,80	78,0	4.700	10.445	625.000
48	0,00 Kotu	331 - 332	Dükkân	63,04	54,0	3.400	7.410	465.000
49	0,00 Kotu	333	Dükkân	14,24	85,5	1.200	12.535	180.000
50	0,00 Kotu	334	Dükkân	14,24	66,0	900	12.535	180.000
51	0,00 Kotu	335 - 336	Dükkân	50,00	88,5	4.400	8.190	410.000
52	0,00 Kotu	337	Dükkân	14,90	67,0	1.000	9.865	145.000
53	0,00 Kotu	338	Dükkân	24,32	78,0	1.900	9.930	240.000
54	0,00 Kotu	339	Dükkân	22,10	77,5	1.700	9.975	220.000
55	0,00 Kotu	340	Dükkân	40,00	30,5	1.200	11.550	460.000
56	0,00 Kotu	341	Dükkân	22,62	48,5	1.100	8.355	190.000
57	0,00 Kotu	342	Dükkân	17,50	82,0	1.400	8.400	145.000
58	0,00 Kotu	343	Dükkân	17,50	63,0	1.100	8.400	145.000
59	0,00 Kotu	344	Dükkân	21,70	63,0	1.400	8.225	180.000
SAYFA TOPLAMI				1.064,71		62.100		9.060.000

Sıra No	Kat No	Kroki No	Kullanım Fonksiyonu	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Toplam Satış Değeri (TL)
60	0,00 Kotu	345 - 347	Dükkân	152,17	23,5	3.600	3.555	540.000
61	+ 4,00 Kotu	401 - 410	Sanat galerisi	372,85	22,5	8.400	5.140	1.915.000
62	+ 4,00 Kotu	411	Dükkân	21,30	37,5	800	5.175	110.000
63	+ 4,00 Kotu	412 - 413	Dükkân	42,60	40,0	1.700	7.150	305.000
64	+ 4,00 Kotu	414 - 415	Dükkân	21,12	74,5	1.600	9.445	200.000
65	+ 4,00 Kotu	416 - 417	Dükkân	21,80	77,0	1.700	9.635	210.000
66	+ 4,00 Kotu	418	Dükkân	10,90	85,5	900	8.670	95.000
67	+ 4,00 Kotu	419 - 421	Dükkân	147,87	34,0	5.000	5.430	805.000
68	+ 4,00 Kotu	422 - 423	Dükkân	20,80	61,0	1.300	7.570	155.000
69	+ 4,00 Kotu	424 - 425	Dükkân	51,98	61,0	3.200	7.375	385.000
70	+ 4,00 Kotu	426	Dükkân	32,32	45,5	1.500	6.820	220.000
71	+ 4,00 Kotu	427	Dükkân	32,16	52,5	1.700	7.510	240.000
72	+ 4,00 Kotu	428	Dükkân	20,50	57,0	1.200	7.170	145.000
73	+ 4,00 Kotu	429	Dükkân	21,30	58,0	1.200	6.900	145.000
74	+ 4,00 Kotu	430	Dükkân	26,60	58,5	1.600	7.105	190.000
75	+ 4,00 Kotu	431	Dükkân	26,60	58,5	1.600	7.105	190.000
76	+ 4,00 Kotu	432 - 433	Dükkân	42,60	58,5	2.500	7.150	305.000
77	+ 4,00 Kotu	434 - 436	Dükkân	42,42	57,0	2.400	7.795	330.000
78	+ 4,00 Kotu	437 - 438	Nikâh Dairesi	931,50	15,0	14.000	2.145	2.000.000
79	+ 4,00 Kotu	439 - 441	Dükkân	44,16	62,0	2.700	8.560	380.000
80	+ 4,00 Kotu	442	Dükkân	11,56	78,0	900	8.175	95.000
81	+ 4,00 Kotu	443	Dükkân	12,60	79,5	1.000	8.335	105.000
82	+ 8,00 Kotu	501	Sinema	1.235,00	16,5	20.400	3.560	4.395.000
83	+8,00 Kotu	502A	Lokanta	74,00	24,5	1.800	8.445	625.000
84	+8,00 Kotu	502B	Lokanta	74,00	24,5	1.800	8.445	625.000
85	+8,00 Kotu	502C	Lokanta	74,00	24,5	1.800	4.255	315.000
86	+8,00 Kotu	502D	Lokanta	124,00	20,5	2.500	3.685	455.000
87	+ 83,25 Kotu	K1 - K3 - K4	Cafe - Döner Lokanta	1.159,59	29,5	34.200	5.220	6.055.000
88	+ 87,15 Kotu	K2	Seyir Terası	278,00	101,5	28.200	11.065	3.075.000
SAYFA TOPLAMI				5.126,30		151.200		24.610.000
GENEL TOPLAM				17.713.45		396.900		62.315.000

Alışveriş merkezi bünyesinde yer alan ve yukarıdaki tablolarda sıralanan bağımsız bölümlerin dışında kira geliri sağlanan unsurlar da bulunmaktadır. Bunlar bazı ortak alanlardaki standlar (2 adet) ve depolar (5 adet) ile binanın çatısı ve muhtelif yerlerindeki 3 farklı GSM operatörüne ait baz istasyonlarıdır. Bu unsurlardan sağlanan kira gelirleri için ise maktuen aylık 25.000,-TL kıymet takdir edilmiştir.

Bu kiralardan eklenmesiyle aylık toplam kira geliri;

$$396.900,-\text{TL} + 25.000,-\text{TL} = \mathbf{421.900,-\text{TL}}$$
 olmaktadır.

2. İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi:

Bu yöntem, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup genellikle uzun dönemli projeksiyonları kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer taşınmazın, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar:

Makroekonomik Büyüklükler:

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE), A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI), Dönemsel Devalüasyon Oranı, Dönem Sonu Kuru ve Ortalama Kur varsayımları ekteki tablo sayfasında sunulmuştur.

Reel İskonto Oranı :

Reel iskonto oranı % 8 olarak belirlenmiştir.

Kira Gelirleri :

Atakule Alışveriş Merkezi'nin 2010 yılındaki aylık toplam kira değeri için 421.900,-TL olarak takdir edilmiştir. Hesaplamalarda ise takdir olunan bu değerinin USD karşılığı **(274.362,-USD)** kullanılmıştır. Kira gelirinin her yıl ABD enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler :

Bilindiği üzere gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ürettikleri projelerden elde edilen gelirleri kurumlar vergisinden muaftır. Bu nedenle etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak :

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 29'da yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere taşınmazın bugünkü finansal değeri yaklaşık **59.940.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Görüleceği üzere iki yöntemle bulunan değerler birbirine çok yakındır. Ancak kira gelirleri, başta piyasa koşulları olmak üzere çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebileceği ve gayrimenkul rayiçleri her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığı için nihai değer olarak birinci yöntemle bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 62.315.000,-TL olarak belirlenmiştir.

ATAKULE AVM

(TL)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kiralanabilir Alan (m ²)	17.713											
Aylık Kira Değeri (USD)		274.362	279.849	285.446	291.155	296.978	302.918	308.976	315.156	321.459	327.888	334.446
25/12/2009 USD/TL	1,514											
12/2008 – 11/2009 TÜFE	5%											
Reel İskonto Oranı	8%											
Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE)	6%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI)	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Dönemsel Devalüasyon Oranı	0%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Dönem Sonu Kuru	1,514	1,561	1,607	1,655	1,703	1,753	1,805	1,858	1,918	1,975	2,033	2,093
Ortalama Kur	1,514	1,538	1,584	1,631	1,679	1,728	1,779	1,832	1,888	1,946	2,004	2,063
Reel İskonto Oranı	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Nominal İskonto Oranı	14%	14%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	14%	13%	13%	13%
1 / İskonto Faktörü	1,00	1,14	1,29	1,47	1,66	1,89	2,14	2,43	2,76	3,13	3,55	4,03
Etkin Vergi Oranı	0%											
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kira gelirleri (TL)	0	5.062.800	5.320.925	5.586.971	5.866.319	6.159.635	6.467.617	6.790.998	7.140.882	7.508.467	7.883.890	8.278.085
Serbest Nakit Akımı	0	5.062.800	5.320.925	5.586.971	5.866.319	6.159.635	6.467.617	6.790.998	7.140.882	7.508.467	7.883.890	8.278.085
Uç Değer												103.476.060
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	4.440.187	4.111.226	3.806.690	3.524.713	3.263.623	3.021.874	2.798.031	2.590.826	2.398.861	2.221.167	2.056.636
Uç Değerin Bugünkü Değeri												25.707.955
25/12/2009 İtibarı İle Toplam Değer												59.941.789
25/12/2009 İtibarı İle Toplam Değer (USD)												39.591.670

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Atakule Alışveriş Merkezi**'nin yerinde ve projeleri üzerinde yapılan incelemeleri sonucunda, konumuna, mimarî ve inşai özelliklerine ve emsal teşkil eden alışveriş merkezlerinde yapılan piyasa rayiç araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki

a) Arsa dahil toplam değeri için,

62.315.000,-TL (Altmışikimilyonüçyüzonbeşbin Türk Lirası)

(62.315.000,- TL ÷ 1,514 TL/USD (*) \cong **41.159.000,-USD**)

(62.315.000,-TL ÷ 2,179 TL/Euro (*) \cong **28.598.000,-Euro**)

b) Aylık toplam kira değeri için ise,

421.900,-TL (Dörtüzyirmibirbindokuzyüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(421.900,-TL ÷ 1,514 TL/USD (*) \cong **279.000,-USD**)

(421.900,-TL ÷ 2,179 TL/Euro (*) \cong **194.000,-Euro**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1.-USD = 1,514 TL; 1 Euro = 2,179 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazın sigortaya esas inşai bedeli **22.750.000,-TL**'dir.

KDV hariç olan bu takdirlerimiz, taşınmazla ilgili ikame edilmiş bir dava bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

Taşınmazın,

KDV dahil satış değeri 73.531.700,-TL;

KDV dahil aylık kira değeri ise 497.842,-TL'dir.

İşbu rapor, **Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve üç orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 25 Aralık 2009

(Ekspertiz tarihi: 02 Aralık 2009)

Saygılarımızla,
**Lotus Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**

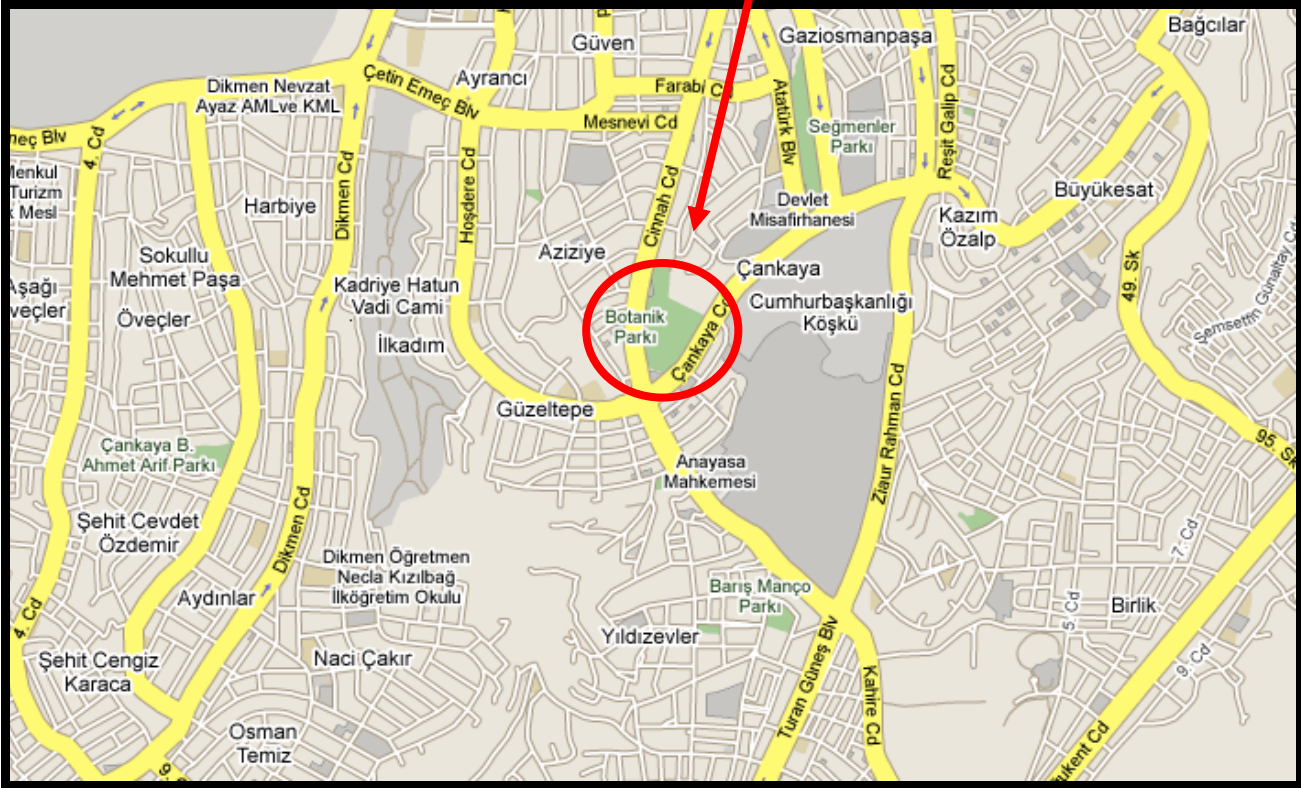
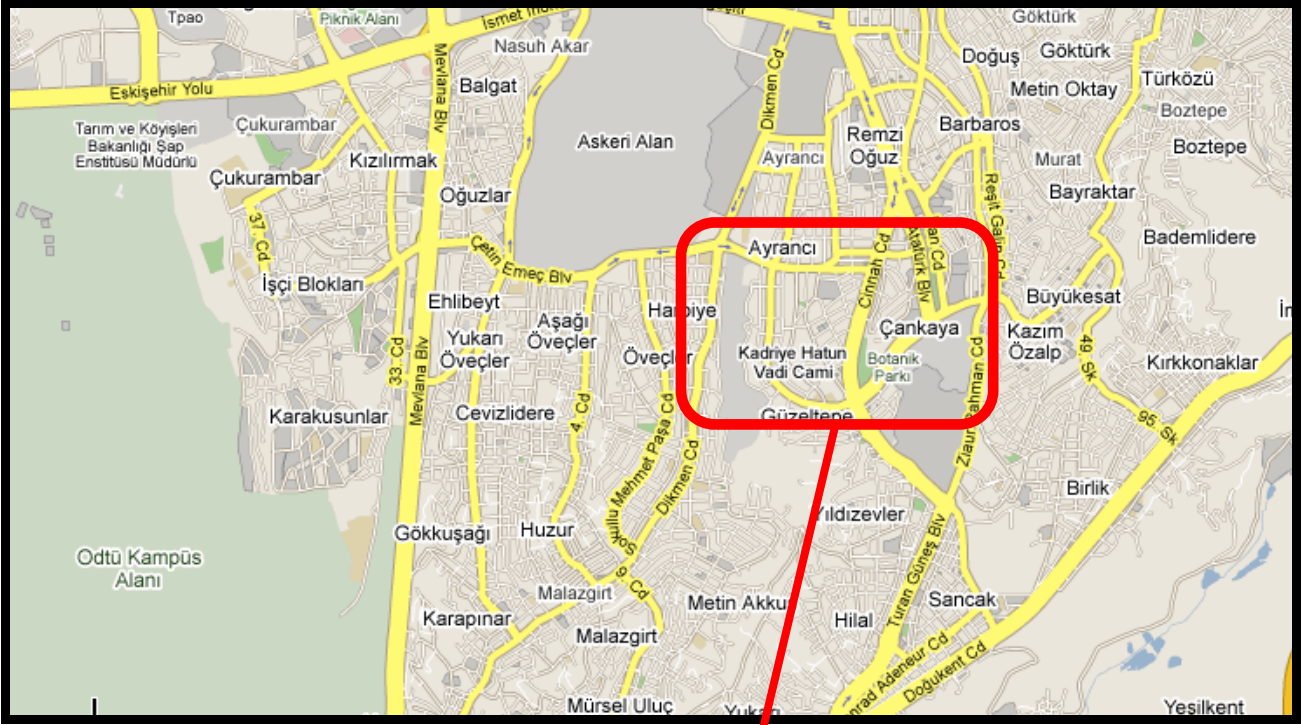
Serdar ERGÜN
Mimar
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400219)

Eki :

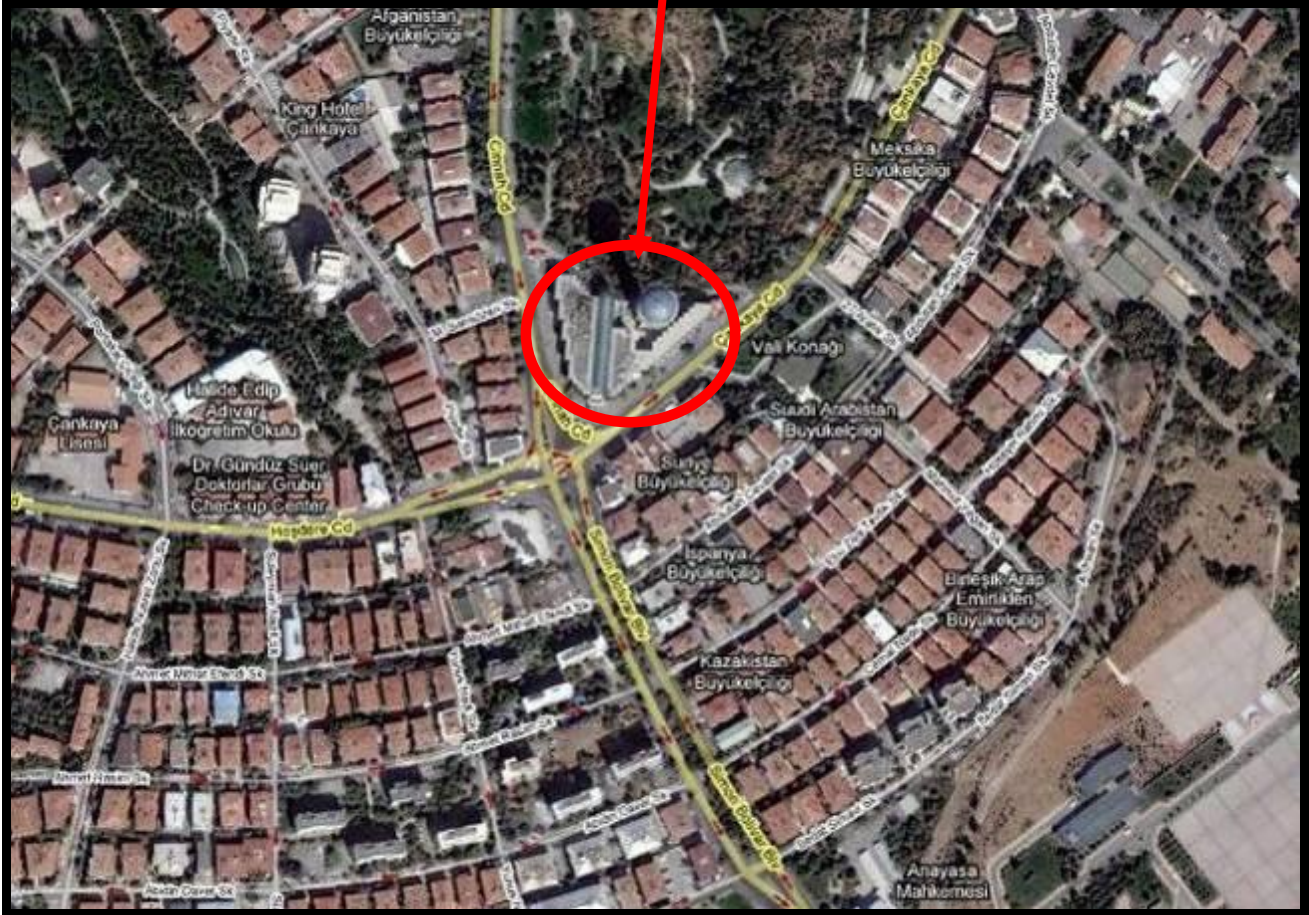
- Konum krokisi
- Uydu görüntüsü
- Tapu sureti
- Kat planları (4 Sayfa)
- Fotoğraflar (56 adet / 12 sayfa)
- Değerleme sözleşmesi sureti
- Değerleme uzmanını tanıttıcı bilgiler
- Değerleme Uzmanlığı Lisansı

Değerlemeye Yardım Edenler:

Mehmet AYIKDIR
Değerleme Elemanı / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi



KONUM KROKİSİ



UYDU FOTOĞRAFI

İli	ANKARA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf			
İlçesi	ÇANKAYA 1. BÖLGE						
Mahallesi	ÇANKAYA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
AYNI SERMAYE 25.991.586.205.000.TL.		1358B	2	Hektar	M2	Dm2	
					6730	M2.	
Niteliği	KARGİR EV ve BAĞ						
Sınırı	PAFTASINDA						
Edinme Sebebi	<p>Taşınmazmalın tamamı Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı adında kayıtlı iken aynı sermaye olarak devrinden teşsil edildi.</p>						
Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	3156	3	252		25/08/2000	Cilt No.	
Sahife No.	C.H.			Siciline Uygundur			Sahife No.
Sıra No.				<p style="text-align: center;">İ. HALİL ARSLAN TAPU SİCİL MÜDÜRÜ</p>			Sıra No.
Tarih				<p><small>NOT : Mülkiyetin gayri ayni haklar ile beraber eşit tapu müdürlüğüne müdürlüğüne bağlıdır. Tebliğat Kararını Hükümetin gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.</small></p>			Tarih

Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara - 1999

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basdırılmıştır

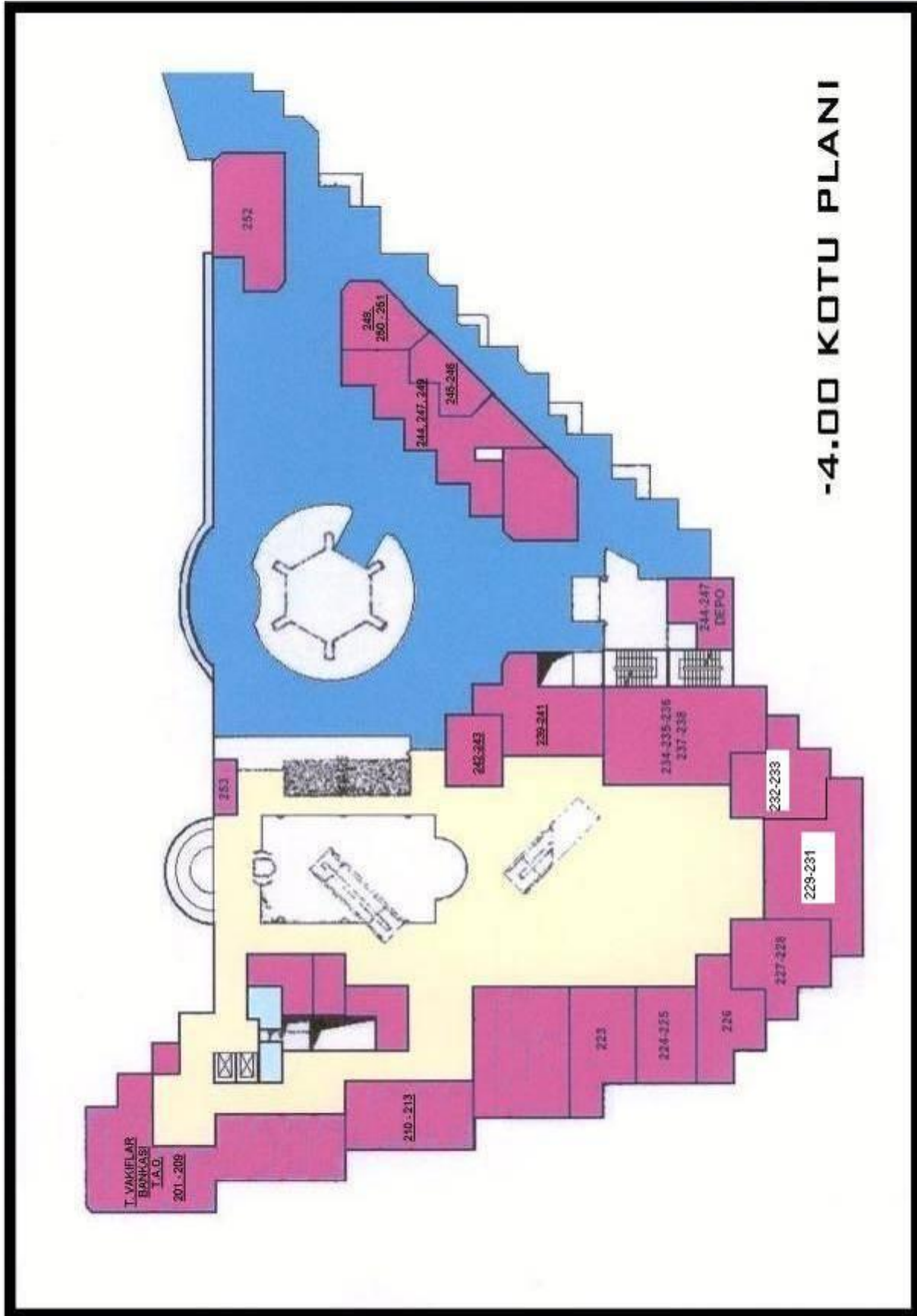
Stok No 129

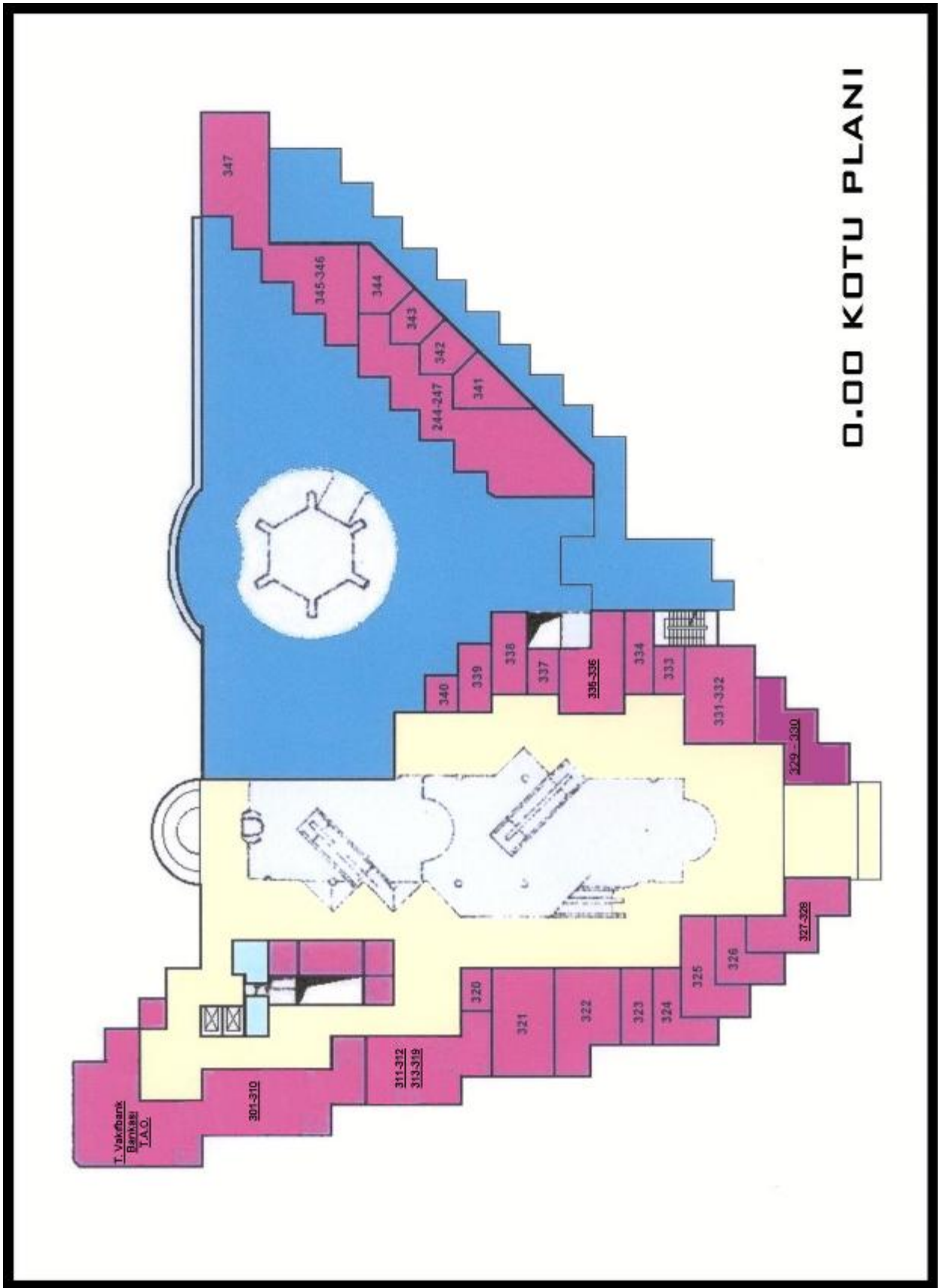
TAPU SURETİ

LOTUS

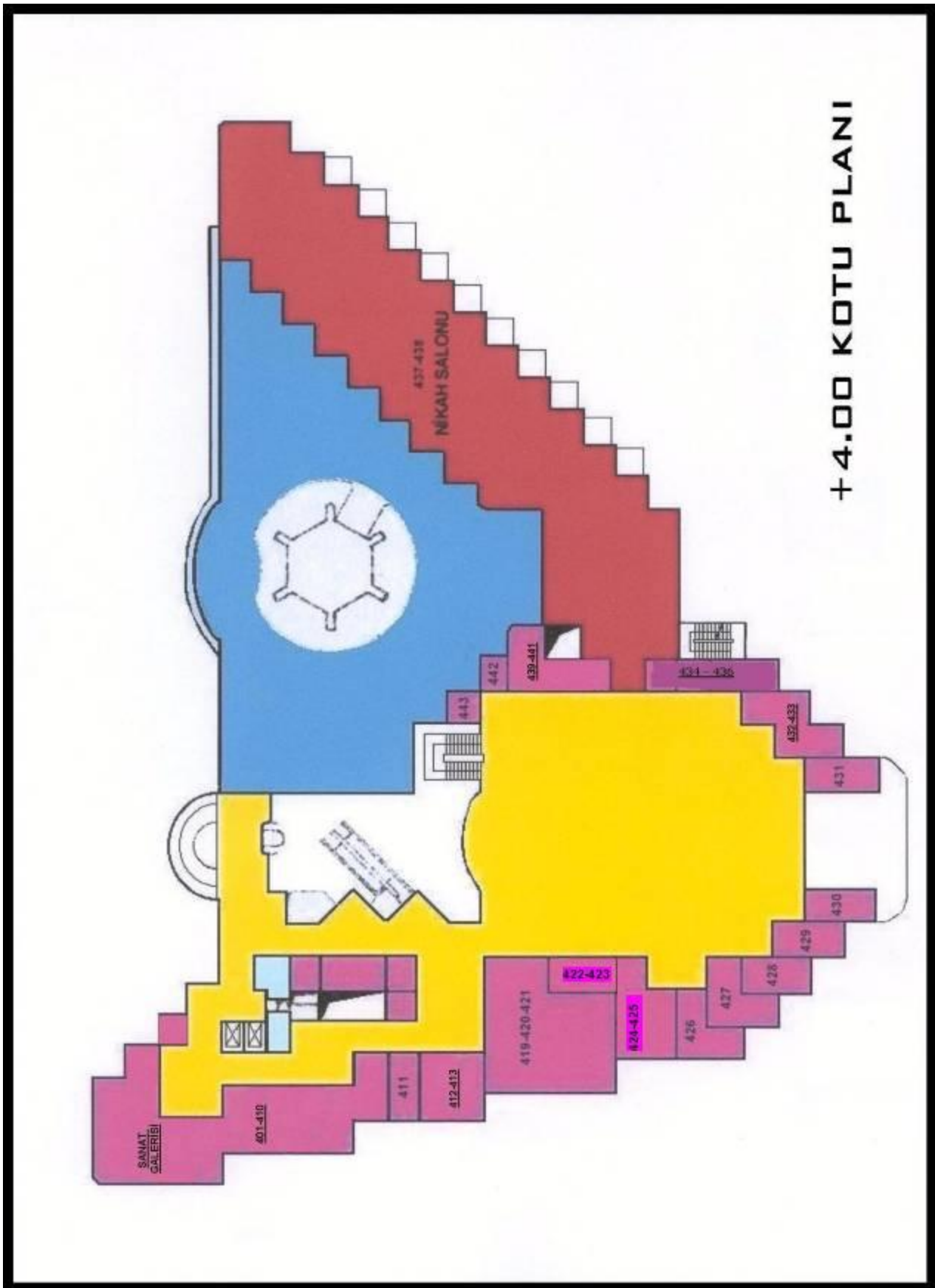
2009/9499

KAT PLANLARI

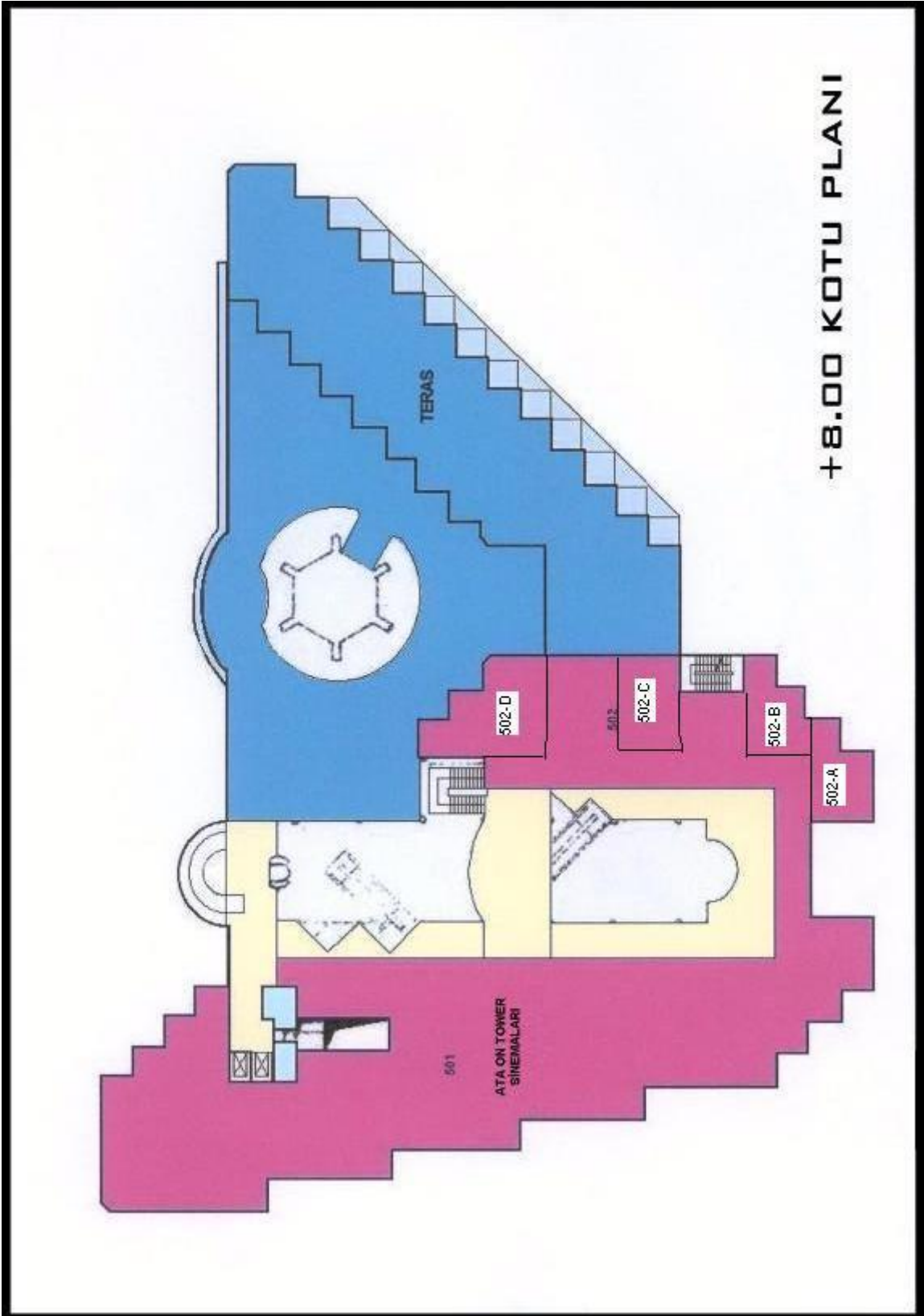




0.00 KOTU PLANI



+ 4.00 KOTU PLANI



+8.00 KOTU PLANI



Taşınmazın Görünümü



Genel İç Mekân Görünüşleri



Taşınmazın Çankaya Caddesi'nden görünümü



Vakıfbank Şubesi



Otopark giriŖi (Cinnah Caddesi'nden)



Otopark giriŖi (ankaya Caddesi'nden)

Taşınmazın İçinden Görünümler
+8,00 KOTU



+4,00 KOTU



0,00 KOTU



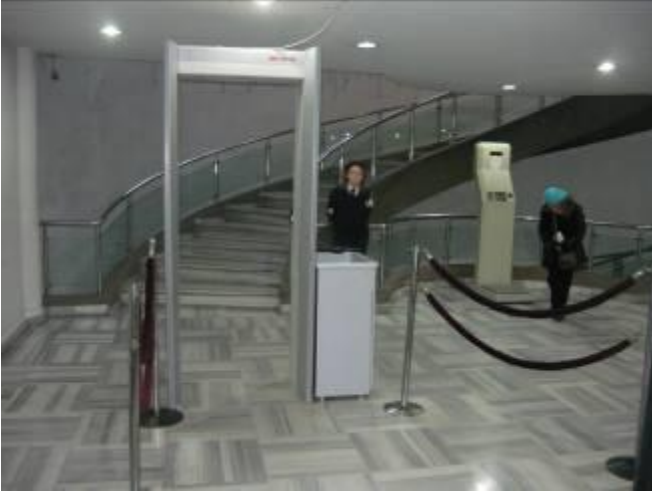
-4,00 KOTU



-8,00 KOTU



Otopark



Sevilla Cafe



MANZARA (Arşiv Fotoğrafları)





ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Serdar ERGÜN
Doğum Yeri ve Tarihi : Ankara, 09.3.1963
Medeni Hali : Evli, 2 çocuklu
SPK Değerleme Uzmanı Lisansı
Tarih ve No : 17 Ocak 2005 / 400219
Mesleği : Mimar
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : İstanbul Teknik Üniversitesi
Mimarlık Fakültesi / 1992
Üye olduğu kuruluş : TMMOB Mimarlar Odası

Mesleki Tecrübe

Serbest Mimarlık : 1992 – 1993
Öney Mimarlık; : Kasım 1993 – Eylül 1994
Büro ve Şantiye
Nurul İnş. ve Tic. A.Ş. : Ekim 1994 – Mart 1998
Bahçeşehir Projesi
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; : Mayıs 1998 – Ocak 2005
Değerleme Uzmanı
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : Ocak 2005 - ...
Sorumlu Değerleme Uzmanı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400219

Tarih : 17.01.2005

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Serdar ERGÜN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI