

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE
13583 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE
YER ALAN ATAKULE AVM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|-----------------------------------|---|
| SÖZLEŞME TARİHİ | 02.11.2020 |
| DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ | 11.11.2020 |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ | 29.12.2020 |
| RAPOR TARİHİ | 30.12.2020 |
| RAPOR NO | ATA-2010030 |
| KULLANIM AMACI | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| GİZLİLİK DERECE | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ. |
| DEĞERLEME KONUSU | ATAKULE AVİMİNİN PAZAR DEĞER TESPİTİ |
| DEĞERLEME ADRESİ | ATAKULE AVİM ÇANKAYA CADDESİ NO:1 ÇANKAYA/ANKARA |
| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR | Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003) |
| RAPORUN KAPSAMI | Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4 - Tapu Belgesi
- Ek 5 - Yapı Ruhsatı - İskan - Belgeler-İNA Tablosu (kopya)
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; Ankara ili Çankaya ilçesi Çankaya Mahallesi 13583 ada 2 parselde bulunan Atakule Alışveriş Merkezi'nin değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan Atakule AVM'nin değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut durumunun pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor ATA-2010030 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

| | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|---|--|---|---|
| Rapor Numarası | ATA-1510004 | ATA-1611005 | ATA-1910104-REV |
| Rapor Tarihi | 30.12.2015 | 29.12.2016 | 23.06.2020 |
| Rapor Konusu | ATAKULE AVM PROJESİ | ATAKULE AVM PROJESİ | ATAKULE AVM |
| Raporu Hazırlayanlar | A.Özgün HERGÜL Berrin KURTULUŞ SEVER | Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER | Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER |
| Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) | 96.500.000 | 136.900.000 | 301.012.000 |

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

| 13583 ADA 2 PARSEL | |
|--------------------|--|
| İli | : ANKARA |
| İlçesi | : ÇANKAYA |
| Bucağı | : |
| Mahallesi | : ÇANKAYA |
| Köyü | : |
| Sokağı | : |
| Mevkii | : |
| Pafta No | : |
| Ada No | : 13583 |
| Parsel No | : 2 |
| Alanı | : 6.730,00 m ² |
| Hisse oranı | : TAM |
| Vasfı | : 36 KATLI BETONARME OFİS İŞYERİ VE ARSASI |
| Tapu Cinsi | : ANA GAYRİMENKUL |
| Sahibi | : ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| Yevmiye No | : 9186 |
| Cilt No | : 3 |
| Sayfa No | : 252 |
| Tapu Tarihi | : 25.08.2000 |

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Müdürlüğü' nden müşteri tarafından 09.11.2020 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belge ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

TAŞINMAZ ÜZERİNDE;

Şerh:

30.12.2016 tarih 100298 yevmiye ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.İhine 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (30.12.2016 tarihinden itibaren 99 yıl müddetle toplam 99 TL bedelle kira şerhi)

(Söz konusu şerh, TEDAŞ Genel Müdürlüğü'nün, parsel üzerinde trafo vb. ünitelerin bulunması durumunda uyguladığı rutin bir şerh niteliğindedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

Beyan:

Diğer (Konusu: Cins tashihi için vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: 30/11/2018 Sayı: E.466566
ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ
MÜDÜRLÜĞÜ (Diğer Beyanların Tesisi Yev: 92498 Tarih: 04/12/2018)

(Söz konusu beyan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

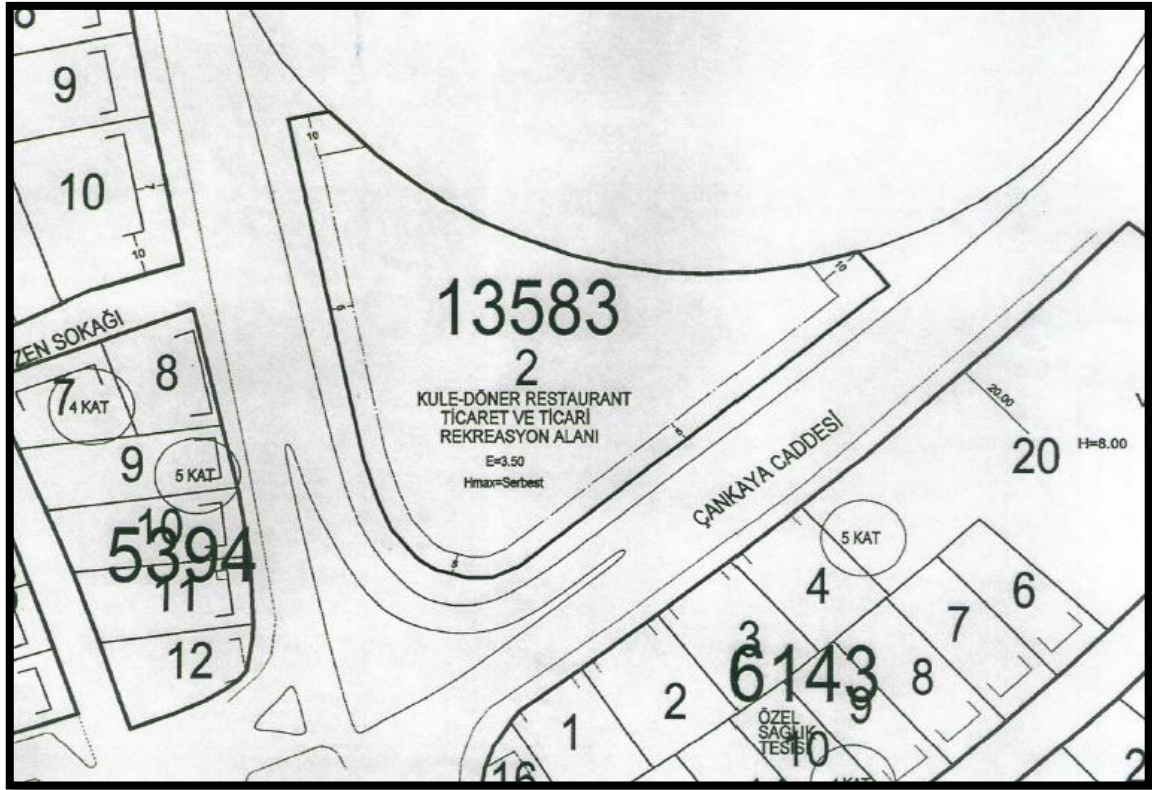
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın niteliği "Kargir Ev ve Bağ" iken 01/12/2015 tarih 75828 yevmiye ile yapıli iken yapısız hale gelme işleminde "arsa" olarak tascil edilmiştir. Yev: 92498 Tarih: 04/12/2018 ile cins değişikliği yapılmış "36 KATLI BETONARME OFİS İŞYERİ VE ARSASI" olarak tahsis edilmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ekte sunulan 20.11.2020 tarihli imar durum yazısına göre rapor konusu taşınmaz;
Çankaya Mahallesi' nde yapılan ve Ankara İmar İdare Heyetinin 29.03.1977 tarih ve 326 sayılı kararı ile onaylanan 71530/A no'lu parselasyon planı sonucu oluşan 13583 ada 2 parsel ile ilgili daha sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı' nın 19.03.2013 tarih 4228 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan 1/5000 ve 1/1000 imar planı değişikliği yapılmış olup, yapılan değişikliklerle söz konusu parsel Emsal:3.50, H(max): Serbest yapılaşma koşullu (Kule-Döner Restaurant) Ticaret ve Ticari Rekreasyon Alanı olarak ayrıldığı tespit edilmiştir.



71530 / A (ATAKULE) - 13583 ADA 2 PARSEL PLAN NOTLARI:

1. Kule-Döner Restaurant, Ticaret ve Ticari Rekreasyon Alanında;

* E:=3.50

* Yükseklik: Kule (Atakule) için h(max): serbest, diğer yapılar için h(max): 18.50 m.

* 0.00 kotu parselin cephe aldığı yolların en üst kotundan verilecektir.

* Su basman kotu 1.50 m.'de tesis edilebilir.

* 16.11.1990 tarihli yapı kullanma izin belgesinde "Kule Kısmı" için belirlenen yükseklik ve yapılaşma hakları mütesep hak olarak kabul edilerek korunacaktır. Yıkılıp yeniden yapılanma halinde mevcut yönetmelik ve plan şartları geçerlidir.

2. Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 06.06.2012 tarih ve 724 sayılı kararı doğrultusunda, parselde inşaa edilecek yeni yapıya ait mimari proje, Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Tarafından onaylanmadan uygulamaya geçemez.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede 13583 ada 2 parsel için düzenlenmiş 30.10.1986 tarih 2 no'lu temel ruhsatı ve 14.07.2006 tarih 96 sayılı tadilat ruhsatı ve 23.03.2005 tasdik tarihli projesi görülmüştür.

Atakule Alışveriş Merkezi'nin kule hariç alışveriş merkezi bölümünün, Atakule GYO A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 03.11.2011 tarih ve 703-883 sayılı kararı uyarınca yıkılarak yerine modern bir alışveriş merkezi yapılması doğrultusunda, Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 21.11.2013 tarih 66770991-1649 sayılı yıkım ruhsatı verilmiştir. 05.12.2013 tarih 2013 / 06 sayı, 2879434 onay kodlu iksa işlerine ilişkin Yapı Ruhsatı verilmiştir.

Dosyasında incelenen yazışmalarda, 13583 ada 2 parselde Atakule Alışveriş Merkezi' nin, kule kısmı yerinde kalmak kaydıyla alçak kütlelerinin yıkım talebinin uygun bulunduğu Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 06.06.2012 gün ve 724 sayılı kararına ilişkin Ankara 4. İdare Mahkemesi' nin 30.04.2014 gün ve 2013/1714 esas nolu "yürütmenin durdurulması" kararının kaldırılmasını konu alan Ankara Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurulunun 11.06.2014 gün ve 2014/3950 itiraz nolu kararına uyulmasına ve 06.06.2012 gün ve 724 sayılı kurul kararının geçerli olduğuna karar verildiği görülmüştür.

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

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

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

13.11.2015 tarih 2015/14 sayılı tadilat ruhsatı, 03.08.2017 tarih ve 2017/04 sayılı ve 14.08.2018 tarih ve 2018/16 sayılı tadilat ruhsatları alınmıştır. İnşa faaliyetler tamamlanmıştır. 23.10.2018 tarih ve 2018/11 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmış ve cins tahsisi yapılmıştır. Yapı kullanma izin belgesi ve son tadilat ruhsatı V.A yapı sınıfında, 52.376,19 m² toplam inşaat alanı için alınmıştır.

14.08.2018 tarihli tadilat ruhsatı 3194 sayılı İmar Kanunu Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 59. Maddesi 5. Fıkrasına istinaden; Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca düzenlenen 16.11.1990 tarih 01 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunan, toplam 28.520,04 m² 'lik Atakule yapısının kule kısmı muhafaza edilerek alçak kütlelerinin yıkılması sonrasında, alçak kütlelerinin bulunduğu alana yapılacak ve parsel üzerinde halen mevcut olan ve 4 adet bağımsız bölümü bulunan kule ile bağlantılı olacak 100 bağımsız bölüm ile çeşitli ortak kullanım alanlarından oluşan yapı inşaatı için düzenlenmiştir. Parselde inşaatı tamamlanan yapının ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında kaldığı Ankara Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 21.07.2017 tarih ve E19607 sayılı yazısı ile belirlenmiştir.

14.08.2018 tarihli tadilat ruhsatı 13.05.2015 tarihli mimari projedeki sehven yapılmış olan bağımsız bölüm sayısı ve yapı yüksekliğinin düzeltilmesi için Atakule GYO'nun 26.07.2018 tarih 0534 sayılı yazısına istinaden düzenlenmiştir. Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nde yapılan görüşmede Atakule AVM' nin mimari projelerinin 13.03.2015 tarihinde onaylandığı bilgisi edinilmiştir. Daha sonra Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylı 10.08.2018 tarihli tadilat projesi onaylanmıştır. Projesine göre AVM 7 bodrum, zemin, 2 normal kat, asma kat ve çatı katından oluşmaktadır. Ayrıca Kule Kısmı korunacaktır.

| 14.08.2018 Tarihli Tadilat Ruhsatı Bilgileri | | |
|--|----------------|--------------------------------|
| Nitelik | Bağ.Böl.Sayısı | Alan |
| Ofis ve İşyeri | 100,00 | 15.158,95 m ² |
| Ortak Alan | | 37.219,24 m ² |
| TOPLAM | 100,00 | 52.378,19 m² |

| Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri | | |
|--------------------------------------|----------------|--------------------------------|
| Nitelik | Bağ.Böl.Sayısı | Alan |
| Ofis ve İşyeri | 100,00 | 15.158,95 m ² |
| Ortak Alan | | 37.219,24 m ² |
| TOPLAM | 100,00 | 52.378,19 m² |

Atakule GYO' dan edinilen kiralanabilir alan bilgileri ve kat bazında inşaat alanları aşağıdaki gibidir. Kule müktesep hak olarak kullanılacak olup, kule için Atakule GYO' den röleve çalışmaları sonucu alınan inşaat alanı bilgileri kullanılmıştır.

| Katı | Kiralananabilir Alan | Toplam İnşaat Brüt Alanı |
|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 7.Bodrum | 0,00 m ² | 3.368,31 m ² |
| 6.Bodrum | 0,00 m ² | 4.748,81 m ² |
| 5.Bodrum | 0,00 m ² | 4.051,86 m ² |
| 4.Bodrum | 0,00 m ² | 4.702,45 m ² |
| 3.Bodrum | 154,04 m ² | 5.009,66 m ² |
| 2.Bodrum | 2.912,96 m ² | 4.649,74 m ² |
| 1.Bodrum | 2.461,81 m ² | 4.920,61 m ² |
| -3 Kotu | | 289,86 m ² |
| Zemin | 2.975,47 m ² | 4.539,60 m ² |
| 1.Kat | 3.106,69 m ² | 4.602,40 m ² |
| 2.Kat | 2.645,48 m ² | 4.934,34 m ² |
| Yönetim ve Mescid Katı | | 511,74 m ² |
| 2.Asma Kat | | 2.297,79 m ² |
| Çatı Katı | | 51,00 m ² |
| ProjeToplam | 14.256,45 m² | 48.681,00 m² |
| Müktesep Alan (Kule) | 1.258,00 m ² | 3.697,19 m ² |
| Toplam | 15.514,45 m² | 52.378,19 m² |

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda parsel üzerinde müktesep hak olan kule kısmı yerinde kalmak suretiyle kısa katlı çarşı kütlesinin inşaatının tamamlandığı görülmüştür. Yapı kullama izin belgesi alınmış ve cins tahsisi yapılmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

ADŞ Yapı Denetim Ltd. Şti. - Ata Mah. 3504 Cad. İç Kapı No:8 Yenimahalle/ANKARA

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 19.09.2018 tarihinde alınmış C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

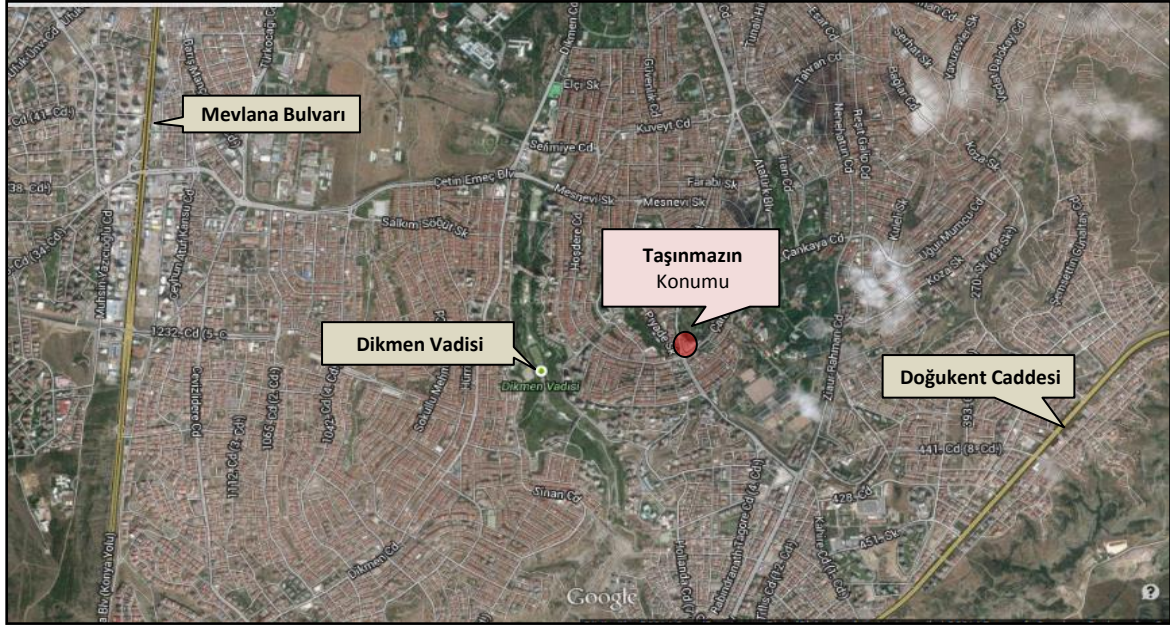
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

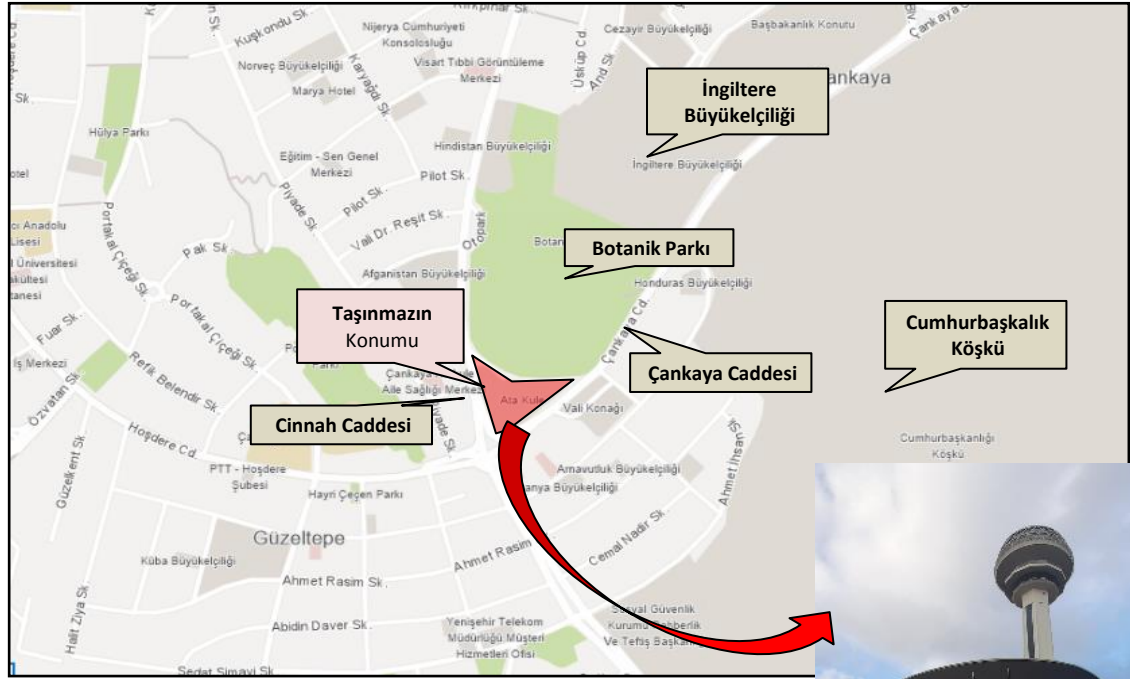
3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara ili Çankaya ilçesinde yer alan tapu kayıtlarında "36 KATLI BETONARME OFİS İŞYERİ VE ARSASI" olarak kayıtlı 13583 ada 2 parselde yer alan AVM binasıdır. Parsel köşe parsel olup, yaklaşık olarak üçgen formundadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Çankaya ilçesinde Çankaya Caddesi ile Cinnah Caddesi'nin kesiştiği köşede konumlu olup, yaklaşık olarak üçgen formundadır. Oldukça merkezi bir konumda olup, Ankara'nın ilk AVM'si olarak nirengi niteliği taşımaktadır. Etrafında eski Cumhurbaşkanlığı Köşkü, Botanik Parkı, Vali Konağı, İngiltere Büyükelçiliği, Hindistan Büyükelçiliği, Başbakanlık Konutu vb. yapılar bulunmaktadır. Ulaşılabilirliği iyi bir konumda olup, toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım kolayca sağlanabilmektedir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma ile sağlanabilmektedir. Esenboğa Havalimanına ~25 km.'dir. Cinnah Caddesi ve Çankaya Caddesi kesişiminde köşe konumudur. Söz konusu gayrimenkul Çetin Emeç Bulvarı'na ~2,00 km., Kızılay'a ~4 km., Ulus'a ~6 km., Seğmenler Parkı'na ~750 m. uzaklıkta bulunmaktadır. Taşınmaza özel ve toplu taşıma araçları ile ulaşmak mümkündür.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Atakule AVM onaylı mimari projesine göre ve mahallinde 7 bodrum, -3 kotu, zemin, 2 normal kat, yönetim katı, 2. asma kat, 24. kat, 25. kat, 27. kat, ve 28. kattan oluşmaktadır.

7. bodrum kat; depo, su deposu, teknik alanlar, asansör hacimleri ve oto yıkama hacimlerinden oluşmaktadır.

6. bodrum kat; otopark, sığınak, teknik alanlar, kule su deposu, asansör ve depo hacimlerinden oluşmaktadır.

5. bodrum kat; teknik hacim boşluğu, otopark, soyunma odası hacimlerinden oluşmaktadır.

4. bodrum kat; dükkanlar, otopark, depolar, teknik alanlar, personel yemekhane, temizlik odaları ve asansör hacimlerinden oluşmaktadır.

3. bodrum kat; dükkanlar, otopark, depolar, bay-bayan mescit, jeneratör, revir, güvenlik, ofis, otomasyon hacimlerinden oluşmaktadır.

2. bodrum kat; dükkanlar, teknik alanlar, çöp odası, dolaşım alanı, bebek bakım odası, personel odası ve asansör hacimlerinden oluşmaktadır.

1. bodrum kat; dükkanlar, teknik alanlar, bay-bayan WC, servis koridoru, kule girişi, bebek bakım odası ve asansör hacimlerinden oluşmaktadır.

.-3 kotu; servis girişi, depo, teknik alanlar ve asansör hacimlerinden oluşmaktadır.

Zemin kat; dükkanlar, restaurant, avm ana giriş, bay-bayan wc, asansör, teknik alanlar, depolar, teras, galeri boşlukları ve dolaşım alanı hacimlerinden oluşmaktadır.

1. normal kat; dükkanlar, restaurant, dolaşım alanı, teras, asansör, merdiven, bay-bayan wc ve bebek bakım odası hacimlerinden oluşmaktadır.

2. normal kat; dükkanlar, sinema, teknik alanlar, teras, depo, teknik alanlar, bay-bayan wc ve asansör hacimlerinden oluşmaktadır.

Yönetim katı (+15,00 kotu); yönetim ofisi, teknik alanlar ve asansör hacimlerinden oluşmaktadır.

2. kat asma; teknik hacimlerden oluşmaktadır.

Kule yapısı (müktesep) bilgileri;

24. kat (+83,24 kotu) cafe bar,

25. kat (+87,15 kotu) seyir terası,

27. kat (+94,85 kotu) döner restaurant,

28. kat (+99,10 kotu) balo salonu hacimlerinden oluşmaktadır.

Binanın Genel Özellikleri

| | | |
|-----------------|---|--|
| Yapı Tarzı | : | Betonarme-Çelik Konstrüksiyon |
| Yapı Nizamı | : | Ayrık Nizam |
| Yapı Sınıfı | : | 5-A |
| Elektrik | : | Şebeke |
| Su | : | Şebeke |
| Isıtma Sistemi | : | Merkezi Sistem |
| Kanalizasyon | : | Şebeke |
| Su Deposu | : | Mevcut |
| Hidrofor | : | Mevcut |
| Asansör | : | Mevcut |
| Jeneratör | : | Mevcut |
| Yangın Tesisatı | : | Mevcut |
| Çatı Tipi | : | |
| Dış Cephe | : | |
| Park Yeri | : | Mevcut |
| Güvenlik | : | Mevcut |
| Manzarası | : | Şehir Manzaralı |
| Cephesi | : | Bulvar Cepheli |
| Deprem Bölgesi | : | 1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/> |

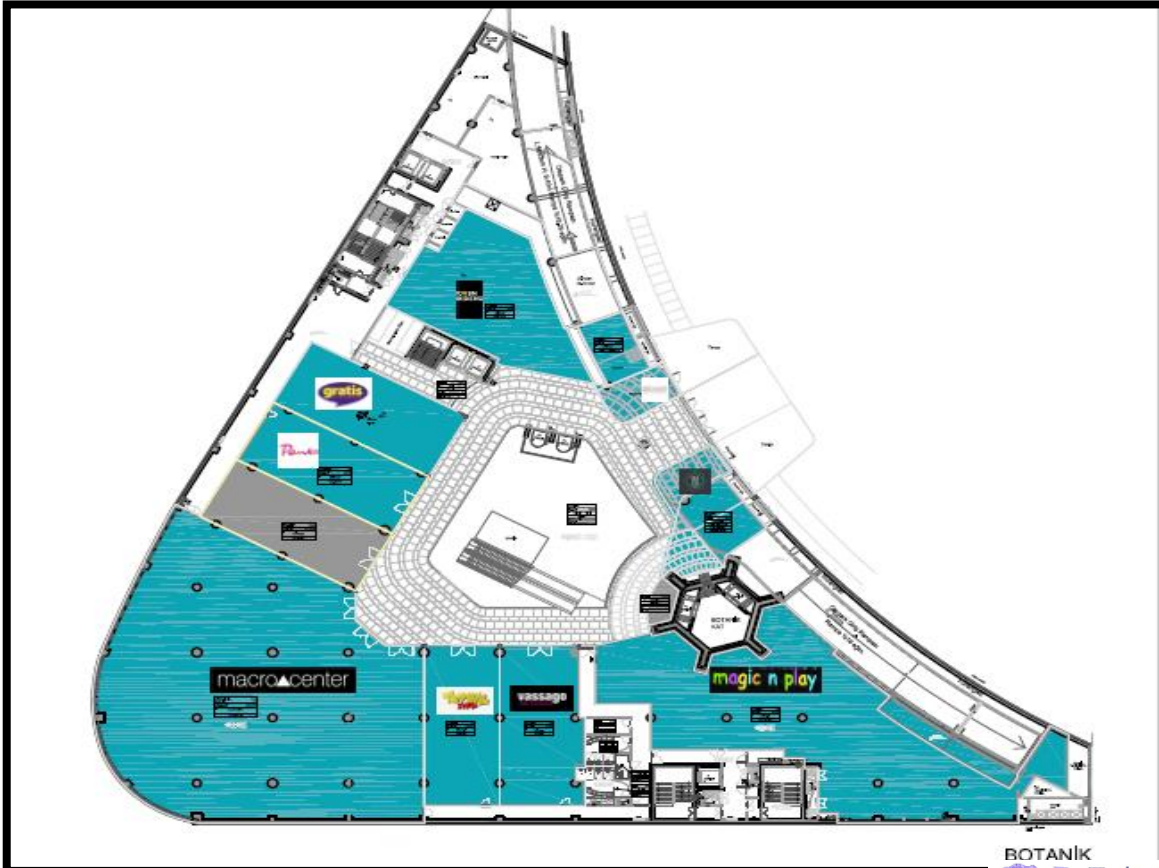
3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

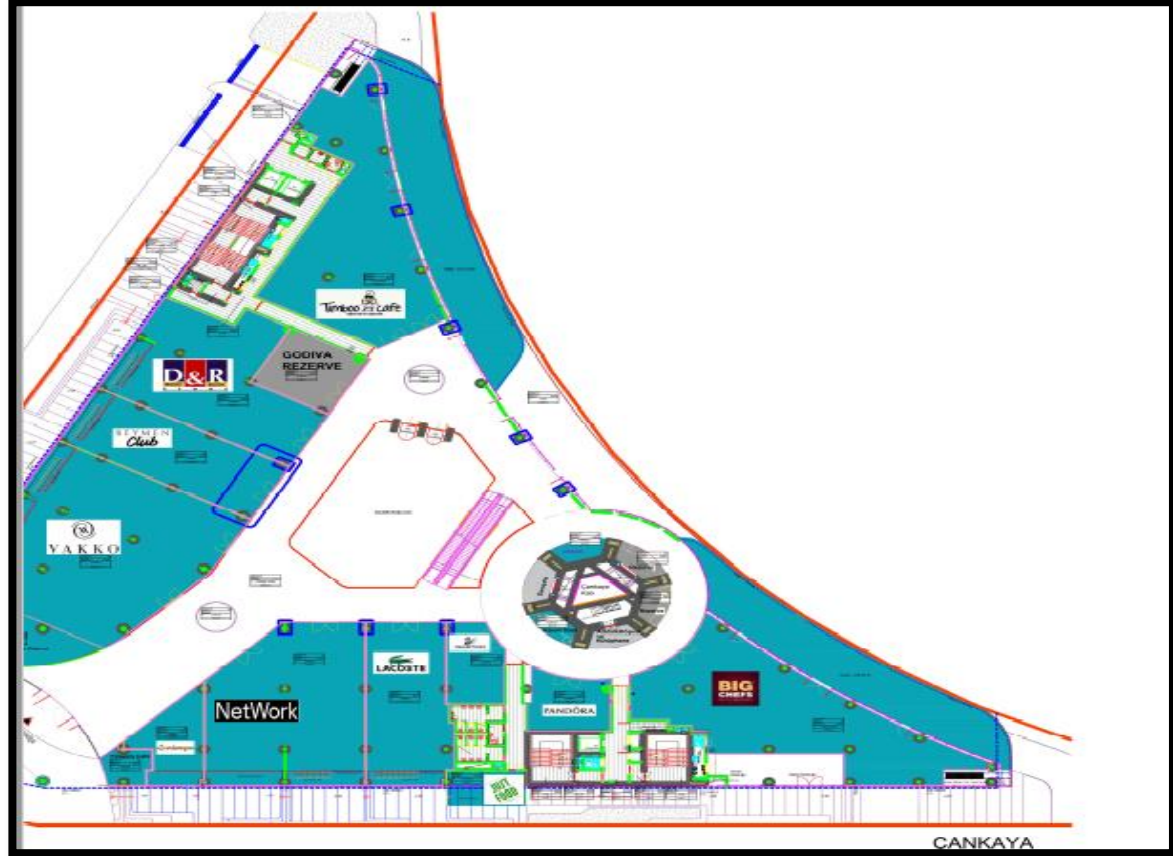
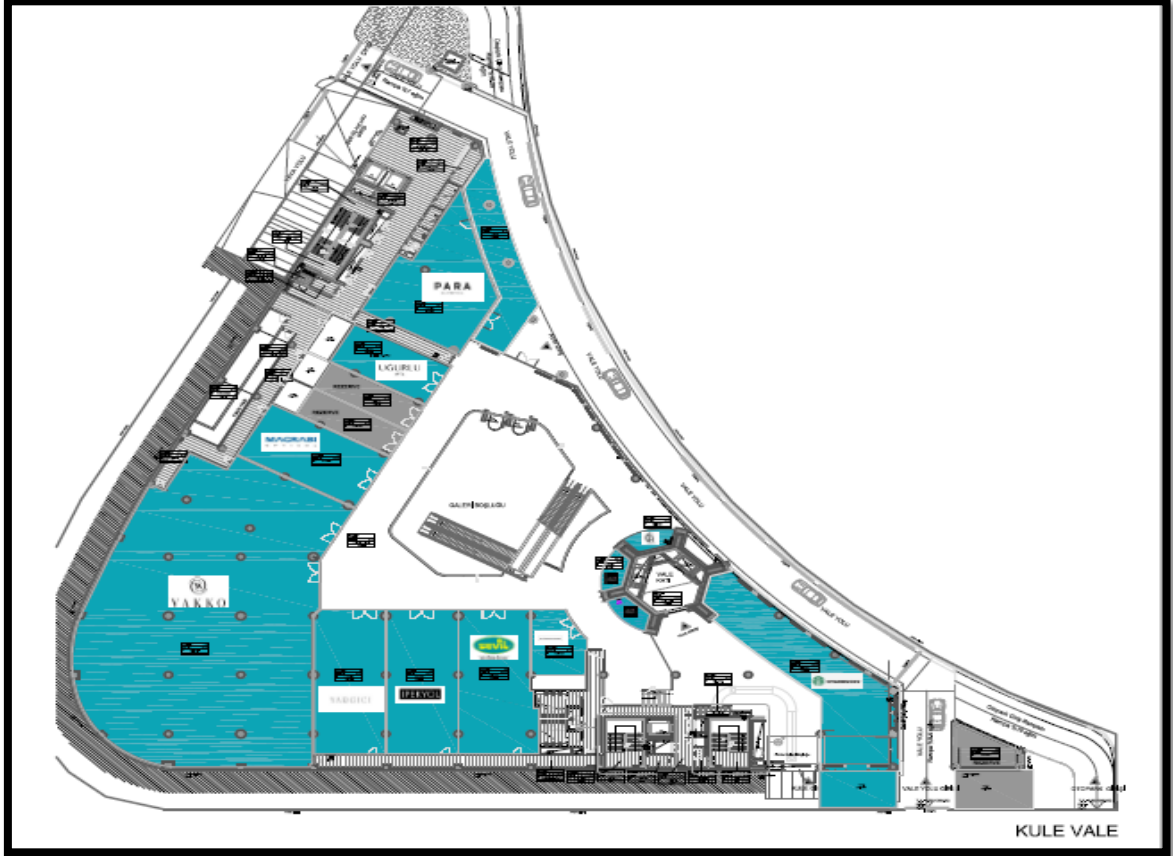
Atakule AVM genelinde iç mekan özellikleri benzerlik göstermektedir. Ortak kullanım alanlarında zeminler granit, duvarlar saten boyalıdır. Kolon yüzeyleri giydirmedir. Tavanlar alçı asma veya taş yünü asma tavadır. Spot aydınlatma mevcuttur. Havalandırma tünelleri, sprinkler sistem, duman dedektörleri ve ses yayın tesisatı mevcuttur. Kapalı otoparklarda zeminler sertleştirilmiş şap kaplıdır.

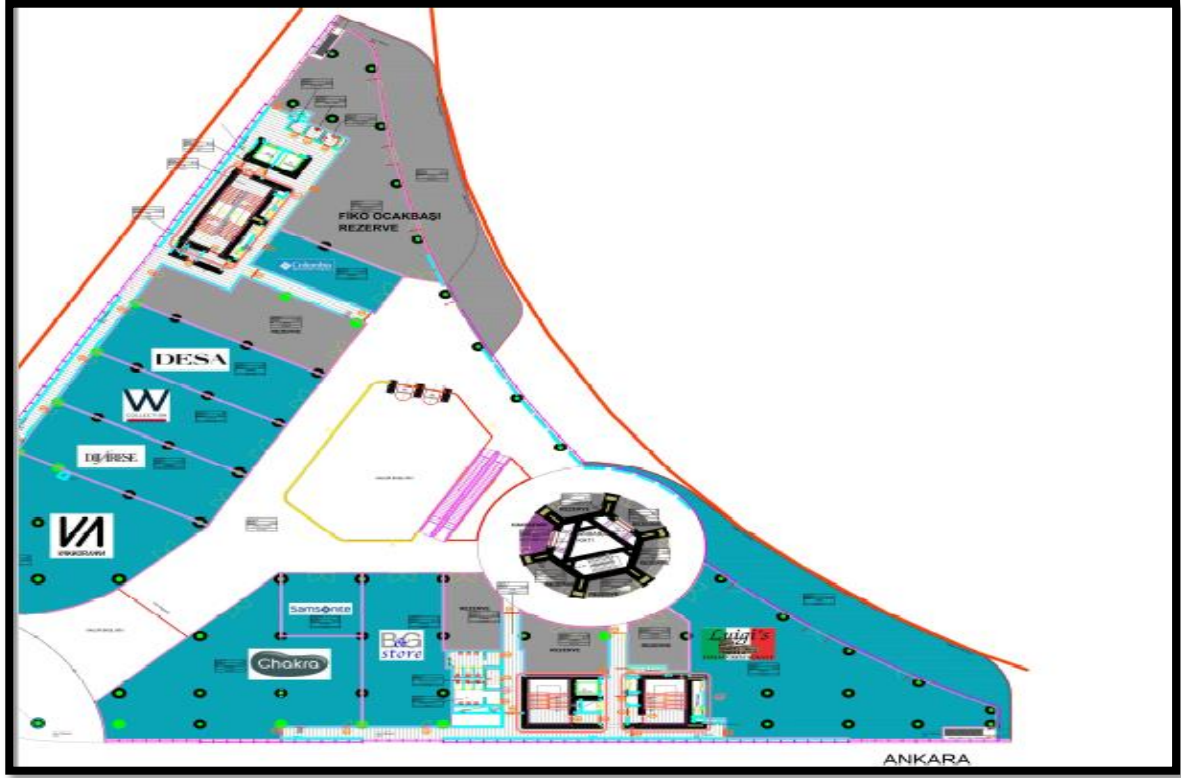
AVM içinde kiralanın hacimler ise kiracıların kullanım ihtiyacına göre dizayn edilmiş olup farklı özelliklere sahiptir.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.







4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak, ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

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

Ankara'nın 2019 yılı itibari ile (TÜİK verileri) adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 5.639.076'dır. Bu nüfusun 944.609 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TÜİK verilerine göre yıllık nüfus artış oranı ise %2,45'dir.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu



Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibariyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

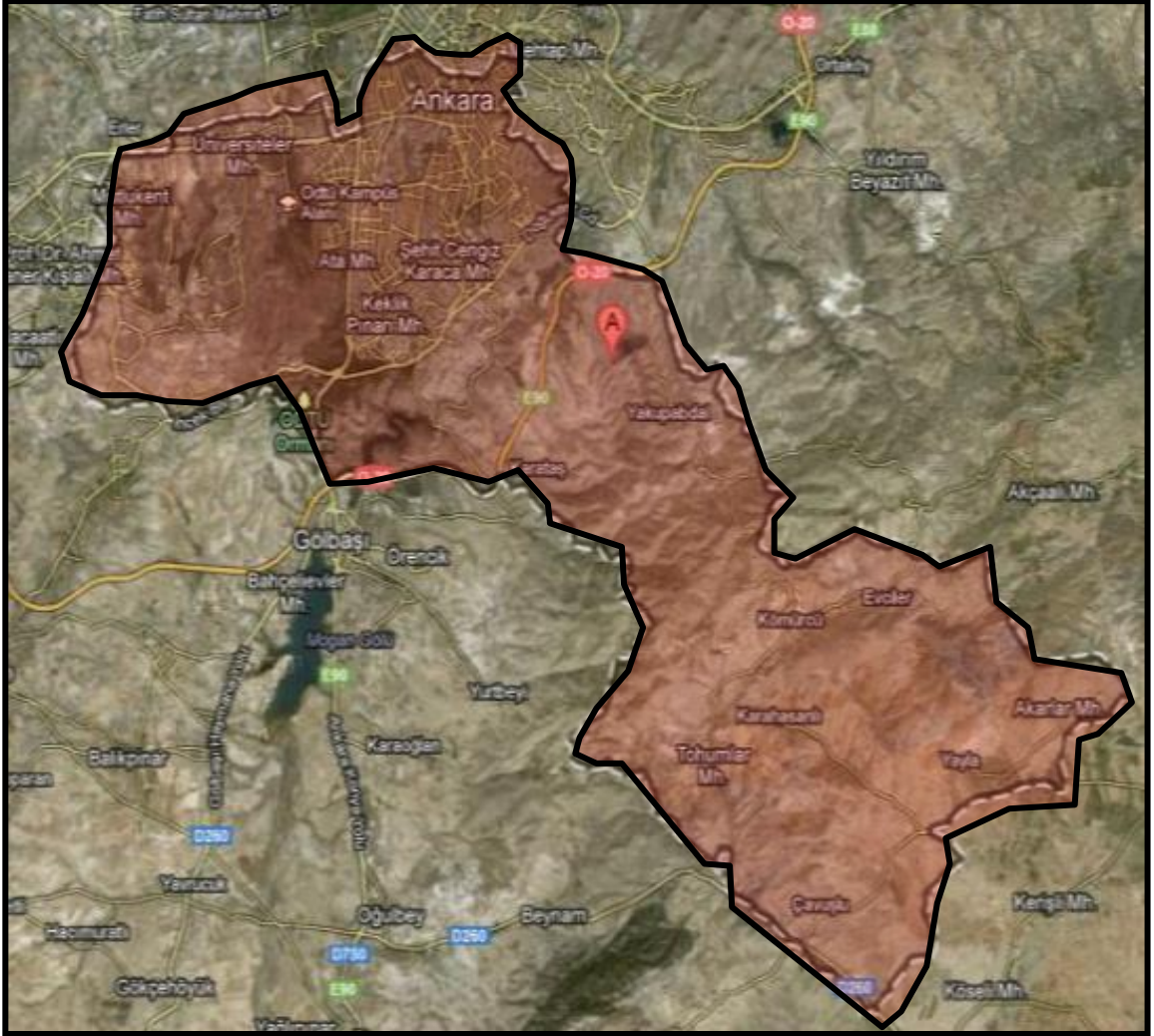
Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km², dir. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir. Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır. Ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlenme yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır.

Bu yerleşimin içerisinde Müze Köşk, Çankaya Köşkü (Pembe Köşk), Camlı Köşk, Yeni Hizmet Binası, Yeni Genel Sekreterlik ve Devlet Denetleme Kurulu Binası, Başyaverlik Binası, İdari ve Mali İşler ve Koruma Müdürlüğü binaları, Basın Toplantı Salonu, Resepsiyon Salonları, İtfaiye Binası, Sosyal Tesisler, Garaj, Sera, Halı Saha ve Tenis Kortu ile lojmanlar bulunmaktadır.

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı , Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuğulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2019 verilerine göre ilçe nüfusu 944.609 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıtıldığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaat maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koronavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

Türkiye ekonomisi 2019 yılının son çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %6 büyüme kaydetmesine karşın, COVID-19 pandemisinin yansımaları olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri Mart 2020'de bir önceki çeyreğe göre belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklanan sert rüzgarlar yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır.

Küresel salgın paralelinde yılın ilk çeyreğinde büyük çaplı bir ofis yatırım işlemi kaydedilmezken, yatırım faaliyetlerinin yeniden fiyatlandırma ile kısa ve orta vadede tekrar hız kazanması beklenmektedir.

Türkiye'de yılın ilk çeyreğinin sonlarına doğru etkisini net olarak göstermeye başlayan küresel salgın paralelinde uzaktan çalışma disiplini şirketler tarafından büyük ölçüde test edilirken bu durumun ofis pazarının itici güçleri, iş yeri yoğunluğu ve çalışan sağlığı ve güvenliğine odaklanan esnek ofis alanları olacaktır. Bununla birlikte iş yeri optimizasyonuna yönelik stratejiler, uzun vadede ofis taleplerini şekillendirecektir. Sosyal mesafe uygulamasının giderek yaygınlaşması, akıllı ofis binalarının da son teknoloji ve otomasyon uygulamaları ile tekrar yapılandırılacaktır. Devam eden kiralama işlemlerinin de sonuçlanması ile yılın ilk çeyreğinde belirgin bir yükseliş gösteren kiralama talebinde görülen ivmenin, COVID-19 pandemisinin yanı sıra döviz kurundaki belirgin dalgalanma ile önümüzdeki dönemde yavaşlayacağı öngörülmektedir. Bu bağlamda, mal sahibi üzerindeki baskının artması beklenirken, kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. Bununla birlikte, ofis pazarındaki yatırım faaliyetlerinin artan satılık gayrimenkullerin yeniden fiyatlandırmanın beraberinde fırsatçı alıcılar tarafından yakın gelecekte canlanması beklenmektedir. (GYODER, 1.Çeyrek, 2020)

Haziran ayı başında ise covid salgını devam etmesine karşın konut kredilerindeki düşüş ve büyük inşaat firmalarının yaptığı düşük faizli ve çeşitli ödeme kolaylıkları sunan kampanyalar oldukça rağbet görerek konut piyasasını hareketlendirmiştir. Bahçeli veya bahçe kullanımı imkanı bulunan konutların tercih edilirliliğinin yüksek olduğu, genel satış hızlarının yukarı doğru ivme kazandığı yaşanan bir aylık sürecin faiz oranlarının yükselmesi ve kampanyaların sona ermesi ile bu hareketliliği yitireceği düşünülmekte olup, bu durumun ne kadar süreceği henüz bilinmemektedir.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

Ticari gayrimenkulde öne çıkan illerden İstanbul, İzmir, Bursa, Antalya, Kocaeli, Adana için ortalama birim fiyatlar GYODER'in 2020 ilk çeyrek raporunda açıklanmış olup, aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

| İl | Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²) | Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²) | Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²) |
|----------|---|--|--|
| İstanbul | 6.575 | 6.399 | 6.376 |
| İzmir | 5.154 | 5.277 | 5.035 |
| Bursa | 3.681 | 3.767 | 3.599 |
| Antalya | 3.752 | 3.926 | 3.163 |
| Ankara | 3.654 | 3.737 | 3.156 |
| Kocaeli | 3.346 | 3.443 | 3.386 |
| Adana | 3.040 | 3.599 | 2.497 |

Kaynak: Endeksa

4.1. - AVM' LER HAKKINDA GENEL BİLGİ

Türkiye genelinde 2019 yılı Kasım ayı sonu itibariyle AVM sayısı 454 AVM bulunmaktadır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 508 bin m²'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m²'dir.

Ağustos ayında yaşanan döviz kurundaki dalgalanmaların ardından Cumhurbaşkanlığı tarafından alınan Türk Parası Kıymetini Koruma kararı gereğince kira kontratları yabancı para birimlerinden TL'ye çevrilmiştir. Kira kontratlarının TL'ye çevrilmesinin yanı sıra enerji ve işgücü maliyetlerindeki kayda değer artış nedeniyle alışveriş merkezi yatırımcılarının giderlerinin gelirlerinden daha yüksek bir oranda arttığı gözlenmiştir. Perakendeciler için kira, operasyon giderler, genel giderler TÜFE/Enflasyon bazlı artmasına karşın ciroların tatmin edici oranlarda artmaması önemli sorunlardan biri olarak ön plana çıkmaktadır ve bu durum sürdürülebilirlik açısından risk teşkil edebilmektedir. Bazı perakendeciler; belirli 'ciro/kira' hedefleri belirleyerek verimsiz mağazaları kapatma kararını daha agresif bir şekilde uygulamaya başlamıştır. Bu noktada ciroların gerek perakendeci gerekse AVM yatırımcısı tarafından dikkatli analiz ve projekte edilmesi gerekmektedir. Ciroların takibi perakendeciler için; Ciro/ (kira + ortak alan giderleri) dengesini test edebilmek, AVM yatırımcısı açısından ise TL'ye dönüş ile birlikte ciro farkı kirası, m² ve kategori bazında verimliliği ölçebilmesi önemlidir. Ayrıca bu süreç sürdürülebilirlik açısından; perakendeci için verimsiz mağazaların tespiti, AVM yatırımcısı için ise riskli kategori/mağazalar için gerekli operasyonel müdahalelerin yapılması için imkân sağlamaktadır. Bu noktada 32 sayılı tebliğin AVM yatırımcısı ve kiracısı açısından etkisi belirlemek için gerek son dönemde hızla artan E-ticaret, mevcut AVM rakipleri, inşaat halinde olan gelecek AVM'ler ve Alışveriş Caddeleri arasındaki yoğun rekabete dikkate alınmalıdır. Sektördeki AVM sahibi yabancı fonların ve yabancı sermayeli perakendecilerin özellikle 2019 yılı içindeki pozisyonları ve hamleleri önemle takip edilmelidir. Bu aşamada bankaların/finans kurumlarının AVM'nin dövize endeksli kontrat gelirleri üzerinden kredilendime sürecini yürüttüğü bu süreçte TL ye geçiş ile güncel kur üzerinden gelir elde edemeyen ve döviz borcu için yeniden bir yapılandırmaya gidemeyen AVM yatırımcıları için zor bir yıl olacağını söylemek yanlış olmayacaktır. (GYODER 2020, 1.Çeyrek Raporu)

AVM kompleks bir yapı olup, bütün olarak ele alınan ve sürekliliği bütüne bağlı olan işletmelerdir. AVM'ler günümüzde sosyal, ekonomik, yönetsel ve mekansal boyutlara sahiptirler. Bahsi geçen bu dört unsurun iyi değerlendirilmesi ve yönetilmesi başarılı bir AVM konseptini oluşturmaktadır. Doğru bir AVM yatırımının yapılmasını fizibil bir etüt, mağaza-mix' i, lokasyon, marketing PR, doğru kiralama ve ardından açıldıktan sonraki doğru yönetim stratejileri oluşturmaktadır.

Başarılı bir AVM için bulunduğu lokasyonun artı ve eksilerinin değerlendirilmesi ve eksilerin artıya dönüştürülebilmesi, markalaştırmanın sağlanabilmesi gerekmektedir. Ayrıca iyi bir AVM yönetiminde 'müşteri odaklı " olunması önemli bir husustur. AVM yer seçimiyle birlikte, konsepti, hedef kitle, marka ve imaj çalışmaları bir AVM'nin sürdürülebilirliği için temel unsurlardır.

19 Mart 2020'den beri AVM'ler öncelikli tüketim mağazaları (market, eczane gibi) haricinde faaliyetlerini durdurmuş durumdadır. AVM'lerde yer alan perakendeciler 20 Mart - 30 Nisan tarihleri arasında kira ödemesi yapmadılar, ancak işletme ortak giderlerine katıldılar.

AVM'ler 11 Mayıs 2020'dan başlayarak 1 Haziran 2020'ye kadar kademeli şekilde açılmış olup belli tedbirler kapsamında tam olarak hizmet vermeye başlamışlardır. Colliers International'ın Mayıs 2020 raporuna göre gelecek süreçte; açık ve yarı açık mimariye sahip AVM'ler ve cadde mağazaları bu süreçte kapalı alanlara göre daha avantajlı olacakları düşünülmektedir. Önümüzdeki dönemde cirolar, kiralar ve kiralama işlemlerinde düşüş; boşluk oranlarında ise artış yaşanacağı, Haziran ayından sonra tüm mağazalarda ciro kirasına dönülmesi, belirli bir tarihe kadar kira ödenmemesi, ortak alan giderlerine katılım oranının düşürülmesi gibi talepler gelmesi beklenmektedir. E-ticaret hacmindeki artışın COVID-19 sonrasında da devam etmesi bekleniyor. Ancak, orta vadede AVM'erin sosyalleşme ihtiyacını gidermesi ve görerek, dokunarak, deneyerek, hissederek yani geleneksel türde alışverişe verilen önemin devam etmesi fiziksel mağazaların cazibesini bir süre daha korumasına yardımcı olacağı tahmin edilmektedir. Kısıtlanan büyük sosyal ve ticari etkinliklerin salgının kendisi ve sosyal etkileri ortadan kalktığına, artan bir

hızla toparlanması bekleniyor. COVID-19 ve ekonomik/ piyasa etkisi kontrol altına alındığında perakende ticareti güven endeksinde ve sektörde toparlanmanın 2020'nin son çeyreğinde başlayacağını düşündüklerini belirtmişlerdir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin Eylül ayı sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi Ağustos 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde Eylül ayında yüzde 0,7 artışla 293 puana ulaştı.



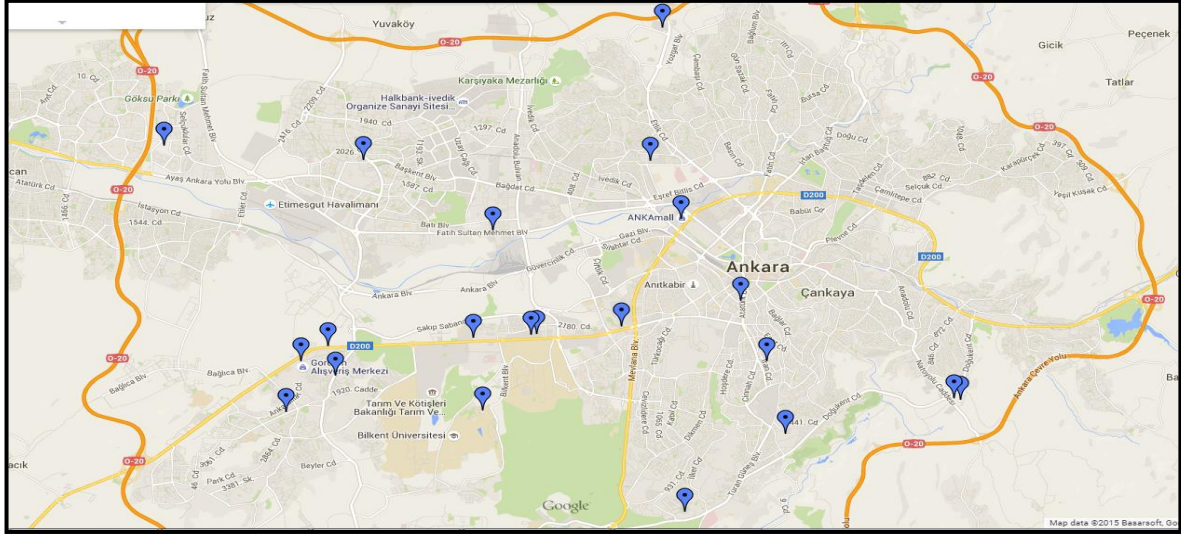
Eylül 2020 döneminde ziyaret sayısı endeksi Ağustos 2020'ye göre yüzde 6,8 oranında düşüşle 55 puan olarak gerçekleşmiştir.



AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Eylül 2020'de İstanbul'da 1387 TL, Anadolu'da 936 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Eylül 2020'de 1116 TL olarak gerçekleşmiştir.



Ankara'da Başlıca AVM'lerin Konum Haritası



Ankara'daki AVM'lerin yer seçiminde erişilebilirlik/ulaşılabilirlik, görünübilirlik, rekabet ortamı, arsa/arazi durumu, altyapı olanakları, sosyo-ekonomik ve demografik yapı, yakın çevresel etkenler ve gelecekteki gelişmeler faktörünün etkili olmaktadır. AVM'lerin çevresinde bulunan yapılaşmaların hızında ve yoğunluğunda artış görülmekte, bu durum yeni merkezlerin oluşmasına kentsel merkezin önemini yitirmesine yol açmaktadır.

AVM kompleks bir yapı olup, bütün olarak ele alınan ve sürekliliği bütüne bağlı olan işletmelerdir. AVM'ler günümüzde sosyal, ekonomik, yönetsel ve mekansal boyutlara sahiptirler. Bahsi geçen bu dört unsurun iyi değerlendirilmesi ve yönetilmesi başarılı bir AVM konseptini oluşturmaktadır. Doğru bir AVM yatırımının yapılmasını fizibil bir etüt, mağaza-mix' i, lokasyon, marketing PR, doğru kiralama ve ardından açıldıktan sonraki doğru yönetim stratejileri oluşturmaktadır.

Başarılı bir AVM için bulunduğu lokasyonun artı ve eksilerinin değerlendirilmesi ve eksilerin artıya dönüştürülebilmesi, markalaştırmanın sağlanabilmesi gerekmektedir. Ayrıca iyi bir AVM yönetiminde 'müşteri odaklı' olunması önemli bir husustur. AVM yer seçimiyle birlikte, konsepti, hedef kitlesi, marka ve imaj çalışmaları bir AVM'nin sürdürülebilirliği için temel unsurlardır.

Ankara Türkiye'deki perakende sektörünün önemli bir yoğunluğuna sahiptir. JLL'nin 2017 yılı raporuna göre Ankara'da 39 AVM bulunmakta olup, Ankara'da günlük ortalama 26.000 kişi AVM'leri ziyaret etmektedir. Yine JLL verilerine göre yaklaşık 1.600.000 m² kiralanabilir alanın olduğu Ankara'da yeme içme sektöründe metrekare verimliliği bir yılda yaklaşık %33 oranında artış göstermektedir.

Ankara'da Yer Alan AVM'ler:

365 AVM



| | | |
|-------------------------|--|--|
| Lokasyon | : Çankaya | Rahat dolaşım ve ulaşım için oluşturulan yatay ve |
| İnşaat Firması | : Tepe Emlak Yatırım A.Ş. | düşey giriş-çıkışlar, 365'te alışverişe ayrılan vaktin |
| Açılış Tarihi | : 2008 | verimli bir şekilde kullanılmasını sağlamaktadır. |
| Ada / Parsel | : 28451 / 1 | Bu mimari düzen sayesinde mağazalar arası |
| Arsa Alanı | : 25.000 m ² | geçişler kolaylaşmakta ve ziyaretçiler sadece |
| Kiralabilir Alan | : | ihtiyaçlarına yönelik alışveriş yapılabile |
| Mağaza Sayısı | : 100 üzeri | imkanına sahip olmaktadır. |
| Linki | : www.365.com.tr | |

Acity Outlet AVM



| | | |
|-------------------------|---|--|
| Lokasyon | : Yenimahalle | Nisan 2008 tarihinde açılan Acity Outlet AVM, |
| İnşaat Firması | : Ender İnşaat A.Ş. (Tem | 2013 yılına kadar 5 kat üzerinde 140 mağaza ile |
| Açılış Tarihi | : 2008 | faaliyetine devam etti; ancak oluşan yoğun talep, |
| Ada / Parsel | : 42875 / 6-10 | artan ziyaretçi sayıları ve ciolar ile büyüme kararı |
| Arsa Alanı | : 16.651 m ² | alındı. Alışveriş Merkezinin büyüme süreci, 2014 |
| Kiralabilir Alan | : 39.000 m ² | yılı Mart ayı itibari ile tamamlanmış olup mevcutta |
| Mağaza Sayısı | : 170 üzeri | AVM toplam 170'in üzerinde mağaza, teras alanı, |
| | | çocuk eğlence merkezi ve sinema salonu |
| | | seçenekleri ile bir Premium Outlet alışveriş |
| | | merkezi niteliğindedir. |
| Linki | : http://www.acity.com.tr/ | |

Anatolium Ankara AVM



Lokasyon : Mamak
İnşaat Yüklenici : Maya Taahhüt Grubu
Açılış Tarihi : 2011
Ada / Parsel : 39658 / 6
Arsa Alanı : 66.500 m²
Kiralanabilir Alan : 64.000 m²
Mağaza Sayısı : 97

Linki : <http://www.anatolium-ankara.com/>

Alışveriş merkezi, rahat dolaşımı, müşterisini yormayan sirkülasyon alanlarının yanı sıra tüm alternatifleri aynı anda sunan bir 'Alışveriş Vadisi' olarak tanımlanmaktadır.

Ankara Anatolium Alışveriş Merkezi ve Nata Vega Outlet Merkezi birlikte oluşturdukları bir alışveriş parkı ile Ankara'nın en büyük kompleksini oluşturmuşlardır. Bu iki merkez tüm ortak alanlarını, otoparklarını birleştirmiş ve tek bir merkez gibi ticarete devam etmektedir.

ANKAmall Alışveriş Merkezi



| | | |
|-----------------------------|---|---|
| Lokasyon | : Yenimahalle | Türkiye'nin en büyük alışveriş merkezlerinden biri olan ANKAmall AVM iki etapta oluşmaktadır. |
| İnşaat Yüklenici | : Yeni Gimat GYO | Migros Türk T.A.Ş. ile Arsa Karşılığı İnşaat Sözleşmesi çerçevesinde 43345 ada 1 parsel üzerinde %30,26'sı Migros Türk T.A.Ş.'ye, %69,74'ü Şirketimize ait olmak üzere Alışveriş Merkezi inşaatı 1999 yılında tamamlanmıştır. |
| Açılış Tarihi | : 2006 | 43344 ada 2 nolu parsel üzerinde II. Etap'ın inşaatı Yeni Gimat GYO tarafından 2006 yılında tamamlanarak hizmete açılmıştır. |
| Ada / Parsel | : 43345 / 1 - 43344 / 2 | |
| Arsa Alanı | : 100.725 m ² | |
| Kiralananabilir Alan | : 107.000 m ² | |
| Mağaza Sayısı | : 298 | |
| Linki | : https://www.ankamall.com.tr/ | |

Ankuva Alışveriş Merkezi



| | | |
|-------------------------|-------------------------------------|--|
| Lokasyon | : Çankaya | Emlak Bankası ve Bilkent Holding'in malik olduğu Ankuva AVM, 1995 yılında Bilkent Üniversitesi'nde Bilkent Center'ın yanında kurulmuştur. AVM de fasfood bölümü ve mağazalar bulunmaktadır. AVM'nin bulunduğu 26053 ada 6 parsel üzerinde Bilkent Plaza olarak isimlendirilen binalar bulunmaktadır. |
| İnşaat Yüklenici | : Emlak Bankası - Bilkent | |
| Yönetim | : Bilkent Holding | |
| Açılış Tarihi | : 1995 | |
| Ada / Parsel | : Bilkent Plaza'nın | |
| Arsa Alanı | : taban alanı ~6.500 m ² | |
| İnşaat Alanı | : 15000 | |

Ansera AVM



Lokasyon : Çankaya
Açılış Tarihi : 2002
Ada / Parsel : 29334 / 2
Arsa Alanı : 5.700 m²
Toplam Kullanım : 17.000 m²
Mağaza Sayısı : 150

Portakal Çiçeği Vadisi ile yeni bir çehre bürünmekte olan Çankaya'da vadi içerisinde yer almaktadır. Tenis, voleybol, mini futbol sahalarının yanı sıra çocuk bahçeleri, seyir terasları, kır kahveleri, yapay gölet ve şelaleler Ansera AVM'de yer alan sosyal olanaklardır. 5700 m2 üzerine 5 kat olarak inşa edilen ANSERA AVM, toplam 17000 m2 kullanım alanına sahiptir.

Linki : <http://www.ansera.com.tr>

Ansera AVM, alışveriş merkezinden çok iş merkezi niteliğinde olmasına rağmen AVM olarak adlandırılmaktadır.

Antares Alışveriş ve Yaşam Yıldızı



Lokasyon : Etilik
İnşaat Yüklenici : Birlik Yapı - Nata inşaat
Açılış Tarihi : 2008
Ada / Parsel : 90057 / 5
Arsa Alanı : 84.469 m²
Kiralanabilir Alan : 83.000 m²
Mağaza Sayısı : 220

Antares Alışveriş ve Yaşam Yıldızı kapsamında, AVM'ye ek olarak altı kuleden oluşan 619 konutluk yaşam alanı da yer almaktadır. Toplam 220 mağazayı ve perakende sektörünün devlerini bünyesinde barındıran alışveriş merkezinin Ankara manzaralı ve birbirinden uzak masalarla donatılmış yüksek tavanlı fast-food katı aynı anda 2.000 kişiye hizmet sunabilmektedir.

Linki : <http://www.antaresavm.com.tr/index.html>

Arcadium Alışveriş Merkezi



Lokasyon : Çayyolu
İnşaat Yüklenici : Taşeli İnşaat
Açılış Tarihi : 2003
Ada / Parsel : 18094 / 1
Arsa Alanı : 11.474 m²
Kiralanabilir Alan : 14.635 m²
Mağaza Sayısı : 80

Linki : <http://www.arcadium.com.tr/>

Arcadium AVM, Eskişehir yolunda, Konutkent, Yaşamkent, Mesa gibi çok bilinen yerleşim noktalarının da içinde bulunduğu Ümitköy-Çayyolu merkezinde; yakın çevresinde aktif 150.000 konut, sosyo-ekonomik düzeyi yüksek 350.000 bölge sakini bulunan, faaliyette olan Devlet Tiyatroları Cüneyt Gökçer Sahnesi, Eskişehir yolu üzerinde yer alan Başkent, Bilkent, ODTÜ, kamu kurumları ve orta ölçekli işletmelerle şehrin güney batısının merkezi haline gelmeyi amaçlamaktadır.

Armada Alışveriş ve İş Merkezi



Lokasyon : Yenimahalle
İnşaat Yüklenici : Söğütözü İnşaat A.Ş.
Açılış Tarihi : 2003 - 2013
Ada / Parsel : 13784/4-13786/3-13784/3
Arsa Alanı : 34.110 m²
Kiralanabilir Alan : 53.000 m²
Mağaza Sayısı : 240

Linki : <http://www.armadasite.com/>

Armada Alışveriş ve İş Merkezi, 2003 yılında hizmete girmiş olan 13784 ada 4 parsel üzerinde yer alan bölüm ile 2013 yılında hizmete girmiş olan 13786 ada 3 parsel üzerinde yer alan bölümü olmak üzere toplam iki parselde AVM ve bir parselde (13784/3) otopark alanından oluşmaktadır.

ATG AVM



| | | |
|---------------------------|---|--|
| Lokasyon | : Çankaya | Limal ve Kolin Ortaklığı tarafından yürütülen proje |
| İnşaat Yüklenici | : Limak ve Kolin Ortaklığı | YİD projesi olup, ortaklık 2013'te 19 yıl 7 ay |
| Açılış Tarihi | : 2016 | işletme süresi teklifi ile ihaleyi almıştır. Ankara |
| Ada / Parsel | : 29216 / 8 | Tren Garı bir gar olmanın çok ötesinde, |
| Arsa Alanı | : 69.382 m ² | mağazaları, restoranları, ofisleri, toplantı salonları, |
| Kiralanabilir Alan | : 25.000 m ² | oteli ve otoparkı ile Ankara'nın çekim |
| Mağaza Sayısı | : 50 | merkezlerinden biridir. |
| | | Toplam alanı 175.000 m ² , kiralanabilir alanı |
| | | 25.000 m ² olan ATG, ayrıca 4.000 m ² 'lik |
| | | kiralanabilir ofis alanına sahiptir. |
| Linki | : http://www.ahtgar.com/tr/anasayfa | |

Atlantis Alışveriş ve Eğlence Merkezi



| | | |
|---------------------------|---|--|
| Lokasyon | : Yenimahalle | Atlantis Alışveriş ve Eğlence Merkezi, 3.000 m ² 'lik |
| İnşaat Yüklenici | : Gürtaş İnşaat | Ankara'nın en büyük eğlence merkezlerinden biri |
| Açılış Tarihi | : 2011 | olan çocuk ve genç eğlence merkezi Joyland, 10 |
| Ada / Parsel | : 15049 / 6 | salonlu Cinemaximum sinemaları, 4.000 m ² 'lik |
| Arsa Alanı | : 30.812 m ² | bölgenin tek yaşam ve spor merkezi Atlantis |
| Kiralanabilir Alan | : 50.123 m ² | Sports Center, 17.000 m ² 'lik Botanik Bahçe, 7.500 |
| Mağaza Sayısı | : 150 | m ² 'lik su oyun havuzlarıyla bir AVM'nin ötesinde |
| | | eğlence merkezi niteliği de niteliği de taşımaktadır. |
| Linki | : http://www.atlantisavm.com.tr/ | |

Bilkent Center - Bilkent Station



| | | |
|---------------------------|--|--|
| Lokasyon | : Çankaya | Bilkent Center Alışveriş Merkezi; Tepe Emlak ve Metro AG işbirliği ile 1998 yılında Ankara'da açılmıştır. |
| İnşaat Yüklenici | : Bilkent Holding - Tepe | 2015 yılında Bilkent Station'ın, Bilkent Center bünyesine katılmasıyla birlikte AVM'nin önemini arttırmıştır. Bilkent Center içindeki özel bir bölümün yenilenme projesi olarak ele alınan Bilkent Station, cafe, restoran ve eğlence merkezlerinin yer aldığı buluşma noktası vizyonuna sahiptir. Bilkent Center ve Bilkent Station, Ankara'ya farklı bir mekan kazandırarak kapalı sokak konseptini kentle buluşturmuştur. |
| Açılış Tarihi | : 1998 | |
| Ada / Parsel | : 26053 / 7 | |
| Arsa Alanı | : 74.822 m ² | |
| Kiralanabilir Alan | : 47.468 m ² | |
| Mağaza Sayısı | : 31 | |
| Linki | : http://www.bilkentcenter.com.tr/ http://www.bilkentstation.com.tr/ | |

CEPA Alışveriş Merkezi



| | | |
|---------------------------|---|--|
| Lokasyon | : Çankaya | CEPA AVM, Ankara'nın batı aksında Eskişehir Yolu üzerinde ODTÜ yerleşkesi karşısında yer almaktadır. Gün ışığı alan ön ve arka atriumları, geniş ve ferah dolaşım alanlarıyla, sıcak iç mimarisiyle keyifli bir alışveriş konseptine sahiptir. |
| İnşaat Yüklenici | : Üstünçelik A.Ş. - | |
| Açılış Tarihi | : 2007 | |
| Ada / Parsel | : 28162 / 1 | |
| Arsa Alanı | : 53.191 m ² | |
| Kiralanabilir Alan | : 73.000 m ² | |
| Mağaza Sayısı | : 210 | |
| Linki | : http://www.cepaavm.com | |

Dolphin Center AVM



| | | |
|---------------------------|---|---|
| Lokasyon | : Etimesgut | DOLPHİN İş Merkezi bünyesinde bulundurduğu |
| Açılış Tarihi | : 2005 | İşyeri, Banka Banka ATM Cihazı, PTT, Sinema, |
| Ada / Parsel | : 46543 / 6 | Süpermarket, Dersane, Spor Merkezi, Kreş, Tıp |
| Arsa Alanı | : 6.178 m ² | Merkezi ve Eczane gibi İşletmelerle ilgi odağı |
| Kiralanabilir Alan | : 6.337 m ² | olmuş ve daha uzaklardan müşteri çekerek cazibe |
| Mağaza Sayısı | : 40 | merkezi haline gelmiştir. |
| Linki | : http://www.dolphinavm.n | |

Forum Ankara Outlet AVM



| | | |
|---------------------------|---|---|
| Lokasyon | : Keçiören | Ankara'nın en büyük outleti olan Forum Ankara |
| İnşaat Yüklenici | : Multi Development | Outlet, Tesco Kipa hipermarketi, Bauhaus Yapı |
| Açılış Tarihi | : 2008 | Marketi gibi büyük ölçekli marketlerin yanı sıra |
| Ada / Parsel | : 90222 / 1-2-5 | 11.000 m ² lik bir alana yayılmış olan teknoloji |
| Arsa Alanı | : 164.101 m ² | markalarına sahiptir. |
| Kiralanabilir Alan | : 86.300 m ² | |
| Mağaza Sayısı | : 116 | |
| Linki | : http://www.forum- | |

FTZ AVM



| | | |
|---------------------------|---|--|
| Lokasyon | : Keçiören | FTZ AVM, "300 metrekarelik oyun alanı ile çocuklar için vazgeçilmez bir oyun-eğlence dünyası, cafe ve restoranları ile sizler sıcacık bir muhabbet ortamı, 1500 metrekarelik food court alanı ile ağızının tadını bilenlerin lezzet mekanı, 5 sinema salonu ve etkinlik alanları ile sanat severlerin buluşma noktası, 1200 metrelik süper marketi ile evinizin ve mutfağınızın olmazsa olmazı... " konseptine sahiptir. |
| İnşaat Yüklenici | : FTZ Grup | |
| Açılış Tarihi | : 2003 | |
| Ada / Parsel | : 33841 / 1 | |
| Arsa Alanı | : 5.559 m ² | |
| Kiralanabilir Alan | : 7.000 m ² | |
| Mağaza Sayısı | : 41 | |
| Linki | : http://www.ftzavm.com/tr | |

Galleria Ankara AVM



| | | |
|---------------------------|---|--|
| Lokasyon | : Çankaya | 1995 yılında yapılan Galleria AVM yeniden inşa edilmekte olup, 2015 tarihinde projelendirilmiştir. Sokak konseptiyle tekrar hayata geçirilmesi amaçlanan Galleria AVM'nin 29 adet ofis ve 96 adet dükkan olmak üzere toplam 125 adet bağımsız bölümden oluşması amaçlanmaktadır. |
| İnşaat Yüklenici | : Besa Grup - Bezci İnşaat | |
| Açılış Tarihi | : 2018 | |
| Ada / Parsel | : 13944 / 17 | |
| Arsa Alanı | : 6.978 m ² | |
| Kiralanabilir Alan | : 7.771 m ² | |
| Mağaza Sayısı | : 96 | |
| Linki | : http://www.galleriaankar | |

Gordion AVM



Lokasyon : Çankaya
İnşaat Yüklenici : Gordion Grup
Açılış Tarihi : 2009
Ada / Parsel : 61081 / 1-2
Arsa Alanı : 30.042 m²
Kiralanabilir Alan : 50.000 m²
Mağaza Sayısı : 150 üzeri

Gordion Alışveriş Merkezi, toplam 50,000 metre karelik kiralanabilir alanında 150'den fazla mağazası ile ziyaretçilerine alışveriş, yemek ve eğlence olanakları sunmaktadır. Gordion Alışveriş Merkezi Türkiye'nin BREEAM Sertifikası'na sahip en büyük binası ve Ankara'nın ilk yeşil alışveriş merkezi olma özelliğine sahiptir.

Linki : <http://www.gordion-avm.com/>

Karum İş ve Alışveriş Merkezi



Lokasyon : Çankaya
İnşaat Yüklenici : Nurol GYO
Açılış Tarihi : 1991
Ada / Parsel : 2944 / 21
Arsa Alanı : 17.990 m²
Kiralanabilir Alan : 27.000 m²
Mağaza Sayısı : 382

Karum, 1991 yılında 'Ankara'da Yeni Bir Merkez' sloganı ile kapılarını açarken, içinde modernizm ve zarafeti bir araya getirmeyi hedefleyerek hizmetine başlamıştır. Çok kısa bir süre içerisinde şehrin cazibe merkezi haline gelen yapı; Türkiye'nin ilk iş ve alışveriş merkezlerinden biri olması ile tanınmıştır. Özellikle mimari yapısı ve peyzajı ile beğeni toplayan Karum, şehrin en zarif semti olan Kavaklıdere'de yer alır.

Linki : <http://avmkarum.com/>

Kentpark Alışveriş Merkezi



| | | |
|---------------------------|-----------------------------|---|
| Lokasyon | : Çankaya | Kentpark AVM, bir AVM olmaktan öte projede yer alan 6.000 metrekarelik fitness salonu, 1.500 metrekarelik çocuk oyun alanı, Prestige Cinema, 2.000 metrekarelik gölet, Tab Sanat Akademi Dans Okulu, 3.000 metrekarelik Rolling Ball Bowling, 7.000 metrekare Pazar alanı ve 28.000 metrekarelik peyzaj alanı ile yaşam alanı yaratmayı amaçlamaktadır. |
| İnşaat Yüklenici | : Megatürk - Bayraktar İnş. | |
| Açılış Tarihi | : 2009 | |
| Ada / Parsel | : 9014 / 3 | |
| Arsa Alanı | : 42.321 m ² | |
| Kiralanabilir Alan | : 80.000 m ² | |
| Mağaza Sayısı | : 191 | |

Linki : <http://kentpark.com.tr/>

Mesa Plaza AVM



| | | |
|---------------------------|-------------------------|--|
| Lokasyon | : Yenimahalle | MESA Plaza Alışveriş Merkezi, Ankara'nın en seçkin banliyösü Çayyolu sınırları içerisinde ve aynı zamanda ODTÜ; BİLKENT ;Hacettepe ve Başkent Üniversite kampüslerinin, kamu kurum ve kuruluşlarının yer aldığı Eskişehir yolu, Koru yerleşkesi kavşağında, 1996 yılından beri hizmet vermektedir. |
| İnşaat Yüklenici | : GYV Gayrimenkul İnş. | |
| Açılış Tarihi | : 1996 | |
| Ada / Parsel | : 17041 / 3 | |
| Arsa Alanı | : 21.752 m ² | |
| Kiralanabilir Alan | : 12.300 m ² | |
| Mağaza Sayısı | : 37 | |

Linki : <http://www.mesaplaza.c>

Mahall Ankara



| | | |
|-------------------------|---|---|
| Lokasyon | : Çankaya | Mahall Ankara projesi ofis, otel, konut, yaşam ve |
| İnşaat Yüklenici | : Türkerler İnşaat | AVM alanlarından ve toplam 9 adet bloktan |
| Açılış Tarihi | : 2016 | oluşan karma bir projedir. |
| Ada / Parsel | : 29369 / 3 | Alışverişin ve lezzetin yeni merkezi Mahall |
| Arsa Alanı | : 40.628 m ² | Meydan 64 mağaza, cafe ve restorandan |
| Mağaza Sayısı | : 64 | oluşmaktadır. |
| Linki | : http://www.mahallankara | |

Nata Vega Outlet



| | | |
|-----------------------------|---|--|
| Lokasyon | : Mamak | Türkiye'nin en uzun tüneline sahip akvaryumu, |
| İnşaat Yüklenici | : Nata İnşaat | eğlence alanı, dünya lezzetlerini sunan fast-food |
| Açılış Tarihi | : 2011 | zincirleri ve tanınmış markaları içeren shop-mix'i |
| Ada / Parsel | : 39658 / 5 | ile Nata Vega Outlet Ankara'da sıradışı bir outlet |
| Arsa Alanı | : 50.291 m ² | olmayı amaçlamaktadır. |
| Kiralananabilir Alan | : 80.000 m ² | Ankara Anatolium Alışveriş Merkezi ve Nata Vega |
| | | Outlet Merkezi birlikte oluşturdukları bir alışveriş |
| | | parkı ile Ankara'nın en büyük kompleksini |
| | | oluşturmuşlardır. Bu iki merkez tüm ortak |
| | | alanlarını, otoparklarını birleştirmiş ve tek bir |
| | | merkez gibi ticarete devam etmektedir. |
| Linki | : http://www.natavega.com.tr/ | |

Next Level AVM



Lokasyon : Çankaya
İnşaat Yüklenici : Pasifik İnşaat
Açılış Tarihi : 2013
Ada / Parsel : 27457 / 4
Arsa Alanı : 19.590 m²
Kiralanabilir Alan : 42.000 m²
Mağaza Sayısı : 120

Linki : <http://www.nextlevelavm.com.tr/tr>

Prestijli konumu ve ödüllü mimarisi ile Ankara'nın ilk karma yaşam projesi Next Level; ofis, rezidans ve alışveriş merkezi ile şehrin en gelişmiş lokasyonu Söğütözü'nde, Eskişehir ve Konya yollarının kesişme noktasında yer almaktadır. Next Level Alışveriş Merkezi, lüks oteller, kongre ve fuar merkezi, akademik yerleşkeler, iş ve finans dünyasının genel merkezleri arasındaki konumuyla öne çıkmaktadır. Projede avm'ye ek olarak bir adet ofis ve işyeri, bir adet mesken bloğu bulunmaktadır.

Optimum Outlet



Lokasyon : Etimesgut
İnşaat Yüklenici : Rönesans Gayrimenkul
Açılış Tarihi : 2004
Ada / Parsel : 46397 / 4
Arsa Alanı : 30.976 m²
Kiralanabilir Alan : 40.000 m²
Mağaza Sayısı : 167

Linki : <http://www.optimumoutlet.com.tr/ankara>

29 Ekim 2004'te Ankara'nın ilk outlet alışveriş merkezi ve Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. bünyesindeki Alışveriş Merkezlerinin ilki olarak hizmete açılan Optimum Outlet; 18 Kasım 2006'da ek binanın yapılmasıyla, Türkiye'nin en büyük outlet alışveriş merkezlerinden biri olmuştur. 2012 yılının ilk çeyreğinde ise, büyüme projesi ile bünyesine ulusal ve uluslararası birçok markayı daha ekleyerek hizmet vermeye devam etmektedir.

Panora Alışveriş ve Yaşam Merkezi



| | | |
|---------------------------|---|--|
| Lokasyon | : Çankaya | Panora AVM'yi diğer AVM'lerden ayıran özelliği mimari detayıdır. Gök kubesi sayesinde yağmur, güneş, kar gibi hava olayları AVM içinden rahatlıkla izlenebilmektedir. 75 ton su kapasiteli iki dev akvaryumu da ilgi çekici diğer bir özelliğidir. |
| İnşaat Yüklenici | : Panora GYO | |
| Açılış Tarihi | : 2007 | |
| Ada / Parsel | : 29087 / 1 | |
| Arsa Alanı | : 30.707 m ² | |
| Kiralanabilir Alan | : 86.000 m ² | |
| Mağaza Sayısı | : 191 | |
| Linki | : https://www.panora.com | |

Podium AVM



| | | |
|---------------------------|---|--|
| Lokasyon | : Yenimahalle | Podium Ankara, güçlü marka karması, ana yolların kesiştiği merkezi konumu, modern mimarisi, açık ve kapalı sosyal yaşam alanları ile öne çıkmaktadır. Podium Ankara projesinde kiralanabilir alanlar dışında 11 bin metrekare alana sahip 140 odalı bir şehir oteli de yer almaktadır. |
| İnşaat Yüklenici | : Sönmez Group | |
| Açılış Tarihi | : 2014 | |
| Ada / Parsel | : 43574 / 3 | |
| Arsa Alanı | : 58.598 m ² | |
| Kiralanabilir Alan | : 70.000 m ² | |
| Mağaza Sayısı | : 180 | |
| Linki | : http://ankarapodium.com | |

Taurus AVM



| | | |
|---------------------------|---|--|
| Lokasyon | : Çankaya | Ensari Ailesi ve Amerika merkezli Taurus |
| İnşaat Yüklenici | : Ensari Ailesi - Taurus | Investment Holdings ortaklığı ile 2008 yılında |
| Açılış Tarihi | : 2013 | kurulan Taurus Balgat Alışveriş Merkezi Yatırım |
| Ada / Parsel | : 27354 / 1 | A.Ş. 26.000 m ² arsa üzerinde yer almaktadır. |
| Arsa Alanı | : 25.937 m ² | |
| Kiralanabilir Alan | : 50.000 m ² | |
| Mağaza Sayısı | : 148 | |
| Linki | : http://www.taurusavm.co | |

Tepe Prime Avenue



| | | |
|---------------------------|---|---|
| Lokasyon | : Çankaya | Başkent Ankara'nın sosyal yaşamına olumlu katkı |
| İnşaat Yüklenici | : Tepe İnşaat | sağlamak, kente yeni bir buluşma noktası |
| Açılış Tarihi | : 2011 | kazandırmak için yola çıkan Tepe Prime Avenue, |
| Ada / Parsel | : 28294 / 1 | farklı damak zevklerine hitap eden kafe, restoran |
| Arsa Alanı | : 28.277 m ² | ve eğlence mekânlarından oluşmaktadır. |
| Kiralanabilir Alan | : 6.000 m ² | Tepe Prime Avenu'da toplam 3 blok, 218 adet |
| Mağaza Sayısı | : 28 | ofis, 100 adet stüdyo daire ve 37 adet mağaza yer |
| Linki | : http://www.tepeprime.co | almaktadır. |

2019 yıl sonu değerlendirme çalışması yapılan Ankara'da yer alan AVM'ler için kamuya açık değerlendirme raporlarından ve piyasalardan değerlendirilen bilgiler aşağıdaki tablodaki gibidir.

| 2019 YIL SONU DEĞERLERİ | | | | | | | | | | |
|---|-------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---|---|-------------------------|---|------------|--|
| AVM ADI | KONUM | TOPLAM ALAN | KİRALANABİLİR ALAN | DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ | İKAME İMALİYET YAKLAŞIMI | GELİR YÖNTEMİ | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ | 2019 YIL SONU DEĞERLERİ | TARİH | BİRİM M ² DEĞERİ (TL/M ²) |
| ATAKULE AVM (Kule Dahil) | Çankaya | 52.376,19 m ² | 15.514,45 m ² | | 288.650.000 TL | 301.012.000 TL | | 301.012.000 TL | 30.12.2019 | 19.402 TL/m ² |
| GÖKSU AVM (M Blok'ta yer alan 42 adet dükkan) | Etimesgut | 39.455,90 m ² | 10.030,36 m ² | 50.823.061 TL | | | 52.204.805 TL | 52.204.805 TL | 24.12.2019 | 5.205 TL/m ² |
| METROKENT ÇARŞI (C Blok'ta yer alan 24 adet dükkan) | Etimesgut | | 4.772,67 m ² | | | 21.660.000 TL | 22.245.000 TL | 22.245.000 TL | 2.12.2019 | 4.661 TL/m ² |
| MERKEZ ANKARA PROJESİ - 2 | Yenimahalle | 35.519,83 m ² | *İnşai faaliyetler devam etmekte | | *AVM, konut, ofis, dükkan ve otel için toplam değer takdir edilmiştir | *AVM, konut, ofis, dükkan ve otel için toplam değer takdir edilmiştir | | *AVM, konut, ofis, dükkan ve otel için toplam değer takdir edilmiştir | 31.12.2019 | |
| PANORA ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİ | Çankaya | 179.565,00 m ² | 84.257,00 m ² | | 632.000 TL | 1.178.950.000 TL | | 1.178.950.000 TL | 27.12.2019 | 13.992 TL/m ² |
| ALTINORAN STARİUM AVM | Çankaya | 26.701,49 m ² | 12.097,31 m ² | 89.919.260 TL | | 90.196.997 TL | 87.573.100 TL | 87.573.100 TL | 30.12.2019 | 7.239 TL/m ² |
| ANKAMALL AVM | Yenimahalle | 275.457,58 m ² | 95.146,00 m ² | | 1.275.148.657 TL | 1.748.904.562 TL | | 1.748.904.562 TL | 31.12.2019 | 18.381 TL/m ² |

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü, Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü, Ankara Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ve Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Atakule GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım imkanları rahattır.
- * Ankara'nın ilk AVM olması ve konumu nedeniyle tercih edilirliliğinin yüksek olacağı düşünülmektedir.
- * Anıtsal yapı niteliğindedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşım Yöntemi

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaa aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

1 GNG İnşaat

Tel 0 533 591 56 54

Yakın konumda Vadi içerisinde yer alan, 26322 ada 21 parsel, 4.556 m² alanlı ve E=2.00 konut imarlı olarak pazarlanan arsa satılıktır. Taşınmaza göre konum olarak dezavantajlıdır.

| | | | |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| SATILIK | 4556 .-M ² | 24.000.000 .-TL | 5.268 .-TL/M ² |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|

2 Momentum Gayrimenkul

Tel 0 535 453 00 39

Yakın konumda bulunan 27709 ada 1 parsel 833 m² alanlı ve Taks: 0,30, E=1.20 konut imarlı olarak pazarlanan cadde cepheli arsadır. Konum ve imar koşulları olarak dezavantajlıdır. Alan olarak daha küçüktür.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|
| SATILIK | 833 .-M ² | 4.500.000 .-TL | 5.402 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|

3 Sahibi

Tel 0 507 541 00 88

Yakın konumda bulunan 29267 ada 1 parsel 57.346 m² alanlı arsanın 200 m²'lik kısmı satılıktır. Emsal: 3,04 konut lejantına sahiptir. Konum olarak dezavantajlıdır. Alan olarak daha küçüktür ve hisseli mülkiyete sahiptir.

| | | | |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------------|
| SATILIK | 200 .-M ² | 650.000 .-TL | 3.250 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------------|

4 AC Winner Investors

Tel 0 312 440 63 00

Yakın konumda bulunan net 8500 m² alanlı ve E=1.75 konut imarlı olarak pazarlanan cadde cepheli arsadır. Konum ve imar koşulları olarak dezavantajlıdır.

| | | | |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| SATILIK | 8500 .-M ² | 55.555.000 .-TL | 6.536 .-TL/M ² |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|

5 Taşçı Emlak

Tel 0 312 417 03 04

Yakın konumda bulunan net 5.000 m² alanlı ve E=2.00 konut imarlı olarak pazarlanan cadde cepheli arsadır. Konum ve imar koşulları olarak dezavantajlıdır.

| | | | |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| SATILIK | 5000 .-M ² | 37.000.000 .-TL | 7.400 .-TL/M ² |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|

Medyadan Elde Edilen Veriler

Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından Yenimahalle ilçesinde Ergazi Mevkiinde 64367 ada 1 parsel 08.10.2015 tarihinde ihaleye sunmuştur. İhaleye konu parsel Emsal=2.00 ticaret+konut imarlı, 43.770 m² alanlı olup muhammen bedel 65.655.000.-TL olarak belirlenmiştir. (1.500.-TL/m²)

Toplu Konut İdaresi'nin Ankara Çankaya'da Eskişehir Yolu Üzerinde, satışa çıkardığı 40.628 metrekarelik arazinin arsa satış karşılığı gelir paylaşımı için düzenlenen ihalede; 'merkezi iş alanı' imarlı arazi için arsa satış karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup 997.500.000 TL+KDV satış toplam gelirinden (ASKSTG) yüklenici tarafından TOKİ 'ye (arsa sahibine) teklif edilen. %25,1 satış payı gelir oranının (ASKŞPGO) karşılığı 397.000.000-TL "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)" +KDV" bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir.(Geliştirilmiş arsa birim değeri 9.771 TL/m²)

TOKİ Çukurambar Mahallesi'ndeki, 29101 ada 18 parsel ve 29102 ada 5 parseldeki 57.788 m² 'lik konut+ticaret imarlı arsasını arsa karşılığı gelir paylaşımı karşılığında açık arttırma yoluyla Türkerler İnşaat Tur.Maden.Enerji Üretimi Tic. ve San.A.Ş. ve Gestaş İnş.Tic.ve San.A.Ş.'ne 275.220.000.-TL bedel ile satmıştır. (4.762.-TL/m²) (2011)

Albaraka Türk- Akgül Construction kar-zarar ortaklığı Ankara Çankaya Eskişehir Yolu üzerinde Lodumu Mahallesi'nde yer alan arsayı satışa çıkardığı bilgisi edinilmiştir. Söz konusu arsa 28293 ada, 1 parsel kayıtlı taşınmaz olup, arsanın toplam alanı 24.889 m²'dir. Üzerinde herhangi bir taşınmaz bulunmayan arsanın ihalesinin 3 Haziran 2015 tarihinde gerçekleşeceği bilgisi edinilmiştir.130.000.000.-TL satış bedeli bulunmaktadır. (5.223.-TL/m²) Arsanın etrafında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Ankara Müdürlüğü, Danıştay Hizmet Binası, TOBB, Üniversiteler Mahallesi, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı yer almaktadır.

Bina Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Coldwell Banker VİA

TEL 1 ; 0 553 614-0403

Konu taşınmaza yakın konumlu, 7 katlı yaklaşık 30 yıllık olduğu beyan edilen 3.500 m² alanlı bina 18.500.000 TL bedelle satılıktır. Mevcutta binanın kurumsal kiracısının bulunduğu ve aylık 90.000 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır.

| | | | |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| SATILIK | 3500 .-M ² | 18.500.000 .-TL | 5.286 .-TL/M ² |
| KİRALIK | 3500 .-M ² | 90.000 .-TL | 26 .-TL/M ² |

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Kaya Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 532 218-2445

Konu taşınmaza yakın konumlu, 3 katlı yaklaşık 10 yıllık olduğu beyan edilen 2.440 m² alanlı bina 9.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın aynı zamanda 50.000.-TL'den kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

| | | | |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| SATILIK | 2440 .-M ² | 9.000.000 .-TL | 3.689 .-TL/M ² |
| KİRALIK | 2440 .-M ² | 50.000 .-TL | 20 .-TL/M ² |

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Akbal Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 312 442-0804

Konu taşınmaza yakın konumlu, 4 katlı yaklaşık 10 yıllık olduğu beyan edilen 1.200 m² alanlı bina 14.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın aynı zamanda 100.000.-TL'den kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Binanın Elçilik binası olarak kullanıldığı bilgisi alınmıştır.

| | | | |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| SATILIK | 1200 .-M ² | 14.000.000 .-TL | 11.667 .-TL/M ² |
| KİRALIK | 1200 .-M ² | 100.000 .-TL | 83 .-TL/M ² |

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Cansa Grup

TEL 1 ; 0 312 438-4840

Konu taşınmaza yakın konumlu, 5 katlı yaklaşık 10 yıllık olduğu beyan edilen 4.600 m² alanlı bina 16.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın aynı zamanda 65.000.-TL'den kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

| | | | |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| SATILIK | 4600 .-M ² | 16.000.000 .-TL | 3.478 .-TL/M ² |
| KİRALIK | 4600 .-M ² | 65.000 .-TL | 14 .-TL/M ² |

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Coldwell Banker Başkent

TEL 1 ; 0 312 436-0100

Arjantina Caddesi üzerinde konumlu, 4 katlı yaklaşık 30 yıllık bina 1.000 m² alanlı olarak ve 17.000.000 TL bedelle satılıktır.

| | | | |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| SATILIK | 1000 .-M ² | 17.000.000 .-TL | 17.000 .-TL/M ² |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Coldwell Banker VİA

TEL 1 ; 0 553 614-0403

Taşınmaza yakın konumda 411 m² arsa üzerinde, yaklaşık 15 yıllık 1.200 m² alanlı bina 4.265.000 TL bedelle satılıktır.

| | | | |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| SATILIK | 1200 .-M ² | 4.265.000 .-TL | 3.554 .-TL/M ² |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|

Kiralık Dükkan Emsalleri

1- BAŞKENT EMLAK

Tel 0 312 820 36 66

Simon Bolivar Caddesi üzerinde yer alan kısmen düşük kotta düz girişe sahip 250 m² dükkan için 12.000.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

| | | | |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------|
| KİRALIK | 250 .-M ² | 12.000 .-TL | 48 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------|

2- REALTY WORLD ACİL

Tel 0 312 440 35 55

Taşınmaza yakın konumda, cadde üzerinde yer almakta olan 250 m² zemin, 120 m² bodrum kattan oluşmakta olan depolu dükkan için 19.000.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

| | | | |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------|
| KİRALIK | 370 .-M ² | 19.000 .-TL | 51 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------|

3- BORSEM CİTY

Tel 0 312 441 39 39

Turan Güneş Caddesi üzerinde Çarşı girişinde zemin katta, caddeye cepheli 75 m² dükkan için 4.650.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

| | | | |
|----------------|---------------------|------------|------------------------|
| KİRALIK | 75 .-M ² | 4.650 .-TL | 62 .-TL/M ² |
|----------------|---------------------|------------|------------------------|

4- ELİT GAYRİMENKUL

Tel 0 312 490 96 46

Turan Güneş Caddesi üzerinde zemin katta, caddeye cepheli 250 m² dükkan için 11.000.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

| | | | |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------|
| KİRALIK | 250 .-M ² | 11.000 .-TL | 44 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------|

5- ROTA EMLAK

Tel 0 533 315 27 11

Taşınmaza yakın konumda bulunmakta olan 600 m² dükkan için 30.000.-TL aylık kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

| | | | |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------|
| KİRALIK | 600 .-M ² | 30.000 .-TL | 50 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------|

* Medyadan

AVM' ler konumuna, hitap ettiği kitleye, mimari özelliklerine vb. göre farklılık göstermektedir. Ankara'da çok sayıda AVM bulunmakta olup, ulaşılabilen bilgilere göre 15.-Euro/m²-95.-Euro/m² aralığında geniş bir yelpazeye sahip olduğu görülmüştür. Birim değer aralıklarında büyük ölçekli mağazaların birim değerleri düşük, kioks/stand birimleri ise maksimum birim değere sahiptir. Depo birim m² fiyatları 5-10.-Euro/m² civarındadır.

6.1.2 - Arsa Emsallerin Değerlendirilmesi ve Parselin Değeri

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

| | | ORAN ARALIĞI |
|-----------|------------|---------------|
| ÇOK KÖTÜ | ÇOK BÜYÜK | 20% üzeri |
| KÖTÜ | BÜYÜK | 11% - 20% |
| ORTA KÖTÜ | ORTA BÜYÜK | 1% - 10% |
| BENZER | BENZER | 0% |
| ORTA İYİ | ORTA KÜÇÜK | -10% - (-1%) |
| İYİ | KÜÇÜK | -20% - (-11%) |
| ÇOK İYİ | ÇOK KÜÇÜK | -20% üzeri |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) | | | | |
|--|---|------------------|------------------|------------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | Emsal 1 | Emsal 4 | Emsal 5 |
| SATIŞ FİYATI | | 24.000.000 | 55.555.000 | 37.000.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | SATILIK | SATILIK | SATILIK |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER | BENZER | BENZER |
| | | 0% | 0% | 0% |
| ALAN* | 6.730,00m ² | 4.556 | 8.500 | 5.000 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 5.268 | 6.536 | 7.400 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA KÜÇÜK | ORTA BÜYÜK | ORTA KÜÇÜK |
| | | -5% | 10% | -5% |
| İMAR KOŞULLARI | | E: 2,00 | E: 1,75 | E: 2,00 |
| YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME | E:3.50 | KÖTÜ | ÇOK KÖTÜ | KÖTÜ |
| | | 30% | 35% | 30% |
| FONKSİYON | | Konut | Konut | Konut |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME | Kule-Döner Restaurant Ticaret ve Ticari Rekrasyon Alanı | KÖTÜ | KÖTÜ | KÖTÜ |
| | | 20% | 20% | 20% |
| MANZARA | | ÇOK KÖTÜ | ÇOK KÖTÜ | ÇOK KÖTÜ |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | 35% | 35% | 35% |
| KONUM | | ÇOK KÖTÜ | ÇOK KÖTÜ | ÇOK KÖTÜ |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | 35% | 35% | 35% |
| DİĞER BİLGİLER | | proje-ruhsat yok | proje-ruhsat yok | proje-ruhsat yok |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | ruhsatlandırılmış parsel olması | ÇOK KÖTÜ | ÇOK KÖTÜ | ÇOK KÖTÜ |
| | | 35% | 35% | 35% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -5% | -5% | -5% |
| TOPLAM DÜZELTME | | 145% | 165% | 145% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 16.120 | 12.906 | 17.320 | 18.130 |

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirilen projenin arsa alanına en yakın olan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen parsellerin alınan şifahi bilgilere göre imar koşulları ve alan bilgileri belirtilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz oldukça merkezi bir konumda olup, ayrıca önemli bir nirengi noktasıdır. Anıtsal bir yapı niteliğinde olan kule kısmı arsa üzerinde korunmaktadır. İki caddenin kesişiminde olması, yapılaşma koşulları incelendiğinde arsanın birim m² değerinin 16.120.- TL/m² olacağı öngörülmüştür.

| PARSELİN ARSA DEĞER TABLOSU | | | | |
|--------------------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Ada No | Parsel No | Alanı (m ²) | Birim m ² Değeri | Parselin Değeri (.-TL) |
| 13583 | 2 | 6.730,00 | 16.120 | 108.487.600,00 |
| PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL) | | | 108.488.000 TL | |

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 16.120.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

13583 ada 2 parsel için 23.10.2018 tarihinde alınan yapı kullanma izin belgesine göre parsel üzerinde toplam 52.376,19 m² inşaat alanlı AVM bulunmaktadır. Yapı ruhsatına ve iskan belgesine göre yapı sınıfı VA' dır.

2020 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre VA yapı sınıfına ait birim maliyet 2.400.-TL/m²'dir.

2020 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyeleri' nin ortalama birim m² değeri 2.054,34.-TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir. Projenin lüks bir proje olacağı öngörülmüş ve birim maliyetler 2.400.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 2 si olacağı varsayılmıştır.

Proje danışmanlık ve yasal izin harçlar maliyeti toplam inşaat maliyetinin %5'iolacağı varsayılmıştır.

Proje, ruhsat, mimari ve mühendislik bedeli toplam inşaat maliyetinin %3'ü oranında olacağı varsayılmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin, bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek, toplam inşaat maliyetininin %20 oranında olacağı kabul edilmiştir.

Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin öngörülen toplam maliyeti ve geliştirme maliyeti de ilave edilerek, projenin toplam değerine ulaşılmıştır.

| Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet | | | |
|---|---|--------------------------------|------------------------|
| Yapı Birim Maliyeti (TL) | | İnşaat Alanı (m ²) | Öngörülen Maliyet (TL) |
| 2.400,00 | x | 52.378,19 | = 125.707.656 |
| İnşaat Maliyeti | | | = 125.707.656 |
| Çevre düzeni, peyzaj (%2) | | | = 2.514.153 |
| Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A) | | | = 128.221.809 |
| Proje Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B) | | | = 6.411.090 |
| Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%3) (C) | | | = 3.846.654 |
| Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C) | | | = 138.479.554 |

| Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Atakule AVM'nin Toplam Değeri | |
|---|----------------|
| ATAKULE AVM ARSA DEĞERİ | 108.488.000 TL |
| PROJE İÇİN ÖNGÖRÜLEN TOPLAM MALİYET | 138.479.554 TL |
| PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ | 27.695.911 TL |
| ATAKULE AVM MEVCUT DURUM DEĞERİ | 274.663.465 TL |
| ATAKULE AVM YUVARLATILMIŞ MEVCUT DURUM DEĞERİ | 274.663.000 TL |

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

6 Ekim 2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ uyarınca rapor içeriğinde kira gelirlerinin Türk Lirası olarak dikkate alınmıştır.

6 Ekim 2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ(Tebliğ No: 2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğine (Tebliğ No: 2018-32/51) göre; "Döviz Cinsinden ve Dövizde Endeksli Sözleşmeler" başlığında belirtildiği üzere;

"MADDE 8 – (1) Türkiye'de yerleşik kişiler; kendi aralarında akdedecekleri, konusu serbest bölgeler dahil yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul satış sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar."

(3) Türkiye'de yerleşik kişiler; yurt dışında ifa edilecekler dışında kalan, kendi aralarında akdedecekleri, iş sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.

(24) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedeller Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenirken mutabakata varılamazsa; akdedilen sözleşmelerde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller, söz konusu bedellerin 2/1/2018 tarihinde belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru kullanılarak hesaplanan Türk parası cinsinden karşılığının 2/1/2018 tarihinden bedellerin yeniden belirlendiği tarihe kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması suretiyle belirlenir.

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilen konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller bu fıkranın ilk paragrafına göre iki yıllık süre için Türk parası olarak belirlenir. Ancak, Türk parası olarak belirlemenin yapıldığı kira yılının sonundan itibaren bir yıl geçerli olmak üzere; anılan paragraf uyarınca Türk parası olarak belirlenen kira bedeli, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, belirleme tarihinden belirlemenin yapıldığı kira yılının sonuna kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir. Bir sonraki kira yılı Türk parası cinsinden kira bedeli ise, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, önceki kira yılında geçerli olan kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunun belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir ve belirlenen Türk parası cinsinden kira bedeli bu fıkrada belirtilen iki yıllık sürenin sonuna kadar geçerli olur.

Bu fıkra hükmü, bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde tahsili yapılmış veya gecikmiş alacaklar için uygulanmaz.

(25) Bu maddede, istisna tanınan tarafların mutabakatıyla yeni yapılacak sözleşmelerin Türk parası cinsinden yapılmasını veya mevcut döviz cinsinden veya dövize endeksli sözleşmelerde yer alan bedellerin Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi uyarınca Türk parası olarak yeniden kararlaştırılmasını talep etmesi durumunda sözleşmelerde yer alan bedeller Türk parası cinsinden kararlaştırılır."

İskonto Oranının Hesaplanması

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 şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranları kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların 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.

AVM'nin konumu, niteliği vb. koşullar değerlendirilerek risk primi %3,50 olarak öngörülmüştür. İndirgeme Oranı %17,00 olarak alınmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Atakule Alışveriş Merkezine İlişkin Kabuller

* Değerlemeye konu Atakule Alışveriş Merkezi yönetimden alınan 2019 yılı, 2020 yılı Ekim Ayı sonuna kadar olan kiralamalara ilişkin tablolar, belgeler incelenmiş olup, kiralanabilir alan hesapları ve m² birim kira hesapları yapılmıştır. 2020 yıl geneline bakıldığında her ayki toplam kira bedellerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Tarafımıza iletilen listelerde kira bilgileri TL bazlı olup, nakit akışları da TL üzerinden yapılmıştır.

Atakule GYO A.Ş.'den alınan kiralama alan bilgilerine göre toplam 15.514,45 m² kiralanabilir alan olduğu ve doluluk oranı %78,25 olarak belirtilmiştir.

Tüm dünyayı olduğu gibi ülkemizi de etkisi altına alan Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını kapsamında, Atakule GYO A.Ş. Kamu Aydınlatma Platformunda 19.03.2020 tarihinde özel durum açıklaması yaparak;

"Gerek dünya genelini gerekse ülkemizi etkisi altına alan ve Dünya Sağlık Örgütü tarafından "Pandemi" olarak nitelendirilen Koronavirüs (Covid-19) salgınının yarattığı olumsuz koşullar ve idari mercilerin bu husustaki tedbir ve kararları Şirketimiz tarafından yakından takip edilmekte olup, Sayın Cumhurbaşkanımızın 18/03/2020 tarihli açıklamaları, T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından yayınlanan 16/03/2020 tarihli Genelge ve T.C. Sağlık Bakanlığı'nın talimat ve direktifleri, Şirketimiz tarafından ayrıntılı biçimde incelenmiş ve değerlendirilmiştir.

Bu çerçevede öncelikle misafirlerimizin, çalışanlarımızın, kiracılarımızın ve genel kamu sağlığının korunması amacıyla, sinema ve toplu etkinliklerin kamu yararına kapatılmasının zorunlu olması itibarıyla ve Şirketimize ait Atakule Alışveriş Merkezi'nde bulunan kiracıların %85 (Yüzde Seksen Beş)'inin belirtilen nedenlerle faaliyetlerini geçici olarak durdurduklarını Şirketimize bildirmiş olmaları karşısında Şirketimizin hak ve menfaatleri de göz önünde bulundurularak;

Atakule Alışveriş Merkezi'nin faaliyetine, 19/03/2020 Perşembe günü saat 22.00 itibarıyla ve Şirketimiz tarafından aksi yönde bir karar alınana dek geçici olarak ara verilmesine, bu kapsamda kamunun gıda vb. ihtiyaçlarına cevap verebilmek amacıyla şimdilik yalnızca Atakule Alışveriş Merkezi'nde mevcut süpermarketin faaliyetinin her gün 12.00 – 20.00 saatleri arasında devam etmesine karar verilmiştir." şeklinde açıklama yapmıştır.

Ayrıca kademeli olarak faaliyete geçilen dönem için aşağıdaki açıklama yapılmıştır.

"19/03/2020 tarihinden itibaren faaliyetini durdurmuş olan tüm kiracılarımıza, 19/03/2020 - 30/04/2020 tarihleri arası dönemin yanı sıra, 30/04/2020 – 31/05/2020 tarihleri arası için de kirasız dönem tanınmasına ve bu kiracılarımızdan 19/03/2020 - 31/05/2020 tarihleri arası dönem için ortak gider alınmamasına;

19/03/2020 tarihinden önceki döneme ait ödenmemiş borcu bulunmayan tüm kiracılarımıza, sözleşme ve ek protokoller ile belirlenmiş aylık asgari kira bedelleri üzerinden 2020 yılı Haziran ayında %45 (Yüzde Kırk Beş), 2020 yılı Temmuz ayında ise %40 (Yüzde Kırk) oranında indirim uygulanmasına;

19/03/2020 tarihinden önceki döneme ait ödenmemiş borçları bulunan kiracılarımızın, söz konusu borçlarını en geç 15/06/2020 tarihine kadar ödemeleri koşuluyla aylık asgari kira bedeli indiriminden faydalandırılmalarına;

19/03/2020 tarihinden önceki döneme ait ödenmemiş borcu bulunan kiracılarımızın asgari kira bedeli faturalarının 01/06/2020 tarihi itibarıyla indirimli olarak düzenlenmesine, geçmiş döneme ait borçların 15/06/2020 tarihine kadar ödenmemesi halinde, uygulanan indirim tutarının ayrıca fatura edilmesine;

Kiracılarımızın kira sözleşmeleri ve ek protokoller ile belirlenmiş olan sair tüm yükümlülüklerinin 01/06/2020 tarihinden itibaren sözleşme ve ek protokol hükümleri uyarınca tahakkuk ettirilmesine karar verilmiştir."

Şirket yetkilileri ile yapılan görüşmelerde Atakule AVM'de KAP'ta yayınlanan özel durum açıklamaları dışında sözleşmelerde kiracı bazlı uygulamalar olduğunu, kira indirimleri yapılabildiğini belirtmiştir. 2020 yılı ilk 10 ayı için tarafımıza iletilen toplam kira gelirlerinin yukarıdaki özel durum açıklamalarında yer alan sebeplerden dolayı geçmiş dönemlere oranla düşük olduğu anlaşılmış ve nakit akışı tablosunda 1. dönem için COVID-19 Küresel Salgının etkilerinin devam edeceği öngörülmüştür. Gelecek dönemler için ise iyimser bir tablo öngörülerek 2020 yılı içerisinde mücbir sebeple yaşanan kira kayıplarının gelecek yıllarda azalacağı kabul edilmiştir.

Yapılan incelemeler ve piyasa araştırması sonucu potansiyel aylık kira birim m² değerinin 1. dönem için 97.-TL/m² olacağı öngörülmüş yukarıda da belirtildiği üzere ilk 3 dönem için kira indirimi/kayı olarak giderler kaleminde COVID 19 etkisi yansıtılmıştır. Atakule GYO A.Ş. tarafından KAP ta yayınlanan özel durum açıklamaları kapsamında yapılan belirli dönemleri kapsayan kira indirimleri ve kira alınmaması durumu INA Tablosunda "Pandemi Dönemi ve Sonrası Kira Kayıpları" başlığında yansıtılmış olup, 1. dönem gelirlerini %22,59 oranında etkileyeceği, 2. yılda kiracı bazında yapılabilecek anlaşmalarla %15 etkileyeceği, 3. yılda bu oranın % 5 e kadar gerileyeceği öngörülmüştür. Daha sonraki dönemlerde pandemi dönemi etkilerinin azalarak (% 3- %1) ortadan kalkacağı varsayılmıştır.

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

13583 ada 2 parsel üzerinde AVM binası bulunmaktadır.

Projeye ait kiralanabilir alan bilgileri Atakule GYO tarafından ibraz edilmiştir. Ayrıca kira sözleşmeleri ve gerçekleşen kiralama bilgileri de müşteriden temin edilerek incelenmiştir. Piyasada belirtilen kira birim m² değerleri ciro dahil toplam geliri yansıtmakta olup, müşteriden edinilen sözleşme örnekleri ve kira gelir tabloları incelendiğinde ciro gelirinin toplam kira bedeli içerisindeki payının %50 civarında olduğu görülmüştür. 2020 yılının ilk 10 ayında gerçekleşen kira gelirleri incelenmiş olup, pandemi nedeni ile AVM lerin kapalı olduğu 2 aylık süreç harici ortalama aylık kira değeri de incelenmiş ve 2020 yılı için potansiyel aylık kira birim değeri 97 TL olarak öngörülmüştür. 2019-2020 dönemi mevcut analizleri içermekte olup, projeksiyon dönemleri için gelecek 10 yıl kabul edilmiştir.

Mağaza kira gelirleri haricinde işletme gelirleri, kioks, atm, baz istasyonu vb. gelir kaynakları "diğer gelirler" başlığı altında irdelenmiş olup, mevcut binada bu gelirlerin mağaza gelirlerinin %3'ü oranında olduğu görülmüş ve bu oran kabul edilmiştir.

Değerlemeye konu parsel üzerindeki AVM için kiralanabilir alanı 14.256,45 m² AVM + 1.258 m² kule olmak üzere toplam 15.514,45 m²'dir.

İncelenen kira sözleşme örneklerine göre yıllık kira artışları euro bandında %3 dolaylarında iken TL bazlı sözleşme tadilatlarında TÜFE oranında artış öngörülmüştür. Kasım 2020 yıllık enflasyon oranı 14.06 açıklanmış olup gelir artışları enflasyon oranı ve incelenen kira sözleşmeleri dikkate alınarak %13 alınmıştır.

Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %7 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

Genel giderlere ilişkin olarak 2020 yılı Sigorta Giderleri 101.206.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

Emlak Vergisi 2020 yılında 425.770.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

Yönetim giderleri 2020 yılında 417.125.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda hasılatın %5'si oranında olacağı kabul edilmiştir.

Genel giderler geçmiş dönem için 1.080.000.-TL olup gelecek dönemlerde hasılatın %12'si oranında olacağı kabul edilmiştir.

Yenileme fonu Hasılatın %2,5'i oranında yenileme gideri olacağı öngörülmüştür.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır. Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır. Kira ödemeleri yıl içerisinde aylık dönemler bazında tahsil edilmekte olup, Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer hesabı yapılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

| GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ | |
|--|----------------|
| ATAKULE AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ | 282.868.948 TL |
| ATAKULE AVM'NİN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ | 282.869.000 TL |

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etki ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

| | |
|--|----------------|
| ■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre; | |
| ATAKULE AVM TOPLAM DEĞERİ (-TL) | 274.663.000 TL |
| ■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre; | |
| ATAKULE AVM TOPLAM DEĞERİ (-TL) | 282.869.000 TL |

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Mevcutta süreklilik arz eden gelir getiren bir taşınmaz olması ve gerçekleşen kira gelirlerinin pazar değerini daha doğru yansıttığı görüldüğünden nihai değer olarak Gelir İndirgeme Yöntemi ile bulunan değer kullanılması uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Nakit Akışı tablosunda gerçekçi verilen (gerçekleşmiş kira bedelleri, kiralanabilir alan, doluluk oranı vb.) kullanılmış olması nedeni ile bulunan değer, maliyet yaklaşımı yöntemi ile bulunan değere göre daha uygun olacağı kanaati oluşmuş ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi sonuç değerinde kullanılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şeklinde de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir.

İlgili maddeye istinaden değerlendirme konusu Atakule AVM için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yatırımlar ve arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan araştırmalar sonucunda bazı AVM'lerin ortalama kira birim m² değerlerine ulaşılmıştır. Ancak AVM'de yer alan dükkanlarda kullanım şekillerine, katlarına ve marka kalitesine göre dükkan aylık kira birim m² değerleri farklılık göstermektedir. Genel olarak yapılan incelemelerde benzer nitelikli AVM'lerde ortalama kira değerlerinin 80- 120 TL aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

AVM yönetimlerinin dolar kuru sabitleme yöntemine ya da TL cinsinden kiralamaya dönmeye başladıkları bilinmektedir. Bu nedenle kira birim değerleri farklılık gösterebilmektedir. Ayrıca dünyada ve ülkemizde yaşanan Covid-19 salgını nedeni ile 2020 yılı içerisinde tüm AVM'lerde alınan tedbir kararlarına da bağlı olarak kira kayıpları oluşmuş ve her AVM yönetimi kendi içerisinde farklı uygulamalara gitmiştir.

Atakule GYO' da incelenen projedeki katlardaki dükkan dağılımları incelenerek projede belirtilen kiralanabilir alanlar esas alınmış ve proje bütünü için potansiyel ortalama birim m² kira değeri öngörülmüştür.

| Taşınmazın Kiralanabilir Alanı | Ortalama Kira Birim M ² Değeri | Potansiyel Aylık Kira Değeri | Potansiyel Yıllık Kira Değeri |
|--------------------------------|---|------------------------------|-------------------------------|
| 15.514,45 m ² | 97,0 TL/m ² | 1.504.902 TL | 18.058.820 TL |

**Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta
Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz cins tahsisi yapılmış bina niteliğindedir.

**Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda

30.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

| ATAKULE AVM'İN TOPLAM DEĞERİ | |
|---|---|
| | 282.869.000 .-TL |
| | (İki Yüz Seksen İki Milyon Sekiz Yüz Altmış Dokuz Bin TürkLirası) |
| Sigortaya Esas Değeri İçin | |
| | 125.707.656 .-TL |
| Aylık toplam kira değeri için; | |
| | 1.504.902 .-TL |
| Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için; | |
| | 333.785.420 .-TL |

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3 şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.