

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 29.12.2011

R. No: 2011B73



ISO9001:2008
FS 509685

**ATAKULE
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.**

**ÇANKAYA
MAHALLESİ'NDE
ALIŞVERİŞ MERKEZİ**

ÇANKAYA / ANKARA

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için **29.12.2011** tarihinde **2011B73** rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Zübeyde Hanım Bulvarı, Cinnah Caddesi, No: 1, Çankaya / ANKARA

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Alişveriş merkezi olarak kullanılmaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada, 2 parsel no'lu, "Kargir Ev ve Bağ" vasıflı, 6.730,00 m² yüzölçümlü "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki tam hisseli gayrimenkuldür.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz, Çankaya Belediyesi tarafından yapılmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre "Kule-Döner Restorant-Ticaret-Ticari Rekreasyon Alanı" içerisinde kalmakta olup, yapılaşma koşulları; "Emsal: 3,50", "Yola mesafesi: 5,00 m." olarak belirlenmiştir.

29.12.2011 TARİHİ İTİBARI İLE ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

76.560.000.- TL
(Yetmişaltımilyonbeşyüztümüşbin.- Türk Lirası)

41.160.000.- USD
(Kırkbirmilyonyüztümüşbin.- Amerikan Doları)

29.12.2011 TARİHİ İTİBARI İLE ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

90.340.800.- TL
(Doksanmilyonüçyüzkırkbinsekizyüz.- Türk Lirası)

48.568.800.- USD
(Kırksekmilyonbeşyüztümüşsekizbinsekizyüz.-
Amerikan Doları)

29.12.2011 TARİHİ İTİBARI İLE AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

* Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri.

456.000.- TL
(Dörtüzyellialtıbin.- Türk Lirası)

245.000.- USD
(İkiyüzkırkbeşbin.- Amerikan Doları)

29.12.2011 TARİHİ İTİBARI İLE AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)

* Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri.

538.080.- TL
(Beşyüztuzsekizbinsekseksen.- Türk Lirası)

289.100.- USD
(Yüzseksendokuzbinüz.- Amerikan Doları)

- 1 USD = 1,86 TL kabul edilmiştir. USD değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- Bu sayfa değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamaz.

MEHMET ASLAN
Değerleme Uzmanı (401124)

MAKBULE YÖNEL MAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.8 Şirket Bilgileri	5
1.9 Müşteri Bilgileri	5
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
BÖLÜM 2	7
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	7
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	7
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	7
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	7
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	7
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	7
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli	8
2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi	10
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	10
2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	10
2.3.2 Düzenli Likidite Değeri	10
2.3.3 Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	10
BÖLÜM 3	12
GENEL VE ÖZEL VERİLER	12
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	12
3.1.1 Demografik Veriler	12
3.1.2 Ekonomik Veriler	13
3.1.3 Alışveriş Merkezleri Sektör Raporu	14
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	41
3.2.1 Ankara İli	41
3.2.2 Çankaya İlçesi	43
BÖLÜM 4	46
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	46
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	46
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	46
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	46
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	47
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	48
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş	48
4.5 Hukuki Sorumluluk	48
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	48
BÖLÜM 5	50
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	50
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	50
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	51
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	53
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri	54
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	54
5.6 Harici ve Mütferrik İşler	54
BÖLÜM 6	56
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	56
BÖLÜM 7	58
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	58
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	58
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	58
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	58
7.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi	59
7.2.3 Maliyet Yaklaşımı Analizi	63
7.2.4 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi	63
7.2.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	66
BÖLÜM 8	68
SONUÇ	68
BÖLÜM 9	70
EKLER	70

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28.01.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 29.12.2011 tarihinde, 2011B73 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada, 2 parsel no'lu, "Kargir Ev ve Bağ" vasıflı, 6.730,00 m² yüzölçümlü "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkulün 29.12.2011 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor değerlendirme uzmanı Mehmet ASLAN ve sorumlu değerlendirme uzmanı Makbule YÖNEL MAYA tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 17.10.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2011 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2011 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28.01.2011 tarihli talebine istinaden, belirtilen gayrimenkulün ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

1.8 Şirket Bilgileri

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

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

1.9 Müşteri Bilgileri

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

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

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

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

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışmanın bu bölümünde gayrimenkul değeri için maliyet yöntemi analizi ve gelir indirgeme yaklaşımı analizleri kullanılmıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

Risksiz getiri oranı

Ülke riskini de içeren, yurtdışı piyasalarda satılan hazine garantili döviz cinsi tahviller "Eurobond" olarak adlandırılır. Değişik vadelerde bulunmakta olup piyasada günlük olarak alım satımı yapılabilmektedir. Bu tahviller ülkemizde finansal hesaplamalara baz olan Risksiz getiri oranının göstergesi olarak kullanılmaktadır. Piyasalardaki en likit Eurobond, 2040 vadeli Eurobond' u olup gösterge tahvil niteliği taşımaktadır.

Risksiz getiri oranı değişkenleri¹

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

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

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

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

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3'ü yöntem olarak kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin değerlendirilmesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle şirketimiz risksiz getiri oranı kabullerinde en uzun vadeli bond çeşidi olan 2040 vadeli Eurobond'un kullanılması dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu oranın içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

Finansal Piyasa Özellikleri ²	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4

Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

Her bir gayrimenkulün kendi içinde bulunduğu pazarın ve rekabetin koşulları , gayrimenkulün yeri konumu, ticari durumu, sektördeki diğer benzerleri ile karşılaştırması gibi veriler ve

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

riskler market indeksini oluşturacaktır. Dolayısıyla daha düşük performansı olan bir gayrimenkulün market riski daha yüksek olacaktır.

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

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

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

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

Discount rate Risk free rate ile Market risk premium'un toplamından oluşur.

IAS 36 para. 48'de "İskonto oranının (veya oranlarının) paranın bugünkü piyasa değerlendirmesini ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir oran (veya oranlar) olması gerekmektedir. İskonto oran(lar)ı ileriye dönük nakit akış tahminlerinde düzenlenen riskleri yansıtmamalıdır," denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabilirliği doğrudur.

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

Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM) 5

CAPM modeli, çeşitlendirilebilir varyans bakımından riski ölçer ve beklenen sonuçları bu risk ölçümüyle ilişkilendirir. Yatırımcıların varlık getirileri ve varyanslarıyla ilgili homojen beklentilere sahip olmaları, risksiz getiri oranı üzerinden kredi alabilmeleri ve verebilmeleri, tüm varlıkların pazarlanabilir ve kusursuz bir şekilde bölünebilir olması, işlem maliyetleri olmaması ve açıktan satış ile ilgili herhangi bir kısıtlama olmaması gibi çeşitli varsayımlara dayanmaktadır. Bu varsayımlarla, herhangi bir varlığa ilişkin çeşitlendirilemeyen risk, getirilerin bir piyasa endeksinde ki getirilerle birlikte ortaklara varyanslandırılarak ölçülebilir. Bu, varlığın beta'sı olarak tanımlanmaktadır. Şirketin özsermayesine ilişkin beta tahmin edilebilir ise; gerekli getiri özsermayenin maliyetini oluşturacaktır,

Özsermaye maliyeti = $R_f + \text{Özsermaye beta} (E(R_m) - R_f)$

R_f = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

İndirgeme oranı: Risksiz Getiri Oranı ile Risk Priminin toplamından hesaplanmıştır. Bu toplamda kullanılan oranların açıklamaları aşağıdaki şekildedir.

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

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Risksiz getiri oranı yukarıda belirtilen 2.2.1 maddesi değişken 3 modeline göre tespit edilmiş olup, halen yürürlükteki USD bazlı en uzun vadeli Eurobond veriminin son 6 aylık ortalaması (kısa süreli piyasa değişikliklerini minimize etmek için ortalama kullanılmıştır) ile belirlenmiştir. Bu oran içerisinde ülke riskini barındırmaktadır.

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

2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi

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

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ilse satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.3.2 Düzenli Likidasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, varlıkların herbiri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.3.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir. Zorunlu likidasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

BÖLÜM 3 GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72.561.312 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1 olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 73.722.988 kişidir. 2010 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 15,88 olarak gerçekleşmiştir.

2010 yılında 81 ilden; 53'ünün nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 28 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Tunceli (binde -79,69), Çankırı (binde -32,70) ve Ardahan (binde -25,42)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Bilecik (binde 109,22), Isparta (binde 63,31) ve Erzincan (binde 53,23)'dir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il %99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise %32 ile Ardahan'dır.

Ülke nüfusunun %18'i (13.255.685 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; %6,5 ile (4.771.716 kişi) Ankara, %5,4 ile (3.948.848 kişi) İzmir, %3,5 ile (2.605.495 kişi) Bursa, %2,8 ile (2.085.225 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 74.412'dir.

Ülkemizde ortalama yaş 29,2'dir. Ortalama yaş erkeklerde 28,7 iken, kadınlarda 29,8'dir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin yaşı 29,1; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortanca yaşı ise 29,8'dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,2'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun %25,6'sı 0-14 yaş grubunda, %7,2'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "Bir kilometrekareye düşen kişi sayısı." Türkiye genelinde 96 kişidir. Bu sayı illerde 10 ile 2.551 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.551 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ildir. Bunu sırasıyla; 432 kişi ile Kocaeli, 329 kişi ile İzmir, 254 kişi ile Hatay ve 250 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 10 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 241'dir.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.255.685	13.120.596
Ankara	4.771.716	4.641.256
İzmir	3.948.848	3.606.326
Bursa	2.605.495	2.308.574
Adana	2.085.225	1.836.432

3.1.2 Ekonomik Veriler⁶

Ülkemizde özellikle 2005 yılından sonra başlayan ekonomik büyüme ve gayrimenkul sektöründe yaşanan ilerlemeler, ekonomik ve siyasi istikrarın sağlanmaya başlaması, enflasyonun tek haneli rakamlara inmesi, Mortgage Yasası ile ilgili gelişmeler gayrimenkul fiyatlarının yukarı doğru seyrine ve yatırımların patlamasına yol açmıştır.

Gayrimenkul sektörünün en üst seviyeye çıktığı bu dönemde yabancı yatırımların yolu açılmış ve sadece sıcak para değil, sabit yatırımlarla da yurtdışı kaynaklardan girişler gözlemlenmiştir. Yukarı doğru süren ivme 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiştir. 2007 yılı seçim yılı olduğundan yerli ve yabancı yatırımcılar yatırım kararları için seçimi beklemiş ve seçim sonucunda siyasi istikrarın devam edeceği görülüp yatırımlara devam edilmiştir.

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

Dünya’da ilk başta ABD’de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD’nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini gösterdi ve kısa zamanda Avrupa’ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen olanlara engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

Bu süreçte Türkiye’ye bakıldığında; ülkemizdeki bankacılık sisteminde konut kredilerinin payının düşük olması, krizin etkilerini hafifletse de Türkiye’de dünyada olup biten tüm bu gelişmelerden 2008 yılı 3. çeyreğinden itibaren etkilenmeye başlamıştır. Döviz kurlarındaki artış ve satışlardaki azalma gayrimenkul sektöründe de etkilerini hissettirmeye başlamıştır. Konut fiyatları ve taleplerde yaşanan durağanlık genel perspektife paralel yerini düşüş eğilimine bırakmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir.

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

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de

⁶ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsa'sının 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmekte olup, bu süreç içerisinde gayrimenkul piyasasında özellikle İstanbul konut piyasasında birbiri ardına başlayan konut projesi yatırımları ile birlikte piyasada bu yatırımlar olumlu tepkilere yol açmış ve projelere karşı yoğun talep oluşmuş olduğu gözlemlenmektedir.

Ekonomik verilerin pozitif olması ve ülke genelinde daha birçok yatırım alanına sahip olunması, 2011 yılının genel seçim yılı olması ve siyasi ve ekonomik istikrarın devam etmesi durumunda, 2011 yılı ve ileri yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotifi gayrimenkul sektörünün gelişen ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisinin devam edeceği düşünülmektedir.

Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011–2017 döneminde yıllık %6,7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde devam ettirmesini sağlayacaktır.

3.1.3 Alışveriş Merkezleri Sektör Raporu

Türkiye'de Alışveriş Merkezlerinde Durum

Son yılların en parlak yatırımlarından biri haline gelen 'Alışveriş Merkezi Projeleri' Türkiye'deki serüvenine 22 yıl önce, Ataköy Turizm Kompleksi içinde yer alan Galleria'nın açılması ile başlamıştır. Galleria'nın ardından Karum (1991), Akmerkez (1993), Capitol (1993), Carousel (1995), CarrefourSA (1996), Grandhouse (1997), Migros (1998), Profilo (1998) ve Mayadrom Alışveriş Merkezleri'nin (1997) açılması ile devam etti. Bugün yaklaşık 5.700.000 m²'lik kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezleri projeleri hız kesmeden uygulamaya geçmeye devam etmektedir.

Türkiye'deki Alışveriş Merkezleri	
Faaliyet Halindeki AVM'ler	250
İnşaat + Proje Halindeki AVM'ler	125
Toplam	375
Türkiye'deki Toplam Kiralanabilir (m ²)	5.700.000 m ²

Türkiye'de alışveriş merkezleri 2000-2008 yılları arasında yükselen bir ivme göstererek, Türkiye ekonomisinin en önemli lokomotif sektörlerinden biri haline gelmiştir.

Türkiye'de özellikle İstanbul'da sayıları giderek artan alışveriş merkezlerinin cazibesi ekonomideki iyileşme ile paralel olarak ilerlemiştir. Yabancı gayrimenkul yatırımları için de cazip bir alternatif olan 'Alışveriş Merkezi Projeleri'nin gündeme geldiği son dönem, AB ile görüşmelere bağlı olarak da olumlu gelişmeler göstermeye başladığı bir periyota karşılık gelmiştir. Ekonomik iyileşme, Avrupa Birliği üyelik süreci, siyasi istikrar gibi olumlu gelişmeler yabancı yatırımcının belirtilen periyotta ilgisini Türkiye'ye yöneltten başlıca etkenlerdir.

2009 yılında ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan ekonomik kriz perakende sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Kriz döneminin alışveriş merkezlerine olan olumsuz etkisinin, işsizlik ve harcanabilir gelirdeki düşüş nedeniyle ziyaretçi sayılarının beklenen oranda ciroya dönüşmemesi olarak açıklamak mümkündür. Ayrıca, siyasi gelişmelerde yaşanan dalgalanmalar da tüketicinin 'duraklamasına' yol açmıştır. Tüketici güveninin yükseldiği dönemlerde dahi, reel tüketim daha düşük oranda seyretmiştir. Bu süreçte AVM'ler, organize perakende sektörü ile bir araya gelip tüketicinin ertelenen ihtiyaçlarının gerçekleşmesi için yaratıcı ve yenilikçi kampanyalar üretmiş, karlılıktaki düşümlere karşı verimliliği artırıcı çalışmalara ağırlık verilmiştir. Enerji verimliliğinden eleman eğitimlerine kadar birçok alanda sektör daha çok bilinçlenmiş ve krizden ders çıkarmayı bilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gerçekleştirilen yeni yatırımlar ile Türkiye'deki alışveriş merkezlerinin illere göre dağılımları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Türkiye genelinde toplam 250 adet faaliyet halinde alışveriş merkezi bulunmaktadır. Hayata geçirilen yatırımlar, yatırımcı firmalar için sektörün hala cazip olduğunun bir göstergesidir.

Türkiye il bazında inceleme altına alındığında; 86 adet faaliyetteki alışveriş merkezi ile İstanbul ilk sırayı almaktadır. İstanbul'u 29 alışveriş merkezi ile Ankara, 14 alışveriş merkezi ile İzmir takip etmektedir. Sektör içindeki oyuncuların genel görüşü; mevcut durumdaki alışveriş merkezlerinde 1.000 kişiye düşen ortalama kiralanabilir alan oranı Avrupa Birliği ortalamasının oldukça altındadır. Bu durum ülke genelinde alışveriş merkezi ihtiyacın hala bulunduğu bir göstergesidir. Ancak yatırımcı firmaların ortak görüşü birbirini tekrarlayan, gerekli fizibilite çalışmaları yapılmamış, aynı aks üzerinde konumlu benzer özellikteki alışveriş merkezi yatırımlarının sektör içerisinde kaybolup yok olmaya mahkum olacağı şeklindedir. Sektör oyuncularının ortak görüşü yatırımların farklı ve yenilikçi olması gerektiği yönündedir. Bu trendi yakalayamayan alışveriş merkezleri için son kaçınılmaz olmaktadır.

1988 yılında ilk alışveriş merkezinin açılmasından bu yana alışveriş merkezi sayısı her geçen gün artmış ve 1980'lerde Türkiye genelinde yeni açılan alışveriş merkezi sayısı 3 iken, 1990'larda 30, 2000'lerde ise 217 adet yeni alışveriş merkezi açılmıştır. Önümüzdeki dönemde alışveriş merkezi yatırımında öncelikli bölgelerin Akdeniz ve İç Anadolu Bölgeleri olacağı tahmin edilmektedir.

ANKARA İLİ

Ankara'da, mevcut durumda 37 adet, inşaat halinde 9 adet ve proje halinde 1 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır.

Buna göre gerçekleşmiş alışveriş merkezlerine göre Ankara'daki toplam kiralanabilir alan 932.759 m²'dir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Çankaya İlçesindeki Mevcut Alışveriş Merkezleri

Adı: ATAKULE ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Çankaya, Çankaya/Ankara
Yatırımcı: Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Geliştirici: Kutlutaş İnşaat
Mimari Tasarım: Ragıp Uluç
Yönetim Danışmanlığı: Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: 1987
Tamamlanma Tarihi: 1989
Açılış Tarihi: 01 Ağustos 1989
Arsa Alanı: 6.730 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 25.830 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 17.713,45 m ²
Kat Sayısı: 8
Otopark Kapasitesi: 180 araç (Kapalı)
Mağaza Sayısı: 90
Mağaza Büyüklükleri: 10-2.500 m ²
Büyük Mağazalar: Pizza Hut, KFC, Migros

Adı: KARUM İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Kavaklıdere, Çankaya/Ankara
Yatırımcı: Koray-Kavala Yatırım Grubu
Geliştirici: Koray-Kavala Yatırım Grubu
Mimari Tasarım: Von Gerkan, Marg and Partners, Seyaş
Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: 1986
Tamamlanma Tarihi: 1991
Açılış Tarihi: 01 Ekim 1991
Arsa Alanı: 18.000 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 62.500 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 23.500 m ²
Kat Sayısı: 9
Otopark Kapasitesi: 700 araç (Kapalı)
Mağaza Sayısı: 383
Mağaza Büyüklükleri: 1.500 m ²
Büyük Mağazalar: N/A

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: GALLERIA ANKARA ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Ümitköy, Çankaya/Ankara
Yatırımcı: Duralı Bezci, Salih Bezci, Mustafa Bezci
Geliştirici: Bezci İnşaat
Mimari Tasarım: Yalçın Proje (Sabri Yalçın)
Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: N/A
Tamamlanma Tarihi: 1995
Açılış Tarihi: 11 Ekim 1995
Arsa Alanı: 7.426 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 10.000 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 7.771 m ²
Kat Sayısı: 6
Otopark Kapasitesi: 500 araç (Açık) ve 100 araç (Kapalı)
Mağaza Sayısı: 103
Mağaza Büyüklükleri: 1.250 m ²
Büyük Mağazalar: Kiler, Subtown Bowling, Mickeyland

Adı: ANKUVA ALIŞVERİŞ MERKEZİ





Yer: Bilkent, Çankaya/Ankara
Yatırımcı: Emlak Bankası
Geliştirici: Tepe İnşaat Sanayi A.Ş.
Mimari Tasarım: Erkut Şahinbaş
Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: 1992
Tamamlanma Tarihi: 1996
Açılış Tarihi: 02 Mayıs 1997
Arsa Alanı: 30.956 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 25.000 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 5.000 m ²
Kat Sayısı: 3
Otopark Kapasitesi: 2.500 araç (Açık) ve 250 araç (Kapalı)
Mağaza Sayısı: 71
Mağaza Büyüklükleri: 9-4.600 m ²
Büyük Mağazalar: Roll House Bowling, Çocuk Oyun Alanı

Adı: BİLKENT CENTER ALIŞVERİŞ MERKEZİ


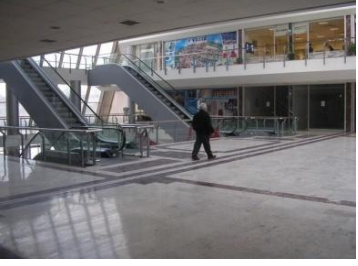
RAPOR NO: 2011B73

RAPOR TARİHİ: 29.12.2011

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Yer: Bilkent, Çankaya/Ankara
	Yatırımcı: Tepe Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş., Metro A.G.
	Geliştirici: Tepe İnşaat Sanayi A.Ş.
	Mimari Tasarım: Tepe Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.
	Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde
	Yatırım Değeri: N/A
	İnşaat Başlangıcı: N/A
	Tamamlanma Tarihi: 1998
	Açılış Tarihi: 24 Mart 1998
	Arsa Alanı: 74.822 m ²
	Toplam İnşaat Alanı: 99.750 m ²
	Toplam Kiralanabilir Alan: 47.467 m ²
	Kat Sayısı: 5
	Otopark Kapasitesi: 640 araç (Açık) ve 1.293 araç (Kapalı)
	Mağaza Sayısı: 31
	Mağaza Büyüklükleri: 16.340 m ²
	Büyük Mağazalar: Real, Praktiker, Cinebonus Sinemaları, Enjoy Eğlence Merkezi, Tepe Home, Mars&Spencer, Toyiki, Teknosa, Yeşil

Adı: ANSERA ALIŞVERİŞ MERKEZİ

	Yer: Aşağıyabancı, Çankaya/Ankara
	Yatırımcı: Ansera Alışveriş Merkezi İşletmeciliği Ticaret A.Ş.
	Geliştirici: Ansera İnşaat
	Mimari Tasarım: N/A
	Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde
	Yatırım Değeri: N/A
	İnşaat Başlangıcı: 1998
	Tamamlanma Tarihi: 2001
	Açılış Tarihi: Mayıs 2001
	Arsa Alanı: N/A
	Toplam İnşaat Alanı: 20.000 m ²
	Toplam Kiralanabilir Alan: 5.700 m ²
	Kat Sayısı: 4
	Otopark Kapasitesi: 200 araç (Açık) ve 250 araç (Kapalı)
	Mağaza Sayısı: 115
	Mağaza Büyüklükleri: 26-168 m ²
	Büyük Mağazalar: Migros

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: 365 ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Yıldızevler, Çankaya/Ankara

Yatırımcı: Corio Türkiye

Geliştirici: Ark İnşaat

Mimari Tasarım: Öncüoğlu Mimarlık Şehircilik ve Tic. Ltd. Şti.

Yönetim Danışmanlığı: -

Yatırım Değeri: 45.000.000 \$

İnşaat Başlangıcı: 2007

Tamamlanma Tarihi: 2008

Açılış Tarihi: 09 Mayıs 2008

Arsa Alanı: 25.000 m²

Toplam İnşaat Alanı: 68.855 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 24.375 m²

Kat Sayısı: 6

Otopark Kapasitesi: 326 (Açık) ve 512 (Kapalı)

Mağaza Sayısı: 136

Mağaza Büyüklükleri: 13,80-4.895 m²

Büyük Mağazalar: Migros, Koçtaş, Electroworld

Adı: ODC CENTER ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: 100. Yıl, Çankaya/Ankara

Yatırımcı: ODC İnşaat A.Ş.

Geliştirici: ODC İnşaat A.Ş.

Mimari Tasarım: HF Tasarım Proje A.Ş.

Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde

Yatırım Değeri: N/A

İnşaat Başlangıcı: N/A

Tamamlanma Tarihi: 2001

Açılış Tarihi: 28 Eylül 2001

Arsa Alanı: 3.627 m²

Toplam İnşaat Alanı: 8.315 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 5.314 m²

Kat Sayısı: 5

Otopark Kapasitesi: 120 araç (Açık) ve 37 araç (Kapalı)

Mağaza Sayısı: 17

Mağaza Büyüklükleri: 2.010 m²

Büyük Mağazalar: CarrefourSA, Tekzen, Gelişim Dersanesi

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: AMBROSIA ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Çukurambar, Çankaya/Ankara

Yatırımcı: Arsa ve mal sahipleri

Geliştirici: Yazıcı İnşaat

Mimari Tasarım: Yazıcı İnşaat

Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde

Yatırım Değeri: N/A

İnşaat Başlangıcı: 1999

Tamamlanma Tarihi: 2005

Açılış Tarihi: Aralık 2005

Arsa Alanı: N/A

Toplam İnşaat Alanı: 10.000 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 5.030 m²

Kat Sayısı: 5

Otopark Kapasitesi: 50 araç (Açık) ve 250 araç (Kapalı)

Mağaza Sayısı: 33

Mağaza Büyüklükleri: 30-2.000 m²

Büyük Mağazalar: Nişantaşı Pazarı

Adı: CEPA ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Lodumlu (Eskişehir Yolu), Çankaya/Ankara

Yatırımcı: Üstünçelik Malzeme İmalat Montaj İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret A.Ş. (Celebioğlu Şirketler Grubu)

Geliştirici: Üstünçelik Malzeme İmalat Montaj İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret A.Ş. (Celebioğlu Şirketler Grubu)

Mimari Tasarım: Öncüoğlu Mimarlık Şehircilik ve Tic. Ltd. Şti.

Yönetim Danışmanlığı: Cepa Celebioğlu Proje Yönetimi A.Ş.

Yatırım Değeri: 140.000.000 USD

İnşaat Başlangıcı: 2006

Tamamlanma Tarihi: 2007

Açılış Tarihi: 23 Ağustos 2007

Arsa Alanı: 53.191 m²

Toplam İnşaat Alanı: 180.000 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 72.000 m²

Kat Sayısı: 8

Otopark Kapasitesi: 1.800 araç (Açık) ve 2.600 araç (Kapalı)


Mağaza Sayısı: 188

Mağaza Büyüklükleri: 15.317 m²

Büyük Mağazalar: CarrefourSA, Bauhaus, AFM Sinemaları, Kiddyland, Boyner, LCW, Joker-Maxitoys-Kiddyland, Teknosa, D&R, Nezih Kitapevi, Esse, Mudo, Technocar, Mango, Koton

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: PANORA ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİ	
	Yer: Oran, Çankaya/Ankara
	Yatırımcı: Merkez Mütahitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.
	Geliştirici: Merkez Mütahitlik Turizm ve İşletmecilik A.Ş.
	Mimari Tasarım: A Tasarım Mimarlık Uygulama Danışmanlık İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
	Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde
	Yatırım Değeri: 90.000.000 USD
	İnşaat Başlangıcı: 2007
	Tamamlanma Tarihi: 2007
	Açılış Tarihi: 01 Aralık 2007
	Arsa Alanı: 30.707 m ²
	Toplam İnşaat Alanı: 179.565 m ²
	Toplam Kiralanabilir Alan: 86.243 m ²
	Kat Sayısı: 12
	Otopark Kapasitesi: 1.000 araç (Açık) ve 1.500 araç (Kapalı)
	Mağaza Sayısı: 242
	Mağaza Büyüklükleri: 11-9.463 m ²
	Büyük Mağazalar: Tesco Kipa, Cinemars Sinemaları, Play Planet, Loco Poco, Müjdat Gezen Sanat Merkezi, MAC, Teknosa, Paşabahçe, GAP, Zara, Beymen, Koton, Boyner, Mossimo Dutti, Sephore, Bershka, Pull&Bear, Marks&Spencer, LCW, Mudo, D&R

Adı: MALLTEPE PARK	
	Yer: Maltepe, Çankaya/Ankara
	Yatırımcı: İller Bankası, Çağ1 Yapı İnşaat Madencilik Ticaret A.Ş.
	Geliştirici: Çağ1 Yapı İnşaat Madencilik Ticaret A.Ş.
	Mimari Tasarım: Öncüoğlu Mimarlık Şehircilik ve Tic. Ltd. Şti.
	Yönetim Danışmanlığı: United Retail Yönetim Ltd. Şti.
	Yatırım Değeri: N/A
	İnşaat Başlangıcı: 2006
	Tamamlanma Tarihi: 2008
	Açılış Tarihi: 14 Ekim 2008
	Arsa Alanı: 12.120 m ²
	Toplam İnşaat Alanı: 39.950 m ²
	Toplam Kiralanabilir Alan: 10.200 m ²
	Kat Sayısı: 7
	Otopark Kapasitesi: 50 araç (Açık) ve 850 araç (Kapalı)
	Mağaza Sayısı: 100
	Mağaza Büyüklükleri: 2.350 m ²
	Büyük Mağazalar: CarrefourSA, Prestige Sinemaları, Çocuk Oyun Alanı, C&A

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: BEYSUPARK YAŞAM MERKEZİ



Yer: Beysukent, Çankaya/Ankara
Yatırımcı: Birlik Grup A.Ş.
Geliştirici: Birlik Yapı A.Ş.
Mimari Tasarım: Artu Mimarlık Ltd. Şti.
Yönetim Danışmanlığı: Beysupark Hizmet İşletme ve Temizlik A.Ş.
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: 2001
Tamamlanma Tarihi: 2008
Açılış Tarihi: Aralık 2008
Arsa Alanı: 27.000 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 20.000 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 11.500 m ²
Kat Sayısı: 2
Otopark Kapasitesi: 350 araç (Açık) ve 200 araç (Kapalı)
Mağaza Sayısı: 30
Mağaza Büyüklükleri: 3.300 m ²
Büyük Mağazalar: Migros, Base Life Club

Adı: KENTPARK ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Lodumlu (Eskişehir yolu), Çankaya/Ankara
Yatırımcı: Megaturk İnş. Tur. ve İşl. A.Ş.
Geliştirici: Mesa Mesken A.Ş.
Mimari Tasarım: Öncüoğlu Mimarlık Şehircilik ve Tic. Ltd. Şti.
Yönetim Danışmanlığı: Alkaş Danışmanlık Ltd. Şti.
Yatırım Değeri: 115.000.000 EURO
İnşaat Başlangıcı: 2007
Tamamlanma Tarihi: 2009
Açılış Tarihi: 2009 (4. Çeyrek)
Arsa Alanı: 41.485 m ²
Toplam İnşaat Alanı: N/A
Toplam Kiralanabilir Alan: 75.170 m ²
Kat Sayısı: 11
Otopark Kapasitesi: 26 araç (Açık) ve 3.170 araç (Kapalı)
Mağaza Sayısı: 230
Mağaza Büyüklükleri: N/A
Büyük Mağazalar: Mars Sinemaları, Bowling, Buz Pateni, Çocuk Oyun Alanı

Yenimahalle İlçesindeki Mevcut Alışveriş Merkezleri

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ANKAMALL ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: İskitler, Yenimahalle/Ankara
Yatırımcı: Migros Türk T.A.Ş. – Yeni Gimat İşyerleri İşletmesi A.Ş.
Geliştirici: Garanti Koza A.Ş., Yapı Merkezi İnşaat ve Sanayi A.Ş.
Mimari Tasarım: Meda Yapı Endüstri ve Ticaret Ltd. Şti., ANTS Uluslararası Bağımsız Müşavirlik ve Yapı Denetim Ltd. Şti.
Yönetim Danışmanlığı: ECE Türkiye Proje Yönetimi A.Ş.
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: 2004 (2. Etap)
Tamamlanma Tarihi: 1999 (1. Etap) ve 2006 (2. Etap)
Açılış Tarihi: 27 Ağustos 1999 (1. Etap) ve Mayıs 2006 (2. Etap)
Arsa Alanı: 126.000 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 149.330 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 107.804 m ²
Kat Sayısı: 5
Otopark Kapasitesi: 1.300 araç (Açık) ve 4.700 araç (Kapalı)
Mağaza Sayısı: 300
Mağaza Büyüklükleri: 14.400 m ²
Büyük Mağazalar: Migros, Koçtaş, AFM Sinemaları, Sanatolia Sahnesi, Smart Play, Tepe Home, Boyner, Mudo City, Toyiki, Mark&Spencer, LCW, Teknosa, Flo, Zara, Bimeks, Office 1 Superstore, D&R, Yataş, Tekin Acar

Adı: MESA PLAZA ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Çayyolu, Yenimahalle/Ankara
Yatırımcı: Mesa Mesken Sanayii A.Ş.
Geliştirici: Mesa Mesken Sanayii A.Ş.
Mimari Tasarım: Mesa Proje Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: N/A
Tamamlanma Tarihi: 1999
Açılış Tarihi: 30 Ekim 1999
Arsa Alanı: 36.500 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 28.800 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 14.000 m ²
Kat Sayısı: 2
Otopark Kapasitesi: 286 araç (Açık) ve 364 araç (Kapalı)
Mağaza Sayısı: 55
Mağaza Büyüklükleri: 5.774 m ²
Büyük Mağazalar: Migros, Ada Müzik, Best Buy

Adı: CARREFOUR ANKARA ALIŞVERİŞ MERKEZİ

Yer: Batıkent, Yenimahalle/Ankara

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Yatırımcı: Bainbridge Gayrimenkul Yatırım Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş.

Geliştirici: ERA Şehircilik Mimarlık Müşavirlik Ltd. Şti.

Mimari Tasarım: ERA Şehircilik Mimarlık Müşavirlik Ltd. Şti.

Yönetim Danışmanlığı: CEFIC Türkiye

Yatırım Değeri: 40.000.000 USD

İnşaat Başlangıcı: N/A

Tamamlanma Tarihi: 2001

Açılış Tarihi: 04 Aralık 2001

Arsa Alanı: 71.941 m²

Toplam İnşaat Alanı: 34.103 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 25.067 m²

Kat Sayısı: 3

Otopark Kapasitesi: 328 araç (Açık) ve 1.018 araç (Kapalı)

Mağaza Sayısı: 58

Mağaza Büyüklükleri: 975 m²

Büyük Mağazalar: CarrefourSA, Starkids, Kiddyland, Ayakkabı Dünyası, Toyiki

Adı: TURKUAZ ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Çayyolu, Yenimahalle/Ankara

Yatırımcı: Turkuaz Kooperatifi

Geliştirici: Emanet usulu

Mimari Tasarım: Sertaç Mimarlık

Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde

Yatırım Değeri: 4.000.000 TL

İnşaat Başlangıcı: 1998

Tamamlanma Tarihi: 2002

Açılış Tarihi: 2002

Arsa Alanı: N/A

Toplam İnşaat Alanı: 4.800 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 2.500+Mal sahiplerinin mülkleri (~3.120 m²)

Kat Sayısı: 3

Otopark Kapasitesi: 80 araç (Açık)

Mağaza Sayısı: 50

Mağaza Büyüklükleri: 32-50 m²

Büyük Mağazalar: N/A

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ARMADA ALIŞVERİŞ VE İŞ MERKEZİ



Yer: Söğütözü, Yenimahalle/Ankara

Yatırımcı: Söğütözü İnşaat ve İşletme A.Ş.

Geliştirici: Söğütözü İnşaat ve İşletme A.Ş.

Mimari Tasarım: A Tasarım Mimarlık Uygulama Danışmanlık İnşaat Sanayi Ticaret Ltd. Şti.

Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde

Yatırım Değeri: N/A

İnşaat Başlangıcı: 1999

Tamamlanma Tarihi: 2002

Açılış Tarihi: 28 Eylül 2002

Arsa Alanı: 30.000 m²

Toplam İnşaat Alanı: 100.000 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 31.500 m²

Kat Sayısı: 9

Otopark Kapasitesi: 800 araç (Açık) ve 2.100 araç (Kapalı)

Mağaza Sayısı: 160

Mağaza Büyüklükleri: 45-3.448 m²

Büyük Mağazalar: Kipa, Tüze Grup Armada Sinemaları, Magicland, Vakko, Beymen, Loco POCO, Office 1 Superstore, Vestel

Adı: ARCADIUM ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Çayyolu, Yenimahalle/Ankara

Yatırımcı: Taşeli İnşaat Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti.

Geliştirici: Taşeli İnşaat Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti.

Mimari Tasarım: Öncüoğlu Mimarlık Şehircilik ve Tic. Ltd. Şti.

Yönetim Danışmanlığı: MLM Yönetim ve Organizasyon Ticaret Ltd. Şti.

Yatırım Değeri: N/A

İnşaat Başlangıcı: N/A

Tamamlanma Tarihi: 2003

Açılış Tarihi: 11 Ekim 2003

Arsa Alanı: 11.500 m²

Toplam İnşaat Alanı: 40.000 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 15.000 m²

Kat Sayısı: 5

Otopark Kapasitesi: 500 araç (Açık) ve 500 araç (Kapalı)

Mağaza Sayısı: 85

Mağaza Büyüklükleri: 3.500 m²

Büyük Mağazalar: Migros, Cinebonus Sinemaları, Smart Play, Kütahya Porselen, Mudo City, Kırmızı Rouge Restaurant

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: MİNA&SERA ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Çayyolu, Yenimahalle/Ankara
Yatırımcı: Üner Yayıncılık ve Sonbay Grup
Geliştirici: Sonbay Grup
Mimari Tasarım: Artek Mimarlık
Yönetim Danışmanlığı: Yalim Kaynak
Yatırım Değeri: 10.000.000 USD
İnşaat Başlangıcı: 2006
Tamamlanma Tarihi: 2008
Açılış Tarihi: 25 Ocak 2008
Arsa Alanı: N/A
Toplam İnşaat Alanı: 22.154 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 10.978 m ²
Kat Sayısı: 4
Otopark Kapasitesi: 1.500 (Açık ve Kapalı)
Mağaza Sayısı: 43
Mağaza Büyüklükleri: 26-1.500 m ²
Büyük Mağazalar: The Play Barn, Gogo Jungle, Red&White, d^blyu, Glenhill Pub, Çağdaş

Adı: ACİTY OUTLET ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: İstanbul yolu, Yenimahalle/Ankara
Yatırımcı: A1 Grup İnşaat Ltd. Şti.
Geliştirici: Ender Mühendislik İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Mimari Tasarım: A Grup Ltd. Şti. (Uğur Kınık)
Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: N/A
Tamamlanma Tarihi: 2008
Açılış Tarihi: 05 Nisan 2008
Arsa Alanı: 13.003 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 42.000 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 22.000 m ²
Kat Sayısı: 4
Otopark Kapasitesi: 1.000 araç (Açık) ve 700 araç (Kapalı)
Mağaza Sayısı: 121
Mağaza Büyüklükleri: 1.000 m ²
Büyük Mağazalar: Mısır Çarşısı, Tiyatro, Buz Pateni, Çocuk Oyun Alanı, Nikah Salonu, Toplantı Salonu, Mudo, YKM, Boyner, Samatlı Oyuncak

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ANKARA VIALIFE FASHION OUTLET ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Söğütözü, Yenimahalle/Ankara
Yatırımcı: Bayraktar Kardeşler İnşaat A.Ş.
Geliştirici: Bayraktar Kardeşler İnşaat A.Ş.
Mimari Tasarım: A Tasarım
Yönetim Danışmanlığı: Alkaş Danışmanlık Ltd. Şti.
Yatırım Değeri: 50.000.000 EURO
İnşaat Başlangıcı: 2006
Tamamlanma Tarihi: 2009
Açılış Tarihi: 09 Eylül 2009
Arsa Alanı: 15.000 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 36.000 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 18.000 m ²
Kat Sayısı: 6
Otopark Kapasitesi: 750 araç (Açık ve kapalı)
Mağaza Sayısı: 60
Mağaza Büyüklükleri: 45-3.000 m ²
Büyük Mağazalar: Migros, Teknosa, Mol

Adı: GORDİON ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Çayyolu, Yenimahalle/Ankara
Yatırımcı: Redevco Türkiye
Geliştirici: Gordion Grup Ortak Girişimi
Mimari Tasarım: Chapman Taylor
Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde
Yatırım Değeri: 150.000.000 EURO
İnşaat Başlangıcı: 2007
Tamamlanma Tarihi: 2009 (2. Çeyrek)
Açılış Tarihi: 17 Eylül 2009
Arsa Alanı: 30.042 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 165.000 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 50.000 m ²
Kat Sayısı: 7
Otopark Kapasitesi: 100 araç (Açık) ve 2.350 (Kapalı)
Mağaza Sayısı: 165
Mağaza Büyüklükleri: 4.000 m ²
Büyük Mağazalar: Carrefour, Electroworld, Zara, C&A, Marks&Spencer, Cinebonus

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ANSE EV GEREÇLERİ ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Bağlıca (Eskişehir Yolu), Etimesgut/Ankara
Yatırımcı: ANSE İşletmecilik Ev Gereçleri İnşaat ve Tic. A.Ş.
Geliştirici: ANSE İşletmecilik Ev Gereçleri İnşaat ve Tic. A.Ş.
Mimari Tasarım: Zeki Bahadır
Yönetim Danışmanlığı: Ufuk İnce
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: 2007
Tamamlanma Tarihi: 2010
Açılış Tarihi: 2010
Arsa Alanı: 23.096 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 75.370 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 28.140 m ²
Kat Sayısı: 7
Otopark Kapasitesi: ~190 araç (Açık) ve ~404 araç (Kapalı)
Mağaza Sayısı: 70
Mağaza Büyüklükleri: 130-1.400 m ²
Büyük Mağazalar: Yapı Market, Çocuk Oyun Alanı, Kreş, Kongre ve Organizasyon Alanı

Keçiören İlçesindeki Mevcut Alışveriş Merkezleri

Adı: FTZ ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Keçiören, Keçiören/Ankara
Yatırımcı: FTZ Akaryakıt Otomotiv İnşaat Taahhüt Tekstil Paketleme Sanayi Ticaret Ltd. Şti.
Geliştirici: FTZ Akaryakıt Otomotiv İnşaat Taahhüt Tekstil Paketleme Sanayi Ticaret Ltd. Şti.
Mimari Tasarım: Boyut Mimarlık
Yönetim Danışmanlığı: Can Yönetim Temizlik Güvenlik Hizmetleri Ltd. Şti.
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: N/A
Tamamlanma Tarihi: 2002
Açılış Tarihi: 04 Ocak 2003
Arsa Alanı: 11.000 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 31.000 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 7.000 m ²
Kat Sayısı: 6
Otopark Kapasitesi: 150 araç (Açık) ve 400 araç (Kapalı)
Mağaza Sayısı: 42
Mağaza Büyüklükleri: 2.023 m ²
Büyük Mağazalar: Migros, Tekzen, Moviecity Sinemaları, Happy Play, Toyiki

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ANTARES ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİ



Yer: Etlik, Keçiören/Ankara

Yatırımcı: Dolunay Ormancılık Ticaret Ltd. Şti.

Geliştirici: Dolunay Ormancılık Ticaret Ltd. Şti.

Mimari Tasarım: A Tasarım Mimarlık Uygulama Danışmanlık İnşaat sanayi ve Ltd. Şti.

Yönetim Danışmanlığı: Metro Group Asset Management Emlak Yönetimi A.Ş.

Yatırım Değeri: 350.000.000 USD (Konut+Alışveriş Merkezi Projesi)

İnşaat Başlangıcı: N/A

Tamamlanma Tarihi: 2007

Açılış Tarihi: 04 Ekim 2007

Arsa Alanı: 84.500 m² (Konut+Alışveriş Merkezi Projesi)

Toplam İnşaat Alanı: 222.000 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 112.000 m²

Kat Sayısı: 9

Otopark Kapasitesi: 750 araç (Açık) ve 3.750 adet (Kapalı)

Mağaza Sayısı: 205

Mağaza Büyüklükleri: 14.000 m²

Büyük Mağazalar: Real, Praktiker, AFM Sinemaları, Rolling Ball Bowling, Monkey's Club Junior, Electroworld, C&A, Teknosa, LCW, Flo, Hatemoğlu, Winmax, Koton, Intersport, D&R

Adı: FORUM ANKARA OUTLET



Yer: Etlik, Keçiören/Ankara

Yatırımcı: Multi Turkmall Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.

Geliştirici: Tepe İnşaat Sanayi A.Ş.

Mimari Tasarım: CPU (Portekiz), T+T Design (Hollanda), ERA Şehircilik Mimarlık Müşavirlik Ltd. Şti.

Yönetim Danışmanlığı: Multi Turkmall Ankara Yönetim Hizmetleri A.Ş.

Yatırım Değeri: 160.000.000 EURO

İnşaat Başlangıcı: 2006 (2. Çeyrek)

Tamamlanma Tarihi: 2008

Açılış Tarihi: 18 Ekim 2008

Arsa Alanı: 170.850 m²

Toplam İnşaat Alanı: 150.000 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 80.000 m²

Kat Sayısı: 2

Otopark Kapasitesi: 1.600 araç (Açık) ve 1.600 araç (Kapalı)

Mağaza Sayısı: 145

Mağaza Büyüklükleri: 13.000 m²

Büyük Mağazalar: Kipa, Bauhaus, Cinebonus-Mars Sinemaları, Adyamo Bowling, Buz Pateni, Çocuk Etkinlik Alanı, Go Kart Pisti, Tırmanma Duvarı, Mini Lunapark, Mini Hayvanat Bahçesi, Playland, Media Markt, YKM, Collezione, Teknosa, Bernardo, LCW, Yataş, Beymen, Mango, Koton, Intersport, Yatakevi, Yataş

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Etimesgut İlçesindeki Mevcut Alışveriş Merkezleri

Adı: OPTIMUM OUTLET VE EĞLENCE MERKEZİ	
	Yer: Eryaman, Etimesgut/Ankara
	Yatırımcı: Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
	Geliştirici: Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
	Mimari Tasarım: Öncüoğlu Mimarlık
	Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde
	Yatırım Değeri: N/A
	İnşaat Başlangıcı: N/A
	Tamamlanma Tarihi: 2004 (1. Etap) ve 2006 (2. Etap)
	Açılış Tarihi: 29 Ekim 2004 (1. Etap) ve 18 Kasım 2006 (2. Etap)
	Arsa Alanı: 31.065 m ²
	Toplam İnşaat Alanı: 69.564 m ²
	Toplam Kiralanabilir Alan: 42.975 m ²
	Kat Sayısı: 6
	Otopark Kapasitesi: 714 araç (Açık) ve 328 araç (Kapalı)
	Mağaza Sayısı: 167
	Mağaza Büyüklükleri: 12-5.400 m ²
	Büyük Mağazalar: Adese, Tekzen, Optimum Sinemaları, Roll House Bowling, Buz Pateni, Playland, Beko-Arstil, LCW, Flo, Koton, Mudo, Vakko, Mediamarkt

Adı: DOLPHIN ALIŞVERİŞ MERKEZİ	
	Yer: Eryaman, Etimesgut/Ankara
	Yatırımcı: Yunus Market İşletmeleri Tic. Ltd. Şti.
	Geliştirici: Yunus Market İşletmeleri Tic. Ltd. Şti.
	Mimari Tasarım: A Tasarım (Ali Osman Öztürk)
	Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde
	Yatırım Değeri: 8.000.000 TL
	İnşaat Başlangıcı: 2003
	Tamamlanma Tarihi: 2005
	Açılış Tarihi: 01 Kasım 2005
	Arsa Alanı: 6.218 m ²
	Toplam İnşaat Alanı: 12.932 m ²
	Toplam Kiralanabilir Alan: 7.200 m ²
	Kat Sayısı: 3
	Otopark Kapasitesi: 600 araç (Açık)
	Mağaza Sayısı: 70
	Mağaza Büyüklükleri: 12-1.554 m ²
	Büyük Mağazalar: Yunus Market, Yunus Sinemaları

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: KC GÖKSU ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Eryaman, Etimesgut/Ankara
Yatırımcı: TOKİ, KC Group
Geliştirici: KC Group
Mimari Tasarım: Kent İmaj (Mimar Aynur Kale)
Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: 2004
Tamamlanma Tarihi: 2006
Açılış Tarihi: 25 Ağustos 2006
Arsa Alanı: 39.363 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 47.056 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 11.572 m ²
Kat Sayısı: 6
Otopark Kapasitesi: 758 araç (Açık) ve 268 araç (Kapalı)
Mağaza Sayısı: 129
Mağaza Büyüklükleri: 2.837 m ²
Büyük Mağazalar: Migros, KC Göksu Sinemaları, Tiyatro, Bowling, Atlantis Buz Pateni, Rainbow Kids, KC Store

Adı: OKYANUS ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Eryaman, Etimesgut/Ankara
Yatırımcı: Yunus Market İşletmeleri Tic. Ltd. Şti.
Geliştirici: Yunus Market İşletmeleri Tic. Ltd. Şti.
Mimari Tasarım: A Tasarım Mimarlık
Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: 2005
Tamamlanma Tarihi: 2007
Açılış Tarihi: 30 Ağustos 2007
Arsa Alanı: 7.714 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 41.427 m ² (Konut+Alışveriş Merkezi Projesi)
Toplam Kiralanabilir Alan: 7.196 m ²
Kat Sayısı: 2
Otopark Kapasitesi: 150 araç (Kapalı)
Mağaza Sayısı: 44
Mağaza Büyüklükleri: 36-200 m ²
Büyük Mağazalar: Yunus Market, Çocuk Oyun Alanı, Yapı ve Kredi Bankası, Taç, Yatsan, Arçelik

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: AVM ERYAMAN



Yer: Eryaman, Etimesgut/Ankara
Yatırımcı: 19 Mal Sahibi
Geliştirici: Arkul İnşaat
Mimari Tasarım: N/A
Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: 2004
Tamamlanma Tarihi: 2008
Açılış Tarihi: Nisan 2008
Arsa Alanı: 3.800 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 5.000 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 2.321 m ²
Kat Sayısı: 3
Otopark Kapasitesi: ~250 araç (Açık) ve 101 araç (Kapalı)
Mağaza Sayısı: 58
Mağaza Büyüklükleri: 18-1.300 m ²
Büyük Mağazalar: CarrefourSA, Düğün Salonu

Adı: GALLERIA ERYAMAN ALIŞVERİŞ MERKEZİ





Yer: Eryaman, Etimesgut/Ankara
Yatırımcı: Arsa sahipleri
Geliştirici: Gülay İnşaat
Mimari Tasarım: Gülay İnşaat
Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde
Yatırım Değeri: 8-10.000.000 TL
İnşaat Başlangıcı: 2006
Tamamlanma Tarihi: 2007
Açılış Tarihi: 01 Mayıs 2008
Arsa Alanı: 4.500 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 18.000 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 8.500 m ²
Kat Sayısı: 4
Otopark Kapasitesi: 50 araç (Açık) ve 100 araç (Kapalı)
Mağaza Sayısı: 100
Mağaza Büyüklükleri: 9-75 m ²
Büyük Mağazalar: Celal Aydın Dersaneleri, Sosyete Pazarı Lim. Şti.

Adı: ÜSTÜN DEKOCITY DEKORASYON VE YAŞAM MERKEZİ

RAPOR NO: 2011B73

RAPOR TARİHİ: 29.12.2011

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Yer: Eskişehir Yolu, Etimesgut/Ankara
	Yatırımcı: Mustafa Bezci, Turgut Üstün, Turan Üstün, Mahmut Akbacakoğlu
	Geliştirici: Bezci İnşaat
	Mimari Tasarım: Aysun Gönüllüler
	Yönetim Danışmanlığı: E Yönetici
	Yatırım Değeri: N/A
	İnşaat Başlangıcı: 2007
	Tamamlanma Tarihi: 2008
	Açılış Tarihi: 31 Mayıs 2008
	Arsa Alanı: N/A
	Toplam İnşaat Alanı: 30.000 m ²
	Toplam Kiralanabilir Alan: 17.000 m ²
	Kat Sayısı: 8
	Otopark Kapasitesi: 600 araç (Açık) ve 400 araç (Kapalı)
	Mağaza Sayısı: 86
	Mağaza Büyüklükleri: 12-817 m ²
	Büyük Mağazalar: Mısır Çarşısı, Çocuk Oyun Alanı, Erzincan Mandıra, Yataş, Zebrano, Nils, Colins, Ayakkabı Dünyası, Bostan's, Well Home, Beko

Adı: MAKSİMUM ALIŞVERİŞ MERKEZİ

	Yer: Eryaman, Etimesgut/Ankara
	Yatırımcı: Ve-Na, MEFA Ortak Girişimi
	Geliştirici: Ve-Na, MEFA Ortak Girişimi
	Mimari Tasarım: MEFA Proje İnşaat Ltd. Şti. (Mehmet Albayrak, Rıza Can)
	Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde
	Yatırım Değeri: N/A
	İnşaat Başlangıcı: 2006
	Tamamlanma Tarihi: 2008
	Açılış Tarihi: Temmuz 2008
	Arsa Alanı: 6.485 m ²
	Toplam İnşaat Alanı: 7.280 m ²
	Toplam Kiralanabilir Alan: 4.000 m ²
	Kat Sayısı: 4
	Otopark Kapasitesi: 170 araç (Açık) ve 70 araç (Kapalı)
	Mağaza Sayısı: 72
	Mağaza Büyüklükleri: 9-1.000 m ²
	Büyük Mağazalar: Makromarket, Çocuk Oyun Alanı

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: KC METROKENT ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Eryaman, Etimesgut/Ankara
Yatırımcı: KC Group
Geliştirici: KC Group
Mimari Tasarım: ART Mimari ve Endüstriyel Tasarım Hizmetleri Ltd. Şti.
Yönetim Danışmanlığı: N/A
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: N/A
Tamamlanma Tarihi: 2008
Açılış Tarihi: 2008 (4. Çeyrek)
Arsa Alanı: 5.147 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 13.309 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 9.155 m ²
Kat Sayısı: 3
Otopark Kapasitesi: 130 araç (Açık) ve 220 araç (Kapalı)
Mağaza Sayısı: 62
Mağaza Büyüklükleri: 791 m ²
Büyük Mağazalar: Tansaş

Çankaya İlçesindeki İnşaat Halinde Alışveriş Merkezleri

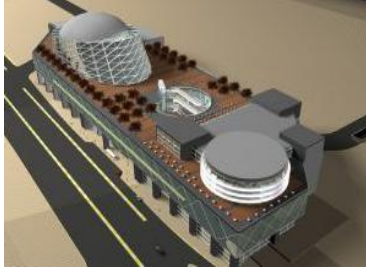
Adı: AYMET ÇANKAYA ALIŞVERİŞ MERKEZİ (İsmi henüz kesinleşmemiştir.)



Yer: Çankaya, Çankaya/Ankara
Yatırımcı: Aymet Çankaya Turizm ve Tic. A.Ş.
Geliştirici: Aymet Çankaya Turizm ve Tic. A.Ş.
Mimari Tasarım: Hayriye Korhan
Yönetim Danışmanlığı: N/A
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: 1991
Tamamlanma Tarihi: N/A
Açılış Tarihi: Haziran 2010
Arsa Alanı: 11.311 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 45.665 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 29.153 m ²
Kat Sayısı: 9
Otopark Kapasitesi: 500 araç (Kapalı)
Mağaza Sayısı: 70
Mağaza Büyüklükleri: 23-3.562 m ²
Büyük Mağazalar: N/A

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: SÖĞÜTÖZÜ KONGRE VE TİCARET MERKEZİ*



Yer: Söğütözü, Çankaya/Ankara
Yatırımcı: Ankara Büyükşehir Belediyesi
Geliştirici: Aktürk Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. (Çelik kısım), diğer kısımlar için tekrar ihale yapılacak
Mimari Tasarım: Uludağ Mühendislik
Yönetim Danışmanlığı: N/A
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: 2005
Tamamlanma Tarihi: N/A
Açılış Tarihi: N/A
Arsa Alanı: N/A
Toplam İnşaat Alanı: 140.000 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 31.900 m ² (AVM)
Kat Sayısı: N/A
Otopark Kapasitesi: 1.230
Mağaza Sayısı: 248
Mağaza Büyüklükleri: N/A
Büyük Mağazalar: Sinema, tiyatro, gençlik merkezi, kongre merkezleri

* Proje için yeni bir ihale yapıldıktan sonra iç kısımlardaki fonksiyon dağılımları tam olarak kesinlik kazanacaktır. Kızılay-Çayyolu Metro inşaatına bağımlı olması nedeni ile Metro inşaatı tamamlandığında projede tamamlanacaktır.

Adı: ANATOLİUM ALIŞVERİŞ MERKEZİ-NATA VEGA AVM



Yer: Mamak, Çankaya/Ankara
Yatırımcı: Maya Holding-NATA grup
Geliştirici: N/A
Mimari Tasarım: Uludağ Mühendislik
Yönetim Danışmanlığı: N/A
Yatırım Değeri: 150.000.000 USD
İnşaat Başlangıcı: 2009-Haziran
Tamamlanma Tarihi: N/A
Açılış Tarihi: 2011-Haziran/ 2011-Eylül
Arsa Alanı: N/A
Toplam İnşaat Alanı: 170.000 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 70.000 m ²
Kat Sayısı: N/A
Otopark Kapasitesi: N/A
Mağaza Sayısı: N/A
Mağaza Büyüklükleri: N/A
Büyük Mağazalar: İKEA

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yenimahalle İlçesindeki İnşaat Halinde Alışveriş Merkezleri

Adı: ARENA ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Çayyolu, Yenimahalle/Ankara

Yatırımcı: Anakent Planlama İnşaat Sanayi Ticaret Ltd. Şti.

Geliştirici: Anakent Planlama İnşaat Sanayi Ticaret Ltd. Şti.

Mimari Tasarım: Yalçın Proje

Yönetim Danışmanlığı: Egemenoğlu Danışmanlık

Yatırım Değeri: 25-30.000.000 USD

İnşaat Başlangıcı: 2008

Tamamlanma Tarihi: 2012

Açılış Tarihi: 2012

Arsa Alanı: 12.000 m²

Toplam İnşaat Alanı: 60.000 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 13.323 m²

Kat Sayısı: 7

Otopark Kapasitesi: 1.500 (Açık ve kapalı)

Mağaza Sayısı: 384

Mağaza Büyüklükleri: 20-200 m²

Büyük Mağazalar: Açık Hava Café Barı, Açık Hava Sineması, Çocuk Oyun Salonu, Hipermarket, Buz Pisti

Adı: ATLANTİS CITY ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Batıkent, Yenimahalle/Ankara

Yatırımcı: Gordion Grup

Geliştirici: Köroğlu İnşaat

Mimari Tasarım: N/A

Yönetim Danışmanlığı: N/A

Yatırım Değeri: 135.000.000 USD

İnşaat Başlangıcı: 2009

Tamamlanma Tarihi: 2011

Açılış Tarihi: Ağustos 2011

Arsa Alanı: 87.000 m² (Konut + AVM Projesi)

Toplam İnşaat Alanı: 165.000 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 55.000 m²

Kat Sayısı: N/A

Otopark Kapasitesi: N/A

Mağaza Sayısı: N/A

Mağaza Büyüklükleri: N/A

Büyük Mağazalar: N/A

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Etimesgut İlçesindeki İnşaat Halinde Alışveriş Merkezleri

Adı: ADEN CİTY ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Eryaman, Etimesgut/Ankara
Yatırımcı: Aden İnşaat A.Ş.
Geliştirici: Aden İnşaat A.Ş.
Mimari Tasarım: Aden İnşaat A.Ş.
Yönetim Danışmanlığı: N/A
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: 2006
Tamamlanma Tarihi: 2009
Açılış Tarihi: 2011 (2. Çeyrek)
Arsa Alanı: 7.706 m ²
Toplam İnşaat Alanı: N/A
Toplam Kiralanabilir Alan: 2.500 m ²
Kat Sayısı: 1
Otopark Kapasitesi: 165 araç (Kapalı)
Mağaza Sayısı: 45
Mağaza Büyüklükleri: 14-587 m ²
Büyük Mağazalar: Hipermarket, Tıp Merkezi

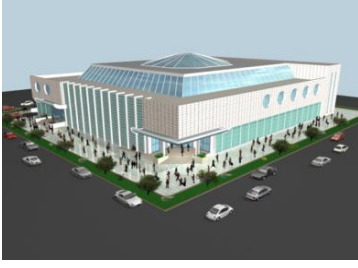
Adı: AJANS TÜRK ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Eryaman (Batıkent-Eryaman Metro Durağı karşı), Etimesgut/Ankara
Yatırımcı: Ajans Türk Gazetecilik Matbaacılık İnşaat A.Ş.
Geliştirici: Ajans Türk Gazetecilik Matbaacılık İnşaat A.Ş.
Mimari Tasarım: C. Abdi Güzer Mimarlık Bürosu
Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: N/A
Tamamlanma Tarihi: N/A
Açılış Tarihi: N/A
Arsa Alanı: 15.000 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 16.700 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 12.000 m ²
Kat Sayısı: 5
Otopark Kapasitesi: 330 araç (Açık)
Mağaza Sayısı: 40
Mağaza Büyüklükleri: 2.500 m ²
Büyük Mağazalar: Market, Çocuk Oyun Alanı

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: AYHAN MERAL ALIŞVERİŞ MERKEZİ*



Yer: Eryaman, Etimesgut/Ankara
Yatırımcı: A Grup Ltd. Şti.
Geliştirici: Ender Mühendislik İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Mimari Tasarım: A Grup Ltd. Şti.-Uğur Kınık
Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: 2008
Tamamlanma Tarihi: 2009
Açılış Tarihi: Ekim 2010
Arsa Alanı: N/A
Toplam İnşaat Alanı: 14.118 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 14.118 m ²
Kat Sayısı: 4
Otopark Kapasitesi: 400 araç (Açık ve kapalı)
Mağaza Sayısı: N/A
Mağaza Büyüklükleri: N/A
Büyük Mağazalar: N/A

* Proje konseptine göre tüm inşaat alanı kiralanabilir alan olarak değerlendirilecektir.

Adı: AKCENTER ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Eryaman, Etimesgut/Ankara
Yatırımcı: Kozlar İnşaat
Geliştirici: Kozlar İnşaat
Mimari Tasarım: N/A
Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: 2007
Tamamlanma Tarihi: 2010 Ekim
Açılış Tarihi: 2011 2. Çeyrek
Arsa Alanı: 6.500 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 25.000 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 11.500 m ²
Kat Sayısı: 4
Otopark Kapasitesi: 200 kapalı otopark, 1500 açık otopark
Mağaza Sayısı: 166
Mağaza Büyüklükleri: 10-450 m ²
Büyük Mağazalar: Migros

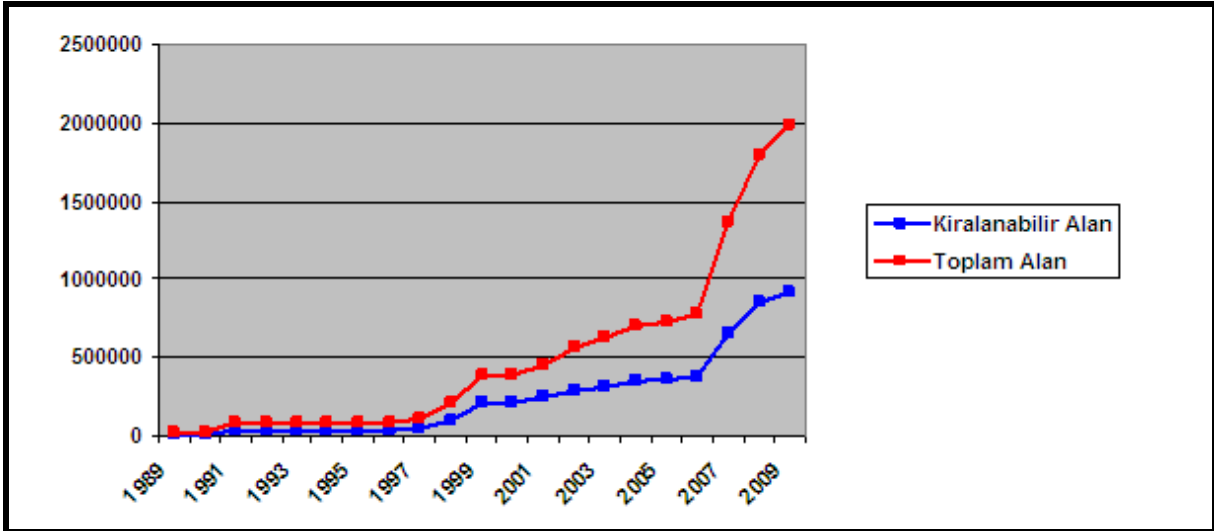
ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ETİPARK OUTLET CENTER



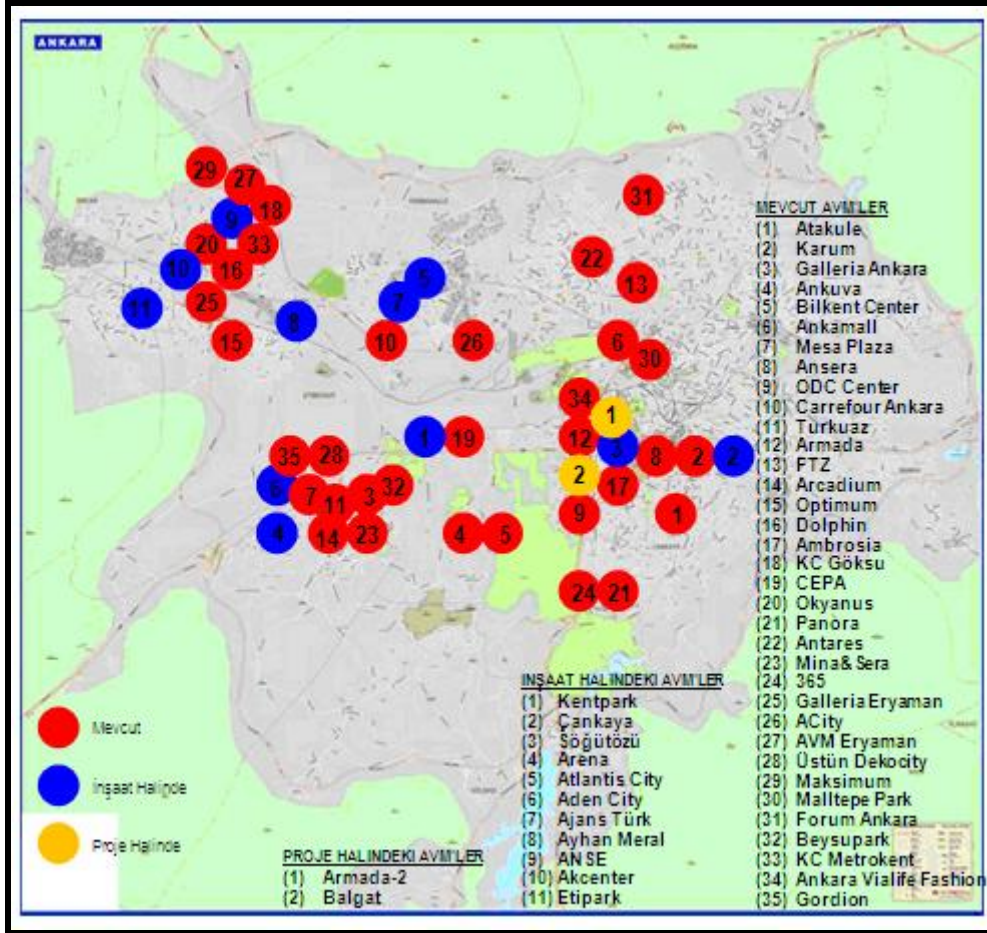
Yer: Etimesgut, Etimesgut/Ankara
Yatırımcı: Kuzu-Ulubol Gayrimenkul Adi Ortaklığı
Geliştirici: Kuzu-Ulubol İnşaat Şirketleri
Mimari Tasarım: Korucuoğlu Mimarlık Ltd. Şti. (Tümay Korucuoğlu)
Yönetim Danışmanlığı: Kendi bünyesinde
Yatırım Değeri: N/A
İnşaat Başlangıcı: 2007
Tamamlanma Tarihi: N/A
Açılış Tarihi: N/A
Arsa Alanı: 12.000 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 63.000 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 20.500 m ²
Kat Sayısı: 8
Otopark Kapasitesi: 250 (Açık) ve 450 (Kapalı)
Mağaza Sayısı: 100
Mağaza Büyüklükleri: 14-3.600 m ²
Büyük Mağazalar: Migros, Tiyatro, Buz Pateni, Çocuk Oyun Alanı

Ankara'da Alışveriş Merkezlerindeki Alansal Gelişim (1989-2009)



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ankara'daki Alışveriş Merkezlerinin Konumları



PROJE HALİNDEKİ ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Balgat Alışveriş Merkezi: Ankara-Konya Karayolu'nda 78.000 m² kiralanabilir alanlı ve 140.000 m² toplam inşaat alanına sahip, toplam 8 katlı alışveriş merkezi projesi planlanmaktadır. Projede 3.000 m² alanlı kültür merkezi ve 1.800 araç kapasiteli kapalı otopark alanı olacaktır. Yatırım değerinin 210.000.000 EURO olacağı düşünülmektedir.

MEVCUT ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ KİRALANABİLİR ALAN KİRALARI

Ankara'daki alışveriş merkezlerindeki ortalama mağaza ve food court alanlarının kiralama fiyatları 10 ile 95 €/m²/ay arasında büyük bir yelpazede değişiklik göstermektedir.

Ankara'daki alışveriş merkezleri içinde yer alan hipermarket kiralarında ise aylık metrekare fiyatı 2 ile 15 €/m²/ay arasında değişmekte olup, yapılan kira sözleşmelerinde ciro üzerinden pay anlaşmalarının daha ağırlıkta olduğu gözlenmektedir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

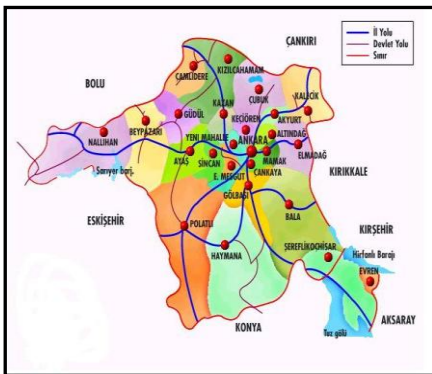
DEĞERLENDİRME

Ankara ilinde mevcutta toplam 36 adet ve inşaat halinde 10 adet Alışveriş Merkezi bulunmaktadır. İnşaat halindeki Alışveriş Merkezleri'nin 2009-2011 yılları arasında tamamlanması planlanmaktadır. İnşaat halindeki Alışveriş Merkezleri Çankaya, Yenimahalle, Keçiören ve Etimesgut ilçelerinde yer seçmişlerdir.

- Alışveriş Merkezleri'nin Ankara ili içinde konumları genel özellik ve dağılımlarına göre incelendiğinde bu alanların Çankaya, Yenimahalle, Keçiören ve Etimesgut ilçelerinde yoğunlaştığı görülmektedir. Alışveriş merkezlerinin yer seçimlerinde dikkat edilen hususlar; pazara yakınlık, ulaşım imkanları, işgücü yeterliliği ve maliyet, altyapı çalışmaları, kamu politikaları, sosyal ve kültürel hizmetlerdir. Bu hizmetler Çankaya, Yenimahalle, Keçiören ve Etimesgut ilçelerinde daha yoğun olarak sağlanabildiğinden; Ankara ili içindeki alışveriş merkezleri dağılımına bakıldığında %45 oranıyla Çankaya ilçesi ilk sırayı alırken, %27 oranıyla Yenimahalle ilçesi, %15 oranıyla Keçiören ilçesi, %12 oranıyla Etimesgut ilçesinin takip ettiği görülmektedir.
- Ankara ilinde mevcut durumda faal olan 37 adet alışveriş merkezi ve inşaat halinde 9 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. İnşaat halindeki alışveriş merkezlerinin de tamamlanmasıyla 2013 yılında 46 adet alışveriş merkezi olacağı görülmektedir.
- Ankara ilinde inşaat halinde bulunan 9 adet alışveriş merkezinin, büyük çoğunluğunun 2012 yılının sonunda tamamlanması planlanırken, geri kalan bölümünün ise 2012-2013 yılı içinde sonlanması öngörülmektedir.
- İnşaat halindeki ve proje halindeki alışveriş merkezlerinin mekansal dağılımı incelendiğinde mevcut durumda olduğu gibi Çankaya, Yenimahalle, Keçiören ve Etimesgut ilçelerinde gruplaşmanın devam ettiği görülmektedir.
- Özellikle Ankara'da işlek caddelerde yer bulma sıkıntısı yaşandığından, yüksek kaliteli modern alışveriş merkezlerine yönelim artarak devam etmektedir.
- Avrupa ve Türkiye'deki kişi başına düşen kiralanabilir alan büyüklükleri kıyaslandığında Türkiye halen geri sıralardadır. Genç nüfusun oldukça yüksek olduğu, tüketim alışkanlıklarının hızla değiştiği Türkiye ve özellikle Ankara'daki alışveriş merkezi sayıları, kiralanabilir alanlar, mağaza sayılarının önümüzdeki yıllarda da artacağı görülmektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Ankara İli



Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri

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

Nisan 1920'de kurulan TBMM Hükümeti'nin idare merkezi ilan edilen Ankara, 13 Ekim 1923'te çıkarılan bir kanunla da Türkiye'nin Başkenti olmuştur.

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlçeleri

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

Metropolitan Kent : Altındağ + Çankaya + Etimesgut + Gölbaşı + Keçiören + Mamak + Sincan + Yenimahalle

Metropolitan Alan : Metropolitan Kent + Akyurt + Ayaş + Bala + Çubuk + Elmadağ + Kalecik + Kazan + Pursaklar

Metropolitan Bölge : Metropolitan Alan + Beypazarı + Çamlıdere + Evren + Güdül + Haymana + Kızılcahamam + Nallıhan + Polatlı + Şereflikoçhisar

Ankara'nın 2010 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 4.771.716 dır.

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Şehir ve Köy Nüfusu;

Nüfus	1990	Oran %	2000	Oran %	2009	Oran %	2010	Oran %
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	136.881	2,94	130.460	2,73
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	4.513.921	97,06	4.641.256	97,27
Toplam	3.236.626	100,00	4.007.860	100,00	4.650.802	100,00	4.771.716	100,00

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

Ekonomi

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

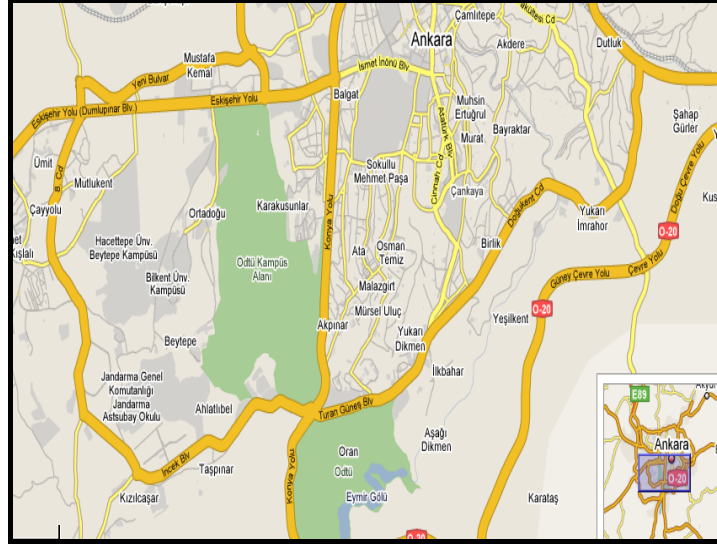
Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

Türkiye'nin en büyük savunma sanayi projesinin yapımcısı olan Türk Havacılık ve Uzay Sanayi (TAI) 1984'de Türk-Amerikan işbirliği ile kurulmuştur. Savunma sanayinin oluşturduğu altyapı ve talep sonucu makine ve metal sanayi, Ankara ekonomisinde önemli bir yere sahiptir. Bugün sanayi kuruluşlarının yüzde %40'ının üretim yaptığı alan makine ve metal sanayidir. Savunma sanayi, hem yetişmiş insan gücü hem de bu sektör içinde yer alan kuruluşların yarattığı potansiyel yoluyla Ankara'da çok büyük sanayi kuruluşlarının doğmasını sağlamıştır. Ankara'daki savunma sanayi ile ilgili kuruluşlar olarak; Türkiye'nin savunma sanayine yönelik ilk özel sektör kuruluşu olan FMC-Nurol Savunma Sanayi A.Ş., Aremsan Elektrik Makine Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Barış Elektrik Endüstri A.Ş., Roketsan A.Ş. ve Marconi Komünikasyon A.Ş.'den bahsedilebilir.

Ankara sanayinde hızla büyüyen diğer sektörler ise müteahhitlik, mobilya, tekstil olarak göze çarpmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2.2 Çankaya İlçesi



Coğrafi Durumu

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

Ankara'nın güneyinde doğu batı yönüne uzanan yamaçlarda kurulmuştur. Günümüzde ilçe statüsü taşımakla beraber Ankara'nın metropol işlevlerinin yapıldığı, yerleşim ve iş alanlarının yer aldığı bir ilçedir. Cumhurbaşkanlığı konutunun burada bulunmasıyla Türkiye'nin siyasi yaşamında odak noktası konumundadır.

Nüfus Durumu

Nüfus verileri şu şekildedir;

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

Ekonomik Yapı

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

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

1980'li yıllara kadar Atatürk Bulvarı-Ziya Gökalp Caddeleri üzerinde Kızılay-Kavaklıdere ve Maltepe-Kurtuluş eksenleri üzerinde yoğunlaşan Kızılay merkez gelişimi batı yönünde kamu hizmetlerinin yoğunlaşması sonucu tıkanmış; iş, tüketim, meslek ve kişisel hizmetler biçiminde

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

prestij yapıları ve dönüşümleriyle Çankaya ve Gaziosmanpaşa yönünde bir ivme kazanmış, özellikle inşaat firmaları ve holding merkezleriyle yeni, üst düzey teknoloji ve hizmetleri pazarlayan iş hizmetleri, teknik hizmetler, mühendislik-mimarlık hizmetleri sunan meslek hizmetleri; Atakule, Karum gibi merkezlerde yoğunlaşan tüketim hizmetleri ve üst gelir gruplarına hizmet sunan kişisel hizmetler, kentin güneyindeki konut bölgelerine akın etmişlerdir. Söz konusu merkez işlevleri gelişimi; hem konut bölgelerini ve hem yapı yoğunluğu, alt yapı ve ulaşım kapasitesi açısından fiziksel yapıyı zorlayıcı bir nitelik göstermiştir.

BÖLÜM 4

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Çankaya
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	13583
Parsel No	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir Ev ve Bağ
Yüzölçümü	6.730,00 m ²
Maliki	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hissesi	Tam

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 17.10.2011 tarih, saat 10:00 itibariyle yapılan incelemeye ve ekte sunulan resmi takyidat belgesine göre söz konusu taşınmaz üzerinde;

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 13583/2			
Zemin No	: 894063	Yüzölçüm	: 6.730,00 m ²			
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tas. Nitelik	: KARGIR EV VE BAĞ			
Kurum Adı	: Çankaya TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇANKAYA Mah.					
Mevkii	:					
Cilt / Sayfa No	: 3 / 252					
Kayıt Durum	: AKİT					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1865349	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM		6.730,00	İcaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Konulması - 25/08/2000 - 9186-	-
Raporlayan: 6627 ŞİŞLİ ÜSTEN Kayıt Uzmanı 17/10/2011						

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

Söz konusu taşınmaz ile ilgili olarak son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 17.10.2011 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ve 06.12.2011 tarih ve 28035 sayılı resmi imar durum belgesine göre taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu taşınmaz, Çankaya Belediyesi tarafından yapılmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre "Kule-Döner Restorant-Ticaret-Ticari Rekreasyon Alanı" içerisinde kalmakta olup, yapılaşma koşulları; "Emsal: 3,50", "Yola mesafesi: 5,00 m." olarak belirlenmiştir.


ÇANKAYA
BELEDİYESİ

T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : M.06.6.ÇAN 35.06.07/ 31455-1462 /2011 (28035)
Konu: 5201 ada 1, 5441 ada 12, 13583 ada 2 sayılı pars.

6.11.2011
ANKARA

Yağmur Ezgi YAŞAR
Aziziye Mah.Piyade Sokak No:3-B/7
Çankaya/ANKARA

İLGİ: 30.11.2011 tarihli dilekçeniz;

İlgi dilekçe ile İlçemiz imarın 5201 ada 1 parsel, 5441 ada 12 parsel ve 13583 ada 2 sayılı parsellerine ait imar durumu bilgilerinin bildirilmesi talep edilmektedir.

Yapılan incelemede;
İmarın 5201 ada 1 sayılı parselin 30660 nolu parselasyon planında, ayrık nizam 5 katlı konut bölgesinde bulunduğu, yola mesafesinin 7.00 m., yan yola mesafesinin 5.00 m., yan komşu mesafesinin 3.00 m., inşaat derinliğinin 18.00 m. olduğu; 5441 ada 12 sayılı parselin 22667 nolu parselasyon planında, ikili blok nizam 3 katlı konut bölgesinde bulunduğu, yola mesafesinin 7.50 m., yan komşu mesafesinin 3.00 m., inşaat derinliğinin 20.00 m. olduğu; 13583 ada 2 sayılı parselin 71530/A nolu parselasyon planında, kule-döner restaurant, ticaret-ticari rekreasyon alanında kaldığı, İnşaat Emsali E: 3.5 olduğu hususları tespit edilmiştir.

Ayrıca hizmet ücretinin (arsa m2 x 0.35 TL) yatırılması halinde imar durum belgesinin gönderilmesi mümkün olabilecektir.

Bilgilerinize rica ederim.

A.Müfit BAYRAM
Başkan a.
İmar ve Şehircilik Müdürü

✓ Ruhsat ve İzinler

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Konu taşınmaza ait 23.05.2005 onay tarihli mimari proje bulunmaktadır.
- Konu taşınmaza ait 20.10.1986 tarih ve 7 no'lu yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Konu taşınmaza ait 14.07.2006 tarih ve 96 no'lu, 28.530,00 m² kapalı alana sahip işyeri için verilmiş yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Konu taşınmaza ait 16.11.1990 tarih ve 01 no'lu 28.530,04 m² kapalı alana sahip pasaj içindeki dükkanlar, depo-ardiye ve lokanta-gazino için verilmiş yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Konu taşınmazda cins tashihi yapılmamıştır.

Yapı Ruhsatı -Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)	Açıklama
20.10.1986, 7 (Yapı Ruhsatı)	-	-	-
14.07.2006, 96 (Yapı Ruhsatı)	İşyeri	28.530,00	-
16.11.1990, 01 (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Pasaj içindeki dükkanlar, depo-ardiye ve lokanta-gazino	28.530,04	-

✓ Yapı Denetim:

- Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

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

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

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesi ile uyumlu olup, iskan belgesine sahiptir. Taşınmazın üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bilgisi de bulunmamaktadır. Bu nedenlerden ötürü konu taşınmazın ilgili Sermaye Mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Konu taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Zübeyde Hanım Bulvarı, Cinnah Caddesi, No: 1, Çankaya / ANKARA'dır.

Rapor konusu taşınmaz ulaşım için; İsmet İnönü Bulvarı üzerinde Kızılay yönüne doğru ilerlerken Akay Kavşağı'ndan sağa Atatürk Bulvarı yönüne dönlür. Atatürk Bulvarı üzerinde yaklaşık 1,5 km. ilerledikten sonra düz Cinnah Caddesi üzerinden Çankaya yönüne doğru ilerlenir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 2 km. ilerledikten sonra konu taşınmazın bulunduğu alana ulaşılır. Konu taşınmaz Cinnah Caddesi cephe hattına göre sol kolda, Çankaya Caddesi cephe hattına göre ise sağ kolda yer almaktadır.

Söz konusu 13583 ada 2 no'lu parsel üzerinde yer alan Atakule Alışveriş Merkezi, bölgenin önemli ulaşım arterlerinden olan Cinnah Caddesi ile bölgenin önemli akslarından olan Çankaya Caddesi'nin kesişiminde yer almaktadır.

Rapor konusu taşınmazın yakın çevresinde Botanik Parkı, Portakal Çiçeği Vadisi, Vali Konağı, Çankaya Köşkü, Başbakanlık Konutu, İngiltere Büyükelçiliği ve birçok ofis ve işyeri olarak kullanılan bina bulunmaktadır. 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. Taşınmaz görünürlüğü, reklam kabiliyeti ve anıtsal bir yapı olma özelliği ile çevresindeki yapılardan farklılaşmaktadır.



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Seğmenler Parkı	~750 m.
Çetin Emeç Bulvarı	~2,00 km.
Kızılay	~4,00 km.
Ulus	~6,00 km.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada, 2 parsel no'lu, "Kargir Ev ve Bağ" vasıflı, 6.730,00 m² yüzölçümlü "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki tam hisseli gayrimenkuldür.

Konu parsel batıdan Cinnah Caddesi'ne yaklaşık 85,00 m., doğudan Çankaya Caddesi'ne yaklaşık 107,00 m., kuzeyden Botanik Parkı'na yaklaşık 102,00 m. cephelidir. Alışveriş Merkezi'ne Cinnah – Çankaya Caddesi kesişiminden 1 ana giriş, Çankaya Caddesi üzerinden 1 yan giriş olmak üzere toplam 2 adet yaya girişi ile beraber 1 adet kapalı otopark girişi bulunmaktadır.

Alışveriş Merkezi 5 bodrum + zemin + 2 normal kat olmak üzere toplam 8 ana kattan ve kule bölümünden oluşmaktadır. 5. bodrum katı -18.00 kotu 2.700,00 m², 4. bodrum katı -14,50 kotu 2.620,90 m², 3. bodrum katı -11,25 kotu 2.773,23 m², 2. bodrum katı -8,00 kotu 4.145,00 m², 1. Bodrum katı -4,00 kotu 4.172,00 m², zemin kat 0,00 kotu 3.423,00 m², 1 normal kat +4,00 kotu 3.727,00 m², 2. normal kat +8.00 kotu 3.703,00 m²; kule bölümünden +83,25 kotu 109,00 m², +87,15 kotu 278,00 m², +95,35 kotu 483,00 m², +99,10 kotu ise 390,00 m² brut kapalı Alana sahip olup, alışveriş merkezi toplam 28.530,13 m² brüt kapalı alana sahiptir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kat	Brüt İnşaat Alanı (m ²)
-18,00 Kotu	2.700,00
-14,50 Kotu	2.620,90
-11,25 Kotu	2.773,23
-8,00 Kotu	4.145,00
-4,00 Kotu	4.172,00
+0,00 Kotu	3.423,00
+4,00 Kotu	3.727,00
+8,00 Kotu	3.709,00
+83,25 Kotu	109,00
+87,15 Kotu	278,00
+95,35 Kotu	483,00
+99,10 Kotu	390,00
Toplam	28.530,13

Konu taşınmazın 5.bodrum katında ısı merkezi, 4. ve 3. bodrum katında toplam 180 araç kapasiteli otopark bölümü ve teknik hacimler, 2.bodrum katında 42 adet dükkan bölümü, 1. bodrum katında 54 adet dükkan, zemin katında 36 adet dükkan, 1. normal katında 43 adet dükkan, 2. normal katında ise 4 adet dükkan bölümleri bulunmakta olup, konu taşınmazın kule kısmının restaurant ve seyir terası bölümleri bulunmaktadır. Konu taşınmazın mevcut durumuna göre ise 5. bodrum katında ısı merkezi, 4. ve 3. bodrum katında otopark, teknik hacimler ve mescit, 2. bodrum katında bazı dükkanların birleştirilmesiyle oluşturulmuş Migros supermarket, KFC, Pizza Hut ve Confecto bulunmaktadır. Bunlara ek olarak konu taşınmazın 1. bodrum katında T. Vakıflar Bankası T.A.O'ya ait banka şubesi, Oğuz Gümüş, Divan, Hacı Bekir ve ayakkabıcı haricinde kalan dükkanlar boş, zemin katında Café Chino, Yasemin Kuyumculuk, Pepe Kuyumcusu, Osaka Kuyumcusu, Varan Turizm, Pamukkale ve Nilüfer Turizm, 1. normal katında Vakıflar Sanat Galerisi, Nikah Salonu haricinde kalan dükkanlar boş durumdadır. Konu taşınmazın 2. normal katında ise 7 salonluk sinema salonu bulunmasına rağmen mevcut durumda faal değildir. Konu taşınmaz içerisinde mevcut durumda faal olmayan sinema salonu toplam 722 kişi kapasitelidir. Konu taşınmazın kule bölümünde bulunan café ve restaurant bölümleri de mevcut durumda faal değildir.

Değerleme konusu taşınmaz toplam 28.530,13 m² brut kapalı alana sahip olup, taşınmazın toplam kiralanabilir alanı 17.713,45 m²'dir. Konu taşınmazın kiralanabilir alanlarına ait dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kat	Kiralanabilir Alan (m ²)
-18,00 Kotu	0
-14,50 Kotu	2620,9
-11,25 Kotu	2773,23
-8,00 Kotu	3767,55
-4,00 Kotu	2562,79
+0,00 Kotu	1014,85
+4,00 Kotu	1955,54
+8,00 Kotu	1581
+83,25 Kotu	1159,59
+87,15 Kotu	278
+95,35 Kotu	0,00
+99,10 Kotu	0,00
Toplam	17.713,45

Mevcut durumda konu taşınmazın doluluk oranı %45'dir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu taşınmaz betonarme tarzda inşa edilmiş olup, taşınmazın otopark ve ısı merkezi olarak kullanılan bodrum katlarının zemin döşemelerinde dökme mozaik, duvar bölümlerinde plastic boya, tavan bölümlerinde ise asma tavan ve boa kullanılmıştır. Konu taşınmazın dükkan bölümlerinin bulunduğu bodrum katları, zemin kat ve normal katlarının zemin döşemelerinde mermer, seramik, halifleks ve granit, duvarlarında plastik boya ve fayans, tavan bölümünde ise asma tavan ve boya kullanılmıştır. Konu taşınmazın 2. normal katında bulunan sinema bölümünün zeminleri PVC, duvarları ahşap lambri, saten boya, izolasyon malzemeleri, tavanları ise taş yünü, alçı levha asma tavadır. Konu taşınmazın dış cephesi, reflektif ve düz camdan oluşan çift camlı giydirme cephedir. Atrium bölümünün üstü ise düz cam + lamine camdan oluşan, çelik taşıyıcılı şeffaf tonoz ile örtülmüştür. Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın kaba inşaatı, çatı konstrüksiyon ve kaplaması tamamlanmış durumdadır. Konu taşınmazın içerisinde 1 adet 10 kişilik panoramik asansör, 4 adet yük asansörü, 2 adet hızlı panoramik asansör ile birlikte 8 adet yürüyen merdiven bulunmaktadır. Buna ek olarak konu taşınmaz içerisinde 24 saat görev yapan güvenlik görevlileri ile güvenlik kameraları mevcuttur. Konu taşınmaz içerisinde ısı ve yangın dedektörleri bulunmaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

* 13583 Ada 2 No'lu Parsel Üzerindeki Bina

Alışveriş Merkezi - Kule	
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	28.530,13 m ² (Mevcut ve Yasal durum)
Yaşı	22
İnşaat Tarzı	Betonarme
Çatı Sistemi	Panel Çatı
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	8 katlı (5 Bodrum + Zemin + 2 normal + kule)
Dış cephe	Cam giydirme - Boya
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

Alışveriş Merkezi - Kule	
Konu taşınmazın 5.bodrum katında ısı merkezi, 4. ve 3. bodrum katında toplam 180 araç kapasiteli otopark bölümü ve teknik hacimler, 2.bodrum katında 42 adet dükkan bölümü, 1. bodrum katında 54 adet dükkan, zemin katında 36 adet dükkan, 1. normal katında 43 adet dükkan, 2. normal katında ise 4 adet dükkan bölümleri bulunmakta olup, konu taşınmazın kule kısmının restaurant ve seyir terası bölümleri bulunmaktadır.	
Kapalı Alanı	: 28.530,13 m ²
İnşaat Tarzı	: Betonarme
Kullanım Amacı	: Alışveriş Merkezi
Kat	: 5 Bodrum + Zemin + 2 Normal + Kule
Zemin	: Beton
Duvar	: Boya
Doğrama	: Alüminyum
Tavan	: Boya – Cam - Asma Tavan
Isıtma	: Mevcut
Aydınlatma	: Mevcut
Çatı Kaplaması	: Cam - Beton
Dış Cephesi	: Cam giydirme

5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Söz konusu 13583 ada 2 no'lu parsel 6.730,00 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Söz konusu 13583 ada 2 no'lu parsel Cinnah Caddesi ve Çankaya Caddesi'nin köşesinde yer almaktadır.
- Söz konusu parsel hafif eğimli bir bölgede yer almakta olup taşınmazın komşu parselinde Botanik Parkı bulunmaktadır.
- Söz konusu 13583 ada 2 no'lu parsel üzerinde 5 bodrum + zemin + 2 normal + kule bölümü olmak üzere 8 kattan oluşan yapı bulunmaktadır.
- Söz konusu parsel üzerinde yer alan alışveriş merkezi onaylı mimari projesine göre brüt 28.530,00 m² kapalı alana sahiptir.
- Söz konusu taşınmaza ait kapalı otopark alanı bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazda değerlendirme tarihi itibari ile doluluk oranı yaklaşık %45'dir.
- Değerleme konusu taşınmazın görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Söz konusu gayrimenkul Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 2,70 km. mesafede bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmaza özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanmaktadır.

5.6 Harici ve Müteferrik İşler

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

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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

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

Söz konusu taşınmazın bulunduğu konum, imar durumu, çevre yapılaşma koşulları göz önüne alındığı zaman en etkin ve verimli kullanımının "**Ticaret Alanı**" amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULUN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULUN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none">+ Taşınmazın konumu nedeniyle reklam kabiliyeti yüksektir.+ Konu taşınmaz Cinnah Caddesi ile Çankaya Caddesi'nin kesişiminde konumlanmıştır.+ Konu taşınmaza ait kapalı otopark bölümü bulunmaktadır.	<ul style="list-style-type: none">- Mevcut durumda konu taşınmazın içerisinde yer alan dükkanların büyük çoğunluğu boş durumdadır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">✓ Konu taşınmazın anıtsal bir yapı olması nedeniyle bir cazibe merkezidir.✓ Konu taşınmaza ulaşım özel ve toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla sağlanabilmektedir.	<ul style="list-style-type: none">× Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.× Konu taşınmazın mevcut mimari durumu ve yapısal eskiliği nedeniyle diğer AVM lerle rekabet edecek gücü bulunmamaktadır.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün değeri tespitinde maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı yönteminde arsa değerinin tespitinde çevredeki emsallerin az olması nedeni ile emsal karşılaştırma yaklaşımı ve ikinci yöntem olarak geliştirme yaklaşımı analizi kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari imarlı 2.000,00 m² alanlı arsa için 40.000.000 USD satış bedeli istenmektedir. (20.000 USD/m²) (Söz konusu taşınmazın 2,5 yıldır satışta olduğu bilgisi alınmıştır.)
- Kızılay Mahallesi'nde, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha kötü konumda yer alan 6.200,00 m² alanlı ticari imarlı arsa için 13.000.000 EURO satış bedeli istenmektedir. (2.096 EURO/m²) (Söz konusu taşınmazın 4 aydır satışta olduğu bilgisi alınmıştır.)
- Atatürk Bulvarı'nda yer alan ticari imarlı 800,00 m² alanlı arsa için 9.650.000 TL satış bedeli istenmektedir. (12.062 TL/m²) (Söz konusu taşınmazın 3 aydır satışta olduğu bilgisi alınmıştır.)
- T.B.M.M. yakınında yer alan konut+ticaret imarlı 580,00 m² alanlı arsa için 4.200.000,00 TL satış bedeli istenmektedir. (7.241 TL/m²) (Söz konusu taşınmazın 9 aydır satışta olduğu bilgisi alınmıştır.)

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde CK Farabi Otel, Niza Park Otel gibi yapıların bulunması, önemli kamu alanlarına yakınlığı, bölgenin önemli akslarından olan Cinnah Caddesi ve Atatürk Bulvarı'na yakın konumda yer alması, kent merkezinde önemli bir nirengi noktası olması dikkate alınarak çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri araştırılarak, taşınmazın arsa değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ARSA DEĞERİ		
1 m ² Arsa Değeri	4.800 .-USD	
Toplam Arsa Büyüklüğü	6.730 m ²	
Toplam Arsa Değeri	32.304.000 .-USD	32.304.000 .-USD
	TOPLAM	32.304.000 .-USD
	TOPLAM (TL)	60.085.440 .-TL
	TOPLAM YAKLAŞIK (TL)	60.085.000 .-TL

7.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi

Alışveriş Merkezi İle İlgili Varsayımlar:

- Değerleme çalışması kapsamında arsa değerinin takdiri için çevrede birebir emsal arsa bulunmuyor olması nedeni ile ikinci yöntem olarak geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.
- Değerleme konusu parsel üzerinde mevcut alışveriş merkezinin (Kule Bölümü hariç) yıkılacağı varsayımı ile mevcut imar koşullarına bağlı kalınarak yeni konseptte alışveriş merkezi projesi geliştirilmiştir. Bu projede arsanın konumu dikkate alınarak manzara avantajı değerlendirilmiştir. Seyir terasları ve marka değeri yüksek firmaların tasarlanan projede yer seçeceği öngörülmüştür.
- Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın yeniden projelendirilerek 23.555,00 m² alışveriş merkezi alanı ve 8.250,00 m² otopark alanı olmak üzere toplam 31.805,00 m² inşaat alanına; 16.800,00 m² kiralanabilir dükkan alanına sahip olacağı varsayılmıştır. Otopark alanının ücretsiz olarak hizmet vereceği varsayılmıştır.

Alansal Dağılım (AVM)	İnşaat Alanı	Maliyet (USD/m ²)	Maliyet (USD)
AVM Alanı	23.555,00	525	12.366.375,00
AVM Otopark Alanı	8.250,00	250	2.062.500,00
Toplam	31.805,00	454	14.428.875,00

- Yıkım maliyeti için çeşitli firmalardan görüş alınmış olup, maliyet kapsamında yıkım molozlarının taşınmazı yıkan firmaya ait olduğu varsayılmıştır.

YIKIM MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
14.428.875	1%	101.002

- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; tali ve ana su kanallarının maliyeti, arazinin harfiyatı, doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme v.b. bulunmaktadır.

ALTYAPI MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
14.428.875	12%	1.731.465

- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; asfaltlama maliyetleri, açık otopark düzenlemeleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, açık aktivite alanı maliyetleri, drenaj maliyetleri vb. bulunmaktadır.

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
14.428.875	3%	432.866

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TOPLAM MALİYET (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	14.428.875
Yıkım Maliyeti (USD)	101.002
Altyapı Maliyeti (USD)	1.731.465
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	432.866
TOPLAM (USD)	16.694.208

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet (USD)	Oran	Maliyet (USD)
16.593.206	15%	2.488.981

TOPLAM MALİYET (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	14.428.875
Yıkım Maliyeti (USD)	101.002
Altyapı Maliyeti (USD)	1.731.465
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Mal. (USD)	432.866
Proje Genel Giderler (USD)	2.488.981
TOPLAM (USD)	19.183.189

- Mevcut Atakule Alışveriş Merkezi'nin 2012 yılının ilk 3 ayında yıkılarak, 2012 ve 2013 yıllarında yeni AVM inşaatının devam edeceği varsayılmıştır. Yıllara göre maliyetlerin dağılımı aşağıda yer alan tabloda gösterilmiştir.

MALİYETİN YILLARA DAĞILIMI			
YILLAR	2012	2013	TOPLAM
ORAN	35%	65%	100%
MALİYET (USD)	6.714.116	12.469.073	19.183.189

- Ankara AVM Sektörü'nde yapılan araştırmalar sonucunda elde edilen bilgilere göre ortalama aylık birim kira değeri 29- 40 USD/m²/ay aralığında değiştiği gözlenmiştir. Atakule Alışveriş Merkezi'nin yeniden inşaa edilerek cazibesinin, çekiciliğinin ve rekabet gücünün arttırılması ile paçal kirası; 2011 yılı için 35,00 USD/m²/ay olarak takdir edilmiştir. Kira artış oranlarının Ankara AVM Sektörü'nde yapılan sektör araştırmaları sonucunda elde edilen verilere göre yıllık %3 olacağı varsayılmıştır.

	OPTİMUM AVM	365 AVM	PANORA AVM	ARMADA AVM	CEPA AVM	ARCADIUM AVM
ORTALAMA KİRALAR (USD/M ²)	37	29	34	35-120	45-100	25-40
DOLULUK ORANI	100%	96%	100%	N/A	95%	N/A

- Atakule AVM nin 2014 Ocak ayında faaliyete geçeceği, bu kapsamda gayrimenkulün 2014 yılında %80, 2015 yılında %85, 2016 yılında %90, 2017 yılında %95'de 2023 yılına kadar sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Bina yönetim gideri yapılan piyasa araştırması neticesinde m² başına 5,00 USD/m²/ay olarak kabul edilmiştir.
- Toplam dükkan gelirlerine ek olarak diğer gelirler kapsamında ciro, verici, reklam, seyir terası gelirleri öngörülmüş olup, toplam dükkan kira gelirlerinin %15'i oranında olacağı varsayılmıştır.
- Alışveriş merkezinde yenileme fonu olarak, inşaat maliyetinin %1,5 olarak yıllık ayrılacağı varsayılmıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Bina sigortası oranı %0,4 ve emlak vergisi oranı %0,4 olarak kabul edilmiştir.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmıştır ve 1 USD 1,86 TL kabul edilmiştir.
- Yapılan projeksiyon arsa değerinin tespitine yönelik olduğu için; müteahhit ve mal sahibi hasılat paylaşım oranının belirlenmesinde iki tarafın da optimum getiriye sağlayacağı oran tespit edilmiştir. Yapılan hesaplamada bu hasılat paylaşım oranlarının mal sahibi için %45, müteahhit için %55 oranı olacağı öngörülmüştür.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %10,50 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Projeksiyonda kapitalizasyon oranı %8,5 kabul edilmiştir.
- USD bazlı 2040 Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 6,21 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

AVM	
AVM TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M ²)	16.800,00
AYLIK ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞERİ (USD/M ²)	35,00
YÖNETİM GİDERİ (USD/M ²)	5,00
YENİLEME FONU ORANI (%)	1,50%
KAPİTALİZASYON ORANI (%)	8,50%
KİRA ARTIŞ ORANI (%)	3,00%

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AVM NAKİT AKIŞI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
YILLAR	29.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
KAPASİTE KULLANIM ORANI AVM (%)	0%	0%	0%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
KİRALANABİLİR DÜKKAN ALANI (M ²)	0	0	0	16.800	16.800	16.800	16.800	16.800	16.800	16.800	16.800	16.800	16.800
DÜKKAN AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (USD/m ²)	35,00	36,05	37,13	38,25	39,39	40,57	41,79	43,05	44,34	45,67	47,04	48,45	49,90
TOPLAM DÜKKAN GELİRLERİ (USD)	0	0	0	6.168.225	6.750.352	7.361.854	8.003.971	8.244.090	8.491.413	8.746.156	9.008.540	9.278.796	9.557.160
DİĞER GELİRLER (USD)	0	0	0	925.234	1.012.553	1.104.278	1.200.596	1.236.614	1.273.712	1.311.923	1.351.281	1.391.819	1.433.574
TOPLAM GELİRLER (USD)	0	0	0	7.093.459	7.762.904	8.466.132	9.204.567	9.480.704	9.765.125	10.058.079	10.359.821	10.670.616	10.990.734
POTANSİYEL YÖNETİM GELİRLERİ (USD)	0	0	0	1.069.387	1.134.513	1.168.548	1.203.605	1.239.713	1.276.904	1.315.211	1.354.668	1.395.308	1.437.167
BEKLENEN YÖNETİM GELİRLERİ (USD)	0	0	0	855.510	964.336	1.051.693	1.143.424	1.177.727	1.213.059	1.249.451	1.286.934	1.325.542	1.365.309
BEKLENEN YÖNETİM GİDERLERİ (USD)	0	0	0	213.877	170.177	116.855	60.180	61.986	63.845	65.761	67.733	69.765	71.858
YENİLEME MALİYETİ (USD)	0	0	0	265.469	265.469	265.469	265.469	265.469	265.469	265.469	265.469	265.469	265.469
BİNA SİGORTASI (USD)	0	0	0	56.633	58.332	60.082	61.885	63.741	65.654	67.623	69.652	71.742	73.894
EMLAK VERGİSİ (USD)	0	0	0	93.001	95.791	98.665	101.624	104.673	107.813	111.048	114.379	117.811	121.345
TOPLAM GİDERLER (USD)	0	0	0	628.981	589.769	541.071	489.159	495.869	502.781	509.901	517.234	524.787	532.566
AVM NET NAKİT AKIŞI (USD)	0	0	0	6.464.478	7.173.135	7.925.061	8.715.408	8.984.835	9.262.344	9.548.178	9.842.588	10.145.829	10.458.168
İNŞAAT MALİYETİ (USD)	0	6.714.116	12.469.073										
AVM NET NAKİT AKIŞI (USD)	0	-6.714.116	-12.469.073	6.464.478	7.173.135	7.925.061	8.715.408	8.984.835	9.262.344	9.548.178	9.842.588	10.145.829	10.458.168
DÖNEM SONU													123.037.274
NET NAKİT AKIŞLARI	0	-6.714.116	-12.469.073	6.464.478	7.173.135	7.925.061	8.715.408	8.984.835	9.262.344	9.548.178	9.842.588	10.145.829	133.495.442
ARSA SAHİBİ	0	0	0	2.909.015	3.227.911	3.566.278	3.921.934	4.043.176	4.168.055	4.296.680	4.429.164	4.565.623	60.072.949
MÜTEAHHİT	0	-6.714.116	-12.469.073	3.555.463	3.945.224	4.358.784	4.793.475	4.941.659	5.094.289	5.251.498	5.413.423	5.580.206	73.422.493

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	6,21%	6,21%	6,21%
Risk Primi	3,79%	4,29%	4,79%
İNDİRGE ME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	65.970.652	62.641.277	59.485.249

ARSA SAHİBİ

35.512.205	45%
------------	-----

MÜTEAHHİT

27.129.072	55%
------------	-----

Kat Karşılığı Oranı	45,00%
Arsa Değeri (USD)	35.512.205
Arsa Değeri (TL)	66.052.702
Toplam Brüt Arsa Alanı (m ²)	6.730
Arsa Değeri (USD/m ²)	5.277
Arsa Değeri (TL/m ²)	9.815

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.3 Maliyet Yaklaşımı Analizi

Arsa değeri tespiti için çevre emsalleri araştırılarak ve geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır. Yapılan hesaplamalarda geliştirme yaklaşımı ile bulunan birim arsa değeri yaklaşık 5.280 USD/m², emsal karşılaştırma yöntemi ile takdir edilen birim arsa değeri 4.800 USD/m² olmuştur.

Arsada yer alan binanın değer tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Bu analizde gayrimenkulun bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, inşaatın tamamlanma oranı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ		
1 m ² Arsa Değeri	4.800 .-USD	
Toplam Arsa Büyüklüğü	6.730 m ²	
Toplam Arsa Değeri	32.304.000 .-USD	<u>32.304.000 .-USD</u>
TOPLAM		<u>32.304.000 .-USD</u>

BİNA DEĞERİ		
<u>Alışveriş Merkezi</u>		
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti	556 .-USD	
Brüt Alanı	28.530 m ²	
Toplam İnşaat Maliyeti	15.875.565 .-USD	
Yıpranma Payı	30,00%	
Yıpranma Bedeli	4.762.669 .-USD	
Bina Değeri	11.112.895 .-USD	<u>11.112.895 .-USD</u>
Toplam Arsa Değeri		<u>32.304.000 .-USD</u>
Toplam Bina Değeri		<u>11.112.895 .-USD</u>
TOPLAM DEĞER		<u>43.416.895 .-USD</u>
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER		<u>43.420.000 .-USD</u>
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)		<u>80.760.000 .-TL</u>

7.2.4 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Alışveriş Merkezi ile İlgili Varsayımlar:

- Değerleme çalışması kapsamında yapılan hesaplamalarda değerlendirme konusu taşınmaz onaylı mimari projesine göre 28.530,00 m² inşaat alanına; 12.319,32 m² kiralanabilir dükkan alanına ve 5.394,13 m² otopark alanına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın yenilenmesi varsayılmış olup, toplam inşaat alanı, kiralanabilir dükkan alanı ve otopark alanı sabit kalacağı kabul edilmiş olup, otopark alanının ücretsiz olarak hizmet vereceği varsayılmıştır.
- Ankara AVM Sektörü'nde yapılan araştırmalar sonucunda elde edilen bilgiler ışığında; Atakule Alışveriş Merkezi'nin mevcut hali ile kira ortalamasının yaklaşık 24 USD/m²/ay seviyesinde olduğu görülmüştür. Konu mülkün faaliyetlerine devam etmesi için bir renovasyon maliyeti öngörülerek AVM nin modernize edileceği öngörülmüştür. Bu renovasyonun AVM nin mevcut kiralama rakamlarına ve doluluk oranlarına olumlu yansıtacağı öngörülmüştür. Bu varsayımlar altında renove edilmesi ile birlikte mevcut AVM nin birim kira değerinin 30 USD/m²/ay seviyesinde olacağı ve yıllık kira artış oranının %3 oranında olacağı varsayılmıştır. Kira artış oranları Ankara AVM Sektörü'nde yapılan araştırmalar sonucunda ve incelenen mevcut AVM sözleşmelerinden elde edilen verilere göre varsayılmıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Mevcut durumda gayrimenkulün 2012 yılı ilk 6 ayında yenilenerek, farklı bir konseptte yeni kiracılara Temmuz 2012 itibarı ile kiralanarak işletmeye açılacağı varsayılmıştır. Bu kapsamda gayrimenkulün 2012 ikinci yarısında %60, 2013 yılında %75, 2014 yılında %80, 2015 yılında %85, 2016 yılında %90, 2017 yılında %95’de 2021 yılına kadar sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Bina yönetim giderleri aylık 5,38 USD/m² olarak kabul edilmiştir.
- Müşteriden alınan bilgiler doğrultusunda depo kira gelirleri aylık 599 USD, reklam gelirleri aylık 20.926 USD ve verici kira gelirleri aylık ise 4.472 USD olarak kabul edilmiştir. Depo ve verici kira gelirlerinde yıllık %3 artış oranı varsayılmış olup, reklam gelirlerinin sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Alışveriş merkezinde yenileme fonunun bina inşa maliyet değerinin %1,5’ u gider olarak ayrılmıştır. Bina sigortası oranı %0,4 ve emlak vergisi oranı %0,4 olarak kabul edilmiştir.
- 2012 yılının ilk yarısında toplam 5.000.000 USD renovasyon maliyeti öngörülmüştür. Yenileme maliyeti kapsamında dış cephenin yenilenmesi, iç mekanda ortak alanların zemin, duvar, tavan kısımlarının yenilenmesi, dükkan cephelerinin yeniden düzenlenmesi, aydınlatma elemanlarının yenilenmesi, havalandırma ve ısıtma sistemlerinin, yürüyen merdivenlerin, asansörlerin yenilenmesi gibi faaliyetler yürütülecek olup, bu sayede gayrimenkulün cazibesinin, çekiciliğinin ve rekabet gücünün artırılması planlanmaktadır.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmıştır ve 1 USD 1,86 TL kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %10,50 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Projeksiyonda kapitalizasyon oranı %8,5 kabul edilmiştir.
- USD bazlı 2040 vadeli Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 6,21 “Risksiz Getiri Oranı” olarak kabul edilmiştir.

AVM	
AVM TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M ²)	12.319,32
AYLIK ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞERİ (USD/M ²)	30,00
YÖNETİM GİDERİ (USD/M ²)	5,38
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,50%
KAPİTALİZASYON ORANI (%)	8,50%
ARTIŞ ORANI (%)	3,00%

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AVM NAKİT AKIMI TABLOSU

AVM NAKİT AKIŞI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
YILLAR	29.12.2011	30.06.2012	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
KAPASİTE KULLANIM ORANI AVM (%)	0%	0%	60%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
KİRALANABİLİR DÜKKAN ALANI (M ²)	0	0	12.319	12.319	12.319	12.319	12.319	12.319	12.319	12.319	12.319	12.319
DÜKKAN AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (USD/m ²)	0,00	0,00	30,00	30,90	31,83	32,78	33,77	34,78	35,82	36,90	38,00	39,14
TOPLAM DÜKKAN GELİRLERİ (USD)	0	0	1.330.487	3.426.003	3.764.035	4.119.266	4.492.423	4.884.262	5.030.790	5.181.714	5.337.165	5.497.280
VERİCİ KİRA GELİRLERİ YILLIK (USD)	0	0	53.542	55.148	56.803	58.507	60.262	62.070	63.932	65.850	67.825	69.860
DEPO KİRA GELİRLERİ YILLIK (USD)	0	0	7.187	7.403	7.625	7.854	8.089	8.332	8.582	8.839	9.104	9.378
REKLAM GELİRLERİ YILLIK (USD)	0	0	251.110	251.110	251.110	251.110	251.110	251.110	251.110	251.110	251.110	251.110
TOPLAM GELİRLER (USD)	0	0	1.642.325	3.739.663	4.079.572	4.436.736	4.811.884	5.205.773	5.354.413	5.507.512	5.665.205	5.827.627
POTANSİYEL YÖNETİM GELİRLERİ (USD)	0	0	794.795	818.639	843.198	868.494	894.549	921.385	949.027	977.497	1.006.822	1.037.027
BEKLENEN YÖNETİM GELİRLERİ (USD)	0	0	476.877	613.979	674.558	738.220	805.094	875.316	901.575	928.623	956.481	985.176
BEKLENEN YÖNETİM GİDERLERİ (USD)	0	0	317.918	204.660	168.640	130.274	89.455	46.069	47.451	48.875	50.341	51.851
YENİLEME MALİYETİ (USD)	0	5.000.000	238.133	238.133	238.133	238.133	238.133	238.133	238.133	238.133	238.133	238.133
BİNA SİGORTASI (USD)	0	0	50.802	52.326	53.896	55.513	57.178	58.893	60.660	62.480	64.354	66.285
EMLAK VERGİSİ (USD)	0	0	85.711	88.283	90.931	93.659	96.469	99.363	102.344	105.414	108.576	111.834
TOPLAM GİDERLER (USD)	0	5.000.000	692.564	583.402	551.600	517.579	481.235	442.459	448.589	454.902	461.405	468.103
AVM NET NAKİT AKIŞI (USD)	0	-5.000.000	949.761	3.156.262	3.527.973	3.919.157	4.330.649	4.763.315	4.905.825	5.052.610	5.203.799	5.359.524
İNŞAAT MALİYETİ (USD)												
AVM NET NAKİT AKIŞI (USD)	0	-5.000.000	949.761	3.156.262	3.527.973	3.919.157	4.330.649	4.763.315	4.905.825	5.052.610	5.203.799	5.359.524
DÖNEM SONU												63.053.223
NET NAKİT AKIŞLARI	0	-5.000.000	949.761	3.156.262	3.527.973	3.919.157	4.330.649	4.763.315	4.905.825	5.052.610	5.203.799	68.412.747

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	6,21%	6,21%	6,21%
Risk Primi	3,79%	4,29%	4,79%
İNDİRGE ME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	42.814.319	41.160.467	39.579.422
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	42.810.000	41.160.000	39.580.000
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	79.630.000	76.560.000	73.620.000

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün değer tespiti için maliyet yaklaşımı analizi ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

- Değerleme konusu taşınmazın, "Maliyet Yaklaşımı Analizi"ne göre değeri **80.760.000.- TL (Seksenmilyonyediyüzaltmışbin.- Türk Lirası), 43.420.000.- USD (Kırküçmilyodörtüyüzmibin.- Amerikan Doları)** olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın, "Gelir İndirgeme Yaklaşımı"na göre değeri **76.560.000.- TL (Yetmişaltımilyonbeşyüzaltmışbin.- Türk Lirası), 41.160.000.- USD (Kırkbirmilyonyüzaltmışbin.- Amerikan Doları)** olarak hesaplanmıştır.
- Nihai değer olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri mevcut kullanım özellikleri dikkate alınarak taşınmazın kira gelir getiren bir mülk olması nedeni ile "Gelir İndirgeme Yaklaşımı"na göre değeri **76.560.000.-TL (Yetmişaltımilyonbeşyüzaltmışbin.- Türk Lirası), 41.160.000.- USD (Kırkbirmilyonyüzaltmışbin.- Amerikan Doları)** rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.
- Taşınmazın sigorta değeri **29.528.550.- TL (Yirmidokuzmilyonbeşyüzmisekizbinbeşyüzelli.- Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır.
- Taşınmazın mevcut durumu için kira değeri, mevcut kiralamarlar esas alınarak takdir edilmiştir. Mevcut kiralamarlar doğrultusunda konu taşınmazın aylık kira değeri KDV hariç **456.000.- TL (Dörtüzyezialtıbin.- Türk Lirası), 245.000.- USD (İkiyüzkırkbeşbin.- Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

BÖLÜM 8

SONUÇ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

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

29.12.2011 TARİHİ İTİBARI İLE ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

76.560.000.- TL (Yetmişaltımilyonbeşyüztümüşbin.- Türk Lirası)	41.160.000.- USD (Kırkbirmilyonyüztümüşbin.- Amerikan Doları)
---	--

29.12.2011 TARİHİ İTİBARI İLE ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

90.340.800.- TL (Doksanmilyonüçyüzkırkbinekizyüz.- Türk Lirası)	48.568.800.- USD (Kırksekmilyonbeşyüztümüşsekizbinsekizyüz.- Amerikan Doları)
--	---

29.12.2011 TARİHİ İTİBARI İLE AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

* Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri.

456.000.- TL (Dört yüzellialtıbin.- Türk Lirası)	245.000.- USD (İkiyüzkırkbesebin.- Amerikan Doları)
---	--

29.12.2011 TARİHİ İTİBARI İLE AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)

* Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri.

538.080.- TL (Beşyüzotuzsekizbinsekse.- Türk Lirası)	289.100.- USD (Yüzseksendokuzbin yüz.- Amerikan Doları)
---	--

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
- 2- KDV dahil olup, KDV oranının %18 olduğu kabul edilmiştir.
- 3- 1 USD = 1,86 TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

* KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamada rutin KDV uygulaması olacağı varsayılmıştır.

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

MEHMET ASLAN Değerleme Uzmanı (401124)	MAKBULE YÖNEL MAYA Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)
--	--

BÖLÜM 9

EKLER

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Tapu Fotokopisi
2	Onaylı Tapu Takyidat Belgesi
3	İmar Paftası
4	Onaylı İmar Durum Belgesi
5	Yapı Ruhsatı Belgesi ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
6	Mimari Proje Örneği
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler