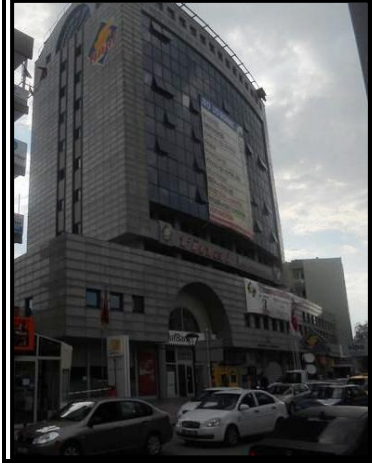


ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih:28.12.2012

R. No: 201REVE36



ISO9001:2008
FS 509685

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 ADET İŞ MERKEZİ

MURATPAŞA/ANTALYA

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 28.12.2012 tarihinde 2012REVE36 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme 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 gerçekleştiği;
 - Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
 - Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
 - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
 - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
-

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Haşım İşcan Mahallesi, Recep Peker Caddesi, No:10, Üçkapılar, Muratpaşa/ANTALYA

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

İş merkezi olarak kullanılmaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşım İşcan mahallesi, 8989 ada, 16 parsel no'lu, 2.012,00 m² yüzölçümüne sahip, "Betonarme Bina" vasıflı, "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindeki gayrimenkuller.

İMAR DURUMU

Bu bilgiler rapor içerisindeki "4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri" bölümünde ayrıntılı olarak açıklanmaktadır.

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV hariç)

11.710.000.- TL
(Onbirmilyonyediyüzonbin.-TürkLirası)

6.505.000.- USD
(Altı milyonbeşyüzbeşbin.-Amerikan Doları)

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV dahil)

13.817.800.- TL
(Onüçmilyonsekiyüzonedibinsekizyüz.-TürkLirası)

7.675.900.- USD
(Yedimilyonaltıyüzyetmişbeşbindokuzyüz.-
Amerikan Doları)

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV hariç)

74.650.-TL
(Yetmişdörtbinaltıyüzelli.-TürkLirası)

41.472.-USD
(Kırkbirbindörtüzyüzyetmişiki.-Amerikan Doları)

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV dahil)

88.087.-TL
(Seksensekizbinsekseyedi.-TürkLirası)

48.936.-USD
(Kırksekiyüzotuzaltı.-Amerikan Doları)

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

2- KDV hariç değer ve KDV dahil bedel ayrı ayrı belirtilmiştir. KDV oranının %18 olduğu kabul edilmiştir.

3- 1 USD= 1,80-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.

Ömer Latif YALÇIN
Değerleme Uzmanı (401139)

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	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.9 Şirket Bilgileri	6
1.10 Müşteri Bilgileri	7
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	9
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	9
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	9
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı	9
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	10
2.2.2 Zorunlu Satış 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
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	15
3.2.1 Antalya İli	15
3.2.2 Muratpaşa İlçesi	16
BÖLÜM 4	19
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	19
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	19
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	20
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	20
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	22
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	22
4.5 Hukuki Sorumluluk	22
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	22
BÖLÜM 5	24
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	24
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	24
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	25
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	33
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri	34
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	36
BÖLÜM 6	38
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	38
BÖLÜM 7	40
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	40
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	40
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	40
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	40
7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi	45
BÖLÜM 8	48
SONUÇ	48
BÖLÜM 9	50
EKLER	50

BÖLÜM 1

RAPOR,ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.10.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 28.12.2012 tarihinde, 2012REVE36 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşim İşcan mahallesi, 8989 ada, 16 parsel no'lu, 2.012,00 m² yüzölçümüne sahip, "Betonarme Bina" vasıflı, "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindeki gayrimenkullerin 28.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

İli	:	Antalya
İlçesi	:	Muratpaşa
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Haşim İşcan
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	8989
Parsel No.	:	16
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Betonarme Bina
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü	:	2.012,00 m ²
Hissesi	:	Tam
Maliği	:	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kat No	Bağımsız Blm. No	Blok No	Niteliği	Eki	Arsa Payı
Zemin + Galeri	1	-	İşyeri Dupleks Depolu	-	350/855
Zemin + Galeri	2	-	İşyeri Dupleks	E:1, E:2 Özel Depo	4/855
Zemin + Galeri	3	-	İşyeri Dupleks Depolu	-	200/855
Birinci Kat	4	-	İşyeri	-	44/855
İkinci Kat	5	-	İşyeri	-	32/855
Üçüncü Kat	6	-	İşyeri	-	32/855
Dördüncü Kat	7	-	İşyeri	-	32/855
Beşinci Kat	8	-	İşyeri	-	32/855

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Altıncı Kat	9	-	İşyeri	-	32/855
Yedinci Kat	10	-	İşyeri	-	32/855
Sekizinci Kat	11	-	İşyeri	-	32/855
Dokuzuncu Kat	12	-	İşyeri	-	32/855
1. Bodrum Kat	13	-	Trafo	-	1/855

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 03.10.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.12.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte 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 20.01.2012 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 03.10.2012 tarihli talebine istinaden, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

	Rapor-1
Rapor Tarihi	31.12.2011
Rapor Numarası	2011E10
Raporu Hazırlayanlar	Makbule Yönel MAYA- Fatih TOSUN
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	11.385.000 TL (KDV Hariç)

1.9 Şirket Bilgileri

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Kuleli Sokak, No:3/3-4 G.O.P. – Çankaya /ANKARA adresinde faaliyet gösteren Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 2 DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer 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 bilmese bile 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.

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

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

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

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 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.

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3 GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 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 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişidir. 2011 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 12,8 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 (-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 % 59 iken 2000 yılında % 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'dur.

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 ortalama 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 il'dir. 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'dur.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

il	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.624.240	13.483.052
Ankara	4.890.893	4.762.116
İzmir	3.965.232	3.623.540
Bursa	2.652.126	2.359.804
Adana	2.108.805	1.864.591

3.1.2 Ekonomik Veriler¹

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 düşünülsede, 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 göstermiş 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

¹ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2012REVE36

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsa'sının 2010 yılı başı itibarıyla 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 olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım sürecini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye'nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

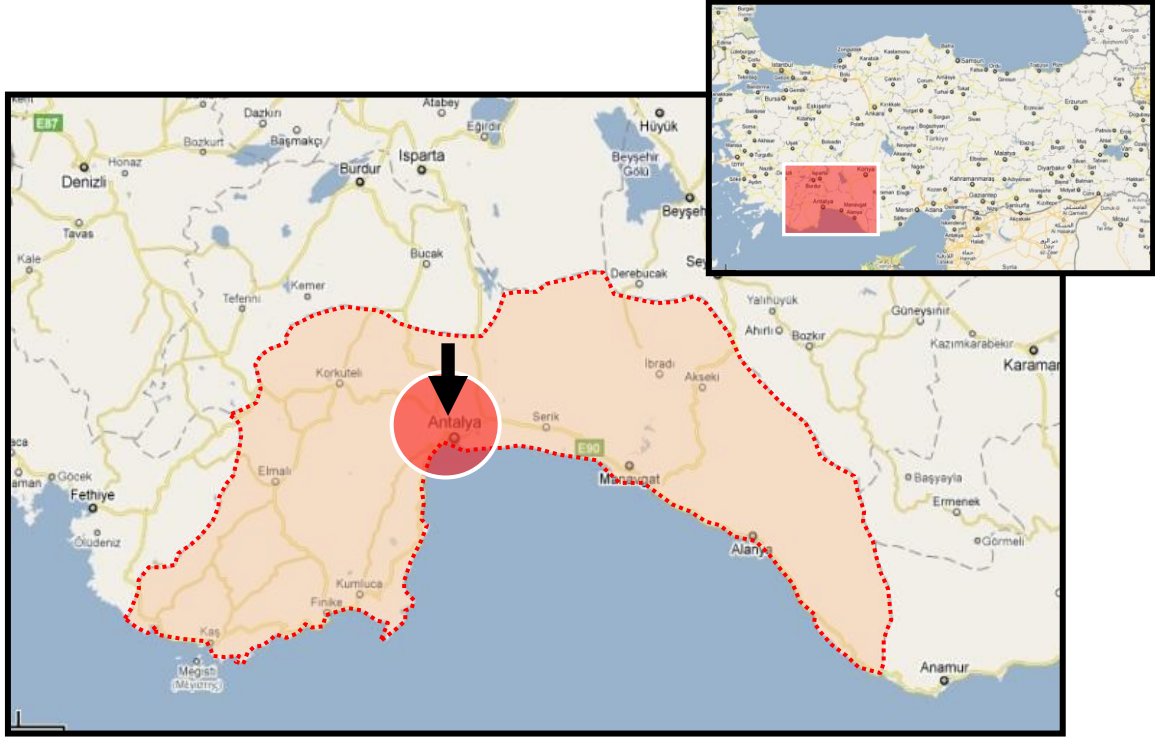
2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam edecek olması ve büyüme tahminlerinin yüksek olması nedeni ile Türkiye'de yabancı ve yerli yatırımların büyüyerek artacağı düşünülmektedir.

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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Antalya İli



Antalya ili, Türkiye'nin güneyinde, merkezi Akdeniz kıyısında olan bir turizm merkezidir. Kuzeyinde; Burdur, Isparta, Konya, doğusunda; Karaman, Mersin, batısında; Muğla illeri bulunmaktadır. Güneyi, Akdeniz ile çevrilmiş olan Antalya ili kıyılarının uzunluğu 630 km'yi bulmaktadır. Antalya, çok hızlı gelişme süreci içinde olan bir kenttir. İklimi, doğal güzellikleri ve hızlı bir şekilde süren turizm yatırımları son yıllarda Antalya'ya göçleri arttırmıştır.

Kentte yapılaşma son yıllarda artmış, çok katlı binalar ve modern işanları yapılmıştır. Kenti doğudan batıya doğru geçen 45 m. genişliğindeki 100.Yıl Bulvarı ulaşımı büyük ölçüde rahatlatmıştır. Toplu konut kooperatifleri kurulmuş ve kent çevresinde yeni yerleşim birimleri oluşmuştur. Antalya merkez ilçesine bağlı üç belediye vardır. Bunlar; Konyaaltı, Muratpaşa ve Kepez'dir.

Antalya nüfus artışı hızı yönünden Türkiye genelinde ikinci sırayı almaktadır. 2011 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre, Antalya'nın il nüfusu 2.043.482, il merkezi nüfusu 1.450.209'e ulaşmıştır.

Antalya ekonomik gelişme açısından önü açık bir kenttir. İklimin sıcak ve ulaşımın kolay olması en önemli etkenlerdir. Bölgenin ekonomik yapısı içinde, tarım, turizm, ticaret ve küçük sanayi en önemli unsurlardır. Bölge nüfusunun %80'i geçimini tarımdan sağlamaktadır. Verimi oldukça yüksek olan Antalya toprağında buğdaydan mısır, susamdan pamuğa, portakaldan muza kadar her türlü ürün yetişmektedir. Antalya bölgesi sebze ve meyve üretimindeki zenginliği yönünden Türkiye'nin merkezi durumundadır.

Antalya bölgesinde sera ile üretim son yıllarda büyük gelişme göstermiş, bu konuda üreticilere geniş olanaklar sağlanmıştır. Seralar teknik yönden geliştirilmiş, üretim artırılarak turfanda sebze dışsattımında önemli gelir elde edilmiştir. Türkiye genelinde cam seraların

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

%90'ı Antalya'da bulunmaktadır. Türkiye turfanda sebzesinin %65'i bu bölgede üretilmektedir.

Son yıllarda turizm ve turizm yatırımları yönünde de hızlı gelişimine paralel olarak kentin, yatırımcılar kaynaklarını Antalya kıyılarına yönlendirmiştir. 1980'li yılların başlarında görülen turizm yatırımları günümüzde kent merkezi ve 640 km.'lik kıyı şeridinde birçok turistik tesis inşaatına ulaşmıştır. Bu tesisler açıldıkça halkın ekonomik ve kültürel yapısı değişmiş, yabancı dil öğrenimi artmış, turiste yönelik satış mağazaları, restoranlar, kiralık otomobil servisleri, seyahat acentaları çoğalmıştır.

Serbest bölge ve milyarlarca liralık turistik yatırımlar son yıllarda nüfus akışını hızlandırmış ve kentte yeni yerleşim birimleri oluşmasına neden olmuştur. Antalya'da ulaşım kara, hava ve deniz yollarıyla sağlanmaktadır. E-24 karayolu Antalya'yı Burdur ve Afyon üzerinden Orta ve Batı Anadolu'ya bağlamaktadır. Aynı yol kıyı şeridi boyunca da Antalya'yı Mersin üzerinden Doğu Anadolu'ya ulaştırmaktadır. Antalya'nın bazı önemli kentlere uzaklıkları şöyledir: Adana 525 km., İstanbul 724 km., Konya 364 km., Bursa 561 km. ve Mersin 487 km'dir.

Antalya Havaalanı, yılın her mevsimi trafiğe açık olan ve günün 24 saatinde hizmet veren Türkiye'nin en büyük havaalanlarından biridir. 1947 yılında hizmete açılan havaalanının, 1985 yılında terminal binası ve pistinde yeni düzenlemeler yapılmıştır.

Antalya Limanı, yeni çalışmalar sonunda uluslararası ticaret ve turizme yönelik bir kimlik kazanmıştır. Serbest bölgenin faaliyete geçmesiyle ticari hareketliliği daha da artacak olan limana, turizm sezonunda büyük yolcu gemileri yanaşmaktadır.

Sanayi yönünden fazla gelişmiş bir kent olmayan Antalya'da daha çok çevre ve hava kirliliğine neden olmayacak türde sanayi kuruluşları bulunmaktadır.

3.2.2 Muratpaşa İlçesi



Muratpaşa ilçesi Antalya ili merkezinde yer almakta olup, 30-31 derece boylamlar ve 36-37 derece enlemler arasında bulunmaktadır. Muratpaşa, doğuda Aksu ilçesi, kuzeyde Kepez ilçesi, batıda Konyaaltı ilçesi, güneyde ise Akdeniz ile çevrilidir. Muratpaşa ilçe merkezi Akdeniz kıyısında 8804 hektarlık alana yerleşmiştir. İlçe mülki alanı 92 km²'dir. İlçenin toplam olarak 20 km. sahil kıyı şeridi vardır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Muratpaşa Antalya Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde alt kademe Belediyesi iken 22 Mart 2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Kanunla Muratpaşa ilçesi kurulmuştur. İlçe belediyesi 56 mahalleden oluşmaktadır.

	2008 Nüfusu	2009 Nüfusu	2010 Nüfusu	2011 Nüfusu
Muratpaşa	377.857	396.906	416.576	431.348

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	:	Antalya
İlçesi	:	Muratpaşa
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Haşim İşcan
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	8989
Parsel No.	:	16
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Betonarme Bina
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü	:	2.012,00 m ²
Hissesi	:	Tam
Maliği	:	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kat No	Bağımsız Blm. No	Blok No	Niteliği	Eki	Arsa Payı
Zemin + Galeri	1	-	İşyeri Dupleks Depolu	-	350/855
Zemin + Galeri	2	-	İşyeri Dupleks	E:1, E:2 Özel Depo	4/855
Zemin + Galeri	3	-	İşyeri Dupleks Depolu	-	200/855
Birinci Kat	4	-	İşyeri	-	44/855
İkinci Kat	5	-	İşyeri	-	32/855
Üçüncü Kat	6	-	İşyeri	-	32/855
Dördüncü Kat	7	-	İşyeri	-	32/855
Beşinci Kat	8	-	İşyeri	-	32/855
Altıncı Kat	9	-	İşyeri	-	32/855
Yedinci Kat	10	-	İşyeri	-	32/855
Sekizinci Kat	11	-	İşyeri	-	32/855
Dokuzuncu Kat	12	-	İşyeri	-	32/855

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1. Bodrum Kat	13	-	Trafo	-	1/855
---------------	----	---	-------	---	-------

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.

Antalya ili, Muratpaşa ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan çalışmalar sonucunda temin edilen ve rapor ekinde sunulan 09.10.2012 tarihli onaylı takyidat belgelerine göre, değerlendirme raporu konusu gayrimenkullerin üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin, 18.07.2003 tarih, 4922 yevmiye no ile mülkiyeti, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazlarla ilgili son 3 yıllık dönemde alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

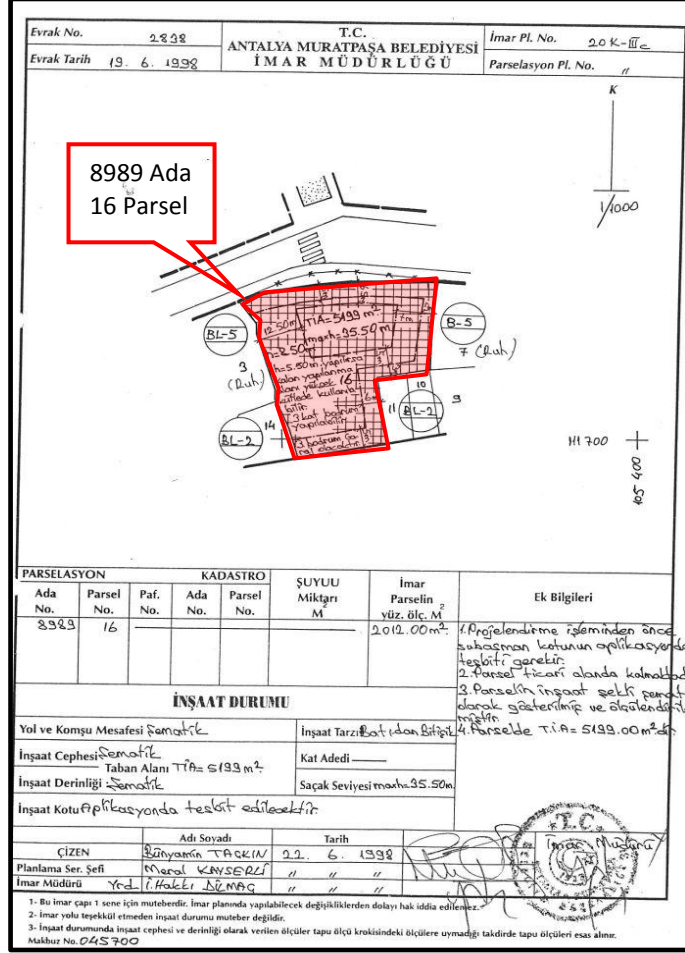
İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı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

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 09.10.2012 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan 19.06.1998 tarih ve 2828 evrak numaralı imar durumu belgesine göre konu taşınmazlar; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

- "Ticari Alan" içerisinde kalmaktadır.
- "Batıdan Bitişik" nizam tarzındadır.
- "3 kat bodrum yapılabilir",
- "3.bodrum kat garaj olacaktır."
- "Ön ve arka bahçe çekme mesafesi: 5 m, yan bahçe çekme mesafesi (batı): 12.50 m, yan çekme mesafesi (doğu): 7 m"
- "Hmax= 35,50m" 'dir.
- "Parselde toplam inşaat alanı=5.199 m²" dir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1/1000 Ölçekli İmar Çapı:



✓ Ruhsat ve İzinler:

- ✓ Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş 08.02.1999 onay tarihli ve 01/22 no'lu "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş 08.02.1999 onay tarihli ve 01/22 no'lu "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır. Söz konusu yapı ruhsatı 3-B yapı sınıfında olup, yol kotu seviyesi altı 3 kat ve yol kotu seviyesi üstü 10 kat, toplam 13 kat için ve 3 dükkan, 9 büro ve 1 trafo olmak üzere 13 bağımsız bölüm ve toplam 11.640 m² kapalı alan için düzenlenmiştir.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş 28.11.2001 onay tarihli ve 04/44 no'lu "Genel İskan Belgesi" bulunmaktadır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş 19.06.2003 onay tarihli ve 22/18 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır. Söz konusu belge yapının; 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 nolu bağımsız bölümleri için verilmiştir.

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)
08.02.1999 –01/22 (Yapı Ruhsatı)	Yeni yapı	11.640

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

28.11.2001 – 04/44 (Genel İskan Belgesi)	Yeni yapı	11.640
19.06.2003 – 22/18 (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Yeni yapı	6.496

- ✓ **Yapı ruhsatı ve genel iskan belgesi ile yapı kullanma izin belgesi arasındaki m² farkına; yapıya ait 3 kat kapalı otoparkların yapı kullanma izin belgesine dahil olmaması ve sadece bağımsız bölümleri içermesi neden olmaktadır.**

✓ **Yapı Denetim :**

- Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmeden önce inşa edilmiştir. Bu nedenle yapı denetime tabii 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

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıllık dönemde imar planında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 8989 ada 16 no'lu parsel üzerinde yer alan toplam 13 adet bağımsız bölüm onaylı mimari projeleri ile uyumlu olup, kat mülkiyet tapusuna ve iskan belgesine sahiptir. Taşınmazların üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bilgisi de bulunmamaktadır. Bu nedenlerden ötürü konu taşınmazların ilgili Sermaye Mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Konu taşınmazların 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: Haşim İşcan Mahallesi, Recep Peker Caddesi, No:10, Üçkapılar, Muratpaşa/ANTALYA.

Değerleme konusu taşınmaz Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşim İşcan Mahallesi'nde yer almaktadır. Gayrimenkule ulaşım için; Antalya şehirçi trafiğini doğu-batı yönünde ulaşım sağlayan Ali Çetinkaya Caddesi üzerinde Kaleiçi yönünde ilerlerken bu caddeyi kuzeybatı-güneydoğu yönünde dik kesen Cebesoy Caddesine sola dönülerek katılım sağlanır. Bu cadde üzerinde yaklaşık 400 m ilerledikten sonra bu caddeyi doğu-batı yönünde dik kesen Recep Peker Caddesine sağa dönülerek katılım sağlanır. Değerleme konusu taşınmaz yaklaşık 250 m. ileride sol kolda konumlanmakta olan Haşim İşcan İş Merkezidir. Ana gayrimenkul olan Haşim İşcan İş Merkezine giriş, Recep Peker Caddesinden yapıya bakış istikametinde önden, kuzey cepheden sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, Antalya 2000 Plaza, Antalya Lisesi, Antalya Güneş Dershaneleri, Antalya Başarı Dershaneleri, Birlik İşhanı, Tarihi Kaleiçi Mahallesi ve Hadrianus Kapısı yer almaktadır. Yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu bir bölgeye yakın konumda yer alan gayrimenkulün ulaşım imkanları çeşitlidir. Toplu taşıma ile kolay erişilebilirliğe sahip olup talep bakımından cazip bir bölgedir.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe (km)
Kaleiçi	~0,2
Cumhuriyet Meydanı	~0,7
Havalimanı	~10,00



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Taşınmazın Yaklaşık Konumu

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşim İşcan Mahallesi, 8989 ada, 16 parsel no'lu "Betonarme Bina" vasıflı, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetindeki gayrimenkullerdir.

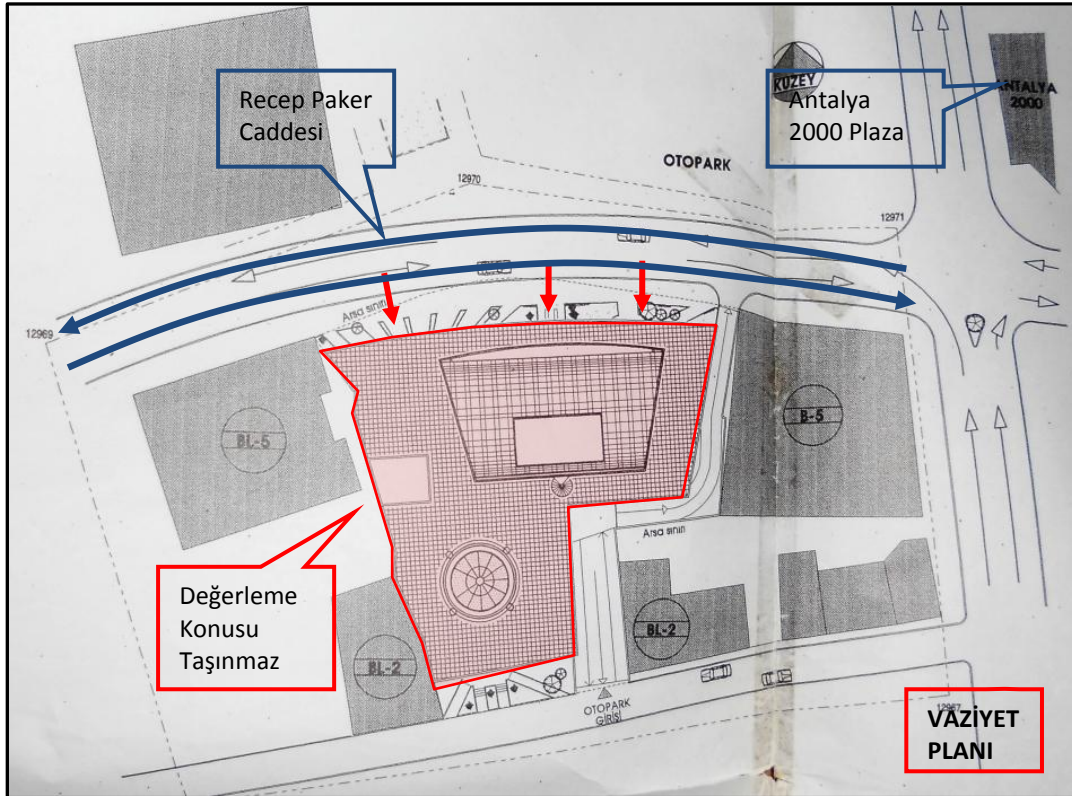
Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunduğu parselin yapılaşmaya uygun olduğu ve düz bir topoğrafyaya sahip olduğu tespit edilmiştir. 8989 ada 16 nolu parsel üzerinde yer alan Haşim İşcan İş Merkezi, B.A.K. yapı tarzında, batıdan bitişik nizam, onaylı yapı ruhsatına göre 11.640 m² kapalı alana sahip olup, 3.bodrum kat, 2. bodrum kat, 1.bodrum kat, zemin kat, galeri kat ve 7 normal kat olmak üzere toplam 13 kat olarak proje ve inşa edilmiştir.

Halen 1 nolu bağımsız bölüm Kipa Alışveriş Merkezi tarafından, 2-4-5-6-7-8-9-10-11-12 nolu bağımsız bölümler Final Dergisi Dershanesi tarafından, 3 nolu bağımsız bölüm Vakıflar Bankası Üçkapılar şubesi tarafından kullanılmakta olup, 13 numaralı bağımsız bölüm iş merkezinin trafosu olarak kullanılmaktadır. Bağımsız bölümler onaylı mimari projesine ve yapı kullanma izin belgesine göre 6.496 m² kapalı alana sahiptir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

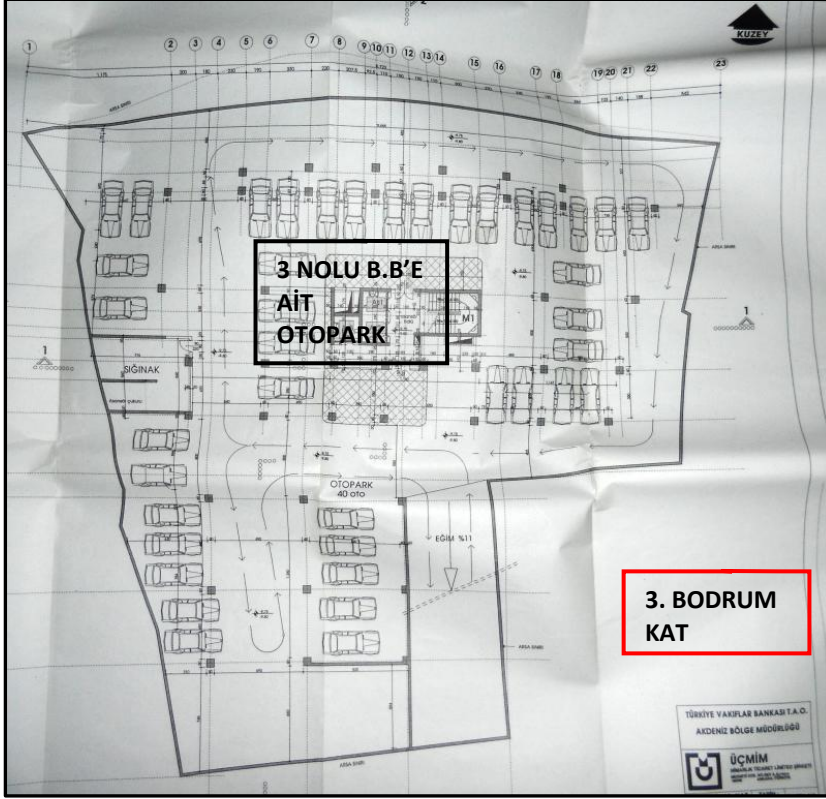
BAĞIMSIZ BÖLÜM ADETLERİ	
KATLAR	BAGIMSIZ BÖLÜM
3.BODRUM KAT	-
2.BODRUM KAT	-
1.BODRUM KAT	1
ZEMİN KAT	3
GALERİ KAT	-
1.NORMAL KAT	1
2.NORMAL KAT	1
3.NORMAL KAT	1
4.NORMAL KAT	1
5.NORMAL KAT	1
6.NORMAL KAT	1
7.NORMAL KAT	1
8.NORMAL KAT	1
9.NORMAL KAT	1
TOPLAM	13

Vaziyet Planı;

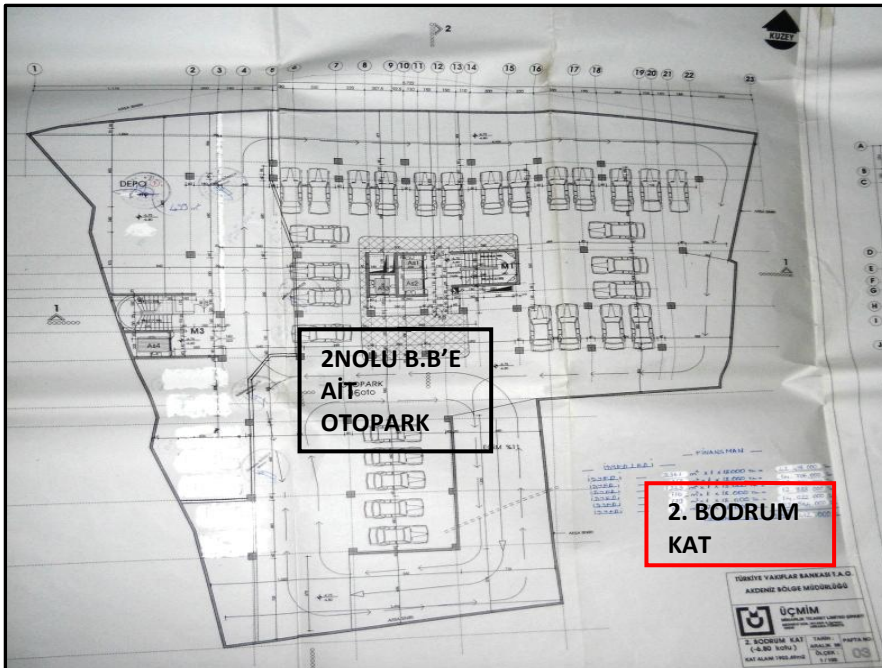


ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3. Bodrum Kat; Onaylı mimari projesine göre 1.923 m² kapalı alana sahip olup, bu kat 3 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Vakıfbank araçlarına tahsisli otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Otoparkta zemin beton, duvarlar plastik boyalı olup, aydınlatma ise floresandır.



2. Bodrum Kat; Onaylı mimari projesine göre 1.903 m² kapalı alana sahip olup, bu kat 2 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Final Dergisi Dershaneleri araçlarına tahsisli otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Otoparkta zemin beton, duvarlar plastik boyalı olup, aydınlatma ise floresandır.

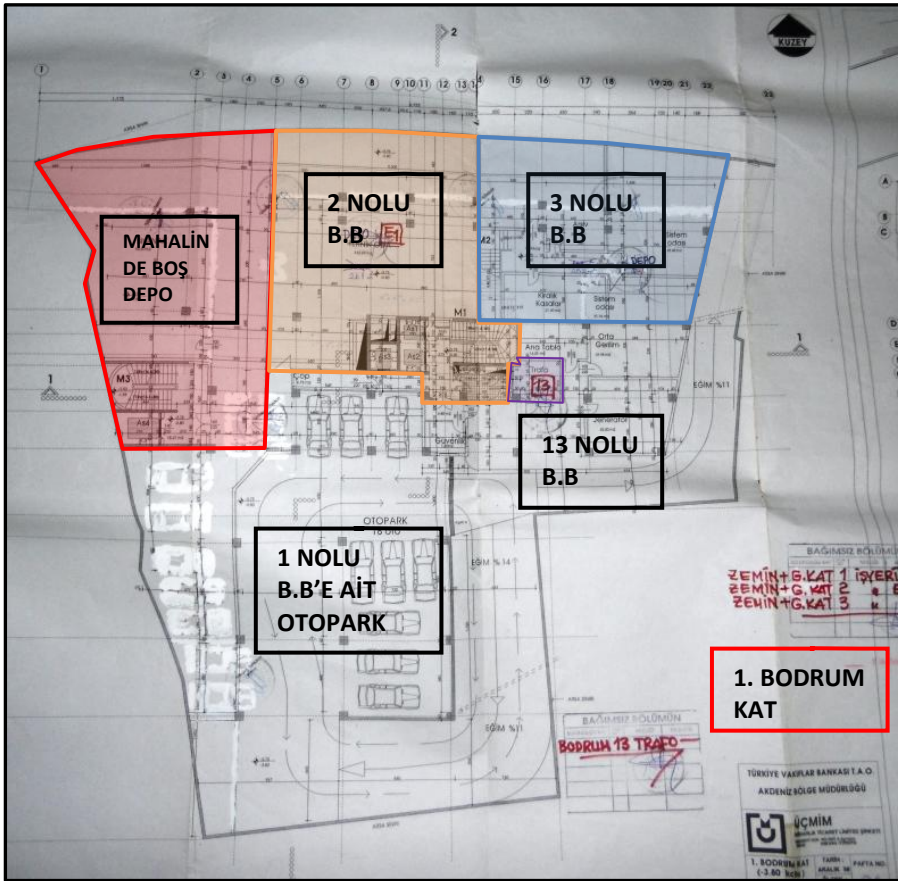


ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1. Bodrum Kat; Onaylı mimari projesine göre toplam 1.932 m² kapalı alana sahip olup, bu katta 1 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Kipa araçlarına tahsisli 1.333 m² otopark alanı ve 439 m² kapalı alana sahip depo bulunmaktadır. Mahalinde yapılan incelemelerde depo bölümünün kullanılmadığı tespit edilmiştir. Bu katta zemin beton, duvarlar plastik boyalı olup, aydınlatma ise floresandır.

Ayrıca bu katta, 3 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Vakıfbank Üçkapılar Şubesine ait 160 m² kapalı alan bulunmaktadır. Bu alanda arşiv, sistem odası, kiralık kasalar ve kasa dairesi bulunmaktadır. Bölümlerde zemin karo seramik, duvarlar plastik boyalı olup, aydınlatma ise floresandır. İç kapılar çelik kapı olup, dış cephe doğramaları bulunmamaktadır.

Yine bu katta, 13 numaralı bağımsız bölüm olan ve toplam 10 m² kapalı alana sahip trafo bulunmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümde herhangi bir ticari faaliyette bulunulamayacağı için taşınmaz değerlendirme kapsamı dışındadır.



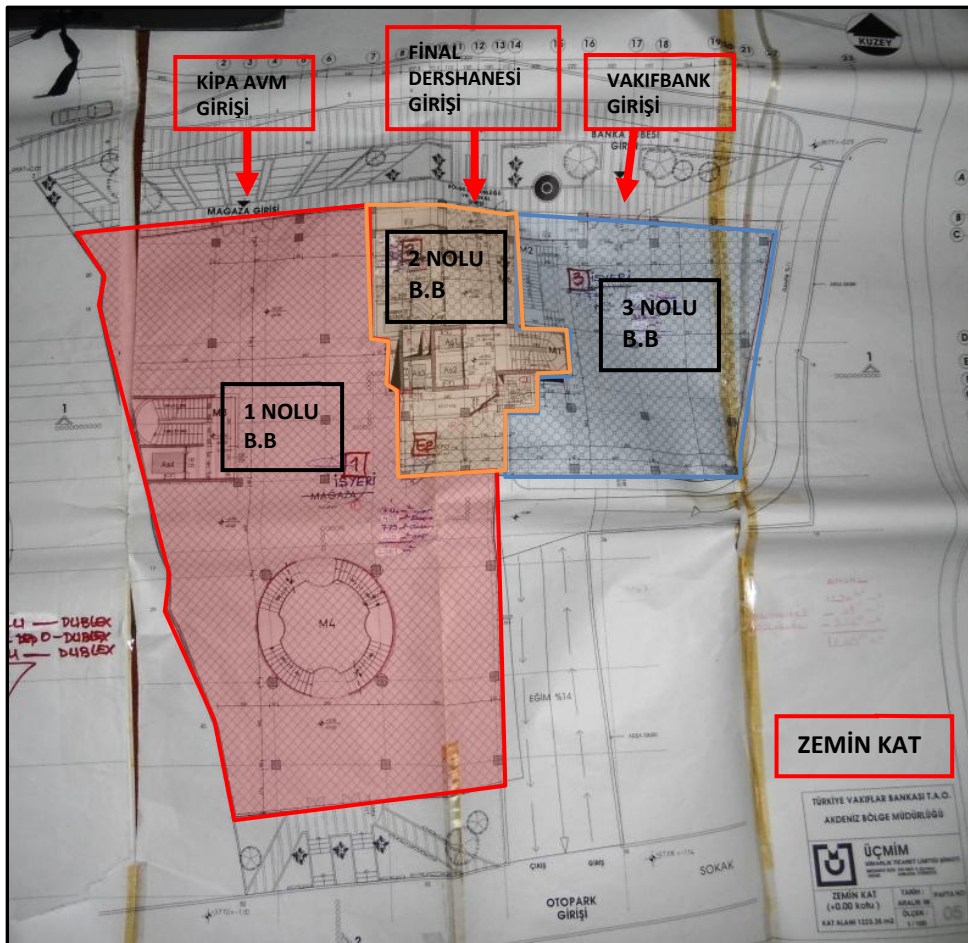
Zemin Kat; Onaylı mimari projesine göre toplam 1.417 m² kapalı alana sahip olup, 1 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Kipa Alışveriş Merkezine ait 714 m² kapalı alan, 2 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Final Dergisi Dershanelerine ait 388 m² kapalı alan ve 3 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Vakıfbank Üçkapılar Şubesine ait 315 m² kapalı alan bulunmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 numaralı bağımsız bölüm olan Kipa Alışveriş Merkezine ait 714 m² kapalı alanlı bölümde, satış amaçlı standlar, 4 adet soğuk hava deposu, bay-bayan soyunma odaları ve wc'ler bulunmaktadır. Bu katta zeminler karo seramik, duvarlar fayans+plastik boyalı olup, aydınlatma ise floresandır.

2 numaralı bağımsız bölüm Final Dergisi Dershanlerine ait olup, derslane girişi, danışma-bekleme bölümü ve depo olarak kullanılmaktadır. Zeminler granit, duvarlar plastik boyalı olup, aydınlatma ise duvar aplik ve sarkıt avizelerdir. İç kapılar ahşap kapı olup, dış cephe doğramaları alüminyum doğramadır.

3 numaralı bağımsız bölüm olan Vakıfbank Üçkapılar Şubesi'ne ait 315 m² kapalı alanlı bölümde, bankacılık amaçlı gişeler, müşteri hizmetleri bankoları, ATM makineleri ve bekleme bölümü bulunmaktadır. Bölümlerde zemin karo seramik+granit, duvarlar plastik boyalı olup, aydınlatma taş yünü asma tavan içine spot armatürdür.



Galeri Kat; Onaylı mimari projesine göre toplam 1.133 m² kapalı alana sahip olup, 1 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Kipa Alışveriş Merkezine ait 779 m² kapalı alan, 2 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Final Dergisi Dershanelerine ait galeri boşluğu ve 3 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Vakıfbank Üçkapılar Şubesine ait 354 m² kapalı alan bulunmaktadır.

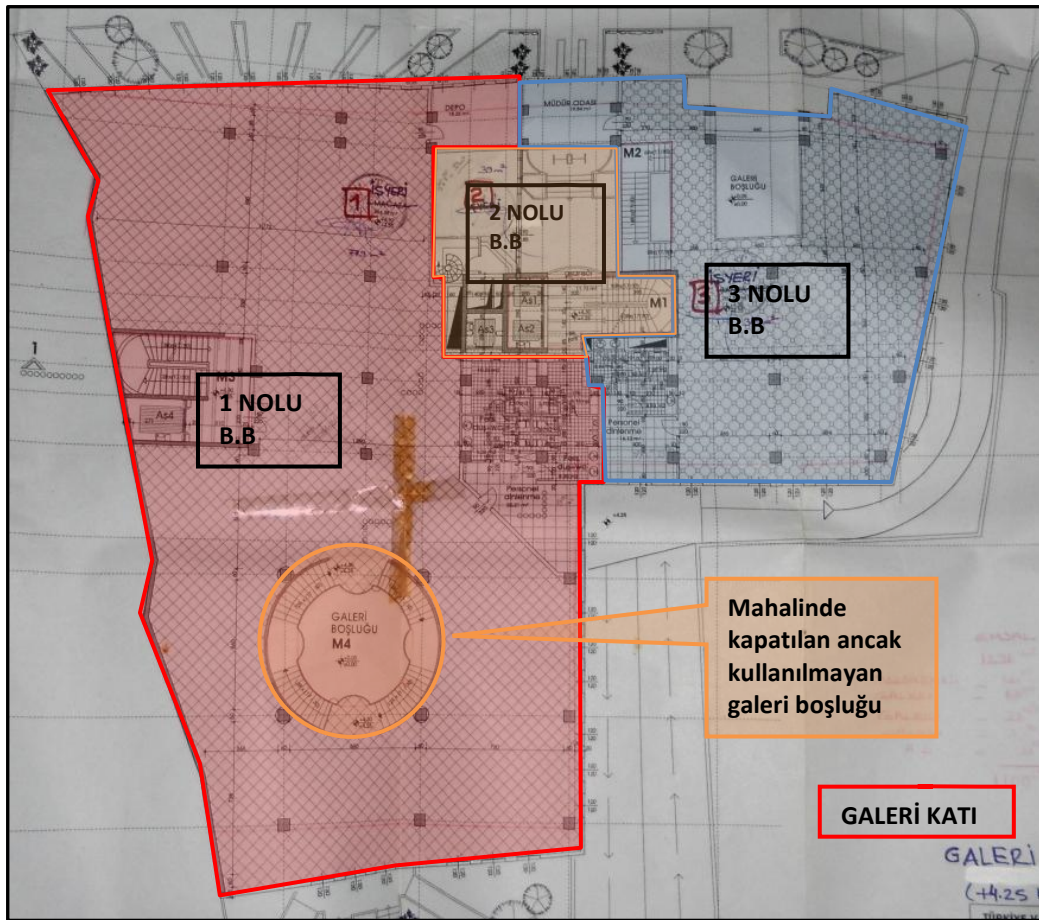
Mahalinde yapılan incelemelerde, 1 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Kipa Alışveriş Merkezine ait

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

779 m² kapalı alanlı galeri katında; depolar, bay-bayan soyunma odaları, idari ofis, yemekhane ve WC ler bulunmaktadır. Bölümlerde zemin karo seramik, duvarlar fayans+plastik boyalı olup, aydınlatma ise floresandır. İç kapılar ahşap kapı olup, dış cephe doğramaları alüminyum doğramadır.

Mahalinde yapılan incelemelerde, 2 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Final Dergisi Dershanelerine ait bölüm, dersane girişi, danışma ve bekleme bölümü olarak kullanılmaktadır. Zeminler granit, duvarlar plastik boyalı olup, aydınlatma ise duvar aplik ve sarkıt avizelerdir. İç kapılar ahşap kapı olup, dış cephe doğramaları alüminyum doğramadır.

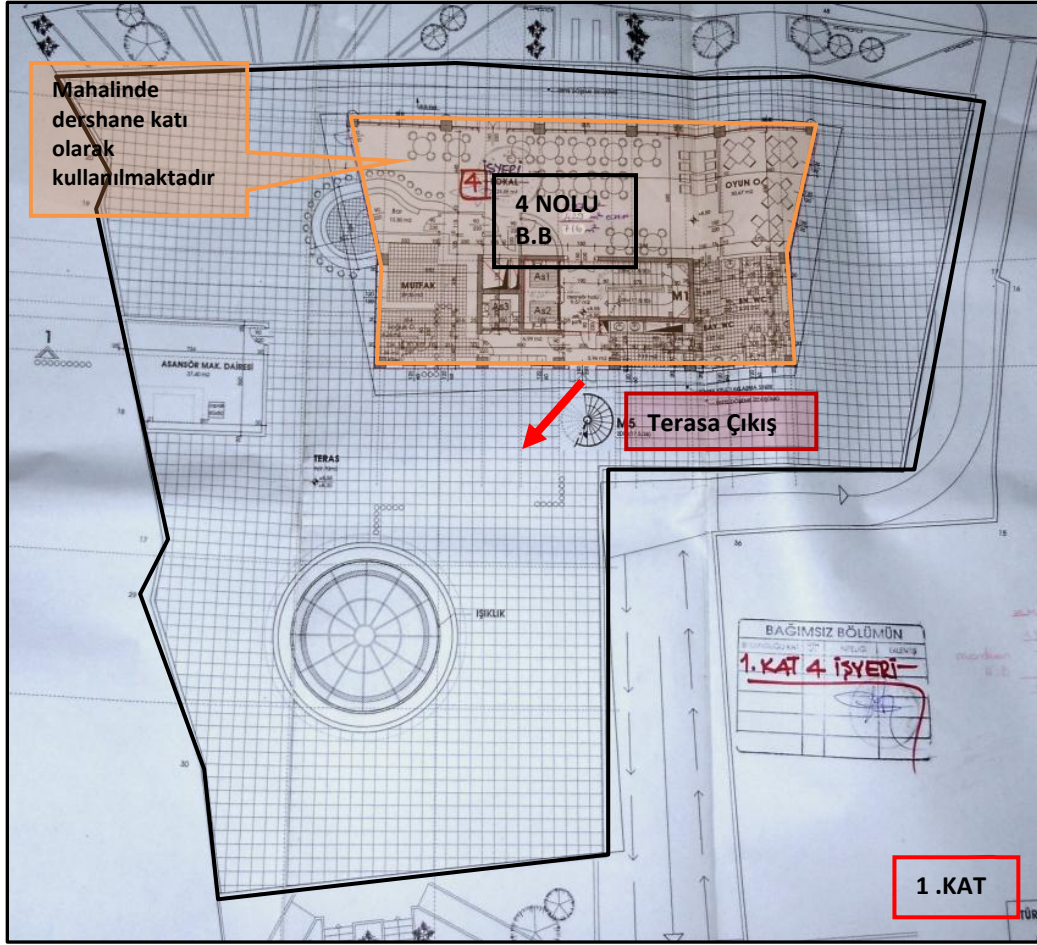
Mahalinde yapılan incelemelerde, 3 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Vakıfbank Üçkapılar Şubesine ait 315 m² kapalı alana sahip bölümde; müşteri hizmetleri bankoları, bekleme bölümü, müdür odası ve WC'ler bulunmaktadır. Zeminler karo seramik ve laminant parke, duvarlar plastik boyalı, kolonlar ahşap giydirme olup, aydınlatma ise taş yünü asma tavan içine gömülü spot armatürdür. İç kapılar ahşap olup, dış cephe doğramaları alimünyum doğramadır.



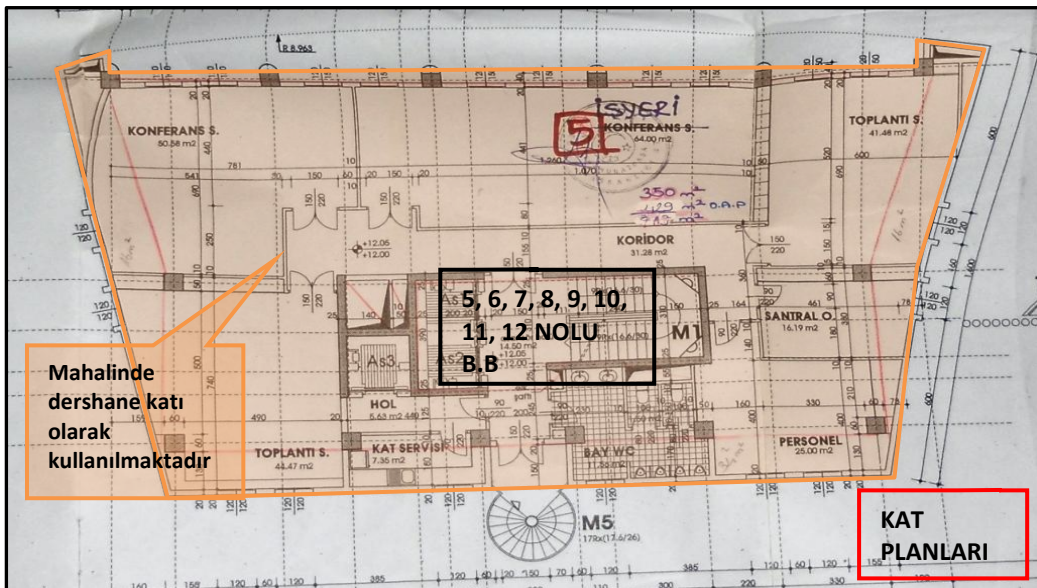
1.Kat: Onaylı mimari projesine göre toplam 287 m² kapalı alana sahip olup, 4 bağımsız bölüm numaralı işyeri bulunmaktadır ve Final Dergisi Dershaneleri tarafından kullanılmaktadır.

4 Nolu bağımsız bölüm; kurucu odası, müdür odası, öğrenci işleri, kantin, açık teras kantin ve 2 adet wc olarak kullanılmaktadır. Bölümlerde zemin epoksi ve seramik, duvarlar plastik boyalı+ fayans, aydınlatma ise asma tavan içine gömülü spot armatürdür. İç kapılar amerikan kapı olup, dış cephe doğramaları alüminyum+ ahşap doğramadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



2.Kat; Onaylı mimari projesine göre toplam 350 m² kapalı alana sahip olup, 5 bağımsız bölüm numaralı işyeri bulunmaktadır ve Final Dergisi Dershanesi tarafından kullanılmaktadır. Bu katta; bilgi işlem kayıt odası, idari ofis, doktor odası, 4 adet derslik ve 2 adet wc bulunmaktadır. Bölümlerde zemin epoksi ve seramik, duvarlar plastik boyalı+ fayans, aydınlatma ise asma tavan içine gömülü spot armatürdür. İç kapılar amerikan kapı olup, dış cephe doğramaları alüminyum+ ahşap doğramadır.



TARİHİ: 28.12.2012

*GİZLİDİR

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.Kat; Onaylı mimari projesine göre toplam 385 m² kapalı alana sahip olup, 6 bağımsız bölüm numaralı işyeri bulunmaktadır ve Final Dergisi Dershane tarafından kullanılmaktadır. Bu katta; müdür yardımcısı odası, 6 adet derslik ve 2 adet wc bulunmaktadır. Bu katta zemin epoksi ve seramik, duvarlar plastik boyalı+ fayans, aydınlatma ise asma tavan içine gömülü spot armatürdür. İç kapılar amerikan kapı olup, dış cephe doğramaları alüminyum+ ahşap doğramadır.

4.Kat; Onaylı mimari projesine göre toplam 385 m² kapalı alana sahip olup, 7 bağımsız bölüm numaralı işyeri bulunmaktadır ve Final Dergisi Dershane tarafından kullanılmaktadır. Bu katta; rehberlik odası, 6 adet derslik ve 2 adet wc bulunmaktadır. Bu katta zemin epoksi ve seramik, duvarlar plastik boyalı+ fayans, aydınlatma ise asma tavan içine gömülü spot armatürdür. İç kapılar amerikan kapı olup, dış cephe doğramaları alüminyum+ ahşap doğramadır.

5.Kat; Onaylı mimari projesine göre toplam 385 m² kapalı alana sahip olup, 8 bağımsız bölüm numaralı işyeri bulunmaktadır ve Final Dergisi Dershane tarafından kullanılmaktadır. Bu katta; öğretmenler odası, arşiv odası, rehberlik odası, 2 adet derslik ve 2 adet wc bulunmaktadır. Zeminler epoksi ve seramik, duvarlar plastik boyalı+ fayans, aydınlatma ise asma tavan içine gömülü spot armatürdür. İç kapılar amerikan kapı olup, dış cephe doğramaları alüminyum+ ahşap doğramadır.

6.Kat; Onaylı mimari projesine göre toplam 385 m² kapalı alana sahip olup, 9 bağımsız bölüm numaralı işyeri bulunmaktadır ve Final Dergisi Dershane tarafından kullanılmaktadır. Bu katta; bölüm odası, 6 adet derslik ve 2 adet wc bulunmaktadır. Zeminler epoksi ve seramik, duvarlar plastik boyalı+ fayans, aydınlatma ise asma tavan içine gömülü spot armatürdür. İç kapılar amerikan kapı olup, dış cephe doğramaları alüminyum+ ahşap doğramadır.

7.Kat; Onaylı mimari projesine göre toplam 385 m² kapalı alana sahip olup, 10 bağımsız bölüm numaralı işyeri bulunmaktadır ve Final Dergisi Dershane tarafından kullanılmaktadır. Bu katta; rehberlik odası, 6 adet derslik ve 2 adet wc bulunmaktadır. Zeminler epoksi ve seramik, duvarlar plastik boyalı+ fayans, aydınlatma ise asma tavan içine gömülü spot armatürdür. İç kapılar amerikan kapı olup, dış cephe doğramaları alüminyum+ ahşap doğramadır.

8.Kat; Onaylı mimari projesine göre toplam 385 m² kapalı alana sahip olup, 11 bağımsız bölüm numaralı işyeri bulunmaktadır ve Final Dergisi Dershane tarafından kullanılmaktadır. Bu katta; danışman odası, 6 adet derslik ve 2 adet wc bulunmaktadır. Bölümlerde zemin epoksi ve seramik, duvarlar plastik boyalı+ fayans, aydınlatma ise asma tavan içine gömülü spot armatürdür. İç kapılar amerikan kapı olup, dış cephe doğramaları alüminyum+ ahşap doğramadır.

9.Kat; Onaylı mimari projesine göre toplam 385 m² kapalı alana sahip olup, 12 bağımsız bölüm numaralı işyeri bulunmaktadır ve Final Dergisi Dershane tarafından kullanılmaktadır. Bu katta; yönetim kurulu başkanı odası, Şevket Ertem Kütüphanesi, İbrahim Taşel Toplantı salonu bulunmaktadır. Zeminler, epoksi+laminant parke+seramik, duvarlar plastik boyalı+ fayans, aydınlatma ise asma tavan içine gömülü spot armatürdür. İç kapılar amerikan kapı ve ahşap olup, dış cephe doğramaları alüminyum+ ahşap doğramadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ	m ² Kat Alanı (Yasal)	m ² Kat Alanı (Mevcut)
9. Kat	385	385
8. Kat	385	385
7. Kat	385	385
6. Kat	385	385
5. Kat	385	385
4. Kat	385	385
3. Kat	385	385
2. Kat	350	350
1. Kat	287	287
Galeri Kat	1.133	1.133
Zemin Kat	1.417	1.417
1. Bodrum Kat	1.932	1.932
2. Bodrum Kat	1.903	1.903
3. Bodrum Kat	1.923	1.923
Toplam	11.640,00	11.640,00

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	m ² Alanı (Yasal)	m ² Alanı (Mevcut)
1 Nolu B.B	1932	1932
2 Nolu B.B	388	388
3 Nolu B.B	834	834
4 Nolu B.B	287	287
5 Nolu B.B	350	350
6 Nolu B.B	385	385
7 Nolu B.B	385	385
8 Nolu B.B	385	385
9 Nolu B.B	385	385
10 Nolu B.B	385	385
11 Nolu B.B	385	385
12 Nolu B.B	385	385
13 Nolu B.B	10	10
Toplam	6.496,00	6.496,00

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Bina Adı	Haşim İşcan İş Merkezi
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Batıdan Bitişik
Binanın Kat Adedi	13 Kat (3.Bodrum+2.Bodrum+1.Bodrum+Zemin+ Galeri+ 9 normal kat)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kapalı Alanı	11.640 m ²
Dış cephe Kaplaması	Granit+ reflekte cam giydirme
Kanalizasyon	Mevcut (foseptik)
Elektrik	Mevcut (Şebeke)
Jeneratör	Mevcut (740 Kwa)
Su	Mevcut (Şebeke suyu)
Su Deposu	Mevcut (2 adet)
Yangın Merdiveni	Mevcut
Klima	Mevcut
Isıtma	Merkezi sistem (Final Dergisi Dershane), Klima (Vakıfbank, Kipa)
Güvenlik	Mevcut (kapalı devre kamera sistemi)
Asansör	2 adet asansör (Final Dergisi Dershane), 1 adet asansör (Kipa)

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

Kat Adı	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
9. KAT	Yönetim kurulu başkanı odası, Kütüphanesi, Toplantı salonu	Epoksi+ laminant parke + seramik	Alçı Asma Tavan	Alüminyum	Alçı asma tavan içine gömülü spot armatür
8.KAT	Danışman odası, 6 adet derslik ve 2 adet Wc	Epoksi+ seramik	Alçı Asma Tavan	Alüminyum	Alçı asma tavan içine gömülü spot armatür
7.KAT	Rehberlik odası, 6 adet Derslik ve 2 adet Wc	Epoksi+ seramik	Alçı Asma Tavan	Alüminyum	Alçı asma tavan içine gömülü spot armatür
6.KAT	Bölüm odası, 6 adet Derslik ve 2 adet Wc	Epoksi+ seramik	Alçı Asma Tavan	Alüminyum	Alçı asma tavan içine gömülü spot armatür
5.KAT	Öğretmenler odası, Arşiv odası, Rehberlik odası, 2 adet Derslik ve 2 adet Wc	Epoksi+ seramik	Alçı Asma Tavan	Alüminyum	Alçı asma tavan içine gömülü spot armatür
4.KAT	Rehberlik odası, 6 adet Derslik ve 2 adet Wc	Epoksi+ seramik	Alçı Asma Tavan	Alüminyum	Alçı asma tavan içine gömülü spot armatür

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.KAT	Müdür yardımcısı odası, 6 adet Derslik ve 2 adet Wc	Epoksi+seramik	Alçı Asma Tavan	Alüminyum	Alçı asma tavan içine gömülü spot armatür
2.KAT	Bilgi işlem kayıt odası, İdari ofis, Doktor odası, 4 adet Derslik ve 2 adet Wc	Epoksi+seramik	Alçı Asma Tavan	Alüminyum	Alçı asma tavan içine gömülü spot armatür
1.KAT	Kurucu odası, Müdür odası, Öğrenci işleri ve 2 adet Wc olarak kullanılmaktadır	Epoksi+seramik	Alçı Asma Tavan	Alüminyum	Alçı asma tavan içine gömülü spot armatür
GALERİ KAT	Bay-bayan soyunma odaları, İdari ofis, Yemekhane ve wc (Kipa), galeri boşluğu (Final Dergisi Dershaneleri), Müşteri hizmetleri bankoları, Bekleme bölümü, Müdür odası ve wc(Vakıfbank)	Laminant parke+seramik+ granit	Alçı Asma Tavan	Alüminyum	Alçı asma tavan içine gömülü spot armatür
ZEMİN KAT	Satış amaçlı bölümler, 4 adet soğuk hava deposu, Bay-bayan soyunma odaları ve wc (Kipa), Dershane girişi bekleme bölümü ve depo (Final Dergisi Dershaneleri), Bankacılık amaçlı gişeler, Müşteri hizmetleri bankoları, Atm Makineleri ve Bekleme bölümü (Vakıfbank)	Seramik+ granit	Alçı Asma Tavan	Alüminyum	Taş yünü asma tavan içine spot armatür
1. BODRUM KAT	Depo ve otopark(Kipa), Arşiv, Sistem odası, Kiralık kasalar ve Kasa dairesi	Beton+ seramik	Alçı Asma Tavan+ Plastik Boyalı Tavan	-	Floresan
2. BODRUM KAT	Otopark (Final Dergisi Dershaneleri)	Beton	Sıvalı Tavan	-	Floresan
3.BODRUM KAT	Otopark (Final Dergisi Dershaneleri)	Beton	Sıvalı Tavan	-	Floresan

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda Recep Paker Caddesi'ne cepheli konumda olan Haşim İşcan İş Merkezi'dir.
- Değerleme konusu iş merkezinin mülkiyeti Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olup, bağımsız bölümler farklı kiracılar tarafından kullanılmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın bünyesinde banka, alışveriş mekezi ve dersane olmak üzere farklı nitelikte bağımsız bölümler bulunmaktadır.
- Haşim İşcan İş Merkezi bünyesinde toplam 13 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumda yola 50 m. cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, Antalya 2000 Plaza, Antalya Lisesi, Antalya Güneş Dershanesi, Antalya Başarı Dershanesi, Birlik İşhanı, Tarihi Kaleiçi ve Hadrianus Kapısı yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza toplu taşıma ve özel araçlar ile rahatlıkla ulaşılabilir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge ticari ve eğitim kullanımı açısından tercih edilen bir bölge niteliğindedir.
- Değerleme konusu taşınmazın çevresinde çok sayıda dersane bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz, 13 bağımsız bölümden meydana gelmiş olup, 1 nolu bağımsız bölüm Kipa Alışveriş Merkezi tarafından, 2-4-5-6-7-8-9-10-11-12 nolu bağımsız bölümler Final Dergisi Dershanesi tarafından, 3 nolu bağımsız bölüm Vakıflar Bankası Üçkapılar şubesi tarafından kullanılmakta olup, 13 numaralı bağımsız bölüm iş merkezinin trafosu olarak kullanılmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın 3 katlı kapalı otoparkı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz genelinde malzeme ve işçilik kalitesi iyi seviyededir.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 kullanımudur. 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 kullanımudur.

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

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

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının imar durumu ile uyumlu, bölge gelişiminin yönünde "**Ticaret Alanı**" amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none">- Taşınmazlar Recep Peker Caddesine cephelidir.- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede altyapı sorunu bulunmamaktadır.- Taşınmazların ulaşılabilirliği yüksektir.- Taşınmazların bulunduğu iş merkezinin, bölgede konumlu iş merkezleri arasında bilinirliği yüksektir.- Vakıfbank ve Kipa gibi banka ve alışveriş imkanı sunan yapıların zemin katta konumlu olması ziyaretçi sayısını arttırmaktadır.- Taşınmazın 3 katlı kapalı otoparkı bulunmaktadır.- Taşınmazın reklam kabiliyeti yüksektir.- Taşınmazlar kat mülkiyet tapusuna sahiptir.	<ul style="list-style-type: none">× Taşınmazların bulunduğu bölgede çok sayıda satılık ve kiralık dükkan bulunmaktadır.× Bölgede plaza tipi yapılara talep yoğun olmamakla birlikte ve ticaret için zemin katlar daha çok tercih edilmektedir.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">- Taşınmazlar ticari faaliyet açısından kullanıma uygundur.	<ul style="list-style-type: none">× Ekonomide yaşanan belirsizliklerin ve dalgalanmaların tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemesi

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı analizi ve gelir indirgeme yönteminin bir alt dalı olan direkt kapitalizasyon analizi yöntemi kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

➤ Satılık Emsaller :

- Değerleme konusu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde, taşınmazlara yaklaşık 100 m mesafede, yaklaşık 15 yıllık, 60 m² giriş kat, 50 m² asma kat olmak üzere toplam 110 m² olarak pazarlanan, mahalinde dükkan kullanımlı taşınmazın, 260.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir (2.363.-TL/m²).

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde, taşınmazlara yaklaşık 120 m mesafede, yaklaşık 15 yıllık yapıda konumlu, 250 m² giriş kat, 150 m² asma kat olmak üzere toplam 400 m² olarak pazarlanan, dükkanın 850.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir (2.125.-TL/m²).
- Değerleme konusu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde, taşınmazlara yaklaşık 100 m mesafede, yaklaşık 10 yıllık yapıda konumlu, 95 m² giriş kat, 60 m² asma kat olmak üzere toplam 155 m² olarak pazarlanan, dükkanın, 300.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir (1.935.-TL/m²).
- Değerleme konusu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde, taşınmazlara yaklaşık 140 m mesafede, yaklaşık 18 yıllık yapıda konumlu, 90 m² bodrum kat, 90 m² giriş kat, 40 m² asma kat olmak üzere toplam 220 m² olarak pazarlanan, dükkanın 400.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir (1.818.-TL/m²).
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede olan Atatürk Caddesi üzerinde konumlu, taşınmazlara yaklaşık 250 m mesafede, yaklaşık 20 yıllık yapıda zemin katta yer alan, 204 m² olarak pazarlanan dükkanın, 1.000.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir (4.901.-TL/m²).
- Değerleme konusu taşınmazların ~700 m kuzeyinde İsmetpaşa Caddesi üzerinde konumlu 4 yıllık yapıda yer alan 125 m² bodrum kat, 250 m² giriş kat, 225 m² asma kat olmak üzere toplam 600 m² olarak pazarlanan, dükkanın 2.000.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir (3.333.-TL/m²).
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede konumlu yapıda yer alan, 20 m² giriş kat, 10 m² asma kat olmak üzere toplam 30 m² olarak pazarlanan, dükkanın 68.000.-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir (2.666.-TL/m²).
- Değerleme konusu taşınmazların ~350 m doğusunda Cebesoy Caddesi üzerinde konumlu yapıda, zemin katta yer alan 40 m² olarak pazarlanan dükkanın 90.000.-TL bedelle ~1 sene önce satılmış olduğu öğrenilmiştir (2.250.-TL/m²).
- Değerleme konusu taşınmazların ~200 m güneydoğusunda Arık Caddesi üzerinde konumlu yapıda yer alan 100 m² bodrum kat, 150 m² giriş kat, 150 m² asma kat olmak üzere toplam 400 m² olarak pazarlanan, dükkanın 650.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir (1.625.-TL/m²).
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede olan Hüsnü Karakaş Caddesi üzerinde yer alan, taşınmaza yaklaşık 190 m mesafede ve daha kötü konumda bulunan, 140 m² bodrum kat, 160 m² giriş kat, 150 m² asma kat olmak üzere toplam 450 m² olarak pazarlanan, dükkanın 670.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir (1.488.-TL/m²).
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede olan Atatürk Caddesi üzerinde konumlu, taşınmaza yaklaşık 250 m mesafede, yaklaşık 20 yıllık yapının 2. katındaki, 35 m² olarak pazarlanan ofisin, 75.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir (2.142.-TL/m²).
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Işıklar Caddesi üzerinde konumlu, yaklaşık 25 yıllık, 6 katlı yapının 5. katında konum, 90 m² olarak pazarlanan, 2+1 kullanımlı, ofis kullanımına uygun meskenin, 130.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir (1.444.-TL/m²).
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, taşınmazın ~200 m doğusunda taşınmaza göre daha kötü konumlu, yaklaşık 25 yıllık, 5 katlı yapının 1. katında yer alan,

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

80 m² olarak pazarlanan, 2+1 kullanımlı, ofis kullanımına uygun meskenin, 80.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir (1.000.-TL/m²).

Emsal No	Alanı (m ²)	Niteliği	Fiyat (TL)	Fiyat (TL/m ² /ay)	Açıklama
1	110	Dükkan	260.000	2.363	Recep Peker Caddesi üzerinde
2	400	Dükkan	850.000	2.125	Recep Peker Caddesi üzerinde
3	155	Dükkan	300.000	1.935	Recep Peker Caddesi üzerinde
4	220	Dükkan	400.000	1.818	Recep Peker Caddesi üzerinde
5	204	Dükkan	1.000.000	4.901	Atatürk Caddesi üzerinde, daha iyi konumlu
6	600	Dükkan	2.000.000	3.333	İsmet Paşa Caddesi üzerinde, daha iyi konumlu
7	30	Dükkan	68.000	2.666	Taşınmaza benzer konumda
8	40	Dükkan	90.000	2.250	Cebesoy Caddesi üzerinde, benzer konumlu
9	400	Dükkan	650.000	1.625	Arık Caddesi üzerinde, daha kötü konumlu
10	450	Dükkan	670.000	1.488	Hüsnü Karakaş Caddesi üzerinde, daha kötü konumlu
11	35	Ofis	75.000	2.142	Atatürk Caddesi üzerinde
12	90	Ofis	130.000	1.444	Işıklar Caddesi üzerinde
13	80	Ofis	80.000	1.000	Recep Peker Caddesi üzerinde, daha kötü konumda

➤ Kiralık Emsaller :

- Değerleme konusu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde, taşınmazlara yaklaşık 140 m mesafede, yaklaşık 20 yıllık yapının zemin katında konumlu, 40 m² olarak pazarlanan dükkanın aylık 1.000.-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir (25.-TL/m²/Ay).
- Değerleme konusu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde, taşınmazlara yaklaşık 110 m mesafede, yaklaşık 15 yıllık yapının zemin katında konumlu, 112 m² olarak pazarlanan, dükkanın aylık 2.500.-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir (22.-TL/m²/Ay).
- Değerleme konusu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde konumlu, taşınmazlara yaklaşık 100 m mesafede bulunan Antalya 2000 Plaza'nın zemin katında konumlu, yaklaşık 13 yıllık, 95 m² olarak pazarlanan dükkanın aylık 2.000-TL bedelle pazarlıklı olarak kiralık olduğu öğrenilmiştir. (21 TL/m²/Ay)
- Değerleme konusu taşınmazların ~800 m kuzeyinde tramvay yolu güzergahında yer alan, toplam 874 m² büyüklüğündeki, dershane kullanımına uygun olduğu belirtilen 5 katlı binanın aylık 19.000-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir (21,7.-TL/m²/Ay).
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Işıklar Caddesi üzerindeki yapının zemin katında konumlu, 100 m² büyüklüğündeki dükkanın aylık 2000-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir (20.-TL/m²/Ay).
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede olan Hüsnü Karakaş Caddesi üzerinde konumlu, yaklaşık 10 yıllık yapıda yer alan, taşınmaza yaklaşık 100 m mesafede, 3 katlı, 35 m² bodrum, 47 m² zemin ve 35 m² asma kat olmak üzere toplam 117 m² olarak pazarlanan dükkanın aylık 1.700-TL bedelle pazarlıklı olarak kiralık olduğu öğrenilmiştir. (14,5 TL/m²/ay)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmazların ~400 m güneydoğusunda Cebesoy Caddesi üzerinde konumlu yapıda konumlu, 20 m² bodrum kat, 80 m² giriş kat olmak üzere toplam 100 m² büyüklüğündeki dükkanın kirasının aylık 1.100.-TL olduğu öğrenilmiştir (11.-TL/m²/Ay).
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Ali Çetinkaya Caddesi üzerindeki 6 katlı yapının 4. katında konumlu, 40 m² büyüklüğündeki 1+1 kullanımlı ofisin aylık 400-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir (10.-TL/m²/Ay).
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, taşınmazlara yaklaşık 200 m mesafede, yaklaşık 15 yıllık yapının 2. katında yer alan, 140 m² olarak pazarlanan ofisin aylık 1.300-TL bedelle pazarlıklı olarak kiralık olduğu öğrenilmiştir. (9,3.-TL/m²/Ay)

Emsal No	Alanı (m ²)	Niteliği	Kiralık Fiyat (TL/ay)	Kiralık Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
1	40	Dükkan	1.000	25	Recep Peker Caddesi üzerinde
2	112	Dükkan	2.500	22	Recep Peker Caddesi üzerinde
3	95	Dükkan	2.000	21	Recep Peker Caddesi üzerinde
4	117	Dükkan	1.700	14,5	Hüsnü Karakaş Caddesi üzerinde, benzer konumlu
5	874	Bina	19.000	21,7	Tramvay yolu güzergahında 5 katlı bina
6	100	Dükkan	2.000	20	Işıklar Caddesi üzerinde
7	117	Dükkan	1.700	14,5	Hüsnü Karakaş Caddesi üzerinde
8	100	Dükkan	1.100	11	Cebesoy Caddesi üzerinde
9	40	Ofis	400	10	Ali Çetinkaya Caddesi üzerinde
10	140	Ofis	1.300	9,3	Recep Peker Caddesi üzerinde

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazların konumu, ulaşım olanakları, altyapısı tamamlanmış bir bölgede yer alıyor olması, imar durumu ve taşınmazların üzerinde hiçbir hukuki sorunu olmadığı varsayıldığında, çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, bağımsız bölüm değerleri **1.500-2.250 TL/m²** aralığında takdir edilmiştir;

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Vasfı	Kullanım Alanı (m ²)	Ortalama Birim Değeri	Satış Değeri (TL)
1	Zemin+Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	1.932	2.100	4.057.200
2	Zemin+Galeri	İşyeri Dupleks	388	1.500	582.000
3	Zemin+Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	834	2.250	1.876.500
4	1	İşyeri	287	1.650	473.550
5	2	İşyeri	350	1.550	542.500
6	3	İşyeri	385	1.550	596.750
7	4	İşyeri	385	1.550	596.750
8	5	İşyeri	385	1.550	596.750
9	6	İşyeri	385	1.550	596.750
10	7	İşyeri	385	1.550	596.750
11	8	İşyeri	385	1.550	596.750
12	9	İşyeri	385	1.550	596.750
13	1. Bodrum	Trafo	10	0	0
TOPLAM DEĞER (TL)					11.709.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)					11.710.000

**13 nolu bağımsız bölüm bina ortak alanına hizmet vermesi nedeni ile değerlendirme kapsamına alınmamıştır.*

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Gayrimenkulün aylık getirebileceği kira gelirleri ve direkt kapitalizasyon oranları, taşınmazların konumlu oldukları kat, konum, cephe, manzara, büyüklük gibi etkenler dikkate alınarak **10 ile 13 TL/ay/m²** aralığında takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Vasfı	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Geliri (TL)	Yıllık Kira Geliri (TL)	Cap. Ratio	Satış Değeri (TL)
1	Zemin+Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	1.932	13	25.116	301.392	0,075	4.018.560
2	Zemin+Galeri	İşyeri Dupleks	388	12	4.656	55.872	0,075	744.960
3	Zemin+Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	834	13,5	11.259	135.108	0,075	1.801.440
4	1	İşyeri	287	11	3.157	37.884	0,075	505.120
5	2	İşyeri	350	10	3.500	42.000	0,075	560.000
6	3	İşyeri	385	10	3.850	46.200	0,075	616.000
7	4	İşyeri	385	10	3.850	46.200	0,075	616.000
8	5	İşyeri	385	10	3.850	46.200	0,075	616.000
9	6	İşyeri	385	10	3.850	46.200	0,075	616.000
10	7	İşyeri	385	10	3.850	46.200	0,075	616.000
11	8	İşyeri	385	10	3.850	46.200	0,075	616.000
12	9	İşyeri	385	10	3.850	46.200	0,075	616.000
13	1. Bodrum	Trafo	10	0	0	0	0	0
TOPLAM DEĞER (TL)					74.638	895.656		11.942.080
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)					74.650	895.000		11.940.000

*13 nolu bağımsız bölüm bina ortak alanına hizmet vermesi nedeni ile değerlendirme kapsamına alınmamıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaz için değer takdiri yapılırken emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Değerleme çalışması kapsamında 28.12.2012 tarihi itibariyle hesaplanan gayrimenkul değerleri aşağıda belirtilmiştir:

- Gayrimenkuller için emsal karşılaştırma analizi yöntemiyle bulunan değer **11.710.000.-TL (Onbirmilyonyediyüzonbin.-Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır.
- Gayrimenkuller için direkt kapitalizasyon analizi yöntemiyle bulunan değer **11.940.000.-TL (Onbirmilyondokuzyüzkırkbin.-TürkLirası)** olarak hesaplanmıştır.
- Direkt kapitalizasyon analizi yöntemine göre; Haşim İşcan İş Merkezi kapsamındaki 13 adet bağımsız bölümün aylık kira getirisi **74.650.-TL (Yetmişdörtbinaltıyüzelli.-Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır.
- Taşınmazın sigortaya esas bedeli **4.515.000.-TL (Dörtmilyonbeşyüzonbeşbin.- Türk Lirası)** dır.

Konu gayrimenkullerin değer tespitinde Emsal Karşılaştırma yöntemi analizinde yeterli sayıda emsal bilgisine ve bu emsallerin güvenilir sonuçlara ulaşılmasını sağlayacak nitelikte olması nedeni ile piyasa değeri olarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile bulunan değer olan **11.710.000.-TL (Onbirmilyonyediyüzonbin.-Türk Lirası)**, **6.505.000.- USD (Altımilyonbeşyüzbeşbin.-Amerikan Doları)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

KDV Uygulaması ile İlgili Karar :

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

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz ticari vasıflı olduğundan %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8
SONUÇ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

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

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV hariç)

11.710.000.- TL
(Onbirmilyonvediyüzonbin.-TürkLirası)

6.505.000.- USD
(Altımilyonbesyüzbeşbin.-Amerikan Doları)

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV dahil)

13.817.800.- TL
(Onüçmilyonsekiyüzonedibinsekizyüz.-TürkLirası)

7.675.900- USD
(Yedimilyonaltıyüzyetmişbeşbindokuzyüz.-
Amerikan Doları)

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV hariç)

74.650.-TL
(Yetmişdörtbinaltıyüzellibin.-TürkLirası)

41.472.-USD
(Kırkbirbindörtüzyüzyetmişiki.-Amerikan Doları)

28.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV dahil)

88.087.-TL
(Seksensekizbinsekseyedi.-TürkLirası)

48.936.-USD
(Kırksekiyüzotuzaltı.-Amerikan Doları)

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

2- KDV hariç değer ve KDV dahil bedel ayrı ayrı belirtilmiştir. KDV oranının %18 olduğu kabul edilmiştir.

3- 1 USD= 1,80-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.

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

Ömer Latif YALÇIN
Değerleme Uzmanı (401139)

Makbule YÖNEL MAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı(401456)

BÖLÜM 9
EKLER

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9 EKLER

Ek Listesi

1	Onaylı Takyidat Belgesi
2	Onaylı İmar Durum Belgesi
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları