

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih:29.12.2011

R. No: 2011E10



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 **29.12.2011** tarihinde **2011E10** 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

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

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

İş merkezi olarak kullanılmaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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 gayrimenkuller.

İMAR DURUMU

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

29.12.2011 TARİHİ İTİBARI İLE ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV hariç)

11.385.000.- TL

(Onbirmilyonüçyüzseksenbeşbin.-TürkLirası)

6.120.000.- USD

(Altı milyonyüz yirmibin.-Amerikan Doları)

29.12.2011 TARİHİ İTİBARI İLE ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV dahil)

13.434.300.- TL

(Onüçmilyondört yüz otuz dört bin üç yüz.-TürkLirası)

7.221.600.- USD

(Yedimilyoniki yüz yirmibirbin altı yüz.-
Amerikan Doları)

29.12.2011 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV hariç)

71.600.-TL

(Yetmişbirbin altı yüz.-TürkLirası)

38.495.-USD

(Otuzsekizbin dört yüz doksan beş.-Amerikan Doları)

29.12.2011 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV dahil)

84.488.-TL

(Seksendörtbin dört yüz seksensekiz.-TürkLirası)

45.423.-USD

(Kırkbeşbin dört yüz yirmi üç.-Amerikan Doları)

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

2- KDV hariçtir.

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.

Mehmet ASLAN
Değerleme Uzmanı (401124)

Fatih TOSUN
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400812)

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	6
BÖLÜM 2	8
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	8
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	8
2.2 Kullanılan Değer Tanımları	8
2.2.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	8
2.2.2 Düzenli Likidite Değeri	9
2.2.3 Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	9
BÖLÜM 3	11
GENEL VE ÖZEL VERİLER	11
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	11
3.1.1 Demografik Veriler	11
3.1.2 Ekonomik Veriler	12
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	14
3.2.1 Antalya İli	14
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
4.4 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	34
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 28.01.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 29.12.2011 tarihinde, 2011E10 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 29.12.2011 tarihli adil 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-Dubleks + Depolu	-	350/855
Zemin + Galeri	2	-	İşyeri-Dubleks	E:1, E:2 Özel Depo	4/855
Zemin + Galeri	3	-	İşyeri-Dubleks + 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 Fatih TOSUN ve değerlendirme uzmanı Mehmet ASLAN tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 20.10.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2011 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 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, 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

Şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

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.

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 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 gayrimenkulun değerlendirilmesi 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, gayrimenkulun önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulun değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulun 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.

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

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 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.

2.2.3 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

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 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 (-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 ise (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 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 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.

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 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 düşülsede, 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 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

¹ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2011E10

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ayında yapılan referandumunun 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.

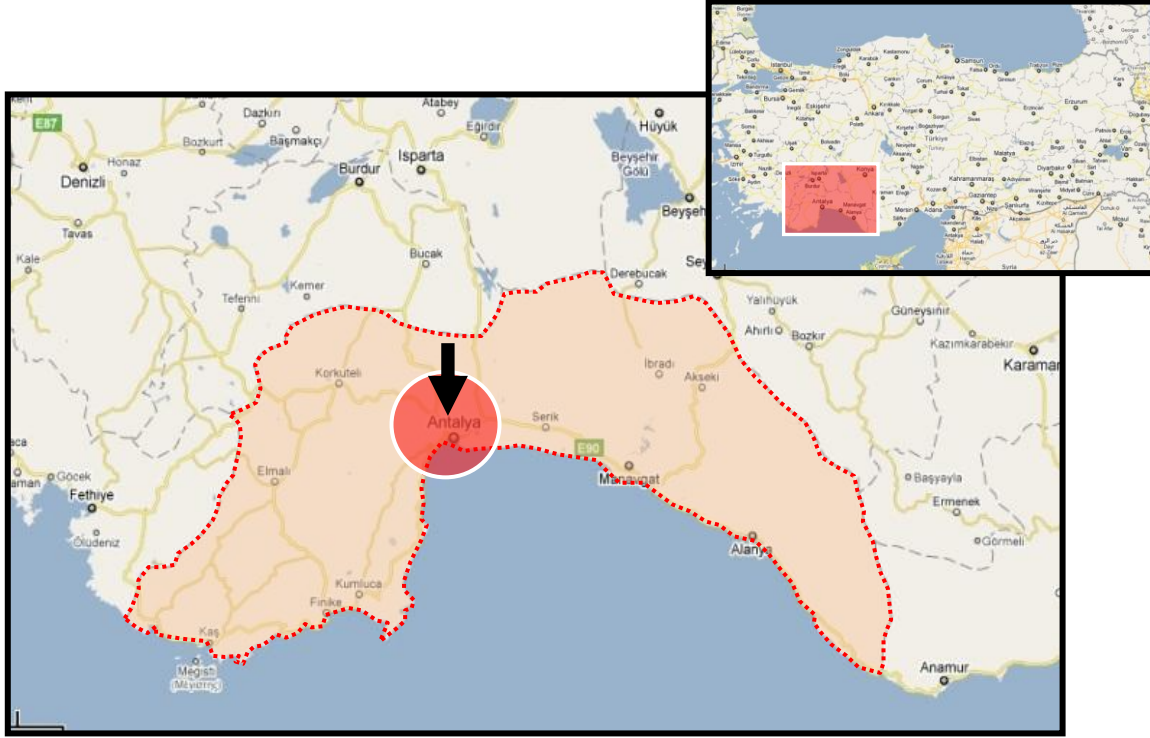
Ekonomik verilerin pozitif olması ve ülke genelinde daha birçok yatırım alanına sahip olunması, 2011 yılının genel seçim yılı olması ve siyasi ve ekonomik istikrarın devam etmesi durumunda, 2011 yılı ve ileri yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotif gayrimenkul sektörünün gelişen 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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Antalya İli



Antalya çok hızlı gelişme süreci içinde olan bir kenttir. İklimi, doğal güzellikleri ve hızlı bir şekilde süren turizm yatırımları son yıllarda Antalya'ya göçleri artırmıştır.

Kentte yapılaşma son yıllarda artmış, çok katlı binalar ve modern işhanları 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. 1990 yılında yapılan nüfus sayımında, Antalya'nın il nüfusu 1.132.211'e, kent merkezinin nüfusu ise 448.773'e ulaşmıştır. Bu artış ile 1950-1980 yılları arasında 17. sırayı almakta ve kilometrekareye 36 kişi düşmektedir. 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları ise aşağıdaki gibidir.

	İl/ilçe Merkezleri			Belde/ Köyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Antalya	1.392.974	702.203	690.771	585.359	299.705	285.654	1.978.333	1.001.908	976.425

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Antalya ekonomik gelişme açısından önu açık bir kenttir. İklimin sıcak ve ulaşımın kolay olması en önemli etkenlerdir. Bölgenin ekonomik yapısı içinde, tarım, turizm, ticaret ve sanayi en önemli unsurlardır. Bölge nüfusunun %80'i geçimini tarımdan sağlar. Verimi oldukça yüksek olan Antalya toprağında buğdaydan mısıra, susamdan pamuğa, portakaldan muza kadar her türlü ürün yetişmektedir. Antalya bölgesi sebze ve meyva 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 %90'ı Antalya'da bulunmaktadır. Türkiye turfanda sebzisinin %65'i bu bölgede üretilmektedir.

Son yıllarda turizm ve turizm yatırımları denince, yatırımcılar kaynaklarını Antalya kıyılarına yönlendirmiştir. 1980'li yılların başlarında görülen turizm yatırımları günümüzde kent merkezi ve 640 km.'lik kıyı şeridinde binlerce turistik yatak belgeli 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. Turistik yatırımların sürdüğü Güney Antalya, Konyaaltı, Belek, Çolaklı ve Side bölgelerindeki tesisler tamamlandığında, Antalya bölgesinde turizm sektörü daha bir canlılık kazanacaktır.

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 bağlar. Aynı yol kıyı şeridi boyunca da Antalya'yı Mersin üzerinden Doğu Anadolu'ya ulaştırır. Antalya'nın bazı önemli kentlere uzaklıkları şöyledir: Adana 525 km., İstanbul 724 km., Konya 364 km., Bursa 561 km. ve Mersin 487 km.

Antalya Havaalanı, yılın her mevsimi trafiğe açık olan ve günün 24 saatinde hizmet veren Türkiye'nin en büyük alanlarından 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. 1950'li yıllara değin Antalya'da küçük kapasiteli işyerleri vardı. Bunlar tarım ürünleri işleyen un, yağ ile orman ürünlerini işleyen kereste ve mobilya gibi işyerleriydi. Daha sonra 1957 yılında Ferrokrom Fabrikası kuruldu. Ferrokrom bu alanda Türkiye'de kurulan ilk fabrikadır. Antalya Pamuklu Dokuma Sanayi ise 1965 yılında üretime geçen diğeri bir önemli sanayi kuruluşudur.

Organize sanayi bölgesi, Antalya'ya 27 km. uzaklıkta Burdur karayolu üzerinde 1.968.000 m²'lik bir alan üzerine inşa edilmektedir. Kentin çevresine gelişi güzel kurulmuş işletmeler ile hava ve çevre kirliliğine neden olmayacak türde orta boy sanayi kuruluşları bu bölgede yer alacaklardır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2.2 Muratpaşa İlçesi



Muratpaşa Antalya'nın ilçelerinden biridir. Toplam nüfusu 428.000'dir. 56 mahallesi vardır. İlçe sınırları içinde belde, köy, oba, mezra gibi yerleşim yerleri yoktur. İlçe kuzeyde Kepez, doğuda Aksu ve batıda ise Konyaaltı ilçelerine komşudur. Antalya'nın ilk kent yerleşimi olan, bugün Kaleiçi olarak adlandırılan semt yine ilçe sınırları içerisindedir. İlçede birçok önemli tarihsel eser bulunmaktadır. Bir kısmı restore edilmiş olan Kaleiçi evleri, Antalyalıların "Üç Kapılar" olarak adlandırdıkları Roma İmparatoru Hadrianus'un 130 yılında Antalya'ya gelmesi şerefine inşa edilen Hadrianus Kapısı, Hamitoğulları Beyliği döneminden kalma (XIII. yüzyıl) Yivli Minare, Osmanlı İmparatorluğu döneminde 1570 yılında inşa edilmiş Muratpaşa Camii, Kaleiçi'nde bulunan 1250 yılıyla tarihlenen Selçuklu mimari üslubunun güzel bir örneği olan Karatay Medresesi bunlardan sadece birkaç tanesidir. Bunun yanında ilçenin farklı noktalarında çeşitli sanatçılar tarafından yapılmış olan birçok heykel çalışması dikkat çekmektedir.

TARİHÇESİ: Muratpaşa ilçesinin tarihi, ilçenin Antalya metropol bölgesinin en eski yerleşim yeri olması dolayısıyla Antalya kent tarihine paraleldir. Helenistik dönemde Bergama Kralı II. Attalos (M.Ö. 159-138), bölgenin stratejik önemini dikkate alarak buraya bir Liman - şehir kurdu muştur. Kent, kurucusunun adından dolayı "Ataleia" olarak anılmıştır. Arap kaynaklarında şehrin adı "Antaliye", Türk kaynaklarında ise "Adalya" olarak geçmektedir. Yerleşme, 20. yüzyılın ilk çeyreğinden başlayarak "Antalya" olarak adlandırılmıştır. Bergama Krallığının sona ermesiyle (M.Ö. 133) bir süre bağımsız kalan kent, daha sonra korsanların eline geçmiştir. M.Ö 77'de Komutan Servilius Isauricus tarafından Roma topraklarına katılmıştır. M.Ö. 67'de Pompeius'un donanmasına üs olmuştur. M.S. 130'da Hadrianus'un Attaleia'yı ziyaret etmesi şehrin gelişmesini sağlamıştır. Modern şehir, antik yerleşmenin üzerine kurulduğundan, Antalya'da antik çağ kalıntılarına çok az rastlanmaktadır. Görülebilen kalıntıların ilki, eski liman olarak nitelenen liman mendireğinin bir kısmı ve limanı çevreleyen surdur. Antalya Şehir Surları Helenistik dönemde surlar, tiyatro plânlı şehrin etrafını çeviriyordu. Bizanslılar döneminde ikinci bir sur ve hendekle takviye edilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Antalya'nın ilk surlarının II. Attalos zamanında yapıldığı bilinmektedir. M.S. 130 yılında Roma imparatoru Hadrianus, Antalya seferi sırasında "Hadrianus Kapısı"nı yaptırmış, surların doğu bölümünü de onarttırmıştır. Antalya, M.S. 395 yılından itibaren Bizans döneminde, özellikle Akdeniz ticareti açısından işlek bir liman olmuştur. VII.yüzyıldan başlayarak Arap akınlarına uğrayan şehir, 860 yılında Abbasi halifesi Mütevekkil'in kumandanı Fazıl bin Karin tarafından kısa bir süre zapt edilmiştir.

Bizans imparatoru VI. Leon ve oğlu Konstantin Porphrogenetos döneminde (M.S. 912-914) surların yeniden onarıldığı bilinmektedir. Bu dönemde surlar, ikinci bir sur ve sur dışında bir hendekle kuşatılmıştır. Eski Antalya kenti, birisi deniz ve birisi de karadan olmak üzere at nalı şeklinde iki surla korunmaktaydı. Ayrıca şehir içi yerleşim merkezlerini birbirinden ayıran duvarlar da vardı. Dış surlarda çok sayıda ve elli adım aralıklarla kuleler bulunuyordu. Antalya surlarının geçmişi antik çağlara kadar uzanır. Genellikle Helen devri temelleri üzerine Romalılar tarafından yapılmış olup Selçuklular devrinde genişletilmiş ya da onarılmıştır. Duvarlarda çok sayıda antik özellik taşıyan taş bloklar kullanılmıştır. XIX.Yüzyılın sonlarına kadar neredeyse tamamı korunmuş haldeydi. Günümüzde sadece kent içindeki bazı burçlar, Hadrianus kapısı, Saat Kulesi, Hıdırlık Kulesi ve bazı duvar kalıntıları varlığını korumaktadır.

Muratpaşa 1993 yılında Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir belde belediyesi olarak kuruldu. 2008 yılında ise ilçe statüsü aldı. Muratpaşa ilçesi adını ilçe içerisindeki Kızılsaray Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, aynı zamanda ilçenin en eski yerleşim yerleri arasında bulunan Tahıl pazarı mahallesi, Balbey mahallesi, Muratpaşa mahallesi gibi mahallelerin de merkezi konumundaki Muratpaşa Camii'nden (yapılış tarihi 1570) alır. İlçeye adını veren camiinin bu adı konusunda farklı görüşler mevcuttur. Camiinin 1574 tarihli vakfiyesinde Karaman Beyi Murat Paşa tarafından yaptırıldığı yazmasına rağmen Evliya Çelebi "Seyahatname"sine bir yanlışlığa düşerek camiinin adının Kuyucu Murat Paşa Camii olduğunu yazmıştır. Bu yanlış bilginin muhatabı aynı zamanda bir saray devşirmesi olan Kuyucu Murat Paşa ise 1535 yılında Hırvatistan'da doğmuş 1611 yılında ise Diyarbakır'da ölmüştür. Murat Paşa 1606-1611 tarihleri arasında Osmanlı Devleti'nde sadrazam olarak görev yapmıştır. Kendi sadrazamlığı döneminde çıkan Anadolu'daki Celali Ayaklanmaları'nı on binlerce insanı kuyulara diri diri gömerek bastırmaya çalışmıştır. Bu dönemde bu şekilde Anadolu'da ölen insan sayısı kimi kaynaklarda 60.000, kimi kaynaklarda 80.000 kişi olarak ifade edilmektedir.

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-Dubleks + Depolu	-	350/855
Zemin + Galeri	2	-	İşyeri-Dubleks	E:1, E:2 Özel Depo	4/855
Zemin + Galeri	3	-	İşyeri-Dubleks + 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
1. Bodrum Kat	13	-	Trafo	-	1/855

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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, 21.10.2011 tarihli onaylı takyidat belgelerine göre, değerlendirme raporu konusu gayrimenkullerin üzerinde aşağıdaki hak ve sınırlamaların olduğu öğrenilmiştir:

- Taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 8989/10
Zemin No	: 17090128	Yüzölçümü	: 2.012,00 m ²
İ / Hce	: ANTALYA/MURATPAŞA	Asa Tas. Nitelik	: BETONARME BİNA
Kurum Adı	: Muratpaşa TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / - / - (B.B.No: 12)
Mahalle / Köy Adı	: HASİMİCAN Mah.	Araç Pay/Payda	: 32/855
Mesul	:	Bağ.Böl. Nitelik	: İYERİ
Çift / Sayfa No	: 31 / 3010		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	
1808802	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM		
		Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	
		4922	Kat Mülkiyeti Temin - 18/07/2003 -	
			4922	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
				- - -

21.10.2011 ka. 941325

Raporlayan: Mustafa KIZILKAYA
11.10.2011

Rapor Tarihi : Saati :21.10.2011 14:47

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.

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 17.10.2011 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:

Evrak No. 2838	T.C. ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ	İmar Pl. No. 2.0 K-III e
Evrak Tarih 19. 6. 1998		Parselasyon Pl. No. //

8989 Ada
16 Parsel

1/1000

11 700
405 400

PARSELASYON		KADASTRO		ŞUYU	İmar	Ek Bilgileri
Ada No.	Parsel No.	Paf. No.	Ada No.	Parsel No.	Miktarı M	
8989	16					2,012.00m ²

İNŞAAT DURUMU

Yol ve Komşu Mesafesi Sınırlıdır.

İnşaat Tarzı: Batıdan Bitir.

İnşaat Cephesi: Sınırlıdır.

Taban Alanı TTA: 5193 m²

İnşaat Derinliği: Sınırlıdır.

Saçak Seviyesi: max. 35.50m.

İnşaat kotu aplikasyonda testit edilecektir.

1. Projelendirme aşımından önce suhasman kotunun aplikasyonda testit edilmesi gerekir.
2. Parsel ticari alanda kalmamalıdır.
3. Parselin inşaat selhi parafı olarak gösterilmiş ve ölçeklendirilmiştir.
4. Parselde TTA= 5193.00m²dir.

Adı Soyadı	Tarih
ÇİZEN: BANYAMIN TAÇKIN	22. 6. 1998
Planlama Ser. Seff: Meral KANSERLİ	" " "
İmar Müdürü: Yed. İ. HAKKI NURMAĞ	" " "

1- Bu İmar çapı 1 sene için muteberdir. İmar planında yapılabilecek değişikliklerden dolayı hak iddia edilmez.
2- İmar yolu teşekkül etmeden inşaat durumu muteber değildir.
3- İnşaat durumunda inşaat cephesi ve derinliği olarak verilen ölçüler tapu ölçü krokisindeki ölçülere uymadığı takdirde tapu ölçüleri esas alınır.
Makbuz No: 045790

✓ 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
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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- ✓ 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

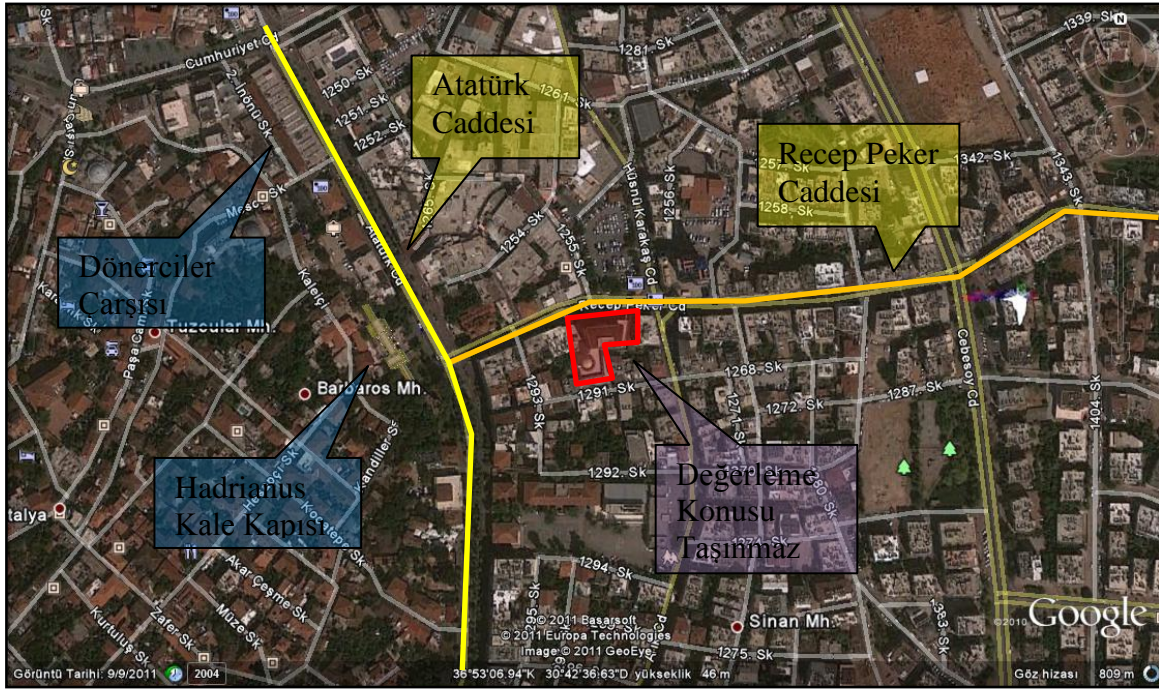
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

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.



**Yukarıdaki haritada parselin sınırları, kesin sınırları ifade etmemekte olup, kesin sınırlar için Kadastro Müdürlüğü'ne resmi başvuru yapılarak ölçüm yapılması gerekmektedir.*

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.

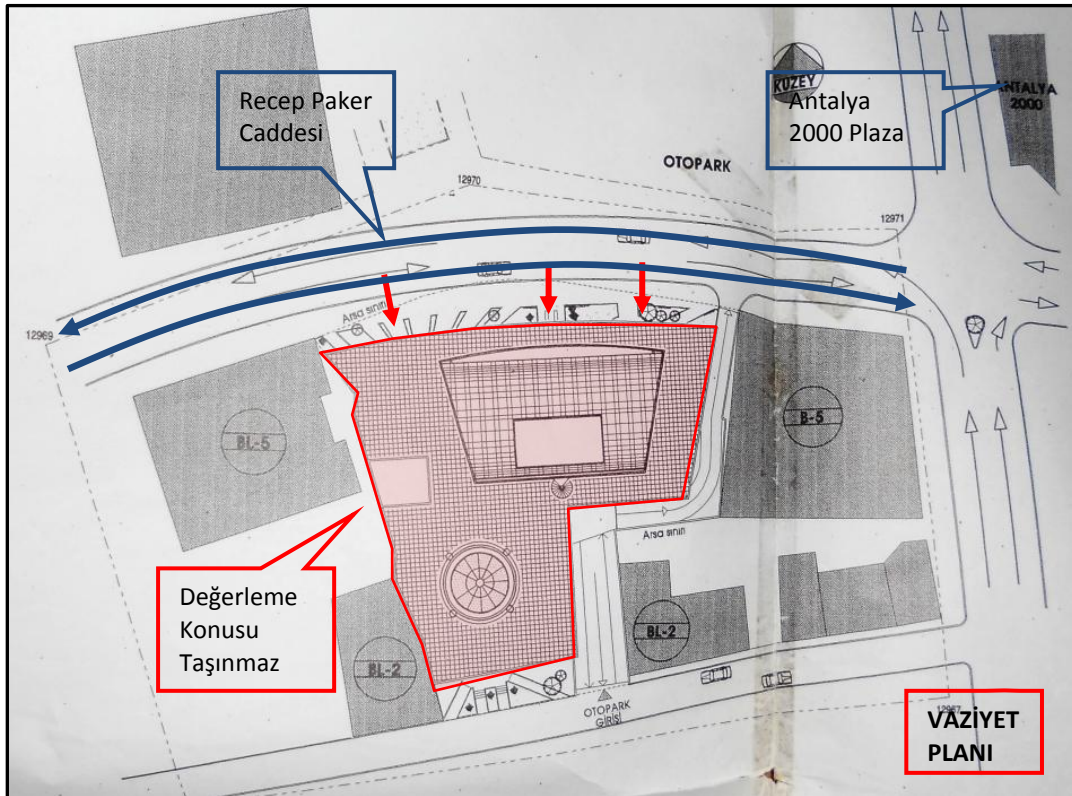
Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunduğu parselin yapılaşmaya uygun olduğu ve düz bir topoğrafyaya sahip olduğu tespit edilmiştir. 8989 ada 16 parsel üzerinde yer alan Haşim İşcan İş Merkezi, B.A.K. yapı tarzında, batıdan bitişik nizam, onaylı yapı ruhsatına göre 11.640 m² kapalı alana sahip olup, 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 Dershane 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.

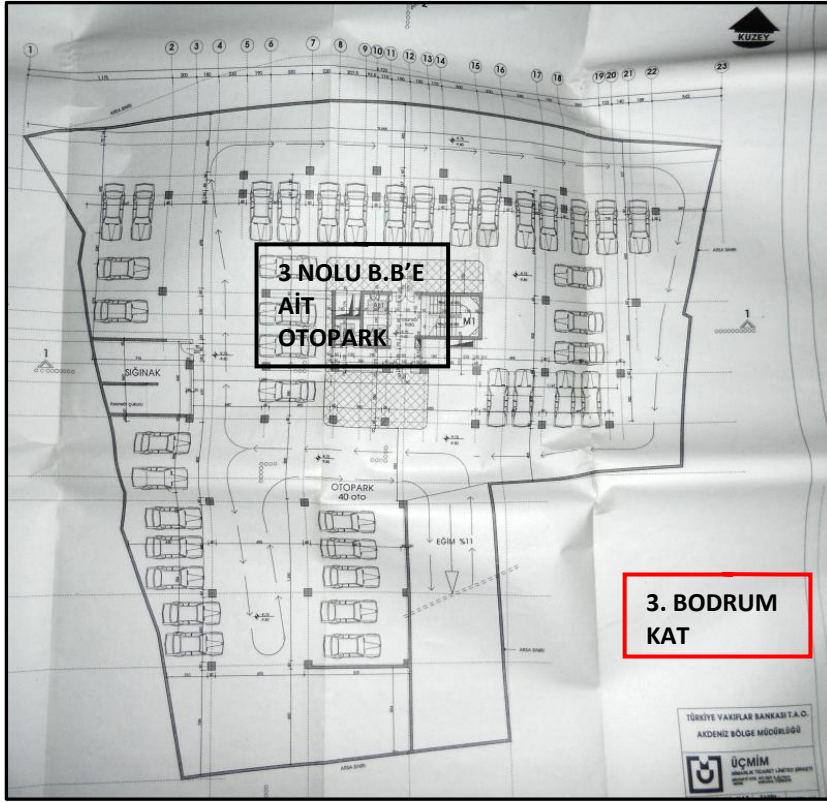
BAĞIMSIZ BÖLÜM ADETLERİ	
KATLAR	BAGIMSIZ BÖLÜM
3.BODRUM KAT	-
2.BODRUM KAT	-
1.BODRUM KAT	1
ZEMİN KAT	3
GALERİ KAT	-
1.NORMAL KAT	1
2.NORMAL KAT	1
3.NORMAL KAT	1
4.NORMAL KAT	1
5.NORMAL KAT	1
6.NORMAL KAT	1
7.NORMAL KAT	1
8.NORMAL KAT	1
9.NORMAL KAT	1
TOPLAM	13

Vaziyet Planı;

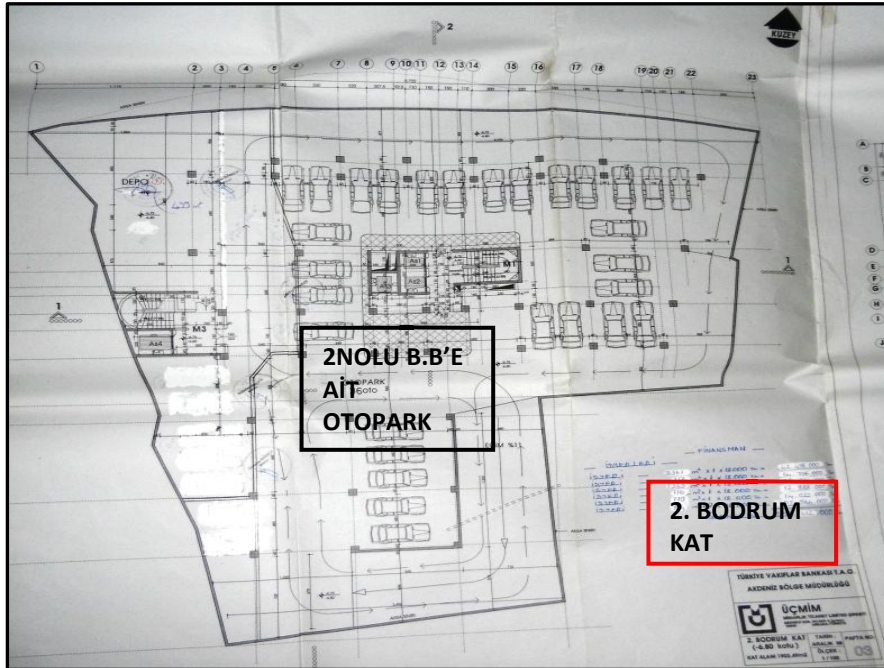


ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

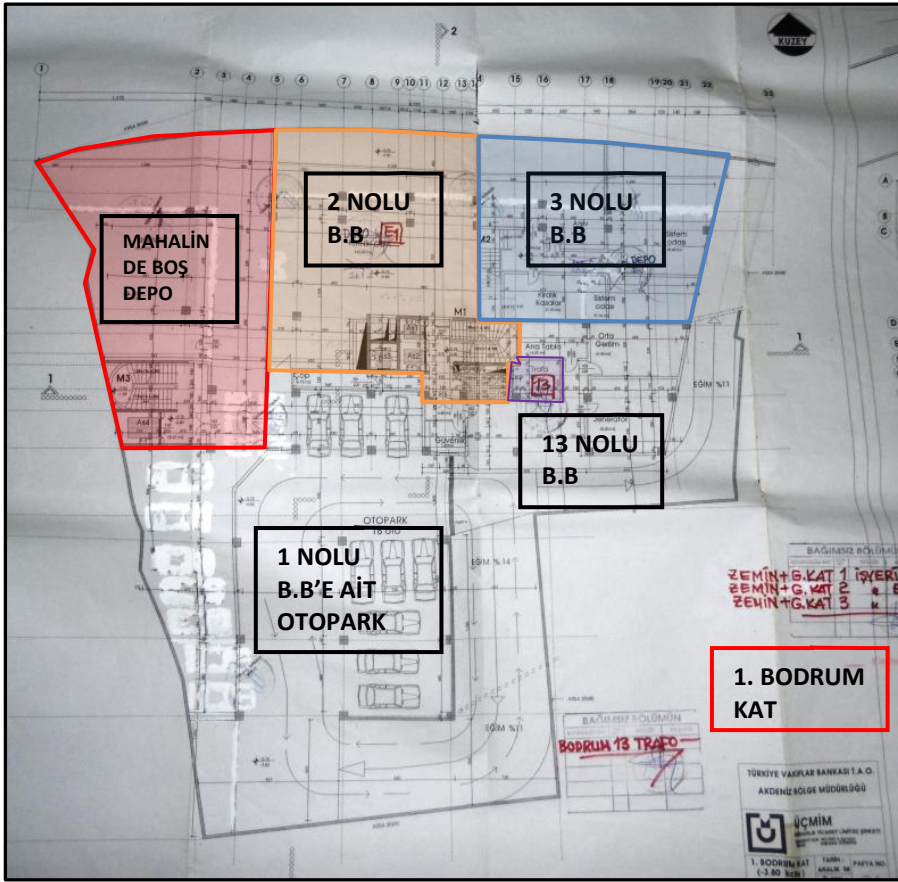


ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 değerlendirme kapsamı dışında tutulacaktır.



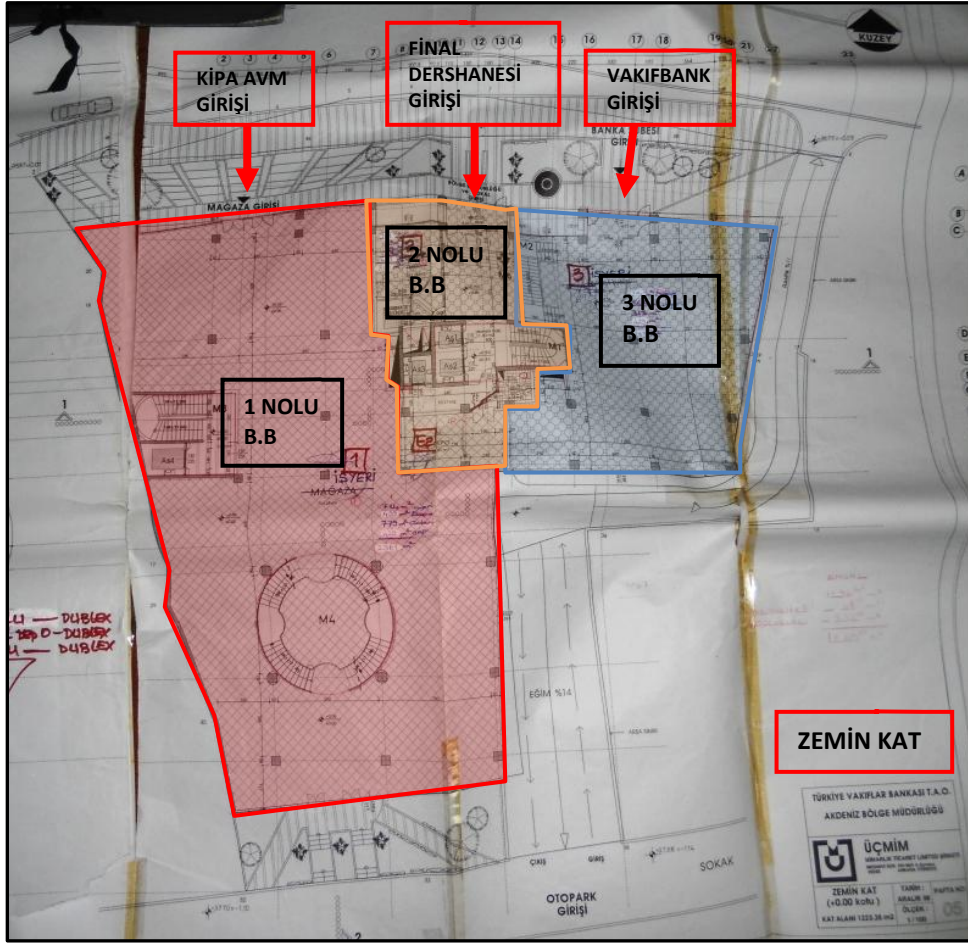
Zemin Kat; Onaylı mimari projesine göre toplam 1.417 m² kapalı alana sahip olup, 1 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Kipa Alışveriş Merkezine ait 714 m² kapalı alan, 2 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Final Dergisi Dershanelerine ait 388 m² kapalı alan ve 3 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Vakıfbank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

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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2 numaralı bağımsız bölüm Final Dergisi Dershanelerine ait olup, dersane 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.

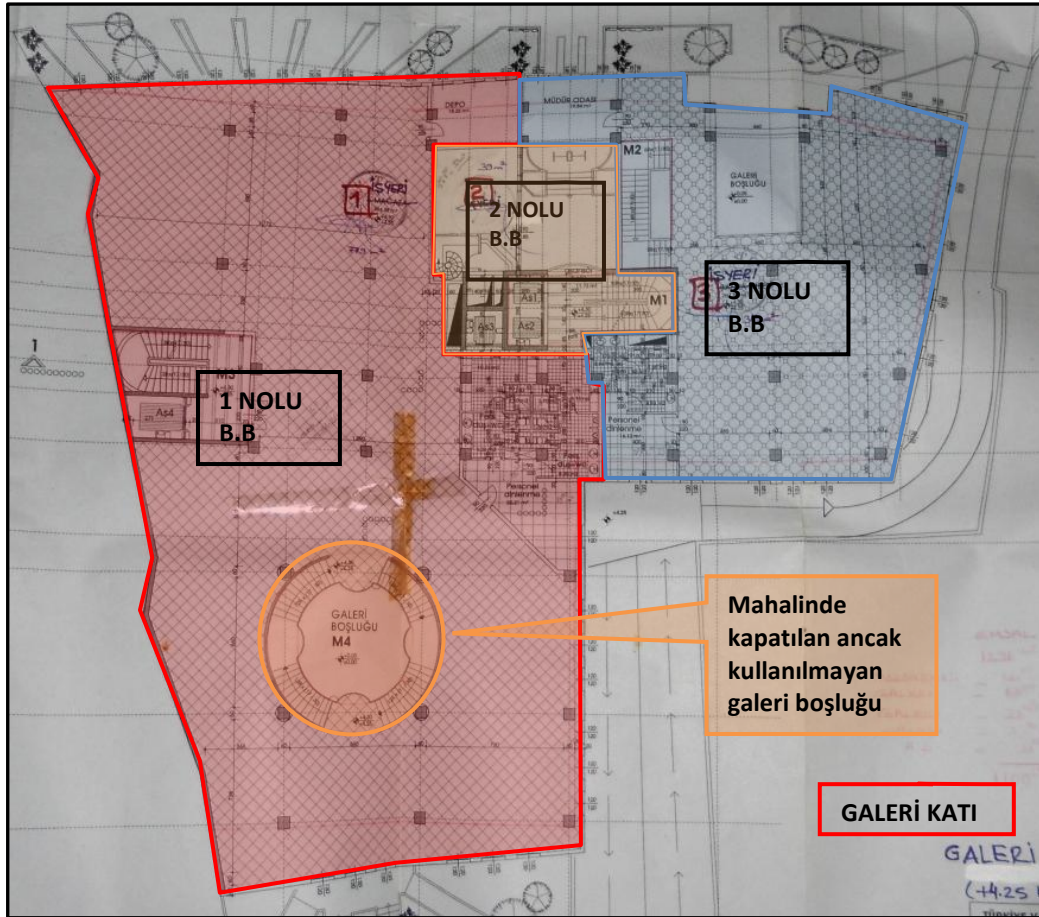
Mahalinde yapılan incelemelerde, 1 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Kipa Alışveriş Merkezine ait 779 m² kapalı alanlı galeri katında yapılan tadilat sonucu, 65 m² alana sahip galeri boşluğunun çelik konstrüksiyon ile kapatıldığı ancak bu tadilatın kullanım amaçlı yapılmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle yasal kullanımdan farklı bir kullanım söz konusu olmamıştır. Bu bölümde; depolar, bay-bayan soyunma odaları, idari ofis, yemekhane ve wc ler bulunmaktadır. Bölümlerde zemin karo seramik,

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 bölümün tek kat dersane giriş katı olarak kullanıldığı ve böylece giriş kat yüksekliğinin arttırıldığı tespit edilmiştir. Bu durum dış gabaride herhangi bir büyümeye neden olmamış olup, yalnızca iç mekan kullanımında farklılık yaratıldığı tespit edilmiştir. Bu 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.

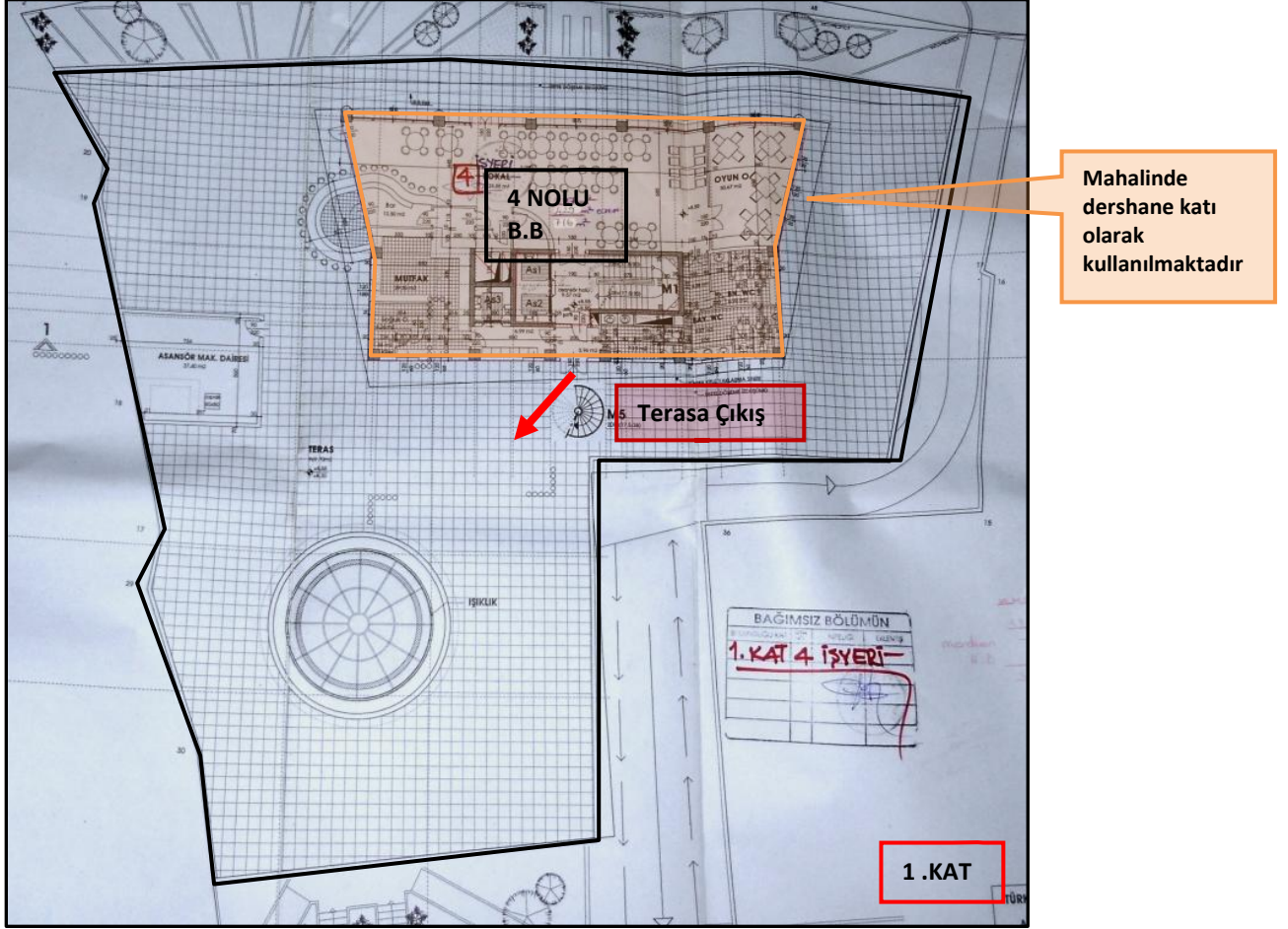
Mahalinde yapılan incelemelerde, 3 bağımsız bölüm numaralı işyeri olan Vakıfbank Üçkapılar Şubesine ait 315 m² kapalı alana sahip bölümün, onaylı mimari projesine uygun olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Bu bölümde; müşteri hizmetleri bankoları, bekleme bölümü, müdür odası ve wc'ler bulunmaktadır. 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

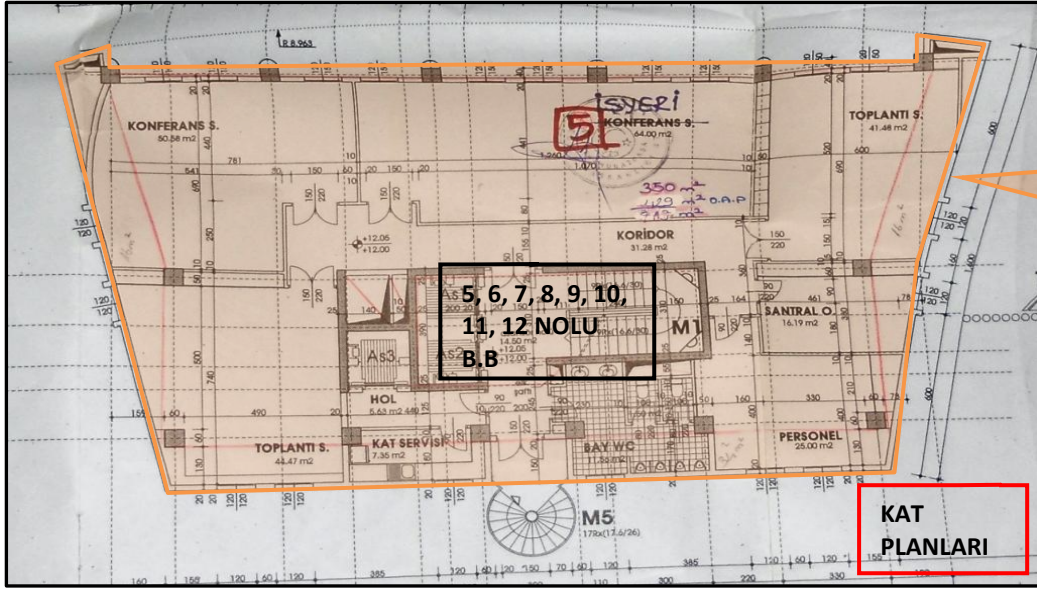
ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.



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.

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 Dershanesi 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 Dershanesi 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 Dershanesi 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 Dershanesi 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 Dershanesi 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 Dershanesi tarafından kullanılmaktadır. Bu katta;

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 Dershanesi tarafından kullanılmaktadır. Bu katta; yönetim kurulu başkanı odası, Şevket Ertem Kütüphanesi, İbrahim Taşel Toplantı salonu ve 2 adet wc 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.

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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)
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 Dershanesi), Klima (Vakıfbank, Kipa)
Güvenlik	Mevcut (kapalı devre kamera sistemi)
Asansör	2 adet asansör (Final Dergisi Dershanesi), 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, 2 adet Wc	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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.KAT	Rehberlik odası, 6 adet Derslik ve 2 adet Wc	epoksi+seramik	Alçı Asma Tavan	Alüminyum	Alçı asma tavan içine gömülü spot armatür
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 Dershane), 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 Dershane)	beton	Sıvalı Tavan	-	Floresan
3.BODRUM KAT	Otopark (Final Dergisi Dershane)	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 Dershaneleri, Antalya Başarı Dershaneleri, 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 Dershaneleri 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">- Taşınmazların Recep Paker Caddesine cephele olması- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgenin altyapı sorununun bulunmaması,- Taşınmazların ulaşımı kolay bir bölgede yer alması,- Taşınmazların bölgede konumlu iş merkezleri arasında önemli bir konumda bulunması- Vakıfbank ve Kipa gibi banka ve alışveriş imkanı sunan yapıların zemin katta konumlu olması- Taşınmazın 3 katlı kapalı otoparkının bulunması- Taşınmazın reklam kabiliyetinin bulunması- Kat mülkiyetine geçilmiş olması	<ul style="list-style-type: none">× Taşınmazların bulunduğu bölgede çok sayıda satılık ve kiralık dükkan bulunması× Taşınmazların dersane kullanımında olması ve çevresinde çok sayıda çalışan dersane binasının bulunması× Bölgede plaza tipi yapılara talebin yoğun olmaması ve ticaret için zemin kat yapıların daha çok tercih edilmesi
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">- Taşınmazların ticari faaliyet açısından kullanıma uygun konumda olması	<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 direkt kapitalizasyon 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 taşınmaza yakın mesafede olan Atatürk Caddesi üzerinde konumlu, taşınmaza yaklaşık 250 m mesafede, yaklaşık 20 yıllık, zemin kattaki, 204 m² olarak pazarlanan, mahalinde dükkan kullanımlı taşınmazın, 1.000.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir (4.901.-TL/m²).

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede olan Atatürk Caddesi üzerinde konumlu, taşınmaza yaklaşık 250 m mesafede, yaklaşık 20 yıllık, zemin kattaki, 95 m² olarak pazarlanan, mahalinde dükkan kullanımlı taşınmazın, 360.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir (3.789.-TL/m²).
- Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde, taşınmaza 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).
- Değerleme konusu taşınmazla yakın mesafede olan Atatürk Caddesi üzerinde konumlu, taşınmaza yaklaşık 250 m mesafede, yaklaşık 20 yıllık, 2. kattaki, 35 m² olarak pazarlanan, mahalinde ofis kullanımlı taşınmazın, 75.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir (2.142.-TL/m²).
- Değerleme konusu taşınmazla yakın mesafede olan Atatürk Caddesi üzerinde konumlu, taşınmaza yaklaşık 200 m mesafede, yaklaşık 20 yıllık, zemin kattaki, 48 m² olarak pazarlanan, mahalinde dükkan kullanımlı taşınmazın, 100.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir (2.083.-TL/m²).
- Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde, taşınmaza yaklaşık 100 m mesafede, yaklaşık 10 yıllık, 95 m² giriş kat, 60 m² asma kat olmak üzere toplam 155 m² olarak pazarlanan, mahalinde dükkan kullanımlı taşınmazın, 300.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir (1.935.-TL/m²).
- Değerleme konusu taşınmazla yakın mesafede olan Atatürk Caddesi üzerinde konumlu, taşınmaza yaklaşık 300 m mesafede, yaklaşık 15 yıllık, 1.kat, 50 m² olarak pazarlanan, mahalinde dükkan kullanımlı taşınmazın, 80.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir (1.600.-TL/m²).
- Değerleme konusu taşınmazla yakın mesafede olan Atatürk Caddesi üzerinde konumlu, taşınmaza yaklaşık 250 m mesafede, yaklaşık 10 yıllık, 2.kat, 50 m² olarak pazarlanan, mahalinde ofis kullanımlı taşınmazın, 76.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir (1.520.-TL/m²).

Emsal No	Alanı (m ²)	Niteliği	Fiyat (TL)	Fiyat (TL/m ² /ay)	Açıklama
1	204	Dükkan	1.000.000	4.901	Atatürk Caddesi üzerinde, daha iyi konumlu
2	95	Dükkan	360.000	3.798	Atatürk Caddesi üzerinde, daha iyi konumlu
3	110	Dükkan	260.000	2.363	Recep Peker Caddesi üzerinde, benzer konumlu
4	35	Ofis	75.000	2.142	Atatürk Caddesi üzerinde, daha iyi konumlu
5	48	Dükkan	100.000	2.083	Atatürk Caddesi üzerinde, benzer konumlu
6	155	Dükkan	300.000	1.935	Recep Peker Caddesi üzerinde, benzer konumlu
7	50	Dükkan	80.000	1.600	Atatürk Caddesi üzerinde, benzer konumlu
8	50	Ofis	76.000	1.520	Atatürk Caddesi üzerinde, benzer konumlu

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

➤ Kiralık Emsaller :

- Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde konumlu, taşınmaza yaklaşık 100 m mesafede bulunan Antalya 2000 Plaza'nın zemin katında konumlu, yaklaşık 13 yıllık, 30 m² olarak pazarlanan, mahalinde boş ve dükkan kullanımlı taşınmazın, aylık 1.000-TL bedelle pazarlıklı olarak kiralık olduğu öğrenilmiştir. (33 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde konumlu, taşınmaza yaklaşık 100 m mesafede bulunan Antalya 2000 Plaza'nın zemin katında konumlu, yaklaşık 13 yıllık, 95 m² olarak pazarlanan, mahalinde boş ve dükkan kullanımlı taşınmazın, aylık 2.000-TL bedelle pazarlıklı olarak kiralık olduğu öğrenilmiştir. (21 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde, taşınmaza yaklaşık 100 m mesafede, yaklaşık 20 yıllık, zemin kat, 75 m² olarak pazarlanan, mahalinde dükkan kullanımlı taşınmazın, aylık 1.500.-TL bedelle pazarlıklı olarak kiralık olduğu öğrenilmiştir. (20 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazla yakın mesafede olan Hüsnü Karakaş Caddesi üzerinde konumlu, yaklaşık 10 yıllık, 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, mahalinde dükkan kullanımlı taşınmazın, aylık 1.700-TL bedelle pazarlıklı olarak kiralık olduğu öğrenilmiştir. (14,5 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazla yakın mesafede olan Hüsnü Karakaş Caddesi üzerinde konumlu, taşınmaza yaklaşık 150 m mesafede, yaklaşık 5 yıllık, 3 katlı, 400 m² bodrum, 400 m² zemin ve 400 m² asma kat olmak üzere toplam 1.200 m² olarak pazarlanan, mahalinde dükkan kullanımlı taşınmazın, aylık 15.000-TL bedelle pazarlıklı olarak kiralık olduğu öğrenilmiştir. (12,5 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazla yakın mesafede olan Atatürk Caddesi üzerinde konumlu, taşınmaza yaklaşık 200 m mesafede, yaklaşık 20 yıllık, 1.kat, 50 m² olarak pazarlanan, mahalinde ofis kullanımlı taşınmazın, aylık 500.-TL bedelle pazarlıklı olarak kiralık olduğu öğrenilmiştir. (10 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde konumlu, taşınmaza yaklaşık 50 m mesafede, yaklaşık 15 yıllık, 1. Kat, 100 m² olarak pazarlanan, mahalinde ofis kullanımlı taşınmazın, aylık 1.000-TL bedelle pazarlıklı olarak kiralık olduğu öğrenilmiştir. (10 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazla yakın konumlu, taşınmaza yaklaşık 200 m mesafede, yaklaşık 15 yıllık, 2. Kat, 140 m² olarak pazarlanan, mahalinde ofis kullanımlı taşınmazın, aylık 1.300-TL bedelle pazarlıklı olarak kiralık olduğu öğrenilmiştir. (9 TL/m²/ay)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Alanı (m ²)	Niteliği	Kiralık Fiyat (TL/ay)	Kiralık Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
1	30	Dükkan	1.000	33	Recep Peker Caddesi üzerinde, benzer konumlu
2	95	Dükkan	2.000	21	Recep Peker Caddesi üzerinde, benzer konumlu
3	75	Dükkan	1.500	20	Recep Peker Caddesi üzerinde, benzer konumlu
4	117	Dükkan	1.700	14,5	Hüsnü Karakaş Caddesi üzerinde, benzer konumlu
5	1.200	Dükkan	15.000	12,5	Hüsnü Karakaş Caddesi üzerinde, benzer konumlu
6	50	Ofis	500	10	Atatürk Caddesi üzerinde, benzer konumlu
7	100	Ofis	1.000	10	Recep Peker Caddesi üzerinde, benzer konumlu
8	140	Ofis	1.300	9	Recep Peker Caddesi üzerinde, benzer konumlu

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın konumu, ulaşım olanakları, altyapısı tamamlanmış bir bölgede yer alıyor olması, imar durumu ve taşınmazın üzerinde hiçbir hukuki sorunu olmadığı varsayıldığında, çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, bağımsız bölüm değerleri **1.450-2.200 TL/m²** aralığında takdir edilmiştir;

GAYRİMENKUL SATIŞ DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	Kat No	Vasfı	Kullanım Alanı (m ²)	Ortalama Birim Değeri	Satış Değeri (TL)
1	Zemin+Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	1.932	2.050	3.960.600
2	Zemin+Galeri	İşyeri Dupleks	388	1.450	562.600
3	Zemin+Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	834	2.200	1.834.800
4	1	İşyeri	287	1.600	459.200
5	2	İşyeri	350	1.500	525.000
6	3	İşyeri	385	1.500	577.500
7	4	İşyeri	385	1.500	577.500
8	5	İşyeri	385	1.500	577.500
9	6	İşyeri	385	1.500	577.500
10	7	İşyeri	385	1.500	577.500
11	8	İşyeri	385	1.500	577.500
12	9	İşyeri	385	1.500	577.500
13	1. Bodrum	Trafo	10	0	0
TOPLAM DEĞER (TL)					11.384.700
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)					11.385.000

*13 nolu bağımsız bölüm 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, **13-9 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	12,6	24.343	292.118	0,075	3.894.912
2	Zemin+Galeri	İşyeri Dupleks	388	11,6	4.501	54.010	0,075	720.128
3	Zemin+Galeri	İşyeri Dupleks Depolu	834	13	10.842	130.104	0,075	1.734.720
4	1	İşyeri	287	10,5	3.014	36.162	0,075	482.160
5	2	İşyeri	350	9,5	3.325	39.900	0,075	532.000
6	3	İşyeri	385	9,5	3.658	43.890	0,075	585.200
7	4	İşyeri	385	9,5	3.658	43.890	0,075	585.200
8	5	İşyeri	385	9,5	3.658	43.890	0,075	585.200
9	6	İşyeri	385	9,5	3.658	43.890	0,075	585.200
10	7	İşyeri	385	9,5	3.658	43.890	0,075	585.200
11	8	İşyeri	385	9,5	3.658	43.890	0,075	585.200
12	9	İşyeri	385	9,5	3.658	43.890	0,075	585.200
13	1. Bodrum	Trafo	10	0	0	0	0	0
TOPLAM DEĞER (TL)					71.627	859.524		11.460.320
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)					71.600	860.000		11.460.000

*13 nolu bağımsız bölüm değerlendirme kapsamına alınmamıştır.

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 29.12.2011 tarihi itibarıyla hesaplanan gayrimenkul değerleri aşağıda belirtilmiştir:

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Gayrimenkulun bulunduğu bölgede emsal karşılaştırma analizi yöntemiyle bulunan değer **11.385.000.-TL (Onbirmilyonüçyüzseksenbeşbin.-Türk Lirası)**, direkt kapitalizasyon analizi yöntemiyle bulunan değer **11.460.000.-TL (Onbirmilyondörtüzyaltmışbin.-TürkLirası)**'dir.
- Direkt kapitalizasyon analizi yöntemine göre; Haşim İşcan İş Merkezi kapsamındaki 13 adet bağımsız bölümün aylık kira getirisi **71.600.-TL (Yetmişbirbinaltıyüz.-Türk Lirası)** 'dir.
- Taşınmazın sigortaya esas bedeli **4.595.000.-TL (Dörtmilyonbeşyüzdoksanbeşbin.- Türk Lirası)** ' dir.

Taşınmazın direkt kapitalizasyon analizi yöntemine göre, yeterli sayıda emsaller üzerinden değerlerinin tespit edilebilmesi ile elde edilen verilerin daha sağlıklı olması ve gerçeği daha iyi yansıtması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın adil piyasa satış değeri olarak **11.385.000.-TL (Onbirmilyonüçyüzseksenbeşbin.-Türk Lirası)**, **6.120.000.- USD (Altı milyonyüzyirmibin.-Amerikan Doları)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

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.

29.12.2011 TARİHİ İTİBARI İLE ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV hariç)

11.385.000.- TL
(Onbirmilyonüçyüzseksenbeşbin.-TürkLirası)

6.120.000.- USD
(Altmilyonyüzyirmibin.-Amerikan Doları)

29.12.2011 TARİHİ İTİBARI İLE ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV dahil)

13.434.300.- TL
(Onüçmilyondörtüyüzotuzdörtbinüçyüz.-TürkLirası)

7.221.600- USD
(Yedimilyonikiyüzyirmibirbinaltıyüz.-
Amerikan Doları)

29.12.2011 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV hariç)

71.600.-TL
(Yetmişbirbinaltıyüz.-TürkLirası)

38.495.-USD
(Otuzsekizbindörtüyüzdoksanbeş.-Amerikan Doları)

29.12.2011 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV dahil)

84.488.-TL
(Seksendörtbindörtüyüzseksensekiz.-TürkLirası)

45.423.-USD
(Kırkbeşbindörtüyüzyirmiüç.-Amerikan Doları)

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

2- KDV hariçtir.

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.

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

Mehmet ASLAN
Değerleme Uzmanı (401124)

Fatih TOSUN
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400812)

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