



ULAŞLAR DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI TİC. VE PAZ. A.Ş.

“2 Adet Dükkan, Ankara”

10.10.2011

Göveren Sok., No: 8 ve No: 11/B, Aydınlikevler, Altındağ / ANKARA



Takdim:

Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.Ş.

İstinye Sok., No:12, Aydınlikevler

Altındağ / ANKARA

Hazırlayan:

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

Halk Sok. Ada İş Merkezi No:50 Kat:3 D:6-7

Sahrayıcedit, Kadıköy/İSTANBUL

10.10.2011

Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.ř.
İstinye Sok., No:12, Aydınlıkevler
Altındağ / ANKARA

Konu: Ankara ili, Altındağ ilçesi, Aydınlıkevler’de konumlu 2 adet gayrimenkul değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

Ankara ili, Altındağ ilçesi, Aydınlıkevler’de yer alan 4483 ada, 4 no’lu parsel ve 4484 ada, 25 no’lu parselde yer alan 2 adet dükkan için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerleme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır. Söz konusu çalışma kapsamında Lisanslı Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Sn. Ahmet ARSLAN ve Değerleme Uzman Yardımcısı Şehir Plancısı Sn. Deniz ÇULLU tarafından bahse konu gayrimenkuller ve çevreleri bizzat görülerek incelenmiştir.

Çalışmaya konu olan gayrimenkullerin yakın civarı ile daha geniş ölçekte Ankara ili, Aydınlıkevler semti genelinde yapmış olduğumuz araştırmalar neticesinde benzer kullanıma sahip, benzer özellikler taşıyan emsaller incelemeye alınmıştır. İşbu rapor 10.10.2011 tarihi itibarıyla geçerli olup, konu mülklerin değer tespiti ile ilgili çalışma kapsamında civardaki gayrimenkul piyasası incelenmiş ve günümüz ekonomik koşulları dikkate alınmıştır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. ř.

Ahmet ARSLAN
Genel Müdür Yardımcısı
Lisanslı Değerleme Uzmanı (400376)

Baki BUDAKOĞLU
Genel Müdür
Lisanslı Değerleme Uzmanı (400159)

Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değer mülkiyetinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

Raporu Hazırlayan	Raporu Denetleyen
Ahmet ARSLAN Lisanslı Değerleme Uzmanı (400376)	Baki BUDAKOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı (400159)

- YÖNETİCİ ÖZETİ -

Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası	10.10.2011/ 096
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	AÇIKLAMALI DEĞERLEME
İncelemenin Yapıldığı Tarih	30.09.2011 - 01.10.2011
Değerlemesi Yapılan Mülk	2 Adet Dükkan
Gayrimenkulün Adresi	4483 Ada 4 Parsel: Göveren Sok., No: 8, Aydınlikevler, Altındağ / ANKARA 4484 Ada 25 Parsel: Göveren Sok., No: 11/B, Aydınlikevler, Altındağ / ANKARA
Hukuki Tanımı	4483 Ada 4 Parsel: Kargir Apartman 4484 Ada 25 Parsel: Dört Katlı 15 Daireli ve 2 Dükkanlı Kargir Apartman
Mal Sahibi	Yılmaz Ulaş
Mevcut Kullanımı	Depo
Mevcut Kullanıcı	Mülk Sahibi
İmar Durumu	"Konut Alanı – Zemin Katta Dükkanlar"
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	4483 Ada 4 Parsel: 384 m ² 4484 Ada 25 Parsel: 758 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	4483 Ada 4 Parsel: 50 m ² 4484 Ada 25 Parsel: 67 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Gelir Yaklaşımı
Piyasa Değeri (Yasal)	4483 Ada 4 Parsel : 40.000 TL + KDV 4484 Ada 25 Parsel: 50.000 TL + KDV
Değerleme Uzmanı	Ahmet ARSLAN
Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	Bu değerlendirme raporu şirketimiz İle Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 29.09.2011 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşkar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (zellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. ř.'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerleme alışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı erevesinde Değerleme Hizmeti Verecek şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası	7
1.2. Raporun Türünün Tanımlanması	7
1.3. Raporu Hazırlayanlar	7
1.4. Değerleme Tarihi	7
1.5. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	7
1.6. Şirket Bilgileri	7
1.7. Müşteri Bilgileri	7
1.8. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	7
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	8
2.2. Değerin Tanımı	8
2.2.1. Piyasa Değeri	8
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları	8
2.4. İşin Kapsamı	8
3.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	9
3.2. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç	10
3.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	10
3.4. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	10
3.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.6. Arazinin Tanıtılması	11
3.7. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	12
4. PİYASA ARAŞTIRMASI	19
4.1. Emsal Araştırması	19
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	21
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	21
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi	21
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	21
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	21
5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	21
5.3.1.2. Gelir Yaklaşımı	21
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	22
5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı	22
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	22
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi	22
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	23
5.3.2.3. Gelir Yaklaşımına Göre Değer Analizi	23
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	23
5.4.1. Raporda Yer Alması Gereken Ancak Bulunmayan Veriler ve Nedenleri	23
5.4.2. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
5.4.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	25
6.1. Değerleme Uzmanı Görüşü	25
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	26

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.Ş.'nin 27.09.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 10.10.2011 tarihli, 096 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

1.2. Raporun Türünün Tanımlanması

Değerleme çalışmasına konu olan rapor türü "Açıklamalı Değerleme" raporudur. Bu tür bir raporda elde edilen veriler kapsamlı şekilde açıklanmakta ve analizleri ve finansal hesapları sebepleri ile takdim edilmektedir.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, lisanslı değerleme uzmanı Sn. Ahmet ARSLAN tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzman Yardımcısı Sn. Deniz ÇULLU çalışmalar sırasında destek vermiştir.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 30.09.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 10.10.2011 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 29.09.2011 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1.6. Şirket Bilgileri**Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

Şirketimiz Denge Varlık Değerleme ve Danışmanlık Limited Şirketi ünvanıyla, 26.00.2005 tarih ve 6354 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 460.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

1.7. Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, İstinye Sok., No:12, Aydınlikevler, Altındağ / ANKARA adresinde ikamet eden Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.Ş. için hazırlanmıştır.

1.8. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması Ankara ili, Altındağ İlçesi, Aydınlikevler’de konumlu 2 adet gayrimenkulün 10.10.2011 tarihi itibarıyla piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa ve acil satış değerleri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı**2.2.1. Piyasa Değeri**

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

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

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK’ ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3**GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI****3.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri**

İLİ	ANKARA	ALANI	384 m ²
İLÇESİ	ALTINDAĞ	NİTELİĞİ	DÜKKAN
MAHALLESİ / KÖYÜ	AYDINLIKEVLER	ARSA PAYI	4/41
SOKAĞI	ÇETİN	BLOK NO	-
MEVKİİ	-	KAT NO	ZEMİN
PAFTA	-	BAĞIMSIZ B. NO	9
ADA	4483	MALİKLERİ	YILMAZ ULAŞ
PARSEL	4		
VASFI	KARGİR APARTMAN		

İLİ	ANKARA	ALANI	758 m ²
İLÇESİ	ALTINDAĞ	NİTELİĞİ	DÜKKAN
MAHALLESİ / KÖYÜ	AYDINLIKEVLER	ARSA PAYI	2/56
SOKAĞI	GÖVEREN	BLOK NO	-
MEVKİİ	-	KAT NO	ZEMİN
PAFTA	14920	BAĞIMSIZ B. NO	16
ADA	4484	MALİKLERİ	YILMAZ ULAŞ
PARSEL	25		
VASFI	DÖRT KATLI 15 DAİRELİ VE 2 DÜKKANLI KARGİR APARTMAN		

3.1.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

30.09.2011 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu bağımsız bölümler üzerinde aşağıdaki tabloda gösterilen takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir.

Türü	Açıklama – 4483 Ada, 4 Parsel, 9 No.lu Bağımsız Bölüm	Tarih	Yev. No
Beyan	Yönetim Planı	24.07.1972	-
İpotek	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Borç: 60.000.-TL	23.03.2006	4424

Türü	Açıklama – 4484 Ada, 25 Parsel, 16 No.lu Bağımsız Bölüm	Tarih	Yev. No
Beyan	Yönetim Planı	12.02.1970	-
İpotek	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Borç: 100.000.-TL	10.03.2006	3717

3.1.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

30.09.2011 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu 4483 ada, 4 parsel, 9 no.lu bağımsız bölümün 05.10.1990 tarihinde ve 4484 ada, 25 parsel, 16 no.lu bağımsız bölümün 19.10.1982 tarihinde satış nedeniyle edinildiği ve son 3 yılda malik değişikliği olmadığı öğrenilmiştir.

3.2. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç**✓ İmar Durumu:**

Ekspertize konu 4483 ada 4 parsel, 07.05.1952 tasdik tarihli, 2199 yevmiye no'lu imar planında "Konut Alanı – Zemin Katta Dükkanlar" olarak ayrılmış olup, saçak seviyesi = 12,5 m., kat adedi 4'tür ve sokaktan 0,5 m. çekme mesafesine sahiptir.

Ekspertize konu 4484 ada 25 parsel, imar planında "Konut Alanı – Zemin Katta Dükkanlar" olarak ayrılmış olup, saçak seviyesi = 12,5 m., kat adedi 4'tür ve sokaktan 0,5 m., sağdan 3 m. çekme mesafesine sahiptir.

✓ Yapı Ruhsat

Ekspertize konu 4483 ada, 4 parselin Altındağ Belediyesi'nden incelenen dosyasında;

- 08.07.1971 tarih ve A/464 no.lu Temel Ruhsatı

- 24.12.1971 tarih ve 71/109-2571 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi (Kısmi)

- Fen İşleri Yapı Kontrol Amirliği'nin, Sosyal Sigortlar Kurumu Ankara Şube Müdürlüğü'ne göndermiş olduğu 27.11.1972 tarih ve 32645 sayılı yazısına istinaden, 09.02.1972 tarih ve 72/13-273 no'lu Yapı Kullanma Belgesi olduğu tespit edilmiştir.

Ekspertize konu 4484 ada, 25 parselin Ankara Büyükşehir Belediyesi'nden incelenen dosyasında;

- Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün, İmar Şube Müdürlüğü'ne göndermiş olduğu 08.07.1969 tarih ve 4603 sayılı yazısına istinaden, 07.07.1969 tarih ve 6/23-409 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi olduğu tespit edilmiştir.

✓ Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazların inşaatı 1972 ve 1970 yıllarında bittiğinden dolayı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3.3. 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 taşınmazlar son üç yıl içinde imar planında bir değişiklik olmamış ve kamulaştırma meydana gelmediği Altındağ Belediye İmar Müdürlüğünden şifahi olarak öğrenilmiştir.

3.4. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin bulunduğu binalara ait yapı kullanma izin belgeleri ve yapı ruhsatları, belediyeden incelenen dosyasında mevcuttur.

3.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların inşaatı 1972 ve 1970 yıllarında bittiğinden dolayı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3.6. Arazinin Tanıtılması**3.6.1. Fiziksel Özellikler**

4483 Ada, 4 Parsel, 9 No.lu Bağımsız Bölüm: Ekspertize konu gayrimenkul, Göveren Sokak No:8'de yer alan yaklaşık 40 yıllık ve bodrum + zemin + 3 normal katlı binanın zemin katında yer almaktadır. Dükkan, beyaz eşya deposu olarak işlev görmektedir.

Söz konusu 9 no.lu bağımsız bölüm, apartman girişine doğru bakıldığında sol tarafta ve zemin katında yer almaktadır. Betonarme karkas tarzında yapılmış bitişik nizam apartmanın dış cephesi dekoratif amaçlı beton karo kaplamalıdır.

Dışarıya bakan cephenin ve dış kapının cam olduğu bağımsız bölümde, demir doğrama kepenk sistemi mevcuttur. 10.05.1971 tarih ve 279/71 no.lu onaylı mimari projesinde ve mevcutta toplam 50 m² alana sahip deponun bütününde zeminler beton mozaik olup, duvarlar plastik boyalıdır. Isıtma sistemi olmayan depo içerisinde bir adet yine depo amacıyla kullanılan oda ve bir adet tuvalet-lavabo bulunmaktadır. Ekspertiz tarihi itibarıyla depo içerisinde bulunan beyaz eşyaların, oda ve tuvalet bölümlerinin kapısının açılmasını engelliyor olması nedeniyle, oda ve tuvalet bölümleri görülememiştir.

4484 Ada, 25 Parsel, 16 No.lu Bağımsız Bölüm: Ekspertize konu gayrimenkul, Göveren Sokak No:11/B'de yer alan yaklaşık 40 yıllık ve bodrum + zemin + 3 normal katlı binanın zemin katında yer almaktadır. Dükkan, beyaz eşya deposu olarak işlev görmektedir.

Söz konusu 16 no.lu bağımsız bölüm, apartman girişine doğru bakıldığında sağ tarafta ve zemin katında yer almaktadır. Betonarme karkas tarzında yapılmış bitişik nizam apartmanın dış cephesi akrilik dış cephe boyalıdır.

Dışarıya bakan cephenin ve dış kapının cam olduğu bağımsız bölümde, galvanizli sacdan yapılmış kepenk sistemi mevcuttur. 12.09.1967 tarihli onaylı mimari projesinde ve mevcutta toplam 67 m² alana sahip deponun bütününde zeminler beton mozaik olup, duvarlar plastik boyalıdır. Isıtma sistemi olmayan depo içerisinde bir adet yine depo amacıyla kullanılan oda ve bir adet tuvalet-lavabo bulunmaktadır. Oda ve tuvalet bölümünde zeminler beton mozaik, duvarları kısmi seramik kaplıdır.

3.6.2. Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkuller ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. Ankara ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda oldukları görülmektedir. Kavşaklara olan yakınlığı ulaşım açısından çok avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Bölgenin ana arterlerinden olan Turgut Özal Bulvarı'ndan yaklaşık 200 m. içeride yer alması, ayrıca yine bölgede önemli bir cadde olan Çevreli Caddesi'ne 150 m mesafede olması, ulaşım bakımından avantaj yaratan özelliklerindendir. Ayrıca taşınmazların bulunduğu sokak üzerinde haftanın iki günü pazar kurulmakta olduğu öğrenilmiştir.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
Çevreli Caddesi	0,15
Turgut Özal Bulvarı	0,20
Etlik Caddesi	3,50
Esenboğa Havalimanı	25,0



3.7. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.7.1. Genel Veriler



Ankara 38° 33' ve 40° 47' kuzey enlemleri ile 30° 52' ve 34° 06' doğu boylamları arasında yer almakta olup, batıdan doğuya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktası olma özelliğini taşımaktadır. Büyük bir kısmı İç Anadolu bölgesinde, diğer kısmı da Batı Karadeniz bölgesinde yer alan Ankara Türkiye Cumhuriyetinin Başkenti, ikinci büyük şehridir. Nüfus bakımından İstanbul'dan, yüzölçümü bakımından da Konya'dan sonra ikincidir. 2010 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre toplam nüfus 4.650.802 olup, nüfusun %97'i ilçe merkezinde, %3'i belde ve köylerde yaşamaktadır. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Konya, Aksaray ve Eskişehir arasında yer alan il, doğudan batıya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktasıdır.

Ankara'da çalışan nüfusun yoğunluğu incelendiğinde devlet kademelerindeki çalışanların toplam çalışana oranının en yüksek il olduğu görülmektedir. Şehrin dinamiklerinde de buna paralellikler gözlenmektedir. Ankara'nın Kamu Kurum ve Kuruluşları'nın bulunduğu Bakanlıklar bölgesinin aşırı yoğunlaşması ve burada oluşan otopark sorunları ve şehrin nüfusunun artması ile Bakanlıklar bölgesinin cazibesi iş merkezi olarak çok yükselmiş, buna karşılık Kamu Kurum ve Kuruluşları için bu bölgede durmanın cazibesi ise azalmıştır.

3.7.2. Demografik Veriler

Ankara'nın toplam 25 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 4.650.802 kişi olup, 4.513.921 kent nüfusu, 136.881 de belde ve köy nüfusedir. Ankara'nın 25 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Keçiören, en az nüfuslu ilçesi de Evren olmuştur.

BÖLÜM 3**DAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Altındağ	367.340	Kalecik	15.142	Kazan	38.946
Ayaş	14.057	Kızılcahamam	25.522	Akyurt	25.401
Bala	23.822	Nallıhan	30.970	Etimesgut	347.267
Beypazarı	46.514	Polatlı	115.457	Evren	3.822
Çamlıdere	8.293	Şereflikoçhisar	35.978	Pursaklar	100.732
Çankaya	794.288	Yenimahalle	625.826		
Çubuk	81.270	Gölbaşı	88.480		
Elmadağ	42.503	Keçiören	796.646		
Güdül	9.393	Mamak	532.873		
Haymana	34.912	Sincan	445.330		

Türkiye İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2010)

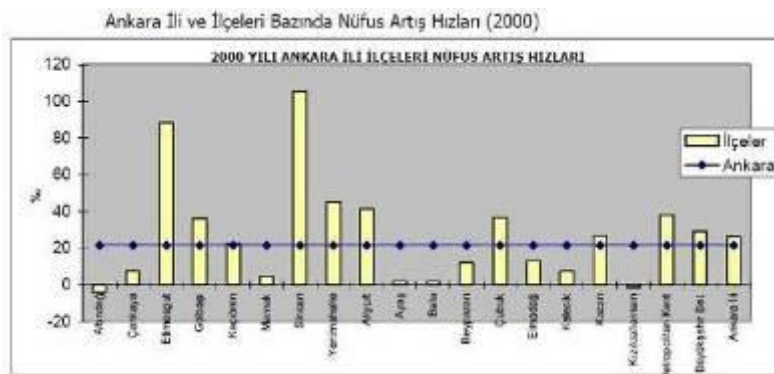
Kent İçinde Nüfusun Dağılımı

1923-2000 yılları arasında Ankara'nın kentsel nüfus gelişimi irdelendiğinde, 1950'ye kadar merkez ilçe adıyla diğer ilçelerden ayrılan metropoliten kent nüfusunun, bu tarihte Çankaya ilçesinin kurulmasıyla,

1955'de bu ilçeye Altındağ, 1960'da da Yenimahalle ilçelerinin eklenmesiyle 1980 yılına dek merkez, Çankaya, Altındağ ve Yenimahalle olmak üzere 4 ilçe ile sürmüştür.

Bu tarihten sonra merkez ilçe örgütlenmesine son verilmiş, 1983 yılından sonra 3030 sayılı Yasanın yürürlüğe girmesiyle, bu ilçelere Keçiören ve Mamak ilçeleri eklenmiş, 1980'li yılların sonundan itibaren, Sincan, Etimesgut ve Gölbaşı ilçelerinin katılımıyla 8 ilçeli bir metropoliten kent oluşmuştur. 2004 yılında bu 8 ilçeye 50 km.lik yarıçap içinde kalan 7 ilçe daha eklense de, bu ilçelerin kırsal ve yarı kırsal yapıları ve kentsel sistemle ilişkileri, Büyükşehir belediye sınırının tamamının metropoliten kent olarak yorumlanmamasına yol açmıştır.

Ankara ilinin yıllık nüfus artış hızı yaklaşık %0 26.25, metropoliten alan olarak adlandırılan Büyükşehir belediye sınırı için yıllık nüfus artış hızı %0 29.03, metropoliten kent olarak adlandırılan 2000 yılı itibariyle belediye sınırını oluşturan 8 ilçenin yıllık nüfus artış hızı ortalaması ise %0 38.31'dir. İlın yıllık nüfus artış hızı en yüksek olan ilçesi %0 108 ile Sincan iken, en az olan ilçesi %0 – 4,3 ile Altındağ'dır. Ankara'nın il merkezinin şehir nüfus artış hızı ise %0 15,3'tür. Nüfus artış hızı bağlamında Sincan'ı izleyen Etimesgut, Yenimahalle ve Akyurt'u, Gölbaşı, Çubuk, Kazan ve Keçiören, Ankara ortalamasının üzerinde bir hıza sahip olarak izlemektedir. Bu ilçeleri Mamak, Beypazarı, Elmadağ ve Kalecik izlemekte, ilde nüfusu azalan tek ilçe olan Altındağ ise, tarihi kent merkezi ve önemli gecekondu alanları ile ilgilenilmesi gerekmektedir.



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

Çankaya ilçesi nüfus artış hızı aynı kalırken, Altındağ ilçesinin nüfus artış hızında bir düşüş, Gölbaşı, Etimesgut ve Sincan'da ise çok hızlı bir artış görülmektedir. Yıllık nüfus artış hızı en yüksek olan ilçe merkezi binde 108 ile Sincan iken, en az olan ilçe merkezi binde -4,3 ile Altındağ'dır. Kentin batı koridoruna açılımı sürecinde hızla büyüyen ve önemli toplu konut alanlarını kapsayan Sincan ve Etimesgut ilçelerinin yüksek nüfus artışı, Yenimahalle ve Gölbaşı ilçeleri izlemekte, bunların ardından Keçiören, Çankaya ve Mamak ilçeleri gelmektedir.

3.7.3. Ekonomik Veriler

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir.

Kent, Türkiye gayrisafi millî hasıla'sının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü kentten toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür.

2006 yılında Ankara'nın bütçe gelirlerine 16,5 milyar TL, bütçe gelirlerine katkısı 21,1 milyar TL olup, bütçeden aldığı pay 11,3 milyar TL'dir. 2006 yılında toplam 1.355.000 kişinin istihdam edildiği Ankara'daki işsiz sayısı, 185 bin kişidir ki bu oran olarak %12,1'e denk gelmektedir.

Dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında 115 milyar USD gelirle 74. sıraya yerleşmesi planlanmaktadır. Kent, 2008 yılı Türkiye ihracatında 4.617.354 USD'lik dışsatımla, İstanbul, Bursa, Kocaeli ve İzmir'den sonra beşinci, 19.062.872 \$'lık dışalım ile İstanbul ve İzmir'den sonra üçüncü olmuştur.

3.7.4. Sektörel Veriler

3.7.4.1. Ankara Konut Sektörü

Ankara'da 2000 yılı itibari ile konut stoku TÜİK'in 2000 yılı Bina Sayımı çalışması verileri ile sunulmaktadır. 2000 yılı itibari ile Ankara'da toplam konut sayısı 1.128.625'dir. Kentsel alanda yer alan (il ve ilçe merkezleri) konut sayısı ise 1.084.337'dir.

ANKARA KONUT STOKU 2000 *	
GÖSTERGELER	ANKARA
BİNA SAYISI	384.489
KONUT SAYISI	1.128.625
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	1.084.337
İNŞAAT RUHSAT İZNİNE SAHİP KONUT SAYISI	879.513
YAPI KULLANIM İZNİNE SAHİP KONUT SAYISI	204.824
İNŞAAT İZNİ/TOPLAM KONUT SAYISI %	81.1
YAPI KULLANMA İZNİ/TOPLAM KONUT SAYISI %	53.3
ANKARA KONUT STOKU 2006 *	
GÖSTERGELER	ANKARA
KONUT SAYISI (İL VE İLÇE)	1.084.337
İNŞAAT RUHSAT İZNİ	305.268
KONUT KULLANIMINDAN ÇIKAN KONUT SAYISI (2001-2006)	85.000
RUHSATSIZ KONUT İNŞAATI (2001-2006)	12.000
TOPLAM KONUT STOKU 2006	1.316.605

* Kaynak: Gayrimenkul Sektörü ve İller İçin Öngörüler 2015, GYODER

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

Ankara’da il ve ilçe merkezlerinde 2006 yılı sonu itibari ile toplam konut stoku 1.316.605 hane halkı sayısı ise 1.122.000’dir. Hane halkı sayısı ile mevcut konut stoku karşılaştırıldığında Ankara’da 2006 yılı itibari ile konut açığı olmadığı, hatta konut fazlası olduğu görülmektedir. GYODER tarafından hazırlanan Gayrimenkul Sektörü ve İller İçin Öngörüler başlığı altında Ankara’da konut sektörü ve piyasaları için öngörüler yapılmıştır. Söz konusu çalışmada yer alan bazı başlıklar aşağıda detaylandırılmıştır;

- Ankara’da 2015 yılına kadar konut ihtiyacı yüksek olacaktır. Konut ihtiyacı hem hane halkı sayısı artışından hem de yenileme ve özellikle kentsel dönüşüm kaynaklı olacaktır.

- Konut piyasalarında yeni çekim alanları oluşmaya başlamıştır. Eskişehir yolu bunların başında gelmektedir. Eskişehir yolu üzerinde 40 - 50 km’ ye kadar olan alanda yeni konut alanlarının genişlediği görülmektedir. Planlı şehirleşme ve metro ulaşımı bu bölgedeki fiyatları yukarı yönlü

itmektedir. Ankara’da kentsel dönüşüm projeleri ve bu kapsamda sağlıklı, izinsiz konutların yıkılarak yerine planlı-izinli-sağlıklı konutların yapımı konut ihtiyacının karşılanmasında önemli bir rol alacaktır. Bu konuda hali hazırda Ankara Belediyesi, İlçe Belediyeleri, TOKİ tarafından yürütülmekte olan projeler bulunmaktadır.

- Mevcut yerleşik alanlarda konut üretimi için uygun özel-kamu arazisi hemen hiç kalmamıştır. Bu nedenle kentsel dönüşüm projeleri ile yeni konut alanları üretilmektedir.

- Ankara gelişmişlik seviyesi ve kişi başına gelir seviyesi itibari ile konut talebi yaratma potansiyeli yüksek bir il konumundadır. Bununla birlikte gelir dağılımı itibari ile değerlendirildiğinde kamu çalışanları ağırlıklı nüfus nedeni ile konut talebi yaratabilecek tasarruf kapasitesi sınırlıdır. Ancak konut kredileri kullanımı için güvenilir ve yeterli tasarruf kapasitesi açısından potansiyel taşımaktadır. Konut göstergeleri üzerinden yapılan değerlendirmeler ise, Ankara’nın bin kişi başına düşen konut açısından 282 konut ile İstanbul, İzmir ve Bursa’nın oldukça gerisinde kaldığını göstermektedir. Son 20 yılda hektarlarca alan imara açılmasına ve tüm gecekondu alanları için ıslah imar planları yapılmasına karşın, kişi başına düşen konut açısından diğer illerden geri kalınmasının nedeni, planların uygulamaya geçmemesi ve konut üretiminin umulan düzeyde olmaması ile açıklanabilir. Emlak pazarının kentsel gelişimde etken olduğunun bir başka göstergesi de yapı kooperatiflerinin sayısından görülmektedir. Özellikle 2002 sonrası, Ankara’da yapı kooperatiflerinin sayısında bir patlama olduğu ve 2004 yılına gelindiğinde 2 yıl öncesine göre 2 katını asan bir sayıya ulaştığı görülmektedir. Yapı kooperatiflerinin sayısındaki bu artışa karşın kentte konut üretiminin aynı hızla seyrettiğini söylemek ise olanaklı değildir. Bu durumda, kooperatiflerin de, konut üretimine katkı sağlayan örgütlenme modeli olarak gereğince işlerlik kazanıp kazanmadığı sorusunu beraberinde getirmektedir. Ankara’daki binaların işlevleri bazında belediyelere göre dağılımının irdelenmesinde DİE 2000 Yılı Bina Sayımı verileri kullanılmıştır. Bu veriler, ildeki tüm binaların %88,1’inin Ankara Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki ilceler içinde yapıldığını, büyükşehir kapsamındaki ilceler içinde metropoliten çekirdek olarak nitelendirilen ilçelerin %91’lik bir pay aldığını göstermektedir. Metropoliten çekirdek, il toplamındaki binaların da %80,4’ünü oluşturmaktadır.

Metropoliten kent, ildeki binaların çok önemli bir bölümünü kapsamaması yanında, ilde konut dışındaki işlevlerin de en yoğun olduğu binaları da içermektedir. İldeki ilceler içinde en fazla bina Mamak ilçesindedir. İlk bakışta kentin diğer tüm göstergeleri açısından önde bulunan Çankaya ilçesinin beklendiği bu gösterge, Mamak’ı on plana çıkarmaktadır. Bunun nedeni, ilde en fazla gecekondu barındıran ilçe olan Mamak’ta bağımsız birim olarak kayıtlara gecen gecekonduların henüz dönüşmemesidir. Bu anlamda, Mamak’ı, Altındağ izlemektedir. Metropoliten kent içinde en geniş yüzölçümüne sahip ve en yoğun gelişme konut alanları yanında Sentepe yöresinden başlayarak önemli ölçüde gecekondu barındıran Yenimahalle, bina sayısı açısından 3. sırada görünmekte olup, bu ilçeyi Çankaya ve Keçiören ilçeleri izlemektedir.

Binaların işlevi açısından bakıldığında ise, Mamak ilçesi sahip olduğu 62.867 binasının %93,6'sı sadece konut işlevi barındıran niteliğiyle de diğer ilçelerden ayrılmaktadır. Oysa 58.225 binanın bulunduğu Yenimahalle'de bu oran, %74,5'e düşmektedir. Etimesgut'ta ise, yalnız konut işlevli binalar %73,7 oranındadır. Aynı oran Çankaya'da %74,9, Sincan'da %75,3, Altındağ'da ise, %80'dir. Keçiören ilçesi de çalışma alanlarının bulunmaması nedeniyle %87,5 oranında yalnız konut işlevi barındıran binalara sahiptir.

3.7.4.2. Ankara Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri

Türkiye'de hane halklarının tüketim harcamaları genişlemekte, genel tüketim harcamaları içinde perakende tüketimin payı artmakta ve perakende tüketim içinde de organize perakende pazarların payı genişlemektedir. Bu genel eğilimler çerçevesinde de organize perakende pazarlar içinde alışveriş merkezleri hızlı bir gelişim göstermektedir.

Ankara, alışveriş merkezleri yatırımları açısından hem hızlı bir genişleme göstermekte hem de önemli bir potansiyel sunmaktadır. Alışveriş merkezlerinin gelişimi ve potansiyeli nüfusun yanı sıra ekonomik büyüklük, kişisel gelirler, hane halkı tüketim harcamaları ve perakende harcamaları büyüklükleri ile ilişkilidir.

3.7.4.3. Ankara Eğitim Sektörü

Eğitim ve öğretim açısından Türkiye'nin önemli merkezlerinden biri olan Ankara'da 150'den fazla ilk ve orta dereceli okul ile halk eğitim merkezi vardır. Ayrıca on üniversite ve bir harp okulu hizmet vermektedir. Bu üniversitelerde il genelinden öğrencilere eğitim verildiği gibi, il dışından ve öğrenci değişim programları ile yurtdışından gelen öğrencilere de eğitim verilmektedir.

Ankara'da bulunan üniversitelerin bir bölümü Türkiye'nin, bir bölümü, Avrupa'nın ve dünyanın en önemli üniversiteleri arasında gösterilir. Ayrıca Ankara'nın 15 yaş ve üzeri nüfusunun %12,6'sı üniversite mezunu, %1,2'si yüksek lisans mezunu, %0,5'i ise doktora mezunudur.

Ankara'da eğitim veren üniversiteler şunlardır: Devlet üniversiteleri; Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Hacettepe Üniversitesi, Ankara Üniversitesi, Gazi Üniversitesi, özel üniversiteler; Atılım Üniversitesi, Başkent Üniversitesi, Bilkent Üniversitesi, Çankaya Üniversitesi, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi, Ufuk Üniversitesi bulunmaktadır. Türk Silahlı Kuvvetleri'ne hizmet veren eğitim kuruluşlarından Kara Harp Okulu, karacı muvazzaf subay ihtiyacını karşılamaktadır. Keçiören'deki Gülhane Askeri Tıp Akademisi, Türk Silahlı Kuvvetlerine bağlı askerî hekim yetiştiren bir tıp fakültesi ve 1600 yataklı bir eğitim hastanesinden oluşmaktadır. Gölbaşı'ndaki Polis Akademisi ise, emniyet teşkilatına eleman yetiştirmek amacıyla dört yıllık lisans eğitimi vermektedir.

3.7.4.4. Ankara Sağlık Sektörü

Ülke içinde bir sağlık kenti olarak öne çıkan Başkent Ankara, sunduğu sağlık hizmetlerinin nitelik ve niceliği ile, yalnız kente ve çevresine değil, İç Anadolu Bölgesine ve hatta ülkeye hizmet vermektedir. Ankara'da kişi başına düşen yatak ve hekim sayıları açısından yapılan karşılaştırmalar, Ankara'nın sağlık sektöründeki üstünlüklerini de ortaya koymaktadır.

Ankara, İstanbul'dan sonra en fazla sağlık personeline sahip il olmakla birlikte, yüz bin kişi başına yatak sayısında bu iki ilden de açık ara iyi durumda görünmektedir. Hekim başına nüfus göstergeleri bağlamında da İstanbul ve İzmir'den daha gelişmiş görünen Ankara, birçok gelişmişlik göstergesi analizinde de ülkenin en gelişmiş sağlık kenti olarak kendisini göstermektedir.

Ankara yatak sayısı yanında uzman ve pratisyen hekim ve diğer sağlık personeli açısından da İstanbul ve İzmir'in önündedir. Hacettepe, Ankara, Gazi, Fatih, Ufuk ve Başkent Üniversitelerinin Tıp Fakültesi Hastaneleriyle hizmet verdiği Ankara'da, Gülhane Askeri Tıp Akademisi gibi ülkenin en büyük tıp komplekslerinden biri de yer almaktadır. Milli Savunma Bakanlığı bünyesinde görünen ve sağlık

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

istatistikleri içinde kentlere dağıtılmayan yatak ve sağlık personeli açısından da, Ankara çok önemli bir yere sahiptir. GATA yanında, Mevki Asker Hastanesi, Hava Hastanesi gibi önemli sağlık kurumlarının da Genelkurmay Başkanlığı bünyesinde hizmet sürdürdüğü Ankara'da, Sağlık Bakanlığı'na bağlı 34, Diğer Hastaneler statüsünde 33 olmak üzere 67 yataklı sağlık kurumunda, 2005 yılı itibariyle, 5293'u uzman, 4490'ı pratisyen olmak üzere 13 563 sağlık personeli görev yapmaktadır.

Yataklı olmayan sağlık kuruluşları olarak, birinci kademe sağlık kuruluşları olan, Sağlık Ocakları ve Poliklinikler ile eczaneler irdelenmiştir. Ankara'daki hastaneler Altındağ ve Çankaya ilçelerinde belirli noktalarda toplanmışlardır. Bu nedenle kentin tüm yerleşim alanlarından en temel sağlık gereksinimleri için dahi bu bölgelere sürekli bir hasta akımı gerçekleşmektedir. Kentteki hastanelerin ülkesel ve bölgesel nitelikleri de bunlara eklenince sağlık tesisleri nicelik ve nitelik açısından yetersiz kalabilmektedir. Sağlık tesislerinin mekanda optimum yayılması, kalite ve hizmet düzeyinin artırılması açısından ilk kademe sağlık kuruluşlarının geliştirilmesi ve hizmet düzeyinin artırılması büyük önem taşımaktadır.

Ankara'daki 1. Kademe Sağlık Kuruluşlarının İlçelere Dağılımı-2005

İLÇE	SAĞLIK OCAĞI	ANA ÇOCUK SAĞLIĞI	SAĞLIK GRUP BAŞK.	TOPLAM
ALTINDAĞ	13	2	1	16
ÇANKAYA	14	6	1	21
ETİMESGUT	8	1	1	10
GOLBAŞI	9	1	1	11
KEÇİÖREN	25	3	1	29
MAMAK	21	5	2	28
SINCAN	11	1	1	13
Y.MAHALLE	15	5	1	21
TOPLAM	116	24	9	149
AKYURT	1	1	1	3
AYAŞ	5	1	1	7
BALA	5	1	1	7
BEYPAZARI	5	1	1	7
ÇANLIDERE	2		1	3
ÇUBUK	10		1	11
ELMADAĞ	7	1	1	9
EVREN	1		1	2
GÜDÜL	3	1	1	5
HAYMANA	7	1	1	9
KALECİK	3		1	4
KAZAN	2		1	3
K.HAMAM	5	1	1	7
NALLIHAN	5		1	6
POLATLI	10	2	1	13
Ş.KOÇISAR	10	1	1	12
İL TOPLAMI	197	35	25	257

Kaynak : İl Sağlık Müdürlüğü, 2006

4. PİYASA ARAŞTIRMASI

4.1. Emsal Araştırması



Satılık Dükkan Emsali Araştırması

Emsal 1: Çevreli Emlak Ofisi, 0312 517 08 18

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sokakta yer alan, 22 m² büyüklüğünde alana sahip, depo olarak da kullanılabilen, iç bölümleri bakımlı dükkan 40.000 TL fiyatla satılıktır. Emlak ofisinden alınan bilgiye göre, söz konusu dükkanın kira getirisi 350.-TL'dir.

Pazarlık Payı	: % 10
Şerefiyesi	: % 15 fazla (iç bölümlerinin bakımlı olması)
Satılık değeri	: 40.000 TL
Gayrimenkulün değeri	: 40.000 TL x 0,90 x 0,85 = 30.600 TL
Gayrimenkulün birim değeri	: 30.600 TL / 22 m ² = 1.390 TL/m ²
Gayrimenkulün kira birim değeri	: 350 TL / 22 m ² = 15,91 TL/m ² /ay
Kapitalizasyon oranı	: 350 TL/ay x 12 ay / 36.000 TL = 0,12

Emsal 2: Çevreli Emlak Ofisi, 0312 517 08 18

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sokakta yer alan, 60 m² büyüklüğünde alana sahip, depo olarak da kullanılabilen, iç bölümleri bakımlı dükkan, yaklaşık 3 ay önce 50.000 TL fiyatla satılmış olup, yaklaşık 1 ay önce 500 TL fiyatla kiralanmıştır.

Pazarlık Payı	: % 0
Şerefiyesi	: % 10 fazla (iç bölümlerinin bakımlı olması)
Satılık değeri	: 50.000 TL
Gayrimenkulün değeri	: 50.000 TL x 0,90 = 45.000 TL
Gayrimenkulün birim değeri	: 45.000 TL / 60 m ² = 750 TL/m ²
Gayrimenkulün kira birim değeri	: 500 TL / 60 m ² = 8,33 TL/m ² /ay
Kapitalizasyon oranı	: 500 TL/ay x 12 ay / 50.000 TL = 0,12

Emsal 3: Serhat Emlak Ofisi, 0312 318 26 48

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sokakta yer alan, 20 m² büyüklüğünde alana sahip, iç bölümleri ekspertize konu bağımsız bölümler ile benzerlik gösteren depo yakın bir zamanda 18.000 TL fiyatla satılmıştır. Emlak ofisinden alınan bilgiye göre, söz konusu dükkanın kira getirisi 150.-TL'dir.

Pazarlık Payı	: % 0
Şerefiyesi	: % 0
Satılık değeri	: 18.000 TL
Gayrimenkulün değeri	: 18.000 TL
Gayrimenkulün birim değeri	: 18.000 TL / 20 m ² = 900 TL/m ²
Gayrimenkulün kira birim değeri	: 150 TL / 25 m ² = 6 TL/m ² /ay
Kapitalizasyon oranı	: 150 TL/ay x 12 ay / 18.000 TL = 0,10

Emsal 4: Başkent Emlak Ofisi, 0539 665 33 95

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sokakta yer alan, 25 m² büyüklüğünde alana sahip, iç bölümleri ekspertize konu bağımsız bölümler ile benzerlik gösteren depo 29.000 TL fiyatla satılıktır. Emlak ofisinden alınan bilgiye göre, söz konusu dükkanın kira getirisi 200.-TL'dir.

Pazarlık Payı	: % 15
Şerefiyesi	: % 0
Satılık değeri	: 29.000 TL
Gayrimenkulün değeri	: 29.000 TL x 0,85 = 24.650 TL
Gayrimenkulün birim değeri	: 24.650 TL / 25 m ² = 986 TL/m ²
Gayrimenkulün kira birim değeri	: 200 TL / 25 m ² = 8 TL/m ² /ay
Kapitalizasyon oranı	: 200 TL/ay x 12 ay / 24.650 TL = 0,097

Emsal 5: Özlem Emlak Ofisi, 0533 263 38 86

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Eğmeli sokakta yer alan, 50 m² büyüklüğünde alana sahip, iç bölümleri ekspertize konu bağımsız bölümler ile benzerlik gösteren depo 200 TL fiyatla kiralıktır. Emlak ofisinden alınan bilgiye göre, söz konusu dükkanın değeri yaklaşık 30.000.-TL'dir.

Pazarlık Payı	: % 0
Şerefiyesi	: % 15 az (Daha az işlek bir sokakta yer alması)
Gayrimenkulün değeri	: 30.000 TL x 1,15 = 34.500 TL
Gayrimenkulün birim değeri	: 34.500 TL / 50 m ² = 690 TL/m ²
Gayrimenkulün kira birim değeri	: 200 TL / 50 m ² = 4 TL/m ² /ay
Kapitalizasyon oranı	: 200 TL/ay x 12 ay / 30.000 TL = 0,08

5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler**Olumlu Özellikler:

- Ulaşım Kolaylığı
- Önünde pazar yerinin olması

Olumsuz Özellikler

- Ekspertize konu bağımsız bölümlerin eski bir binada yer alması
- Taşınmazın bulunduğu sokağın, yakın çevresindeki caddelere göre daha az işlek olması
- Depo kullanımlı dükkanların iç bölümlerinin bakımsız olması

5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazların mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının “depo” olduğu düşünülmektedir.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

5.3.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında, ekspertize konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek yakın zamanda satılmış veya şu anda satılık dükkanlar araştırılmıştır. Bulunan emsaller, konumuna ve fiziksel özelliklerine göre değerlendirilip, söz konusu depoların birim m² fiyatı takdir edilmiştir.

E(2)----- 750 TL/m²

E(5)----- 690 TL/m²

Aritmetik ortalama : (1.440 TL/m²) / 2 = 720 TL/m²

Ekspertize konu 4483 ada, 4 parsel, 9 no.lu bağımsız ve 16 no.lu bağımsız bölüm birim değeri için 750 TL/m² takdir edilmiştir.

Bağımsız bölümlerin, emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri;

4483 ada, 4 parsel, 9 no.lu bağımsız bölüm: 750 TL/m² x 50 m² = **37.500 TL**

4484 ada, 25 parsel, 16 no.lu bağımsız bölüm: 750 TL/m² x 67 m² = **50.250 TL**

olarak hesaplanmıştır.

5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Emsal karşılaştırma yönteminde, esas alınan benzer satış örnekleri için konumlarının ve bulundukları binaların fiziksel özelliklerinin yakın olmaları dikkate alınmıştır.

5.3.2.3. Gelir Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu çevrede yapılan saha araştırmasında, bölgedeki kapitalizasyon oranının dükkanlar için ortalama 0,10 olduğu görülmüştür. Emsal araştırmasında, ekspertize konu gayrimenkullerin kira birim değerinin 7 TL/m²/ay ve 6 TL/m²/ay olabileceği kanaatine varılmıştır.

4483 ada, 4 parsel, 9 no.lu bağımsız bölüm: 7 TL/m²/ay x 50 m² = **350 TL/ay**

Gayrimenkulün Değeri = Yıllık Net Gelir / Kapitalizasyon Oranı

$$= (350 \text{ TL/ay} \times 12 \text{ ay}) / 0,10$$

$$= \mathbf{42.000 \text{ TL}}$$

4484 ada, 25 parsel, 16 no.lu bağımsız bölüm: 6 TL/m²/ay x 67 m² = **402 TL/ay**

Gayrimenkulün Değeri = Yıllık Net Gelir / Kapitalizasyon Oranı

$$= (402 \text{ TL/ay} \times 12 \text{ ay}) / 0,10$$

$$= \mathbf{48.240 \text{ TL}}$$

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi**5.4.1. Raporda Yer Alması Gereken Ancak Bulunmayan Veriler ve Nedenleri**

Söz konusu raporlamada, değerlemesi yapılan taşınmazın dükkan olması, herhangi bir projenin değerlendirme kapsamında yer almaması ve 2001 yılından önce inşa edilmesi nedeniyle, SPK mevzuatınca hazırlanan rapor formatında yer alması gerekliliği bulunan 3. Maddenin f – g bentleri ve bunlar ile ilişkili olan 4. Maddenin ı - i - j - n – p - r, ve 6. Maddenin b bendindeki 3. maddesi yer almamaktadır.

Bu maddeler sırasıyla;

(3. Maddenin f – g bentleri)

- Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

(4. Maddenin ı - i - j - n - p - r bentleri)

- Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,
- Nakit / Gelir akımları analizi,
- Maliyet oluşumları analizi,

- Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar,
- Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi,
- Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.

şeklindedir.

(6. Madde b bendi; Nihai Değer Takdiri 3. Seçenek)

- Çalışma konusu mülklerin dükkan olması nedeniyle herhangi bir proje değerlemesi yapılmamış olup, ilgili maddenin "Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi" seçeneği raporda yer almamaktadır.

5.4.2. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün yasal gerekleri yerine getirilmiştir ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

5.4.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

6.1. Değerleme Uzmanı Görüşü

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Ekspertize konu gayrimenkulün konum ve fiziksel özelliklerine bakıldığında satılabilir olduğuna kanaat getirilmiştir.

DEĞER TABLOSU

4483 ADA, 4 PARSEL, 9 NO.LU B.B. KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
EMSAL KARŞILAŞTIRMA	37.500	20.161	14.940
GELİR YAKLAŞIMI	42.000	22.581	16.733
ORTALAMA DEĞER	39.750	21.371	15.836
UZLAŞTIRILAN DEĞERLER	40.000	21.505	15.936

4484 ADA, 25 PARSEL, 16 NO.LU B.B. KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
EMSAL KARŞILAŞTIRMA	50.250	27.016	20.020
GELİR YAKLAŞIMI	48.240	25.935	19.219
ORTALAMA DEĞER	49.245	26.476	19.620
UZLAŞTIRILAN DEĞERLER	50.000	26.881	19.920

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla 1 USD 1,86.-TL; 1 EUR 2,51.-TL olarak esas alınmıştır.

Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak maliyet yaklaşımı baz alınarak rapor tarihindeki Toplam Piyasa Değerinin;

90.000 TL + KDV Yazıyla: (Doksan Bin TL + KDV)

olduğu,

konu gayrimenkulün 31.12.2010 tarihindeki piyasa değerinin rapor tarihindeki değer ile eşdeğer olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR**FOTOĞRAFLAR****4483 ADA, 4 PARSEL, 9 NO.LU B.B.**

BÖLÜM 7

EKLER VE FOTOĞRAFLAR

4484 ADA, 25 PARSEL, 16 NO.LU B.B.



4483 ADA, 4 PARSEL, 9 NO.LU B.B.

[illegible][illegible]

73

Fen İşleri
Yapı Kontrol Amirliği

B E Yapı İzi: 32645 27 11 72

SOSYAL SİGORTALAR KURUMU ANKARA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İLGİ : 22.11.1972 tarih ve 139668/Vlll.44726.04 sayılı yazı
İlgi yazıda belirtilen imarın 4483 ada 4 parselindeki bina-
nın tamamına 9.2.1972 tarih 72/13-273 sayılı yapı kullanma izin belgesi
verilmiştir.

Gereğini saygı ile arz ve rica ederim.

H/U

H.Karabacak.

R.Gürler.

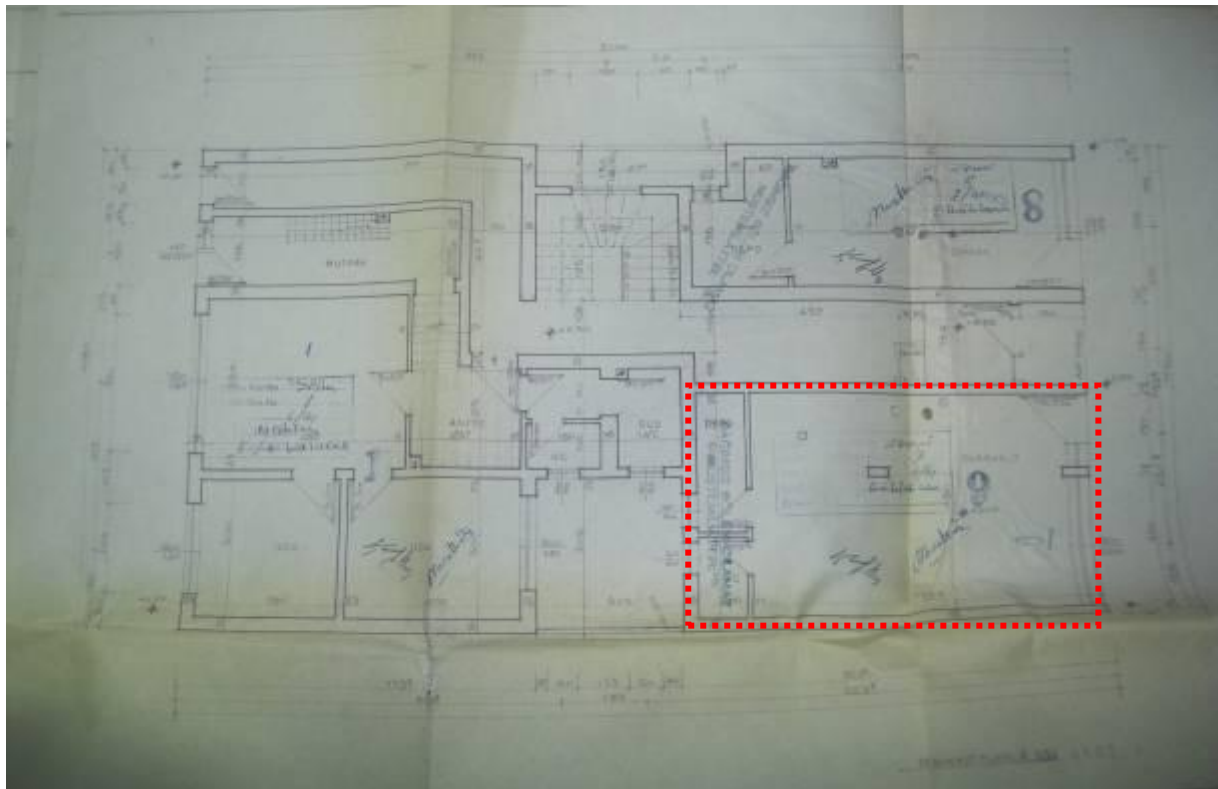
HİZA MURAT
Yük. İnş. Müh.
FEN İŞLERİ MÜDÜRÜ

ANKARA TUNUSI

BÖLÜM 7

EKLER VE FOTOĞRAFLAR

4483 ADA, 4 PARSEL, 9 NO.LU B.B.

[illegible]

BÖLÜM 7**EKLER VE FOTOĞRAFLAR****4484 ADA, 25 PARSEL, 16 NO.LU B.B.**

Yapı Kontrol Mührü

ŞİŞİ : Yapı kullanma : 18963/69

İMZA : 1/1/1969

İNAR MÜDÜRLÜĞÜ

İmarın 4484 ada 25 parselinde inşa edilmiş binanın (~~bazı~~) (tamamının) / 1969 tarih 69/23-409 sayılı yapı kullanma izin belgesi verilmiştir.

Bilgilerinin ars ve rica olur, Saygılarımla .

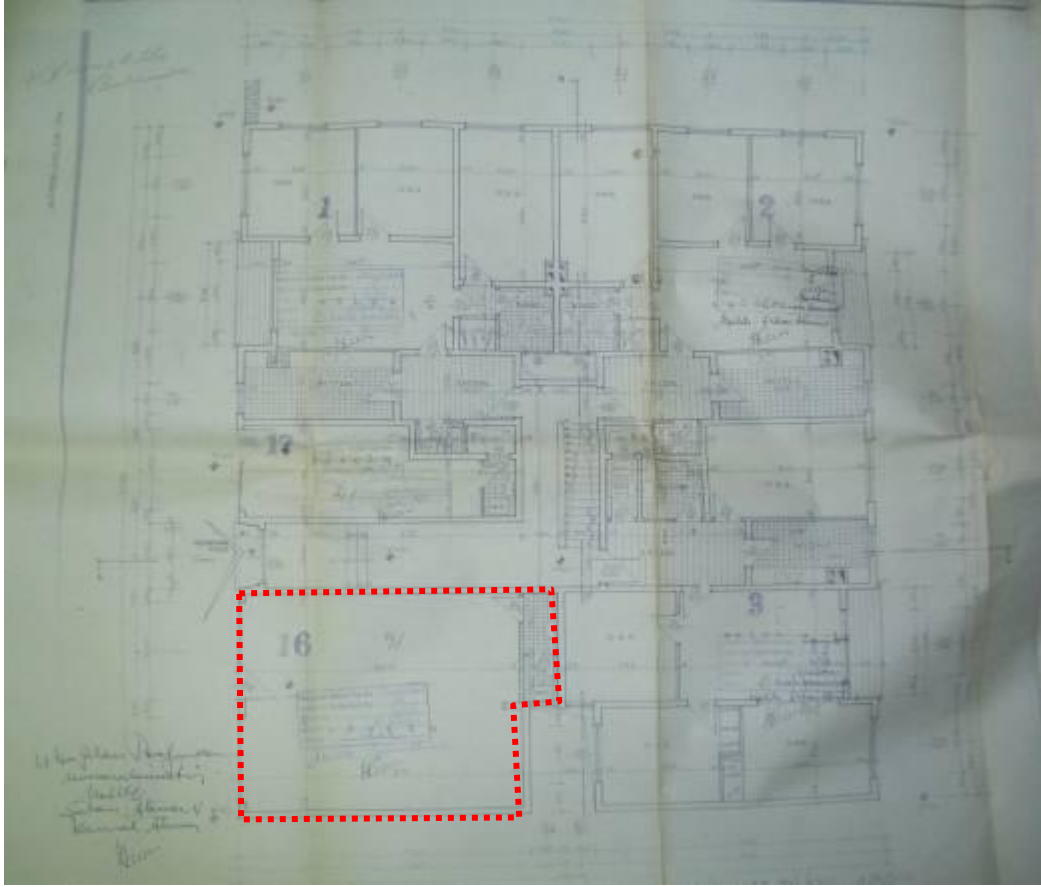
E.V. *Sent*

Yapı Kontrol Mührü

No : 4603

Tarih : 8.7.69

4484	25	8076	6	513	20.6.1967
MALIKI		İMAR		TESCİL DURUMU	
Saban Akinci		Ank 3. Noter. 17222 Sayılı Muvafakname 1- Noter. 29644 Sayılı Vekaletname 12.6.1967 gün ve 562 sayılı kat yananagı Aşağıda sunulanlar görüldü.			
MÜRÜVET YAZAR		TASDIK EDİLDİ		İMAR MÜDÜRLÜĞÜ	
Müh. Mimar		TASDIK TARİHİ		27.2.1967	
<i>Saban Akinci</i>				<i>[Signature]</i>	
				Rahmeti Feridun Yapı ve Kontrol Müdürü	
				27.2.1967	




**T.C.
ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

Sayı : 33-01.02/310.05.01/PL-1435/12518/11
Konu : 4483 Ada 4 Parsel Hk.

29/09/2011
 Ankara

Sn: Yılmaz ULAŞ
 İstinye Sok.No:12
 Altındağ/ANKARA

İLGİ: 29.09.2011 gün ve 12518 sayılı dilekçeniz,

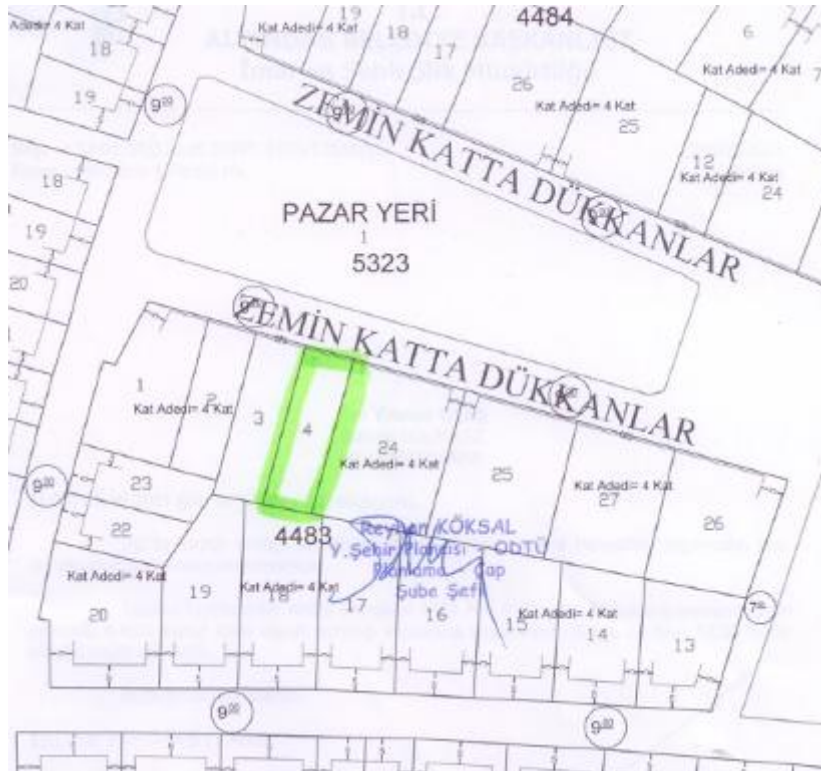
İlg'de kayıtlı dilekçe ile, Ahiler Mahallesi 4483 Ada 4 Parseldeki taşınmazın imar durumunun bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan incelemede; Ahiler Mahallesi 4483 Ada 4 Parselde bulunan taşınmazın; İmar planında 4 Katlı Konut Alanı olarak ayırdığı yapılaşma koşullarının; Saçak Seviyesi:12.50 metre olduğu tespit edilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.

EK: İmar Plan Örneği (1 Adet)

Abdurrahman KELEŞ
 İmar ve Şehircilik Müdür Yrd.




**T.C.
ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

Sayı : 33-01.02/310.05.01/PL-1436/12517/11
Konu : 4484 Ada 25 Parsel Hk.

25/09/2011
Ankara

Sn: Yılmaz ULAŞ
İstinye Sok.No:12
Altındağ/ANKARA

İLGİ: 29.09.2011 gün ve 12517 sayılı dilekçeniz,

İlgi'de kayıtlı dilekçe ile, Ahiler Mahallesi 4484 Ada 25 Parseldeki taşınmazın imar durumunun bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan incelemede; Ahiler Mahallesi 4484 Ada 25 Parselde bulunan taşınmazın; imar planında 4 Katlı Konut Alanı olarak ayrıldığı yapılaşma koşullarının; Saçak Seviyesi:12.50 metre olduğu tespit edilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.

EK: İmar Plan Örneği (1 Adet)

Abdurrahman KELEŞ
İmar ve Şehircilik Müdür Yrd.



TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti
Zemin No	: 4483/4
İl / İlçe	: 5292218
Kurum Adı	: ANKARA/ALTINDAĞ
Mahalle / Köy Adı	: Altındağ TM
Mevkii	: AYDINLIKEVLER Mah.
Cilt / Sayfa No	: 41 / 4036
Kayıt Durum	: Aktif
Ada/Parsel	: 4483/4
Yüzölçüm	: 384.00 m2
Ana Taş. Nitelik	: KARGIR APARTMAN
Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 9)
Arsa Pay/Payda	: 4/41
Bağ.Böl. Nitelik	: DÜKKAN

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beşan	YONETİM PLANI:24/07/1972		-	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
11552611	YILMAZ ULAŞ : TEVFIK OĞLU		TAM		Satış - 05/10/1990 - 4519-	- -

İpotek

Alacaklı	Müsterelimi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:5108	Hayır	60.000.00 TL	MUK	1 / 0	FBK	23/03/2006- 4424		Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Altındağ TM - AYDINLIKEVLER Mah. 4483 Ada 4 Parsel 9 nolu Bağ-Bölüm	1 / 1	YILMAZ ULAŞ : TEVFIK OĞLU	60.000.00 TL	23/03/2006- 4424	--

İpotek S/Bİ Bilgisi

S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
			-	--

Raporlayan: 9891-Güçsan TIRANK
Kaydına Uygundur:



Rapor Tarihi / Saati : 30.09.2011 14.43

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti
Zemin No	: 5412462
İl / İlçe	: ANKARA/ALTINDAĞ
Kurum Adı	: Altındağ TM
Mahalle / Köy Adı	: AYDINLIKEVLER Mah.
Mevkii	: 33 / 3152
Çift / Sayfa No	: Aktif
Kayıt Durum	: Aktif

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkın Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI:12/02/1970		-	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.
12063622	YILMAZ ULAŞ : TEVFEK Oğlu	TAM			Satış - 19/10/1982 - 5553-	- -

İpotek

Alacaklı	Müsterkmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:5108	Hayır	100.000.00 TL	MUK	1 / 0	FBK	10/03/2006- 3717		Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

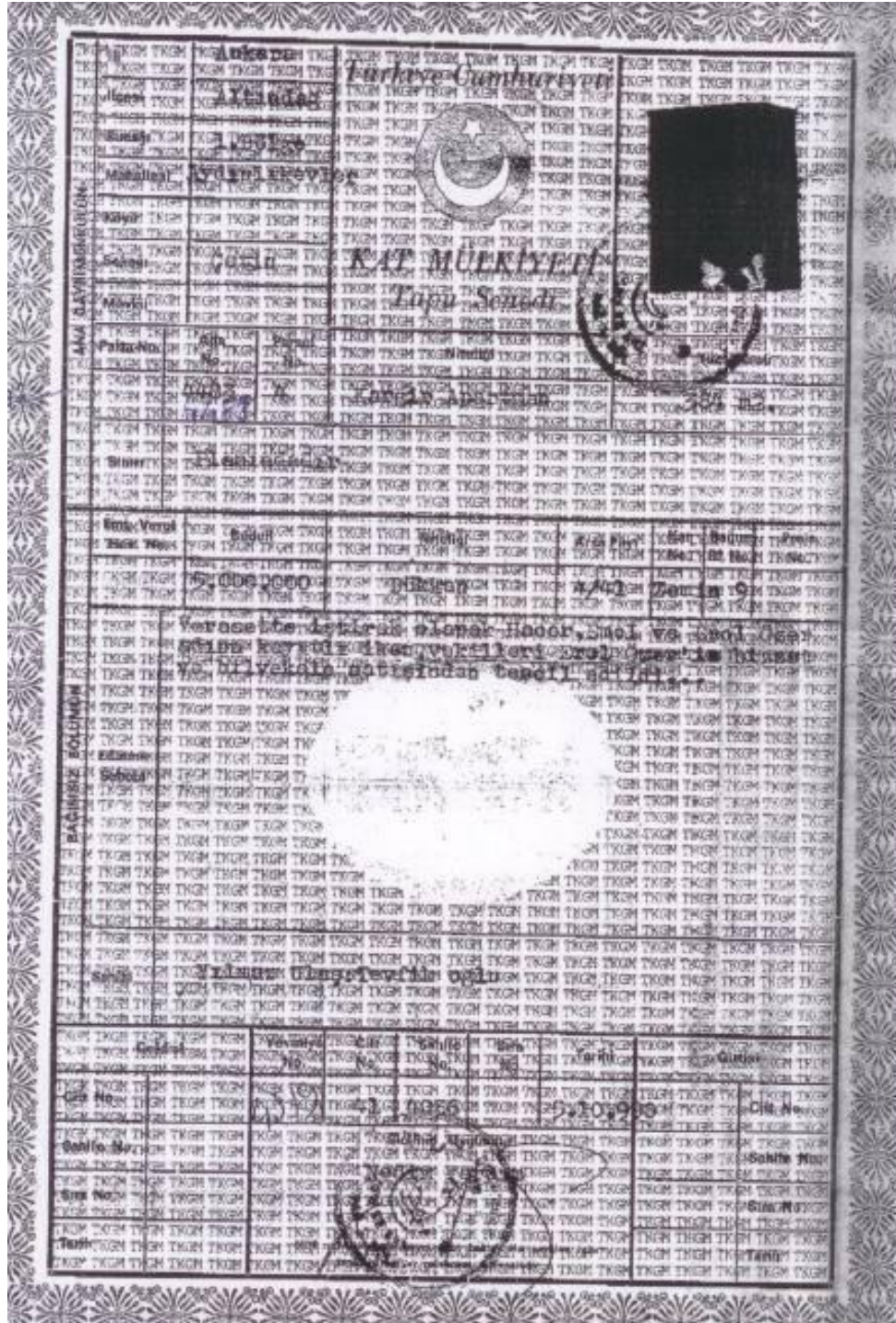
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkın Sebebi - Tarih - Yev
Altındağ TM - AYDINLIKEVLER Mah. 4484 Ada 25 Parsel 16 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	YILMAZ ULAŞ : TEVFEK Oğlu	100.000.00 TL	10/03/2006- 3717	--

İpotek S/Bİ Bilgisi

S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkın Sebebi - Tarih - Yev

Raporlayan: 9891-Gülşah FIRANK

Kayıt No: 30892/2011



ANA GAYRİMENKULÖN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  KAT MÜLKİYETİ Tapu Senedi				
	İlçesi	ALTINDAĞ						
	Buğay	1. BÖLGE						
	Mahallesi	AYDINLIKAVIYER						
	Köyü							
	Sokağı	GÖVHER						
Mevkii								
Pafsa No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliliği		Yüzölçümü			
14920	4484	25	Dört Katlı 15 Daireli ve 2 Dükkanlı Katlı Apartman		-758-			
Sumı	Planındadır.							
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Vergi No.	İrade Lira K.	Bedeli Lira K.	Niteliliği	Arsa Payı	Kat No.	Başmın Bölünme No.	Proje No.
			500.000	Dükkân	2/56	15		
	Beyan: Tapu senedi ile ilgili bilgilerin doğruluğu tasdik edilmiştir.							
	Yönetim Planı: 12.2.970							
Sahibi	Yılmaz Hıncı Tervik oğlu...							
Cildisi	Yerliye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi		
Cilt No.	593	33	2152		19/10/1982	Cilt No.		
Sahife No.	Sicilize uygundur. 19/10/1982							
Sıra No.	Yev: 1060	Tarafların Sicilinde kayıtlıdır.						
Tarih	13.2.970 K.H.Ş.	Tarih						
Not: 1 — Mülkiyetin gayri ayni haklar ile yükümler için tapu kütüğüne bakılmalıdır. 2 — Arka sahifede devam oluncak yerlerin karşısına dışına çıkıp çıkmadığı görülmüştür.								

BAKİ BUDAKOĞLU

Eğitim	Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F İşletme Bölümü	ANKARA	1986
Kurs ve Seminer	British Council İngilizce Lisan Kursu		1997
	Mağazacılık Konusunda İnceleme (Almanya)		1991
	Fanatik Müşteriler Eğitim Semineri		2000
	Pareto Analizi		2000
	Zaman Yönetimi		2000
	Stres Çalışması		2000
	Fiziksel konseptin oluşturulması çalışmaları kapsamında		
	Mağazacılık konusunda İnceleme (İngiltere)		2000
	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi (Bilgi Üni.)		2003
	Uygulamaya Yönelik Tapu İşlemleri (DUD)		2004
	İleri Değerleme Teknikleri (DUD)		2004
Yabancı Dil	İngilizce		
Bilgisayar	MS Office ve AutoCAD programları		
Deneyim	Kurucu Ortak - Genel Müdür - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400159)		
	01.08.2005- DENGİ Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
	Şirket Yöneticisi - Lisanslı Değerleme Uzmanı		
	07.07.2004 – 31.07.2005 Yeditepe Gay. ve Sabit Kıy. Eksp. ve Değ. Hiz. A.Ş.		
	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
	Sermaye Piyasası Kurulu Lisanslı 17/11/2003		Lisans No: 400159
	Proje-Geliştirme (Yatırım) Müdürü		
	23.09.1998 – .31.07.2003	OYPA Oyak Büyük Mağ.Tic. A.Ş. İST.	

BÖLÜM 8

RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER

Müdür Yardımcısı

15 .09.1995 – 23.09.1998 OYAK Ordu Pazarları

ANKARA

Araştırmacı

04.04.1990 – 05.09.1995 OYAK Ordu Pazarları

ANKARA

Üye Olunan

Değerleme Uzmanları Derneği-**Denetleme Kurulu Üyesi**

Dernekler

İstanbul Proje Yöneticileri Derneği

Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :

• Çeşitli banka ve finans kuruluşları için gayrimenkul-tesis ekspertiz raporlarının hazırlanması,

- Yeni açılacak mağazalar için bina ve arsa araştırması ile fizibilite çalışmalarının koordinesi,
 - Yatırım Programlarının hazırlanması,
 - Yeni açılacak yada tadilat görecek olan mağazaların mimari yerleşim projelerinin hazırlanması,
- Kullanılacak olan malzemelerin seçimi, müteahhidin belirlenmesi, proje yönetimi,
Reyon donatı, soğutucu, jeneratör, ups, yazarkasa vb. ekipman ile malzemelerin satın alınması,
Mağaza açılışlarının koordine edilmesi,
OYPA Fiziksel konseptinin danışmanlık firması ile koordineli olarak belirlenmesi ve uygulaması,

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400159

Tarih : 17.11.2003

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Baki BUDAKOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER
Müslüm DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI

AHMET ARSLAN**Kişisel Bilgiler****Doğum Yeri - Tarihi :**Kırıkkale – 04.12.1977**Medeni Hali** : Evli**Ehliyet** : B sınıfı sürücü ehliyeti**Elektronik Posta** : aarslan@dengedegerleme.com**Adres:** Halk Sk. No:50/7 Sahrayıcedid-Kadıköy / İSTANBUL**Eğitim**

Y. T. Ü. Jeo. ve Fot. Müh. Lisans İSTANBUL

1996 – 1999

G.Y.T.E Jeo. ve Fot. Müh. Yüksek Lisans

2003 - 2006

Kurs ve Seminer

Visual Basic programlama eğitimi (C prog. derneği)

2000

Microsoft Word, Excel, Power Point Programları

2001

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi (HKMO)

2002

Yabancı Dil

İngilizce

BilgisayarMS Office, Windows, NetCAD, KartoCAD, MapINFO, ArcGIS, AutoCAD
PowerBuilder, VB, Sybase**Deneyim****Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400376)**

02.10.2006- DENGİ Varlık Değerleme ve Danışmanlık Ltd. Şti. İSTANBUL

Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı

2002 – 2006 Milli Emlak Genel Müdürlüğü

BURSA-ANKARA

Harita Etüd Şefi

2000 – 2001 Evren Holding

KOCAELİ

Öğrenci asistan

1999 YTÜ Emlak Vergi Değerleri CBS kurulumu

İSTANBUL

Üye Olunan Dernekler Değerleme Uzmanları Derneği - Har. ve Kad. Müh. Odası.

Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :

- **Çeşitli banka ve finans kuruluşları için gayrimenkul ekspertiz raporu hazırlanması,**
- Satışa yönelik hazine parsellerinin değerlemesi, rapoların hazırlanması
- Sorunlu hazine taşınmazlarının değerlemesine yönelik proje geliştirme
- Bursa iline ait beyana esas emlak vergi kaçaklarının tespiti, vergi oranlarının hesabı
- Ankara Çankaya İlçesine ait Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesine yönelik CBS oluşturuldu.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006

No : 400376

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arslan*İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER*Tevfik Metin AYIŞIK*Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI