



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

“Mağaza, Ankara”

08.07.2011

İstinye Sok., No: 12 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

08.07.2011

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

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

Sayın yetkili,

Ankara ili, Altındağ ilçesi, Aydınlıkevler’de yer alan 4483 ada, 1 no’lu parsel 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 İnşaat Mühendisi Sn. Fatih TOPTAş 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 08.07.2011 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 müşterinin 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	08.07.2011/76
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	AÇIKLAMALI DEĞERLEME
İncelemenin Yapıldığı Tarih	01.07.2011
Değerlemesi Yapılan Mülk	Dükkan
Gayrimenkulün Adresi	İstinye Sok., No:2, Aydınlikevler, Altındağ / ANKARA
Hukuki Tanımı	Kargir Apartman
Mal Sahibi	Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.Ş.
Mevcut Kullanımı	Mağaza
Mevcut Kullanıcı	Mülk Sahibi
İmar Durumu	Konut
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	600 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	169,49 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Gelir Yaklaşımı
Piyasa Değeri (Yasal)	210.000 TL + KDV
Değerleme Uzmanı	Ahmet ARSLAN
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 23.06.2011 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 gerekebileen 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

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR	4
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	4
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.....	9
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	10
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
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 23.01.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 08.07.2011 tarihli, 76 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. Fatih TOPTAŞ çalışmalar sırasında destek vermiştir.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 01.07.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 08.07.2011 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 23.06.2011 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 gayrimenkulün 08.07.2011 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	600 m ²
İLÇESİ	ALTINDAĞ	NİTELİĞİ	MAĞAZA
MAHALLESİ / KÖYÜ	AYDINLIKEVLER	ARSA PAYI	40/121
SOKAĞI	ÇETİN VE İSTİNYE	BLOK NO	-
MEVKİİ	-	KAT NO	ZEMİN
PAFTA	-	BAĞIMSIZ B. NO	10
ADA	4483	MALİKLERİ	ULAŞLAR DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI TİC. VE PAZ. A.Ş.
PARSEL	1		
VASFI	KARGİR APARTMAN		

3.1.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

28.06.2011 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu bağımsız bölüm üzerinde aşağıdaki tabloda gösterilen takyidattın bulunduğu tespit edilmiştir.

Türü	Açıklama	Tarih	Yev. No
Beyan	Yönetim Planı	15.07.1974	-
İpotek	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Borç: 16.000.000.000 ETL	08.07.1997	3217
İpotek	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Borç: 300.000 TL	17.02.2006	2359

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

28.06.2011 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu bağımsız bölümün 18.12.1985 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 1 parsel, 07.05.1952 tasdik tarihi, 2199 yevmiye no'lu imar planında Konut Alanı olarak ayrılmış olup, bina yüksekliği $h_{max} = 12,5$ m, kat adedi 4'tür ve ana caddeden 5 m çekme mesafesine sahiptir.

✓ Yapı Ruhsat

Ekspertize konu gayrimenkulün belediyeden incelenen dosyasında;

06.01.1972 tarih ve 72-2/17 no'lu Yapı Kullanma Belgesi

17.01.1972 tarih ve 72-6/124 no'lu Yapı Kullanma Belgesi

23.01.1972 tarih ve 72-11/214 no'lu Yapı Kullanma Belgesi

14.08.1969 tarih ve 4/656 no'lu Yapı Ruhsatı

belgeleri görülmüştür.

✓ Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazın inşaatı 1972 yılında 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 şifa'i olarak öğrenilmiştir.

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

Değerlemeye konu bağımsız bölümün bulunduğu binaya ait yapı kullanma izin belgeleri ve yapı ruhsatı, belediyeden incelenen dosyasında mevcuttur.

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

Değerleme konusu taşınmazın inşaatı 1972 yılında 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**

Ekspertize konu gayrimenkul, İstinye Sokak No:2'de yer alan yaklaşık 40 yıllık ve bodrum + zemin + 3 normal katlı binanın zemin katında yer almaktadır. Mağaza, beyaz eşya bayisi olarak işlev görmektedir. Hem İstinye Sokak'a hem Pazar Sokak'a cepheli olan mağazanın girişinde kamyonetlerin yanaşabileceği ve mal indirebilecekleri beton kaplı açıklık bulunmaktadır.

İstinye Sokak'a bakan cephesinde girişi bulan bağımsız bölüm, zemin kotuyla aynı seviyededir. Bağımsız bölümün içinde yer aldığı apartmanın giriş kapısı ise Pazar Sokak'a bakan cephede yer almaktadır. Betonarme karkas tarzında yapılmış bitişik nizam apartmanın dış cephesi akrilik dış cephe boyalıdır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

Dışarıya bakan cephenin ve dış kapının cam olduğu bağımsız bölümde, galvanizli sacdan yapılmış kepenk sistemi mevcuttur.

Toplam 170 m² alana sahip mağazanın yaklaşık 50 m² büyüklüğündeki bölümü idari bölüm olarak ayrılmıştır. Mağazanın bütününde zeminler seramik kaplama olup, duvarlar saten boyalıdır. Isıtma sistemi olmayan mağazanın tavanları alçı panel asma tavan olarak yapılmış olup, kartonpiyer mevcuttur. Mağazanın zemin kaplaması seramik kaplıdır ve duvarları saten boyalıdır. Aydınlatma sistemi olarak asma tavana gömülü olan spot lambalar kullanılmaktadır. Mağaza içerisinde bir adet depo amacıyla kullanılan oda ve bir adet tuvalet-lavabo bulunmaktadır. Mağazanın bütünü gibi bu bölümlerde de zemin seramik kaplamadır. Tuvalet bölümünde duvarlar seramik kaplıdır.

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu apartmanın bodrum katında, mağazaya ait depo bulunmakla birlikte, bu bölüm mevcut durumda kullanılmaktadır. Yaklaşık 90 m² büyüklüğündeki bu alanda, apartmanın kanalizasyon boruları yer almakta olup, bundan sonra da kullanılması mümkün görülmektedir. Bodrum kata giriş, mağazanın zemininden metal bir merdivenle mümkün olmaktadır.

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. Konu gayrimenkul 4483 ada 1 parsel olan erişim doğrudan İstinye Sokak ve Pazar Sokak'tan sağlanmaktadır. Bölgenin ana arterlerinden olan Turgut Özal Bulvarı'ndan yaklaşık 175 m içeride yer alması, ayrıca yine bölgede önemli bir cadde olan Çevreli Caddesi'ne 150 m mesafede olması, ulaşım bakımından avantaj yaratan özelliklerindendir.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
Çevreli Caddesi	0,15
Turgut Özal Bulvarı	0,18
Etlik Caddesi	3,20
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.

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,

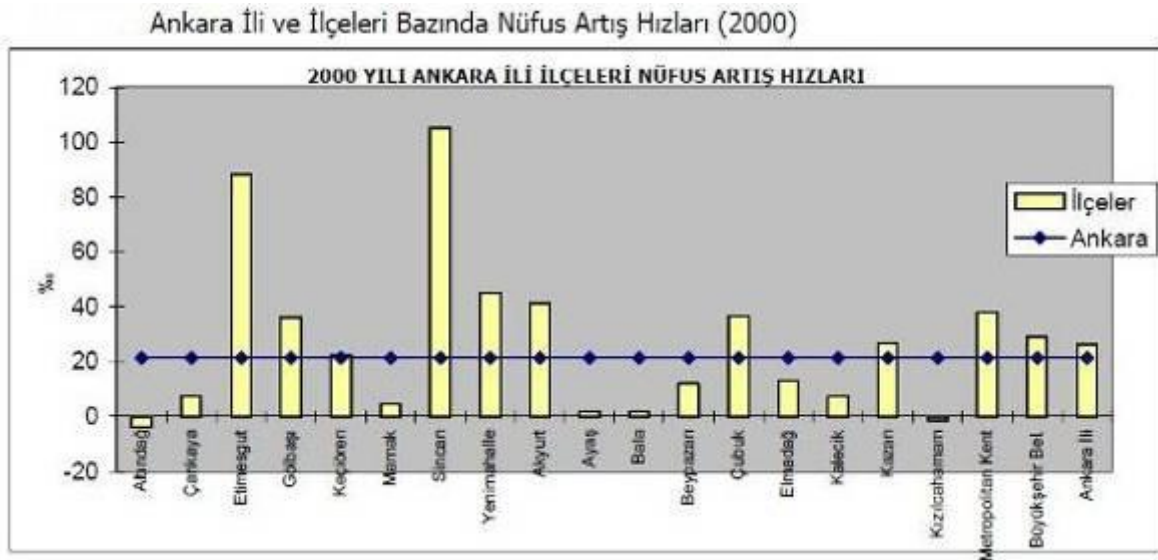
BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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 ‰ 26.25, metropoliten alan olarak adlandırılan Büyükşehir belediye sınırı için yıllık nüfus artış hızı ‰ 29.03, metropoliten kent olarak adlandırılan 2000 yılı itibariyle belediye sınırını oluşturan 8 ilçenin yıllık nüfus artış hızı ortalaması ise ‰ 38.31’dir. İlin yıllık nüfus artış hızı en yüksek olan ilçesi ‰ 108 ile Sincan iken, en az olan ilçesi ‰ – 4,3 ile Altındağ’dır. Ankara’nın il merkezinin şehir nüfus artış hızı ise ‰ 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.



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.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

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 islerlik 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.

BÖLÜM 3**GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**

Belediyelerin Bazında Binaların İşlevleri-2000

İlçe/İlçe Kademe (Bel. Adı)	Konut	Konut ve K.	Dış Karşık	Ticari	Sanayi	Eğitim, Kültür	Sağlık, Sosyal, Spor	Resmi Daire	Dini	Konut Dış Karşık	Tarımsal	Diğer	Bilin- meyen	Toplam
Altındağ Toplamı	49.605	3.115	4.543	2.368	139	151	229			1.550	6	170	22	62.043
Altınova Toplamı	323	19	7	9	8	4	11	4		8	27	26	-	446
Çankaya Toplamı	37.277	8.126	1.753	87	506	310	940	90		322	38	242	13	49.706
Etmesgut Toplamı	8.112	434	1.774	211	62	85	317	30		71	6	252	-	12.354
Gölkaya Toplamı	2.496	350	178	91	16	8	11	9		18	2	25	-	3.204
Beşhane Toplamı	279	11	12	4	-	1	1	-		7	301	229	3	548
Karagözü Toplamı	890	20	22	3	5	1	2	3		3	423	370	-	1.742
Selameti Toplamı	343	14	7	1	2	1	1	1		3	120	151	-	545
Keçiören Toplamı	39.095	4.055	563	19	178	87	190	92		146	45	173	4	44.647
Bağlum Toplamı	963	235	34	3	5	2	9	4		18	30	26	-	1.329
Pursaklar Toplamı	711	283	13	5	11	4	5	2		4	4	1	-	1.043
Sarıyıldız Toplamı	475	25	5	9	2	1	1	1		9	11	3	-	542
Mamak Toplamı	58.868	2.170	1.034	184	139	60	72			100	19	168	6	62.867
Karduhun Toplamı	502	317	6	14	4	6	1	2		12	58	12	2	978
Sincan Toplamı	8.890	1.517	428	652	58	26	64	34		63	3	62	3	11.800
Yenikent Toplamı	891	45	21	294	4	3	8	5		32	3	-	-	1.306
Yenimahalle Toplamı	43.384	2.942	4.462	5.362	241	195	409	64		283	52	218	6	58.235
Akyurt Toplamı	1.094	162	39	64	7	2	9	4		19	78	39	2	1.519
Aras Toplamı	1.052	192	95	2	7	11	13	8		11	42	30	3	1.477
Çeneli Toplamı	178	233	12	3	2	2	1	1		6	94	23	-	555
Şirazi Toplamı	441	107	41	3	3	1	8	7		4	177	95	-	889
Bala Toplamı	782	54	48	5	14	8	17	3		13	38	57	-	1.039
Karaali Toplamı	220	6	2	-	2	2	4	1		9	37	12	-	355
Kesiköprü Toplamı	431	9	21	9	7	20	9	1		4	103	96	-	710
Çubuk Toplamı	3.691	523	153	40	21	18	15	17		31	184	143	1	4.843
Esenboğa Toplamı	165	12	28	13	3	2	27	1		3	43	28	-	325
Teşviki Toplamı	274	68	3	2	1	1	3	2		2	42	22	-	470
Yıldırım Toplamı	179	238	3	2	1	3	2	3		4	67	4	-	506
Elmadag Toplamı	3.406	179	46	20	33	7	9	12		7	34	15	-	3.747
Hasanöğür Toplamı	1.406	104	31	54	4	-	7	5		2	-	-	1	1.614
Lalahan Toplamı	670	39	9	11	4	1	3	3		5	1	-	-	746
Yenidere Toplamı	342	139	9	1	3	2	8	2		1	-	-	-	504
Oyaca Toplamı	494	23	43	3	4	-	-	3		100	141	54	-	863
Kalecik Toplamı	1.767	117	172	38	14	5	12	9		4	6	25	-	2.169
Kazan Toplamı	1.088	132	104	85	15	12	9	9		2	73	13	-	1.542
Temelli Toplamı	597	17	48	63	4	-	3	8		19	167	295	6	1.277
ABB Toplamı	272.451	26.039	15.765	10.335	1.512	1.044	2.427			2.895	2.514	2.794	72	338.785
ABB Dış Toplamı	30.942	3.412	2.709	897	239	169	377			304	3.962	2.464	58	45.704
Ankara İl Toplamı	303.403	29.451	18.474	11.232	1.751	1.213	2.804			3.199	6.476	5.258	130	384.489

Kaynak: DİE, Bina sayımı İstatistikleri, 2000

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.

BÖLÜM 3**GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**

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.

İlçelere Göre Eğitim Göstergeleri

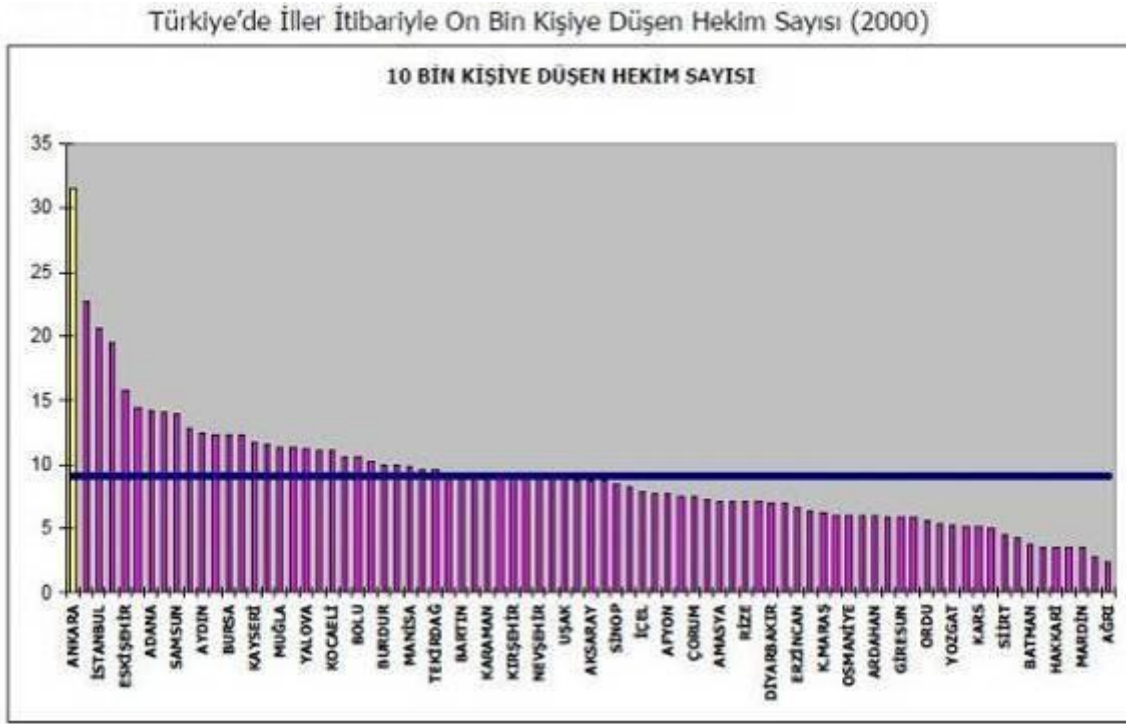
BÖLGE ADI	Toplam nüfus	Erkek nüfus	Kadın nüfus	Okuma yazma bilmeyen Toplam Nüfus	%	Okuma yazma bilmeyen Kadın Nüfus	%	Okuma yazma bilen fakat bir okulu bitirmeyen Toplam Nüfus	%	Okul bitiren Toplam nüfus	%	İlköğretim bitiren Toplam Nüfus	%	Ortaokul veya ortaokul dengi meslek okulu bitiren Toplam Nüfus	%	Lise veya lise dengi meslek okulu bitiren Toplam Nüfus	%	Yüksek öğrenim bitiren Toplam Nüfus	%	Okuma yazma bilen oranı (%)	Yüksek öğrenim oranı (%)
Aktadaş	302.189	185.113	117.076	32.261	8,91	25.017	14,17	73.064	20,16	139.412	39,49	9.127	2,52	32.580	9,00	55.542	15,34	20.011	5,53	91,1	5,5
Çankaya	719.307	359.991	359.316	27.890	3,88	22.449	6,25	95.050	13,21	140.422	19,52	21.172	2,94	57.572	8,06	201.630	28,03	174.647	24,28	96,1	24,3
Etimesgut	155.206	86.588	68.618	6.883	4,42	5.028	7,33	25.066	16,11	39.711	25,59	6.137	2,67	15.024	9,69	80.671	26,09	23.963	15,40	95,6	15,1
Gölbaşı	55.748	29.743	26.005	3.670	6,94	3.030	11,57	11.441	20,52	20.365	36,53	1.518	2,72	4.846	8,69	9.867	17,70	3.832	6,87	93,1	6,9
Keçiören	604.180	296.559	307.621	37.895	6,27	30.534	9,93	115.174	19,02	182.984	31,94	20.419	3,38	61.543	10,18	126.246	20,90	49.468	8,18	93,7	8,7
Manisa	394.441	195.270	199.171	30.926	8,04	25.078	13,26	76.110	19,80	138.039	35,11	11.196	2,93	40.449	10,52	66.417	17,28	20.262	5,27	92	5,3
Sincan	254.680	127.237	127.443	15.369	6,01	11.932	9,41	50.961	20,05	89.329	35,16	8.673	3,41	26.522	10,44	49.459	19,47	11.745	4,62	94	4,6
Yenimahalle	505.340	249.614	255.724	24.440	4,84	19.696	7,73	83.848	16,59	134.973	26,71	15.856	3,14	44.485	8,80	122.778	24,30	78.735	15,58	95,2	15,6
Akyurt	10.590	5.888	7.702	1.749	10,54	1.283	16,66	3.634	21,90	7.596	45,24	471	2,84	1.262	7,61	1.581	9,53	366	2,33	89,5	2,3
Ayas	19.068	9.650	9.418	1.479	7,75	1.042	13,30	3.636	26,12	7.959	41,74	560	2,94	1.758	9,22	2.551	13,38	915	4,80	92,2	4,8
Bala	34.944	17.627	17.317	5.164	14,78	3.951	22,82	7.860	22,32	14.409	41,23	1.032	2,95	2.797	8,80	3.052	8,73	681	1,95	85,2	1,9
Beypazarı	46.918	23.317	23.601	4.730	9,02	3.150	13,52	9.713	19,64	21.664	46,17	1.572	3,35	3.792	7,82	5.233	11,15	1.683	3,58	91	3,6
Çamlıdere	14.045	7.367	6.678	2.402	17,10	1.819	27,24	2.721	19,37	5.570	39,06	227	1,62	1.094	7,79	1.581	11,26	448	3,19	82,9	3,2
Çubuk	65.420	34.064	31.356	7.240	11,83	5.811	18,63	13.580	20,76	27.485	42,01	1.829	2,80	5.131	7,81	7.566	11,57	2.067	3,16	88,2	3,2
Elmadra	38.596	19.807	18.789	3.465	9,90	2.742	14,59	8.189	21,22	13.625	35,30	1.551	4,02	3.568	9,24	6.371	16,51	1.823	4,72	91	4,7
Eretiler	5.645	2.723	2.922	875	15,30	688	23,96	1.164	20,62	1.939	34,35	144	2,55	880	17,05	674	11,94	166	2,94	84,5	2,9
Göğöl	18.985	9.908	9.077	1.812	9,54	1.312	14,45	3.433	18,08	8.678	45,71	462	2,59	1.510	7,38	2.421	12,75	634	3,34	90,5	3,3
Haymana	47.125	23.250	23.875	6.717	14,25	5.165	21,63	11.279	23,93	21.536	45,70	836	1,77	2.684	5,70	3.197	6,76	860	1,82	85,2	1,8
Kalecik	22.103	11.501	10.602	2.612	11,82	1.978	18,48	4.862	22,00	8.611	39,96	536	2,43	2.130	9,64	2.792	12,63	551	2,49	88,2	2,5
Kızılirmak	26.279	14.132	12.147	2.101	7,99	1.543	12,70	5.398	20,54	10.283	39,13	769	2,93	2.019	7,68	4.049	15,37	1.865	6,34	92	6,3
Kızılçay	30.779	15.734	15.045	4.557	14,81	3.454	22,96	6.046	19,64	12.177	39,56	788	2,56	2.335	7,59	3.799	12,34	1.064	3,46	85,2	3,5
Malatya	32.534	16.168	16.366	3.582	9,54	2.603	14,50	7.713	19,32	15.859	42,25	1.482	3,98	3.281	8,74	4.847	12,91	1.244	3,33	90,5	3,3
Polatlı	103.851	53.171	50.680	8.920	8,60	6.737	13,35	21.987	21,17	44.128	42,44	3.148	3,93	5.968	5,75	14.684	14,14	4.984	4,80	91,4	4,8
Sarıgözü	53.013	27.265	25.748	6.550	12,36	4.881	18,91	11.182	21,09	17.355	32,74	2.143	4,94	5.688	10,67	8.314	15,68	1.733	3,27	87,6	3,3
Toplam	3.621.394	1.828.472	1.792.917	240.415	6,72	191.956	10,66	656.371	18,07	1.134.826	31,34	109.682	3,93	328.598	9,07	745.116	20,59	403.452	11,14		

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 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 itibarıyla, 5293'ü uzman, 4490'ı pratisyen olmak üzere 13563 sağlık personeli görev yapmaktadır.



Yataklı olmayan sağlık kuruluşları olarak, birinci kademe sağlık kuruluşları olan, Sağlık Ocakları ve

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
SİNCAN	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.KOÇİSAR	10	1	1	12
İL TOPLAMI	197	35	25	257

Kaynak : İl Sağlık Müdürlüğü, 2006

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.

4. PİYASA ARAŞTIRMASI

4.1. Emsal Araştırması



Satılık Dükkan Emsali Araştırması

Emsal 1: Çevreli Emlak, 0312 517 08 18

Değerleme konusu mağaza ile aynı sokakta yer alan, 170 m² büyüklüğünde alana sahip, 70 m² bodrumlu, 10 yıllık bina içerisindeki dükkan yakın zamanda 200.000 TL fiyatla satılmıştır.

Pazarlık Payı	: % 0
Şerefiyesi	: % 10 fazla (konu gayrimenkulden daha yeni bina da ve bodrum katta deposu var)
Satılık değeri	: 200.000 TL
Gayrimenkulün değeri	: 200.000 TL x 0,90 = 180.000 TL
Gayrimenkulün birim değeri	: 180.000 TL / 170 m ² = 1.059 TL/m ²

Emsal 2: Çevreli Emlak, 0312 517 08 18

Değerleme konusu mağaza ile aynı sokakta yer alan, 170 m² büyüklüğünde alana sahip, bodrum katta deposu olan, 2 yıllık bina içerisindeki dükkan yakın zamanda 250.000 TL fiyatla satılmıştır. Söz konusu dükkanın içerisinde aylık 1.500 TL bedelle kiracısı bulunmaktadır.

Pazarlık Payı	: % 0
----------------------	-------

Şerefiyesi	: % 15 fazla (konu gayrimenkulden daha yeni bina da ve bodrum katta deposu var)
Satılık değeri	: 250.000 TL
Gayrimenkulün değeri	: 250.000 TL x 0,85 = 212.500 TL
Gayrimenkulün birim değeri	: 212.500 TL / 170 m ² = 1.256,23 TL/m ²
Kapitalizasyon oranı	: 1.500 TL/ay x 12 ay / 250.000 TL = 0,072

Emsal 3: Başkent Emlak, 0312 318 33 44

Değerleme konusu mağazaya yakın konumlu, daha işlek bir mevkide, 115 m² büyüklüğünde alana sahip dükkan yakın zamanda 175.000 TL fiyatla satılmıştır.

Pazarlık Payı	: % 0
Şerefiyesi	: % 15 fazla (daha işlek mevkide)
Satılık değeri	: 175.000 TL
Gayrimenkulün değeri	: 175.000 TL x 0,85 = 148.750 TL
Gayrimenkulün birim değeri	: 148.750 TL / 115 m ² = 1.293,48 TL/m ²

Emsal 4: Sadık Emlak, 0533 212 54 84

Değerleme konusu mağaza ile aynı sokakta, yaklaşık 10 yıllık bina içerisinde yer alan, şu anda içinde 1.000 TL/ay bedel ile kiracısı bulunan ve internet cafe olarak hizmet veren, 140 m² büyüklüğündeki dükkan 200.000 TL fiyatla satılıktır.

Pazarlık Payı	: % 10
Şerefiyesi	: % 5 fazla (daha yeni bina içerisinde)
Satılık değeri	: 200.000 TL
Gayrimenkulün değeri	: 200.000 TL x 0,90 x 0,95= 171.000 TL
Gayrimenkulün birim değeri	: 171.000 TL / 140 m ² = 1.221,43 TL/m ²
Kapitalizasyon oranı	: 1.000 TL/ay x 12 ay / 171.000 TL = 0,070

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

- Ulaşım Kolaylığı
- Köşe parsel üzerinde yer alması
- Önünde açık otopark imkanının olması

Olumsuz Özellikler

- Ekspertize konu bağımsız bölümün, eski bir binada yer alması
- Taşınmazın bulunduğu sokağın, yakın çevresindeki caddelere göre daha az işlek olması
- Bodrum katındaki deponun içinden apartmanın kanalizasyon boruları geçirilerek kullanılamaz hale getirilmesi

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 taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "mağaza" 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 mağazanın birim m² fiyatı takdir edilmiştir.

E(1)----- 1.059,00 TL/m²

E(2)----- 1.256,23 TL/m²

E(3)----- 1.293,48 TL/m²

E(3)----- 1.221,43 TL/m²

Aritmetik ortalama : (4.830,14 TL/m²) / 4 = 1.207,53 TL/m²

Ekspertize konu bağımsız bölümün birim değeri için 1.210 TL/m² takdir edilmiştir.

Bağımsız bölümün, emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri;

$$1.210 \text{ TL/m}^2 \times 170 \text{ m}^2 = \mathbf{205.700 \text{ TL}}$$

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 kapitilizasyon oranının dükkanlar için ortalama 0,070 olduğu görülmüştür. Emsal araştırmasında, ekspertize konu gayrimenkulün 1.250 TL/ay bedel ile kiraya verilebileceği kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkulün Değeri = Yıllık Net Gelir / Kapitilizasyon Oranı

$$= (1.250 \text{ TL/ay} \times 12 \text{ ay}) / 0,070$$

$$= 214.286 \text{ TL}$$

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

Söz konusu raporlamada, değerlemesi yapılan taşınmazın mağaza 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 mülk mağaza 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 Gereklerin 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

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
EMSAL KARŞILAŞTIRMA	205.700 TL	126.975 USD	87.906 EUR
GELİR YAKLAŞIMI	214.286 TL	132.275 USD	91.575 EUR
ORTALAMA DEĞER	209.993 TL	129.625 USD	89.741 EUR
UZLAŞTIRILAN DEĞERLER	210.000 TL	130.000 USD	90.000 EUR

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla 1 USD 1,62.-TL; 1 EUR 2,34.-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;

210.000 TL + KDV Yazıyla: (İki Yüz On Bin TL + KDV)

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**

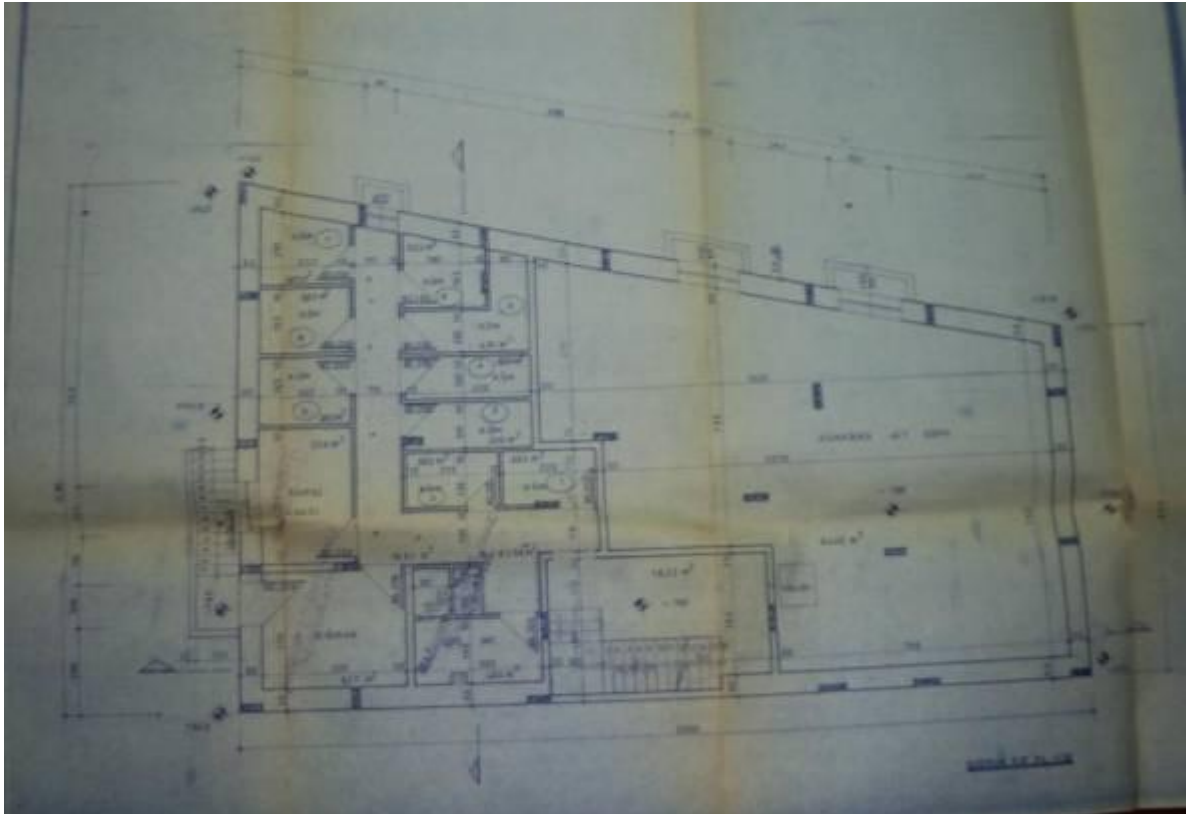


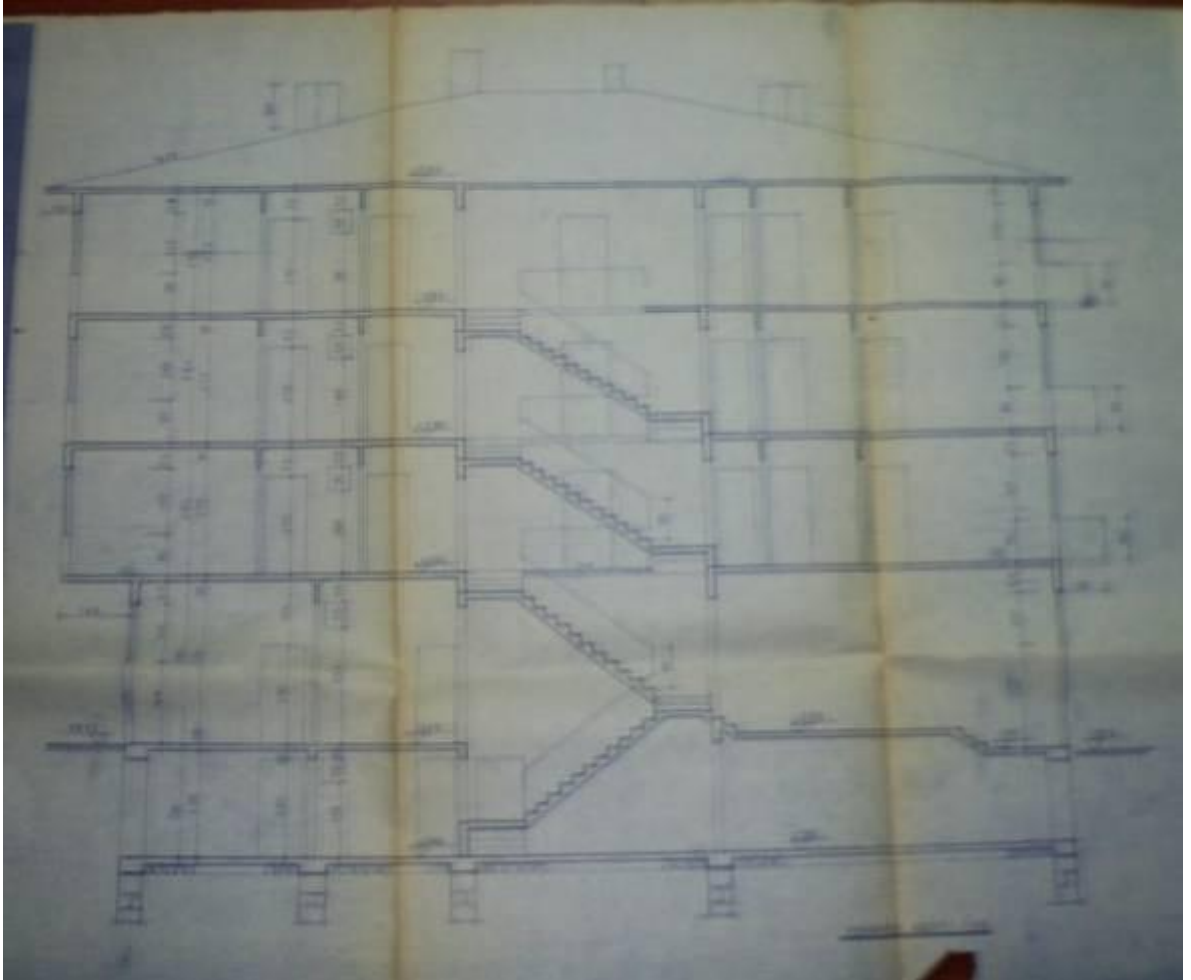
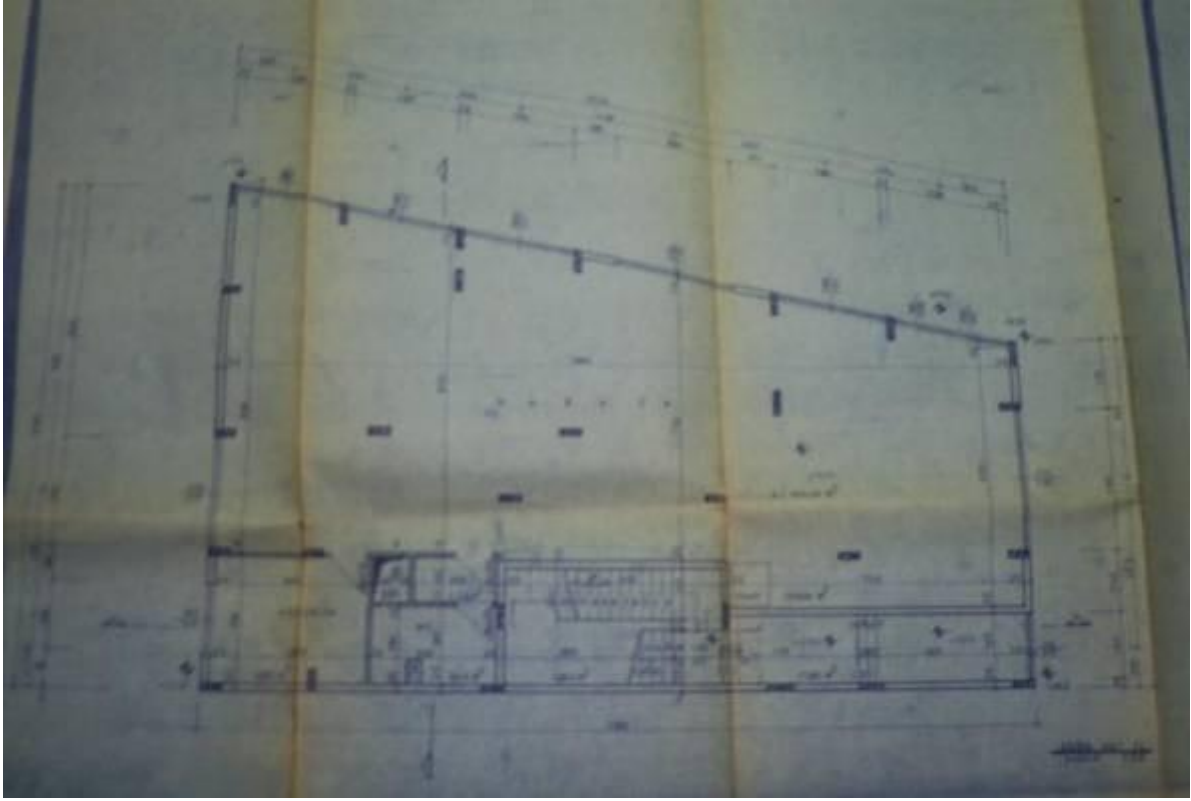
[illegible][illegible][illegible][illegible]

[illegible]

Kat	Daire No	m ²
1.kat	③ 101	6622 +
"	④ 102	5914 +
"	① 103	7482
2.kat	② 201	6622 +
"	⑤ 202	5914 +
"	④ 203	7482
3.kat	⑥ 301	6622 +
"	⑧ 302	5914 +
"	⑦ 303	7482

142222 163.49 m²
 Her türlü Tescir ve Tapu harçları
 Her türlü Kira ve diğer masrafları
 Ortak No: 5772
 25 Ağustos 1971
 Proje mühürü ile birlikte 15.11.1969 tarihli
 Eski Kanunla Tasarınan II ve I. maddeler
 ile ilgili olarak 1969 tarihli Kanunla
 belirlenen ölçülerle
 Kontrol: *[Signature]* *[Signature]*
 T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
 MİLLÎ EĞİTİM GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
 MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
 MİLLÎ EĞİTİM GENEL MÜDÜRLÜĞÜ





ANA GAYRİMENKULUN	İl	Ankara		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
	İlçe	Altındağ							
	Sokak	1.307.30							
	Mahalle	Aydoğanlar							
	Köy			KAT MÜLKİYETİ		Tapu Sicili			
	Sokak	Tatlı ve Tatlıya							
	Mevki								
Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	N:11-1151		Yüzölçümü				
	4463	1	Kargın Apartmanı		600 m2				
Sıra	Plano No:								
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Vergi No.	İrade No.	Bedeii	N:11-1151		Arsa Payı	Kat No.	Pafta Bölme No.	Proje No.
		Lira K.	Lira K.						
			\$ 385.000	Maksut		40/121	Zemin 10		
	Kasım 1987 yılında ve 1988 yılında...								
Etiler Mahallesi	Mülkiyetin...								
	Mülkiyetin...								
Sahibi	Ulaştırma Bakanlığı...								
Geldisi	Vermiş No.	Çift No.	Sahife No.	Sıra No.	Tariki	Gittisi			
Çift No.	2781	44	4307	12	12.000	Çift No.			
Sahife No.		Siciline kaydedildi.				Sahife No.			
Sıra No.	1000					Sıra No.			
Tarih	20.07.1987					Tarih			
Not: 1 - Mülkiyetin...									
2 - Arka sahifede...									



T.C.
ALTINDAĞ
BELEDİYESİ

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

Sayı : 33-01.04/310.02.02.01/PL-940/8325/2011
Konu : 4483 ada 1 parsel Hk.

28 /06/2011

**Sn: ULAŞLAR DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA A.Ş.
İstinye Sok. No:12
Altındağ/ANKARA**

İLGİ: 28/06/2011 gün ve 8325-940 sayılı dilekçeniz,

İlgide kayıtlı dilekçe ile; 4483 ada 1 parselin imar durumunun bildirilmesi istenmektedir.

Söz konusu 4483 ada 1 parsel imar planlarında **Konut Alanı** olarak ayrılmış olup, bina yüksekliği hmax= 12,50 m., Kat adedi= 4 Kattır.

Bilgilerinize rica ederim.

Ek: Plan fotokopisi


Ziya KALAYCIOĞLU
İmar ve Şehircilik Müdür Vekili



TASINMAZ BİLGİLERİ									
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 4483/1						
Zemin No	: 5263369	Yüzölçüm	: 600,00 m ²						
İl / İlçe	: ANKARA/ALTINDAĞ	Asa Tas. Nitelik	: KARGIR APARTMAN						
Kurum Adı	: Altındağ TM	Blok/Kat/Giriş - B.B. No	: - / ZEMİN / - (Bağ. Böl. No: 10)						
Mahalle / Köy Adı	: AYDINLIKEVLER Mah.	Arsa Pay/Payda	: 40/121						
Mevki	: -	Bağ. Böl. Nitelik	: Mogan						
Çift / Sayfa No	: 44 / 4376								
Kayıt Durum	: Aktif								

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Şehbi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 1507/1974		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
806317	Konutluk	EKLENTİSİ 10 NOLU KOMÜRLÜK	-
806318	Depo	EK-DEPO	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Şehbi - Tarih - Yev.	Terkin Şehbi - Tarih - Yev.
TT18394	ULASLAR DAYANIKLI TÜKETİM MALLAR TIC. VE PAZ. A.Ş.		TAM		Satış - 18/12/1985 - 6780-	-

İpotek						
Alacaklı	Müşterikim?	Borç	Faiz	Berçe/Sıra	Süre	Borçlu
İSN 4123) TURKİYE VAKİFELAR BANKASI T.A.O. Vergi No: 9220034970 Sicil No: 5108	Hayır	16.000.000.000.00 ETL	MUK	1 / 0	FBK	08/07/1997 - 3217
						Yok

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesell Tarih - Yev.	Terkin Şehbi - Tarih - Yev	
Altındağ TM - AYDINLIKEVLER Mah. 4483 Ada 1 / 1	1 / 1	ULASLAR DAYANIKLI TÜKETİM MALLAR TIC. VE PAZ. A.Ş.	16.000.000.000.00 ETL	08/07/1997 - 3217	-	
Parsel 10 nolu Bağ Bölüm						

İpotek S/Ş/İ Bilgisi	
S/Ş/İ	Açıklama
	Malik
	Tarih/Yevmiye
	Terkin Şehbi - Tarih - Yev

Rapor Tarihi / Saati : 28.06.2011 / 14.10

Alınaklı	Müsterahmi?	Borç	Faiz	Derese/Sıra	Sıra	Tesit Tarih - Yev,	Borçlu	SDF Hakkı
(SN 4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:5108	Huyir	300.000.00 TL	AKDİ	2 / 0	FBIK	17/02/2006- 2359		Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Tasınmaz		Hisse Pay/Payda		Borçlu Malik		Tescil Tarih - Yev,		Terkin Sebabi - Tarih - Yev
Altındağ TM - AYDINLIKEVLER Mah. 4483 Ada 1 Parsel 10 nolu Bağ Bölüm		1 / 1		ULASLAR DAYANISIZLIK TUKETİM MALLAR TIC. VE PAZ. A.Ş.		17/02/2006- 2359		--
İpotek SBF Bilgisi				Malik		Tarih/Yevmiye		Terkin Sebabi - Tarih - Yev
S/B/		Acklamı						

Raporlayan: 1197-Murat BAYRAK
Kaydeden: Uyğundur.
58/06/2011

Rapor Tarihi / Saat: 28.06.2011 / 14:10

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 görececek 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,

TSPAİB 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