



ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA A.Ş.

Dükkan Değerleme Raporu, Ankara

11.06.2020

Aydınlıkevler Mahallesi Güveren Sokak No: 8/A Altındağ / ANKARA



Takdim:

Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tük. Mal. Tic. Paz. A.Ş.

Aşağıöveçler Mahallesi, 1042. Cadde, 1330. Sokak, No:3/4 Çankaya/ANKARA

Hazırlayan:

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33

Maltepe / İSTANBUL



11.06.2020

Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1042. Cadde 1330 Sokak No:3/4
Çankaya/ANKARA

Konu: Ankara ili, Altındağ ilçesi, Aydınlikevler Mahallesinde konumlu dükkân nitelikli taşınmazın gayrimenkul değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

Ankara İli, Altındağ İlçesi, Aydınlikevler Mahallesinde konumlu 4483 ada, 4 no.lu parsel 9 numaralı bağımsız bölüm , dükkân nitelikli taşınmaz için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerleme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

Erhan GÜNDOĞAN
Genel Müdür Yardımcısı

Ahmet ARSLAN
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Müşteri

ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI
TÜKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA A.Ş.

Hazırlayan Şirket

DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
A. Ş.

Raporun Tarih ve Rapor Numarası

11.06.2020 / 004

Rapor Türü

Piyasa Değer Tespiti (SPK Formatı)

İncelemenin Yapıldığı Tarih

06.06.2020

Değerlemesi Yapılan Mülk

Dükkân

Gayrimenkulün Adresi

Aydınlıkevler Mah. Güveren Sok., No: 8/A
Altındağ/ANKARA

Hukuki Tanımı

Dükkân

Mal Sahibi

ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TÜKETİM
MALLARI TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ

Mevcut Kullanımı

Depo

Mevcut Kullanıcı

Mal Sahibi

İmar Durumu

Konut

**Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa
Payı Alanı**

37,46 m²

**Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı
Alanı**

47,00 m²

Kullanılan Değerleme Yaklaşımları

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Piyasa Değeri

94.200 TL +KDV

Raporu Hazırlayan

Damla BAYTEKİN Değerleme Uzmanı

İlker ŞERMET Değerleme Uzmanı

Ahmet ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı



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 gözetken 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.



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 Sermaye Piyasası Kurulu Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı erevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesinin 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	8
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	9
2.2. Değerin Tanımı	9
2.2.1. Piyasa Değeri	9
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları.....	9
2.4. İşin Kapsamı	9
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	10
3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER	13
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	13
3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	13
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç	14
3.4. Taşınmazın Tanıtılması	14
3.4.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri	14
3.4.2. Fiziksel Özellikler	16
3.4.3. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasına analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkul değerine etkisi	17
4. PİYASA ARAŞTIRMASI	18
4.1. Satılık/Kiralık Ofis 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. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı	21
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	21
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	22
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların 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	22
5.3.2.3. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi.....	22
5.3.2.4. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	23
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	23
5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
5.4.6. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,	24
5.4.7. Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin , fiili kullanım şeklinin ve portföye alınma niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasından herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş.....	24
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	0
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	1
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER.....	11



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret ve Pazarlama A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 29.05.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 11.06.2020 tarihli, 004 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir. 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. Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanları Değerleme Uzmanı Damla BAYTEKİN ve İlker ŞERMET tarafından 01.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 06.06.2020 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 11.06.2020 tarihine kadar rapor bitirilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet ARSLAN tarafından kontrol edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır. Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

SON 3 DEĞERLEMeye İLİŞKİN HAZIRLANMIŞ RAPOR BİLGİLERİ			
YLLAR	2011	2014	2017
RAPOR NO	96	83	14
RAPOR TARİHİ	10.10.2011	20.12.2014	31.08.2017
GAYRİMENKUL DEĞERİ	40.000,00 TL	55.000,00 TL	63.560,00 TL

Şirket Bilgileri

Ünvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adres : Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33
Maltepe / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0216 369 96 69 pbx
Fax : 0216 369 97 71
Web : www.dengedegerleme.com

Müşteri Bilgileri

Ünvanı : Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret ve Pazarlama A.Ş.
Adres : Aşağıöveçler Mahallesi, 1042. Cadde, 1330. Sokak, No:3/4, Çankaya/ANK
İrtibat Bilgileri
Telefon : (0312) 474 04 90
Fax :
Web : <http://www.ulaslar.com.tr/>



Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerleme çalışması Ankara ili, Altındağ İlçesi, Aydınlikevler mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 11.06.2020 tarihi itibarıyla piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak 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 değerleme uzmanı birtakım 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 TUİK' 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.



3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

3.1.1. Ankara İli Genel Veriler



Ankara, Türkiye'nin nüfus ve ekonomik açıdan en önemli 2. şehri, siyasi açıdan ise önemli şehri ve başkentidir. Yüzölçümü bakımından Konya'dan sonra en büyük şehirdir. Nüfus sayımına göre Avrupa'nın 38. büyük şehridir. Ankara Türkiye'nin kuzey batısında, Konya ovası ve Kuzey Anadolu arasında kalacak şekilde kurulmuştur. Ankara, Türkiye'nin merkezinde konumlu olup, çoğu otoyol ulaşımının

ortak noktasıdır. Tarihte, "Angora", "Ancyra", "Angori" ve "Engüriye" gibi değişik isimler ile anılan, nihayet günümüzde Ankara olarak adlandırılan şehir, gelişme ve büyüme sürecinde batıya doğru daha yoğun olmak üzere genişlemiş olup, bu gün ki mücavir alan sınırları 50 km'dir. Ankara ilinin bugün itibari ile 25 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 26 belediye bulunmaktadır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

Ankara'nın toplam 25 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın toplam Nüfusu 5.639.076 kişidir. Ankara'nın 25 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2019 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Çankaya, en az nüfuslu ilçesi de Evren olmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Akyurt	36.123	Çubuk	90.764	Kalecik	13.234	Pursaklar	150.488
Altındağ	389.510	Elmadağ	45.557	Kahramankazan	54.806	Sincan	535.637
Ayaş	13.900	Etimesgut	587.052	Keçiören	939.161	Şereflikoçhisar	33.821
Bala	3330.280	Evren	3.097	Kızılcahamam	28.350	Yenimahalle	687.093
Beypazarı	48.371	Gölbaşı	138.944	Mamak	665.978		
Çamlıdere	9.825	Güdül	8.892	Nallıhan	27.579		
Çankaya	944.609	Haymana	30.930	Polatlı	125.075		

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2019)

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

Ankara, Türkiye'nin 2. en büyük şehri ve siyasi olarak başkentidir. Kara ulaşımı ve ticaret yollarının bir merkezi olması, ayrıca siyasi önemi sayesinde Türkiye'de gerek ekonomik yaşamın, gerekse siyasi yaşamın merkezi olmuştur. Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında Xiamen'in ardından 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İzmir 2, İstanbul 3 ve Bursa 4. sırada yer almıştır.



3.1.1.3. Sektörel Veriler

Ankara, kurulduğu dönemden başlayarak bulunduğu bölgenin ve ait olduğu devletin gerek ekonomik gerekse siyasi merkezi olma niteliğini korumuştur. Cumhuriyet döneminde de Ankara ülkenin ekonomik anlamda en ileri 2. merkezi olma özelliğini korumaktadır. İlin ülke gayrisafi millî hasılası içindeki payı % 7,7 düzeyindedir. Ankara, 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.

Ticaret ve Sanayi

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerlik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir.

Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır.

Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Tarım ve Hayvancılık

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzumdür. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir.

Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır. Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayısının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir.

Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.



Ormancılık ve Madencilik

Ankara, Türkiye dışından turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1.5'u (2007'de 383 bin kişi) Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu Mayıs-Eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşdır.

Ankara ilinde arkeolojik sitlere ilgi duyanlar için yabancı gezi rehberlerinde öncelikle görülmesi önerilen yer Anadolu Medeniyetleri Müzesi'dir. Başkent'in Ulus semtinde Ankara Kalesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Etnoğrafya Müzesi, Roma harabeleri (Augustus Tapınağı ve Julian Sütunu) gibi pek çok turistik yer bulunur. Modern Türkiye'nin tarihi ile ilgilenenler için Anıtkabir ve eski TBMM binası turist kitaplarında sık önerilen yerlerdir. Başkent dışındaki başlıca turistik yerler Beypazarı'nın geleneksel evleri ve Gordion'dur.

Yurtiçi turizmi bakımından, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Gündül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Beypazarı ve Kızılcahamam'daki tarihi evler yurtiçi turizmine katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Evren İlçesi Hirfanlı Baraj Gölü kıyısında sahip olduğu sahille Ankara ve çevre illere alternatif bir su ve doğa tatili imkânı sunmaktadır.

2017'de Anıtkabir 6 milyon kişi tarafından (%7'si yabancı), Anadolu Medeniyetleri Müzesi de 290 bin kişi (%60'ı yabancı) tarafından ziyaret edilmiştir.

Turizm

Ankara, Türkiye dışından turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1.5'u (2007'de 383 bin kişi) Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu Mayıs-Eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşdır.

Ankara ilinde arkeolojik sitlere ilgi duyanlar için yabancı gezi rehberlerinde öncelikle görülmesi önerilen yer Anadolu Medeniyetleri Müzesi'dir. Başkent'in Ulus semtinde Ankara Kalesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Etnoğrafya Müzesi, Roma harabeleri (Augustus Tapınağı ve Julian Sütunu) gibi pek çok turistik yer bulunur. Modern Türkiye'nin tarihi ile ilgilenenler için Anıtkabir ve eski TBMM binası turist kitaplarında sık önerilen yerlerdir. Başkent dışındaki başlıca turistik yerler Beypazarı'nın geleneksel evleri ve Gordion'dur.

Yurtiçi turizmi bakımından, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Gündül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Beypazarı ve Kızılcahamam'daki tarihi evler yurtiçi turizmine katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Evren İlçesi Hirfanlı Baraj Gölü kıyısında sahip olduğu sahille Ankara ve çevre illere alternatif bir su ve doğa tatili imkânı sunmaktadır.

2008'de Anıtkabir 6.406.945 kişi tarafından, Anadolu Medeniyetleri Müzesi de 450.000 kişi tarafından ziyaret edilmiştir.

3.1.2. Altındağ İlçesi Genel Veriler

İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara İline bağlı bir ilçe olan Altındağ, Ankara Ovası, Çubuk ve Murtet Ovaları arasındaki engebeli arazide kurulmuştur. Kuzeyde Çubuk, batıda Keçiören ve Yenimahalle, güneyde Çankaya ve Mamak, doğuda ise Elmadağ ilçeleri ile çevrilidir.

İlçe, Keçiören, Yenimahalle ve Çankaya ilçelerine doğru düz, Mamak ve Çubuk yönünde ise orta yükseklikte tepelerden oluşan bir arazi yapısına sahiptir. Hıdırlıktepe, Karyağdı Dağı ve Ankara Ovası ilçe sınırlarındadır. Çubuk Çayı üzerinde kurulan Çubuk Barajı Altındağ'ı kuzey ve güney yönünden ikiye



bölmektedir. İlçenin yüzölçümü 170 km² olan Altındağ İlçesi'nin 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre nüfusu 389.510'dur.

Altındağ'ın 26 mahallesinin 21'i merkezde bulunmaktadır. En uzak mahallesi ise 24,7 km uzaklıktaki Aydıncık'tır. TÜİK verilerine göre, 2019 tarihi itibari ile nüfusu en fazla olan mahallesi 78.926 kişi ile Karapürçek'tir. Ayrıca Altındağ İlçesi sınırları içerisinde yer alan Karapürçek Mahallesi, Türkiye'nin en büyük 10 mahallesi arasındadır.

Altındağ İlçesinde, Etnoğrafya Müzesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Türkiye Büyük Millet Meclisi Müzesi, Cumhuriyet Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Müzesi, Demiryolları Müzesi, İstiklal Marşı Şairi Mehmet Akif Ersoy'un Müze evi gibi önemli tüm müzeleri yer almaktadır. Ayrıca Ankara Üniversitesi, Hacettepe Üniversitesi gibi önemli kültür merkezleri de burada bulunmaktadır. Bunların yanı sıra Ankara'nın en büyük hastanelerinin hemen hepsi Altındağ sınırları içerisinde.

3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İLİ	ANKARA	ALANI	384,00 m ²
İLÇESİ	ALTINDAĞ	VASFİ	KARGİR APARTMAN
MAH./KÖYÜ	AYDINLIKEVLER MAHALLESİ	BAĞ.BÖLÜM NO	9
SOKAĞI	-	BLOK NO	-
MEVKİİ	-	KAT	ZEMİN KAT
PAFTA	-	ARSA PAYI	4/41
ADA	4483	BAĞ. BÖL. NİT.	DÜKKAN
PARSEL	4	MALİKLERİ	ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
		TARİH-YEVMİYE	08.12.2011 - 27135

Tablo 2: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

02.06.2020 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu parsel üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir.

B.B. NO	TÜRÜ	AÇIKLAMA	TARİH	YEVMİYE NO
Ana Taşınmaz Üzerinde	Beyan	YÖNETİM PLANI:24/07/1972 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	-	-

Tablo 3: Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

02.06.2020 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu bağımsız bölümün son 3 yıl içerisinde satışının olmadığı bilgisi alınmıştır.



3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

✓ İmar Durumu:

Söz konusu taşınmaz, 03.06.2020 tarihinde Altındağ Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar durumu yazısına göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; "Konut" alanında kalmakta olup 4 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Söz konusu belgede son 3 yıl içerisinde taşınmazın imar durumunda değişiklik olmadığı belirtilmiştir. Bölgede yer alan planlar oldukça eski olup net onay tarihinin bilinmediği belirtilmiştir.

✓ Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Mimari Proje ve Diğer Resmî Belgeler

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından, bağımsız bölüm bazında taşınmazın yerinin doğruluğu Tapu Müdürlüğü online sisteminde mevcut kat irtifakına esas 10.05.1971 tarihli Mimari Uygulama Projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Değerlemeye konu bağımsız bölümün projesinde planlanan konumda ve projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Binanın 08.07.1971 tarih ve A/464 sayılı temel ruhsatı ve 03.01.1972 tarih ve 71/109 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik olup olmadığı hakkında bilgi; yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir değişikliğe rastlanılmamıştır.

✓ Yapı Denetim:

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

✓ Gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi,

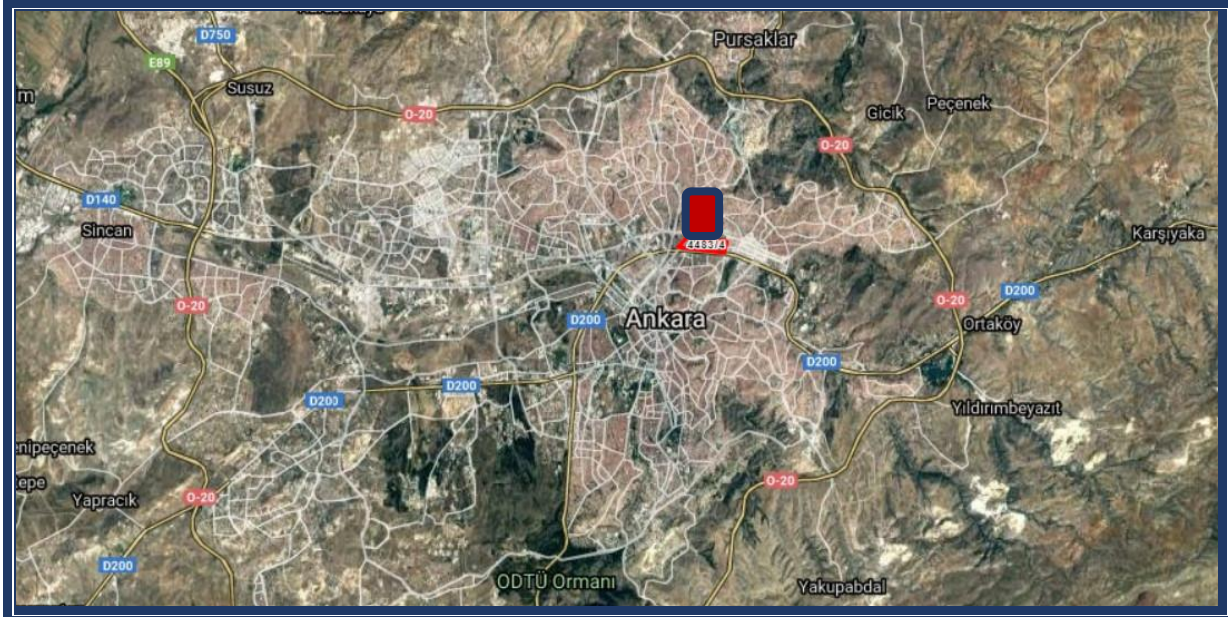
Enerji verimlilik sertifikası bulunamamıştır.

3.4. Taşınmazın Tanıtılması

3.4.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkul ulaşım açısından avantajlı konumdadır. Ankara ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda oldukları görülmektedir. Bölgenin ana arterlerinden olan Turgut Özal Bulvarı'ndan yaklaşık 150 m. içeride yer alması dolayısıyla ulaşım bakımından avantajlıdır. Ayrıca taşınmazın bulunduğu sokak üzerinde haftanın iki günü semt pazarı kurulmakta olup bu durum yaya hareketliliğini artırmaktadır. Konu gayrimenkul 14920 pafta, 4483 ada, 4 parsel olan erişim doğrudan Güveren Sokaktan sağlanmaktadır.





Harita 1: Mülkün Ankara ölçeğindeki konumu

Yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı/hastane, okul, market, banka vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir.

Bölge konut nitelikli gelişmiş olup, cadde üzerinde zemin katlarda ticari nitelik görülse de sokak cephelerinde zemin katların konut ya da depo nitelikli taşınmazlarca kullanıldığı gözlemlenmiştir.



Harita 2: Mülkün konumu

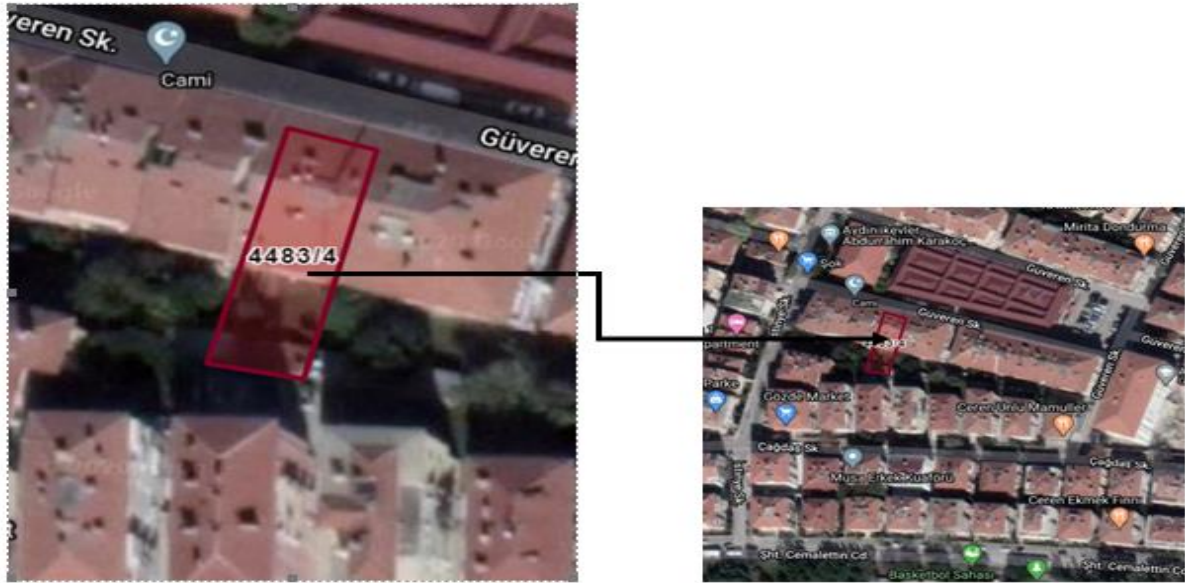
Değerlemeye konu taşınmaz, bölgenin ana arterlerinden olan Turgut Özal Bulvarına 150 m mesafede olup, taşınmazın yakın çevresinde Ahiler Ortaokulu, Altındağ Kemal Yurtbilir Özel Eğitim Meslek Lisesi ve Altınpark yer almaktadır.



Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km)
Turgut Özal Bulvarı	: 0,15
Meteoroloji Metro İstasyonu	: 1,60
Etlik Caddesi	: 2,20
Esenboğa Havalimanı	: 25,00

Tablo 4: Önemli Merkezlere Yaya Yolu Mesafe



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

3.4.2. Fiziksel Özellikler

Değerlemeye konu zemin kat 9 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu bina; 384,00 m² alanlı arsası üzerinde, bitişik nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, zemin + 3 normal kat olarak inşa edilmiştir. Binanın zemin katında 2 dükkan ve 1 daire, normal katların her birinde 2'şer daire olacak şekilde binada toplam 9 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mozaik beton kaplama, giriş bölümünde duvarları plastik boyalıdır. Asansörün mevcut olmadığı binanın dış cephesi dekoratif amaçlı beton karo kaplamalıdır. Açık-kapalı otopark imkanı bulunmamaktadır. Ticari hareketlilik oldukça az olup bölge genelinde dükkanlar depo niteliğinde kullanılmaktadır. Değerlemeye konu 9 no.lu bağımsız bölüm binaya Güverer Sokak yönünden bakıldığında bina girişine göre solda konumlandırılmıştır. Kullanım alanı onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan ölçüme göre normal 47 m²'dir. Bağımsız bölüm projesinde dükkan, depo ve WC hacimlerinden oluşmakta olup yerinde projesindeki bölümlendirmeler mevcut konumdadır. Yerler beton olup duvarlar sıvalıdır. WC ve depo bölümlerinin kapısı bulunmamaktadır. Taşınmazın tamamı depo olarak kullanılmakta olup bakımsız durumdadır. Taşınmazda ısıtma soba ile sağlanacak şekildedir. Giriş kapısı demir olup taşınmazın sokak cephesi de demir kaplamadır, vitrin bulunmamaktadır. Gayrimenkul değerlendirme tarihi itibarıyla boş olup, mevcutta depo olarak kullanılmaktadır.

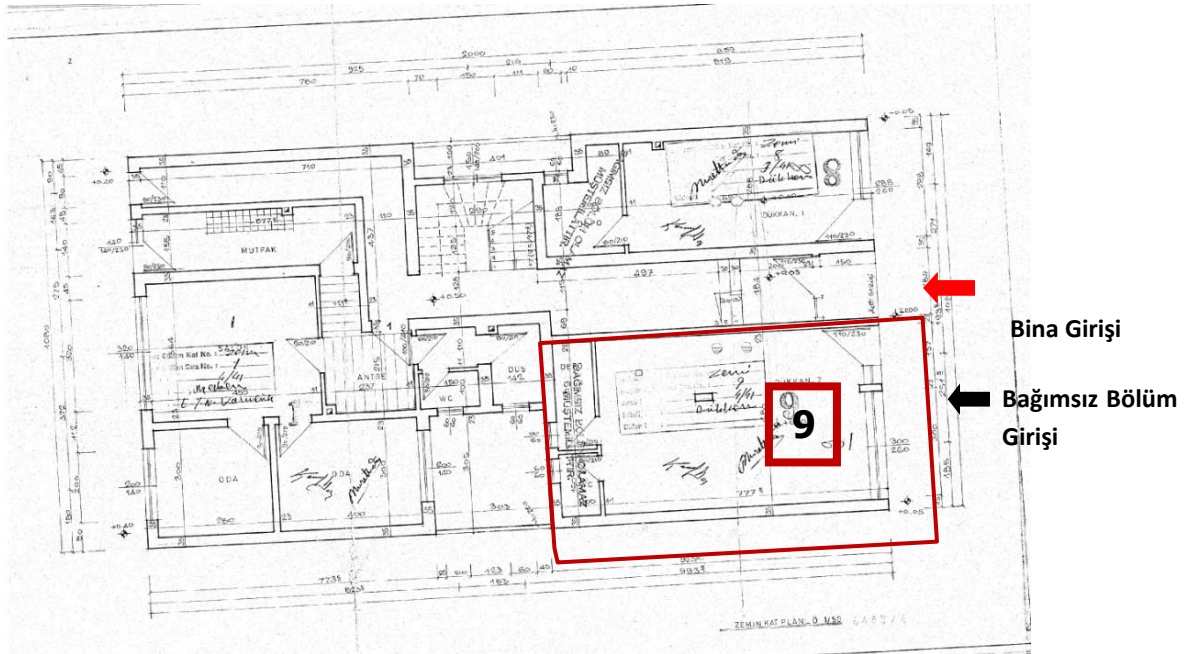


YASAL VE MEVCUT ALAN								
B.B NO	KAT	NİTELİK	ARSA PAY		ARSA PAYDA	YASAL VE MEVCUT ALAN (m²)	EKLENTİ ALANI (m²)	TOPLAM ALAN (m²)
9	ZEMİN	DÜKKAN	4	/	41	47,00	-	47,00

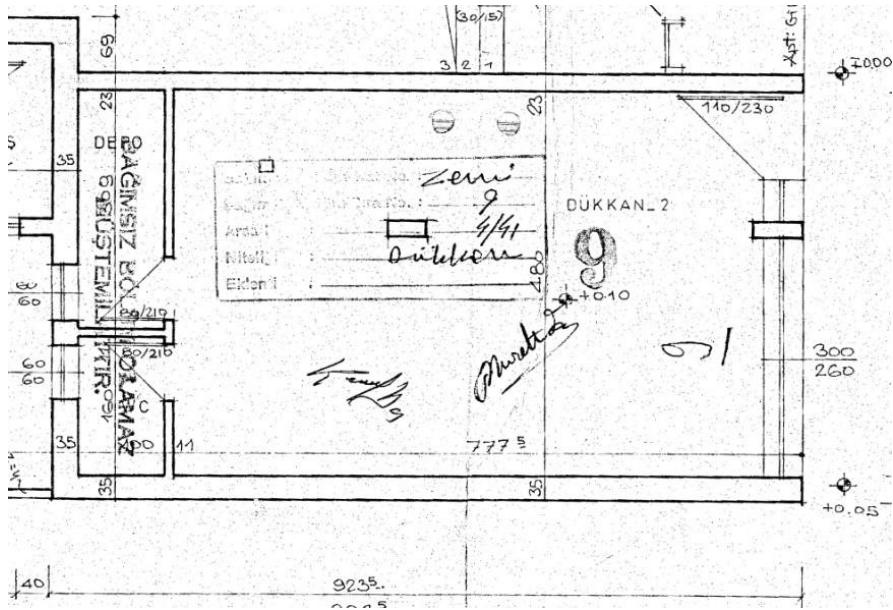
Tablo 5: Bağımsız Bölüm Brüt Yasal ve Mevcut Alan ve Özellikleri

3.4.3. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasına analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkul değerine etkisi

Mevcutta hem dünyamızı hem de ülkemizi etkileyen virüs den tüm sektörler farklı özelliklerle etkilenmiştir. Değerlemede hem bölge yapısı hem de ekonomik durum dikkate alınmıştır.



Görsel 1: Zemin Kat Planı



4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Arz ve talep dengesi genel itibariyle dengeli olan bölgede yapılan araştırmaya göre dükkân fiyatları donanım standartlarına bağlı olarak değiştiği tespit edilmiştir.



Görsel 2: Emsal Haritası

4.1. Satılık/Kiralık Ofis Emsal Araştırması

Emsal 1: Emlak Ofisi 0532 391 30 64

Konu taşınmaza yakın konumda sokak cepheli zemin katta yer alan 30 m² alanlı dükkân için pazarlıklı 125.000 TL talep edilmekte olup aylık kirasının 550 TL olabileceği bilgisi alınmıştır. Sokağın ticari potansiyeli daha yüksektir. Bakımlı ve içi yapıli durumda olup dükkân olarak kullanılmaya hazırdır. Ticari potansiyeli % 30 daha iyidir , bakımlı olmasından dolayı % 10 avantajlı olup toplamda % 40 şerefiye indirilmesi yapılmıştır.

Emsal 2: Emlak Ofisi 0530 825 85 44

Konu taşınmaza yakın konumda sokak cepheli bodrum kat 40 m² zemin kat 40 m² olmak üzere toplam 80 m² alanlı dükkân için pazarlıklı 220.000 TL talep edilmekte olup aylık kirasının 1.100 TL olabileceği bilgisi alınmıştır. Turgut Özal Bulvarı'na yakınlığı bakımından konum olarak daha avantajlıdır. Bakımlı ve içi yapıli durumda olup dükkân olarak kullanılmaya hazırdır. Ticari potansiyeli % 40 daha iyidir , bakımlı olmasından dolayı % 10 avantajlı olup toplamda % 50 şerefiye indirilmesi yapılmıştır. Bodrum kat ile zemin kat arasında etki oranı %25 olarak kabul edilmiş ve hesaplama tablosunda alan bu şekilde hesaplanmıştır.

Emsal 3: Emlak Ofisi 0312 316 30 32

Konu taşınmaza yakın konumda sokak cepheli zemin kat 35 m² asma kat 25 m² olmak üzere toplam 60 m² alanlı dükkân için pazarlıklı 160.000 TL talep edilmekte olup aylık kirasının 750 TL olabileceği bilgisi alınmıştır. Sokağın ticari potansiyeli daha yüksektir. Bakımlı ve içi yapıli durumda olup dükkân olarak kullanılmaya hazırdır. Ticari potansiyeli % 30 daha iyidir, bakımlı olmasından dolayı % 10 avantajlı olup toplamda % 40 şerefiye indirilmesi yapılmıştır. Asma kat ile zemin kat arasında etki oranı %30 olarak kabul edilmiş ve hesaplama tablosunda alan bu şekilde hesaplanmıştır.

Emsal 4: Emlak Ofisi 0532 798 30 83

Konu taşınmaza yakın konumda sokak cepheli zemin katta yer alan 60 m² alanlı dükkân için pazarlıklı 210.000 TL talep edilmekte olup aylık kirasının 1.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır. Sokağın ticari potansiyeli biraz daha yüksektir. Bakımlı ve içi yapıli durumda olup dükkân olarak kullanılmaya hazırdır. Ticari potansiyeli % 25 daha iyidir , bakımlı olmasından dolayı % 10 avantajlı olup toplamda % 35 şerefiye indirilmesi yapılmıştır.

Emsal 5: Emlak Ofisi 0542 424 37 87

Konu taşınmaza yakın konumda sokak cepheli zemin katta yer alan 80 m² alanlı dükkân için (iki ayrı dükkân birlikte satılıktır) pazarlıklı 300.000 TL talep edilmekte olup iki dükkânın aylık kirasının toplam 1.400 TL olabileceği bilgisi alınmıştır. Sokağın ticari potansiyeli biraz daha yüksektir. Bakımlı ve içi yapıli durumda olup dükkân olarak kullanılmaya hazırdır. Ticari potansiyeli % 25 daha iyidir , bakımlı olmasından dolayı % 10 avantajlı olup toplamda % 35 şerefiye indirilmesi yapılmıştır.

Emsal 6: Akın Bey 0544 445 20 05

Konu taşınmaza yakın konumda sokak cepheli zemin katta yer alan 120 m² alanlı dükkân için pazarlıklı 1.400 TL kira talep edilmekte olup pazarlık sonucunda 1.300 TL olabileceği bilgisi alınmıştır. Sokağın ticari potansiyeli aynıdır.



Emsal 7: Ali Bey 0555 419 23 85

Konu taşınmaza yakın konumda sokak cepheli zemin katta yer alan 130 m² alanlı dükkan için pazarlıklı 1.800 TL kira talep edilmekte olup pazarlık sonucunda 1.700 TL olabileceği bilgisi alınmıştır. Sokağın ticari potansiyeli % 20 daha iyidir.

Emsal Analiz Tablosu

	KATLAR	ALAN(M ²)	ZEMİN KATA ETKİ ORANI(%)	ETKİLİ ALAN (M ²)	TOPLAM ALAN (M ²)	TALEP EDİLEN FİYAT(TL)	PAZARLIK PAYI(%)	TAHMINİ SATIŞ FİYATI (TL)	BİRİM FİYAT (TL)	+/-	ŞEREFİYE DURUMU	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL)	KİRA(TL)	KİRA BİRİM FİYAT(TL)	DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM FİYAT (TL)	KAPİTALİZE SYON ORANI
Emsal 1	Zemin	30	100%	30	30	125.000	20%	100.000	3.333	- 1	40%	2.000	550	18	11,0	0,066
Emsal 2	Bodrum	40	25%	10	50	220.000	10%	198.000	3.960	- 1	50%	1.980	1.100	22,0	11,0	0,067
	Zemin	40	100%	40												
Emsal 3	Asma	25	30%	7,5	42,5	160.000	15%	136.000	3.200	- 1	40%	1.920	750	17,6	10,6	0,066
	Zemin	35	100%	35												
Emsal 4	Zemin	60	100%	60	60	210.000	10%	189.000	3.150	- 1	35%	2.048	1.000	17	10,8	0,063
Emsal 5	Zemin	80	100%	80	80	300.000	15%	255.000	3.188	- 1	35%	2.072	1.400	17,5	11,4	0,066
Emsal 6	Zemin	120	100%	120	120	-	0%	-	-	1	0%	0	1.300	10,8	10,8	
Emsal 7	Zemin	130	100%	130	130	-	0%	-	-	- 1	20%	0	1.700	13,0769231	10,5	
Ortalama												2.004			10,9	0,066

Tablo 6: Emsal Analiz Tablosu

5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler;

- Ulaşım kolaylığı
- Projesine uygun inşa edilmiş olması
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması

Olumsuz Özellikler

- Bakımsız olması ve depo olarak kullanılması
- Ticari potansiyelin düşük olduğu konumda yer 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 taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının **"dükkan"** olduğu düşünülmektedir.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Uluslararası değerlendirme standartlarında üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları; (a) Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı ve (c) Maliyet Yaklaşımıdır.

5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması durumunda sağlıklı sonuçlar elde etmemizi sağlar.

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Gelir Yaklaşımı; varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumunda sağlıklı sonuçlar elde etmemizi sağlar.



5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Maliyet Yaklaşımı; katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumunda sağlık sonuçlar elde etmemizi sağlar.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Gayrimenkulün değerlemesinde bölgede benzer tipteki gayrimenkullerin karşılaştırılıp, birim fiyata ulaşarak karşılaştırma yapmak amacıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı yapılmıştır. Benzer nitelikte gayrimenkullerin birim fiyat m² si karşılaştırılmıştır. İçerisine girilemeyen dairenin iç mekan özelliklerine camdan bakılmış ve benzer nitelikte olması nedeniyle her iki daire için aynı birim fiyat kabul edilmiştir. Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırması doğrultusunda birim fiyat ortalaması 2004 TL/m² bulunmuş ve takdir edilmiştir. Değer 94.188 TL hesaplanmış olup, 94.200 TL ye yuvarlanmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	KAT	ALAN	BİRİM FİYAT TL)	DEĞER(TL)	DEĞER(TL)
9 Nolu Bağımsız Bölüm	Zemin	47	2.004	₺ 94.188	₺ 94.200

Tablo 7: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Takdir Tablosu

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

Değerlemeye konu taşınmaz dükkân nitelikli olmasına rağmen yerinde depo olarak kullanılmakta olup yer aldığı sokağın ticari potansiyeli düşüktür. Emsallerde dükkân nitelikli taşınmazlara yer verilmiş olup taşınmazın depo nitelikli olması ve konumu dolayısıyla şerefiye uygulanmıştır.

5.3.2.3. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında bulunamayan bulgular ve gelecek için varsayımlarda bulunulmuştur. Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bu çalışmada kabul edilen varsayımlar piyasa bilgilerimize ve tecrübelerimize dayanılarak oluşturulmuştur. Sahada yapılan emsal araştırmasında, söz konusu gayrimenkule emsal oluşturabilecek villaların ortalama 10,9 TL/ay/m² bedelle kiralandığı görülmüştür. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede ortalama kapitalizasyon oranının



%6,6 olduğu tespit edilmiştir.

Gelir (Kira) İndirgeme Yaklaşımı	KAT	ALAN	KİRA BİRİM FİYAT (TL)	KİRA (TL)	KAP. ORANI	KAP. HESABINA GÖRE DEĞER (TL)
9 Nolu Bağımsız Bölüm	Zemin	47	10,9	512	0,066	₺ 93.145

Tablo 8: Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değer Takdir Tablosu

5.3.2.4. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir dava bulunmadığı firma tarafından beyan edilmiştir.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

Yerinde yapılan incelemelerde yasal durum ile mevcut durumun örtüştüğü görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin olduğu, projesinin hazır ve onaylanmış olduğu tespit edilmiştir. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası çerçevesinde, bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.4.2 Gayrimenkul üzerinde takyidat ve ipotekler hakkında görüş

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek bulunmaktadır. Yönetim planı beyanı mevcuttur.

5.4.3. Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı,

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde 1 beyan bulunmaktadır. Gayrimenkulün devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmaması konusunda herhangi bir olumsuz konuya rastlanılmamıştır.

5.4.4 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulup bulunulmadığına dair bilgi

Parsel üzerinde hali hazırda bina bulunmaktadır.



5.4.5 Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Üst Hakkı ve devre mülk hakkı kapsamında değildir.

5.4.6 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri, Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin analizler

3) Gayrimenkulün Yasal durumuna ilişkin belgeler başlığında

e) gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler

Gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeleri, hasılat paylaşımı sözleşmeler olmaması sebebiyle yer verilmemiştir.

5) Kullanılan Değerleme Yöntemleri

B) Maliyet Yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar

Taşınmazın bağımsız bölüm özelliği taşıması sebebiyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Ç) Diğer Tespit ve Analizler

2. 3. Ve 4. maddeleri boş arazi olmaması sebebiyle kullanılmamıştır.

6. madde ise müşterek ve bölünmüş kısım olmaması sebebiyle kullanılmamıştır.

5.4.7 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin , fiili kullanım şeklinin ve portföye alınma niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasından herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel olmadığı kanaatine getirilmiştir.



6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması Ankara ili, Altındağ İlçesi, Aydınlikevler mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 11.06.2020 tarihi itibarıyla piyasa değerlerinin belirleme amacıyla değerleme çalışması UDES' e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğ ekinde yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

DEĞER TABLOSU

DEĞERLEMESİNE KONU GAYRİMENKUL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI(TL)	GELİR İNDİRGEMEYAKLAŞIMI(TL)
9 Nolu Bağımsız Bölüm	₺94.200,00	₺93.145,00
NİHAİ DEĞER	₺94.200	

Tablo 9: Değer Tablosu

Konu gayrimenkulün değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve kullanılmıştır. Bölgede kira değerlerinin taşınmaz niteliğine göre değişkenlik gösteriyor olması ve emsallerin tamamının yerinde görülmemiş olması dolayısıyla Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile hesaplanan değer nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, sokağın ticari potansiyeli, yapı yaşı, yapı niteliği, mevcut kullanım durumu gibi etkenler dikkate alınarak;

Toplam Piyasa Değerinin;

KDV HARİÇ PİYASA DEĞERİ	94.200 TL (Doksan Dört Bin İki Yüz Türk Lirası)
KDV DAHİL PİYASA DEĞERİ	111.156 TL (Yüz On Bir Bin Yüz Elli Altı Türk Lirası)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Damla BAYTEKİN

SPK Lisans No: 407260

Lisanslı Değerleme Uzmanı

İlker ŞERMET

SPK Lisans No: 4003853

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ahmet ARSLAN

SPK Lisans No: 400376



7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR



MALSAHİ NÜSHASI
TAPU No T. E. K. B. İÇİN

11. 1938 tarihinde tasdikli
 ANKARA BELEDİYESİ MİMAR TALIHAHANEŞİNE
 göre tasarla ettirilen bu projenin muntazam
 hana alması.

İNŞAAT KURSEK MONTAJI
 08/02/1939
 Dış M. 1/100
 Oda No : 5281

1
 1068

9 Mıs. 0.7

7. Muntazam Çizim (1/100)
 VİZE EDİLDİ
 İmza : 11. 1939

ADA	PARSEL	YERİME	GİTİ	SANİTE	TARİH
4483	4	601	4-9	351	12-3-1939

MİLAKİ
 Senet Dos ve Ort.

İLGİLİ EVRAKLAR
 Çuk. G. Not. 07639/74 ve istat.

MONTAJ
 08/02/1939

TASDİK EDİLDİ
 TASNİF : 1. MİMAR MONTAJI

PROJEYİ ÇİZEN
 BUNGUERKİN OKYAT
 Mimar - M. 1/100

İmza
 11. 1939

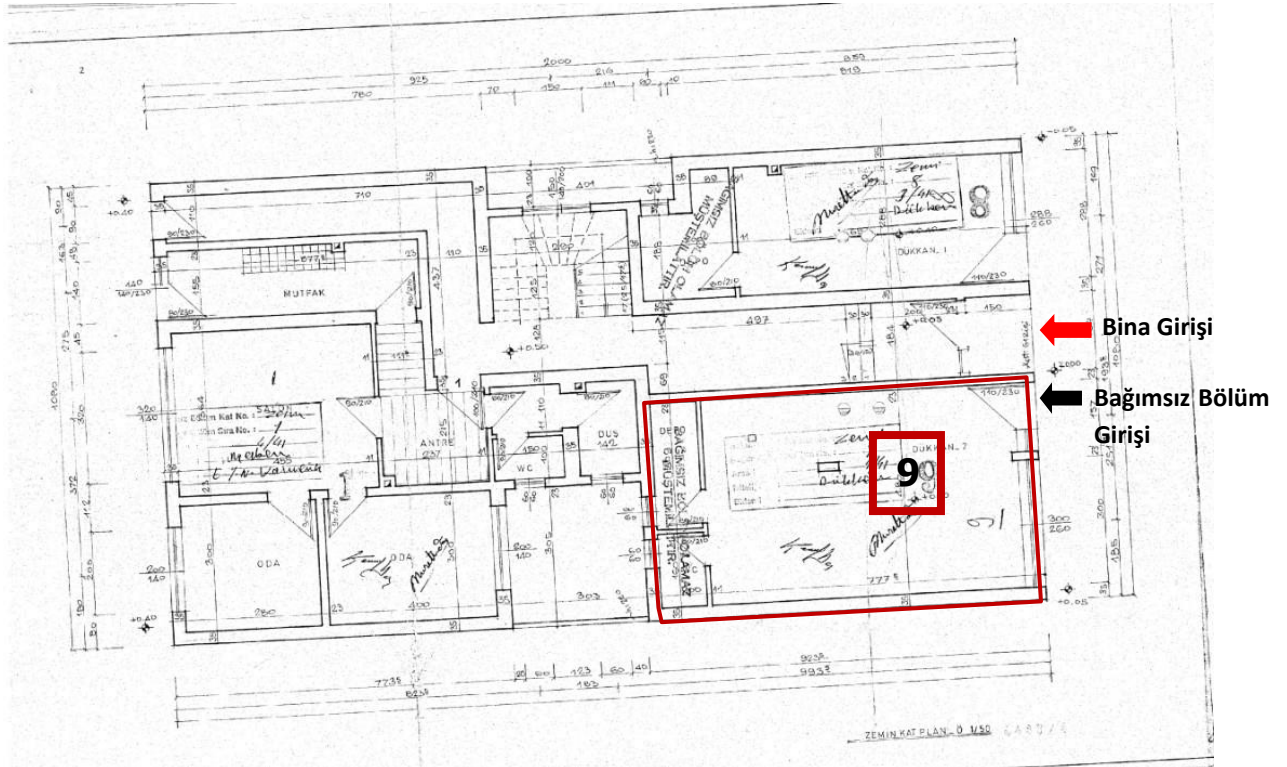
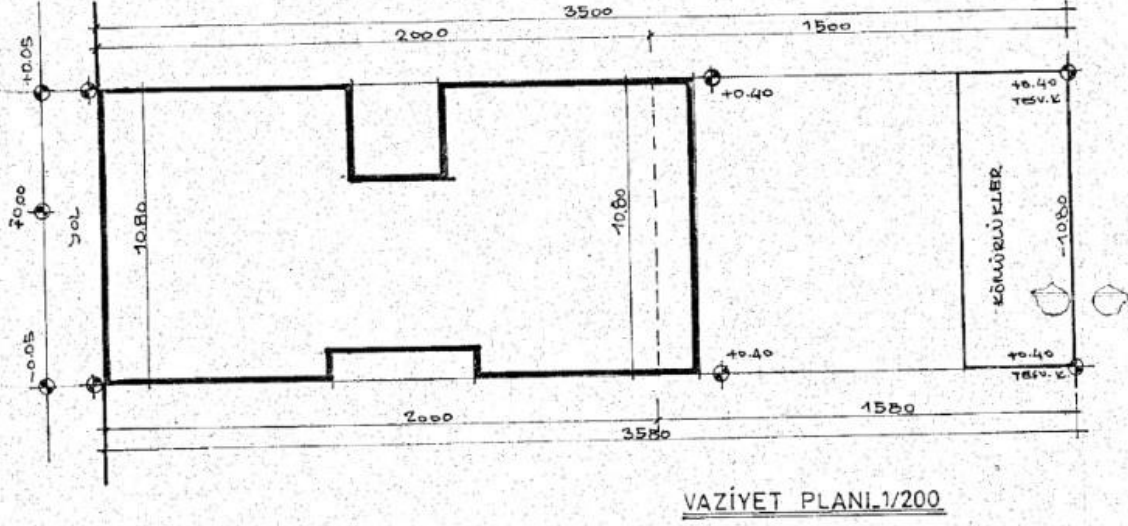
11. 1939

Bu planın dökümanı tasarla ve istat
 kurmalarına karışmaz.
 11. 1939

11. 1939

11. 1939

AYDINLIKEVLER 4483 ADA 4 PARSELDE YAPILACAK APARTMAN PROJESİ



T.C.
ANKARA BELEDİYESİ
Yapı, Tamlar ve İlaçeler
İçin İbn Kâğıdı
(Ruhsatname)

Bu ruhsat zemin kat dögeme seviyesine kadar muteberdir.
Bu müddet içerisinde temel vizesi yapılmadıkça üst
katlara devam edilmeyecektir. Aksi takdirde 6785 sayılı
kanunun 20. maddesine göre muamele yapılacaktır.
(Temel Vizesi İmar Müdürlüğünce yapılır)

A Yeni İnşaat
No. (464)

Bölüm 1 — Yapının Yeri (Adresi)

Semti : Altııış
Mahallesi : Ayırıkavla
Sokağı :
Varsa kapı numarası :
Ada ve Parsel :
Numarası :
Kadastro :
İmar : 4483/4

Bölüm 2 — Yapının Sahibi ve Fenni Mes'ulü.

Yapı sahibinin adı ve soyadı : Semver, Kurattır, Kem
Resmî daire ise ismi : Emetir, Arslan ve Yillir-
Şirket veya Kurum ise ünvanı : Vak DAŞ
Yapı Mesuliyetini : Adı ve Soyadı Mustafa Kahraman
Alanın : Ünvanı : İrs. Tek.
Adresi : Sitele, Jemir, Hemlek
Caddesi : 0127

Kanunî İkametgâhı : ...Neçitliyet Mitatpaşa Caddesi 18/6

Bölüm 3 — Yeni İnşaat (Bu ruhsatname, Yeni Yapı, Kat veya Yapı İmar, Tadilat, Müstemelât İnşa veya İla.
vesi gibi inşaatın hangisi için verilmiştir? ...Apar-tman
(İLAVELERDE ESKİ YAPI VE HUSUSİYETLERİNİN NAZARI İTİBARA ALMAYINIZ)

a. Yapı yüz ölçümünün kullanılış maksatlarına göre ayrılışı (M2 olarak)				b. Yapının kullanılış maksadının cinsi nedir?		c. Yapı mesken (ev) veya apartman ise kaç daireli olacaktır? Yeri	
Kullanılış maksadı	M2 si	Kullanılış maksadı	M2 si	1. Çelik iskelet	2. Betonarme iskelet	3. Ahşap iskelet	4. Diğer yapı
1. Ev		10. Kütüphane		☐	☐	☐	☐
2. Apartman	860	11. Resmî daire		☐	☐	☐	☐
3. Otel		12. Hastahane		☐	☐	☐	☐
4. Han		13. Fenni		☐	☐	☐	☐
5. Dükkan		14. İlave		☐	☐	☐	☐
6. Fabrika		15. Ömerlik	43	☐	☐	☐	☐
7. Sinema		16.		☐	☐	☐	☐
8. Okul		Toplam	903	☐	☐	☐	☐
9. Cami				☐	☐	☐	☐

(Herhangi maksat veya maksadlar için kullanılacak ise her birinin M2 lerini ayrı ayrı yazınız.)

h. Müstakiller bahçe duvarı inşaatı : Belediyece maliyet kıymeti kaç liradır? TL

Altııış I. Bölge Tapu sicil muhafızlığına 30/6/97I tarihli yazısı ile istinâf ruhsatı ve ilastığı.

Yapı Kontrol Müdürlüğünce 11/5/97I tarih ve 1186/97I sayılı toprak ruhsatı verilmiştir.
NOT : Sömel demirleri Müdürlüğünce kontrol edilmedikçe temel vizesi yapılmayacaktır.
Evrak No: 1419/71 ve 11/3/97I tarihli tapu ruhsatı.

Not : Elektrik ve Sihhi tesisat Projelerinin Kontrol ve Murakabesi E.G.O. ve Sular İdaresi Genel Müdürlüklerince yapılmaktadır.

Gelirin Mahiyeti	Lira	Kır.	DÜŞÜNCELER
Harç	135	45	İmar Müdürlüğünce 12/5/97I tarih ve 2536/71 sayılı yazılı ile gelen 10/5/97I tasdik tarihli projelere uygun olarak yapılacaktır.
Ceza	541	80	
Toplam	677	25	

Yukarıda mahal evsaf ve fenni şeraiti yazılı 6/7/1967I tarih 2314I sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı mesuliyetini tahmin edilmektedir.

Yapı mesuliyetini alanın imzası : SÖLÜBAYAN
Upr:29
Upr:132

Yapı Kontrol Müdürlüğü : 11/5/97I tarih ve 1186/97I sayılı toprak ruhsatı verilmiştir.

3 Bu nüsha kontrol teşkilâtına verilecek

8 Eylül 1971



İli :
Belediyesi :

Cilt No. :
Sahife No. : 213

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

(Doldurmadan önce kapakdaki açıklamayı okuyunuz.)

Yapının adresi :	Yapı sahibi :
Ada ve parsel No. :	(Adı Soyadı veya ünvanı) :

Bölüm : I – Yapı Kullanma İzin Kâğıdının kapsamı

a)	b)
Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐	Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kâğıtları varsa } Tarihleri :
İlave yapı için verilmiştir. ☐	Cilt No. :
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☐	Sahife No. :

Bölüm : II – Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : 3.7.1971 A/444 2.2.11
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi :

Bölüm : III – Yapının Kullanış maksadı ve yüzölçümü

Kullanış Maksadı X	m²	Kullanış Maksadı	m²
1 - Ev		11 - Ardiye	
2 - Apartman		12 - Okul	
3 - Dükkan (sayısı 63)	77	13 - Hastahane	
4 - Otel		14 - Spor Salonu	
5 - İğham		15 -	
6 - Sinema		16 -	1.43
7 - Fabrika		17 -	
8 - Atölye		18 -	
9 - Depo		19 -	
10 - Garaj		Toplam	903

Bölüm : IV – Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi

Yapı taşıyıcı sistemi	Yığma ☒ İskelet ☐	Cinsi : 24.12
-----------------------	--	---------------

Bölüm : V – Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde ☒	Yol seviyesi altında ☐	Toplam : 4
--	---	------------

Bölüm : VI – Yapının Süresi

Yapının başladığı Tarih : 3.7.1971	Yapının bittiği tarih : 2.2.11
------------------------------------	--------------------------------

Bölüm : VII – Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (Arsa hariç) : 2.200.000 TL
Yapı sahibinin tarafından bizzatın yapılmıştır ? ☐
Yapı Mühendisi tarafından yapılmıştır ? ☒

(X) Kullanış maksadı Ev veya Apt. Lejman ise Bölüm : VIII – e cevap veriniz

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok
Elektrik	☒	☐
Havagazı	☒	☐
Şehirsuyu (Varsa)	☒	☐
İçeride	☒	☐
Avluda	☐	☐
Dışarda	☐	☐
Kalorifer	☒	☐
Sıcak su	☒	☐
Kanalizas.	☒	☐
Fosseptik	☒	☐
Asansör	☒	☐

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire sayısı	Bir dairenin Yüzölçümü M2 (X)	Dairelerin Özellikleri	Olan	Müs. takili	Müs. terek	Olmayan	Toplam
1. Oda							
2. "							
3. "							
4. "							
5. "							
6. "							
7. ve 8.							
Toplam	5						
Mutfak							
Banyo							
Helik							
Park Döşeme							

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir adede düşen ortalama yüz ölçümünü yazınız.

3.7.1971 Tarih : 3.7.1971 Cilt : 3.7.1971 Sahife : 213
özellikleri belirtilen yapının inşaatında tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 nci maddesi gereğince (Tamamı) (İlave) (Kısmı) için "Yapı İzin Kâğıdı" verilmiştir.

Belediye Tabibi

Belediye Mühürü

Belediye İskân Şubesi Şefi
Mimar Mühendisi

Belediye İskân Şube. Teknisyeni





T.C.
ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

03/06/2020-E.6765

Sayı : 48202765-115.02.01 E.6765
Konu : İmar Durumu

03/06/2020

Sayın Damla BAYTEKİN
Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad.
No:20 Of İsim İstanbul
B Blok Kat:6 Ofis:33-34-35
Maltepe/İSTANBUL

İlgi : 03/06/2020 tarih ve 9365 sayılı dilekçeniz.

İlgi yazı ile, SPK formatlı değerlendirme raporunda kullanılmak üzere 4483 ada 4 parselin güncel imar durumunun, son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olup olmadığının bilgisinin tarafınıza bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan incelemede;

İlçemiz, Aydınlıkevler Mahallesi, 4483 ada 4 parsel sayılı taşınmazın onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında Konut Alanı olarak ayrıldığı, yapılaşma koşullarının 4 kat olarak belirlendiği, son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmadığı hususları tespit edilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Gökhan ÇİÇEK
Müdür V.

Ek: 4483 Ada 4 Parsel İmar Durumu (1 sayfa)

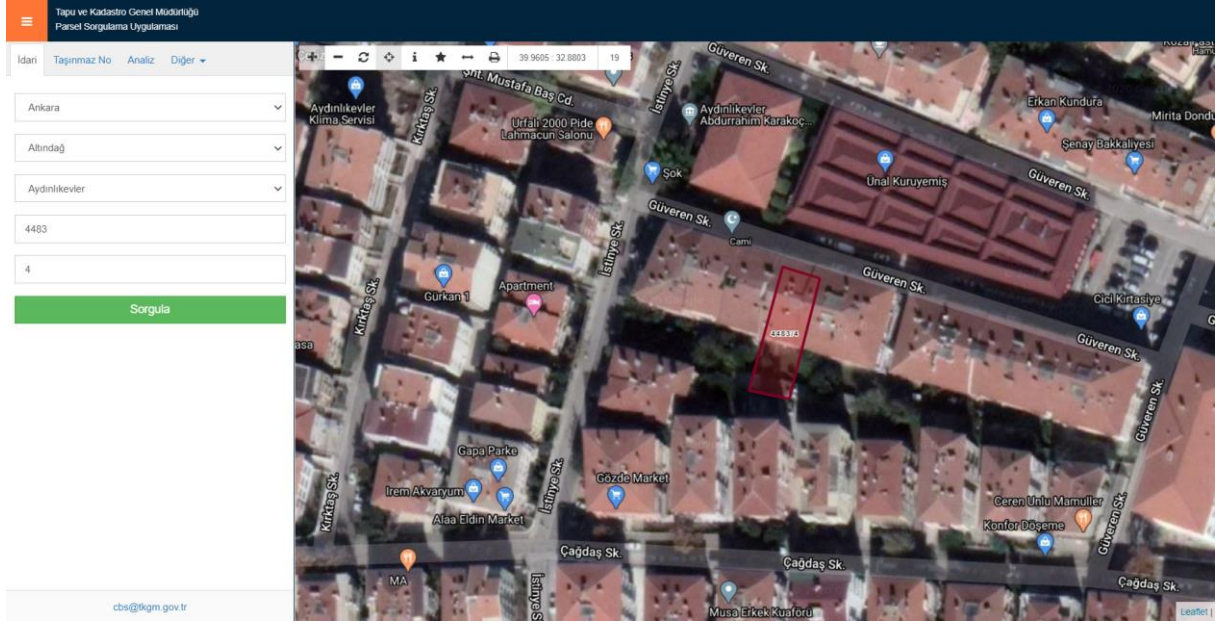
GÜVENLİ ELEKTRONİK
İMZA

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Evrak sorgulaması <https://ebys.altindag.bel.tr/enVision/Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BENU57C27> adresinden yapılabilir.

Adres:Altındağ Belediye Sarayı, Hacettepe Mah. Anafartalar Cad.
No: 177, 06230 Altındağ - Ankara/Türkiye
Telefon:0312 507 00 60 Faks:0312 311 05 33
e-Posta:imarveshicilik@altindag.bel.tr Elektronik Ağ: <http://www.altindag.bel.tr>
Evrak Doğrulama İçin:
<https://ebys.altindag.bel.tr/enVision/Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BENU57C27>

Ayrıntılı bilgi için iribot: Meryem Kaya
Unvanı: Şehir Plancısı





Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

AYDINLIKEVLER Mah. GÜVEREN
Sok. No: 8 A / MERKEZ-MERKEZ /
ALTINDAĞ / ANKARA
Bina Kodu: 28080797

Bu adrese ait adres kodu:

1041715028

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)



Kayıd Oluşturan: ERHAN GÜNDOĞAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183220245386	20200602-851-F00956	24538

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	4483/4
Taşınmaz Kimlik No:	5292218	AT Yüzölçümü(m2):	384.00
İl/İlçe:	ANKARA/ALTINDAĞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Altındağ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AYDINLIKEVLER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//9
Cilt/Sayfa No:	41/4036	Arsa Pay/Payda:	4/41
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:24/07/1972(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
158775847	(SN:6989614) ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 08-12-2011 27135	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rmLIGvldGDx kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	No : 400376
Tarih : 26.09.2006	
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.	
<i>A. Arslan</i> İlkay ARIKAN GENEL SEKRETER	<i>Tevfik Metin AYIŞIK</i> BİRLİK BAŞKANI
	

	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 18.09.2019	Belge No: 2019-01.1547
Sayın Ahmet ARSLAN (T.C. Kimlik No: 33541648554 - Lisans No: 400376)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
<i>Doruk Karşı</i> Doruk KARŞI Genel Sekreter	<i>Encan Aydoğdu</i> Encan AYDOĞDU Başkan



Tarih : 03.03.2015

No : 403853

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

İlker ŞERMET

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 18.09.2019

Belge No: 2019-01.1555

Sayın İlker ŞERMET

(T.C. Kimlik No: 47608495418 - Lisans No: 403853)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan





№ 21358

Tarih : 15.08.2017

No : 407260

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Damla BAYTEKİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Bu örneğin, ibraz edilen aslının aynı olduğunu,
bir örneğin ibraz edene imza sirküleri dairede
saklandığını, 2. örneğin kendisine verildiğini
onaylarım.

ANKAR



ANKARA 16. NOTERLİK
VEMİL BAŞKATIP
Mehmet SÜMER



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2979

Sayın Damla BAYTEKİN

(T.C. Kimlik No: 56674357902 - Lisans No: 407260)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

