



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

“Mesken, Ankara”

10.10.2011

1466 Sok., No: 2, Yılmaz Apt., Daire: 18

Karakusunlar, Çankaya / ANKARA



Takdim:

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

İstinye Sok., No:12, Aydınlikevler

Altındağ / ANKARA

Hazırlayan:

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

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

Sahrayıcedit, Kadıköy/İSTANBUL

10.10.2011

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

Konu: Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar'da konumlu gayrimenkul değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar'da yer alan 27562 ada, 1 no'lu parselde yer alan 18 bağımsız bölüm no.lu mesken için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerleme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır. Söz konusu çalışma kapsamında Lisanslı Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Sn. Ahmet ARSLAN ve Değerleme Uzman Yardımcısı Şehir Plancısı Sn. Deniz ÇULLU tarafından bahse konu gayrimenkuller ve çevreleri bizzat görülerek incelenmiştir.

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

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. ř.

Ahmet ARSLAN
Genel Müdür Yardımcısı
Lisanslı Değerleme Uzmanı (400376)

Baki BUDAKOĞLU
Genel Müdür
Lisanslı Değerleme Uzmanı (400159)

Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

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

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

- YÖNETİCİ ÖZETİ -

Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası	10.10.2011/ 097
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	AÇIKLAMALI DEĞERLEME
İncelemenin Yapıldığı Tarih	30.09.2011 - 01.10.2011
Değerlemesi Yapılan Mülk	Mesken
Gayrimenkulün Adresi	1466 Sok., No: 2, Yılmaz Apt., Daire: 18 Karakusunlar, Çankaya / ANKARA
Hukuki Tanımı	Mesken
Mal Sahibi	Lamiye Ulaş
Mevcut Kullanımı	Mesken
Mevcut Kullanıcı	Mülk Sahibi
İmar Durumu	"konut"
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	3.166 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	183 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Gelir Yaklaşımı
Piyasa Değeri (Yasal)	425.000 TL + KDV
Değerleme Uzmanı	Ahmet ARSLAN
Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 29.09.2011 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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	11
4. PİYASA ARAŞTIRMASI	17
4.1. Emsal Araştırması	17
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	19
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	19
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi	19
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	19
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	19
5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	19
5.3.1.2. Gelir Yaklaşımı	19
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	19
5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı	20
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	20
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi	20
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	21
5.3.2.3. Gelir Yaklaşımına Göre Değer Analizi	21
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	21
5.4.1. Raporda Yer Alması Gereken Ancak Bulunmayan Veriler ve Nedenleri	21
5.4.2. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	22
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	22
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	23
6.1. Değerleme Uzmanı Görüşü	23
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	24

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.Ş.'nin 27.09.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 10.10.2011 tarihli, 097 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

1.2. Raporun Türünün Tanımlanması

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

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

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

1.5. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

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

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

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

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

1.7. Müşteri Bilgileri

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

1.8. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

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

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

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

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

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerleme 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.

3.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İLİ	ANKARA	ALANI	3.166 m ²
İLÇESİ	ÇANKAYA	NİTELİĞİ	MESKEN
MAHALLESİ / KÖYÜ	KARAKUSUNLAR	ARSA PAYI	100/3166
SOKAĞI	-	BLOK NO	-
MEVKİİ	-	KAT NO	5
PAFTA	-	BAĞIMSIZ B. NO	18
ADA	27562	MALİKLERİ	LAMİYE ULAŞ
PARSEL	1		
VASFI	APARTMAN - BETON		

3.1.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Türü	Açıklama	Tarih	Yev. No
Beyan	Yönetim Planı	15.10.1999	-
Beyan	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	02.06.2010	10279
Beyan	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	23.08.2010	24122
İpotek	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Borç: 600.000.-TL	09.03.2006	3876

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

30.09.2011 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu 27562 ada, 1 parsel, 18 no.lu bağımsız bölümün 28.07.2003 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 27562 ada 1 parsel, 18.06.1999 tasdik tarihli, 11704 no'lu imar planında "Konut Alanı" olarak ayrılmış olup, Emsal = 1,80, Hmax: 31.00 m. ve ön bahçe mesafesi 10 m., arka bahçe mesafesi 8 m, yan bahçe mesafeleri 8 m. Ve 10 m. Olmak üzere yapılaşma koşullarına sahiptir.

✓ Yapı Ruhsat

Ekspertize konu 27562 ada, 1 parselin Çankaya Belediyesi'nden incelenen dosyasında;

- 02.11.1999 tarih ve 565 sayılı Yapı Ruhsatı,

- 31.12.2003 tarih ve 721 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

✓ Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazların inşaatı 1999 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 taşınmazın son üç yıl içinde imar planında bir değişiklik olmadığı ve kamulaştırma meydana gelmediği Çankaya Belediye İmar Müdürlüğünden şifahi olarak öğrenilmiştir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın inşaatı 1999 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 5. Kat 18 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu bina; 3.166 m² alanlı arsası üzerinde, ayrık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, bodrum + zemin +9 normal + çatı arası katlı inşa edilmiştir. Binanın bodrum katında su deposu, kapıcı dairesi, garaj ve sığınak, zemin katında ve diğer normal katlarda her katta 3 daire olacak şekilde binada toplam 30 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri, merdiven basamakları ve duvarları mermer kaplamalıdır. 2 adet asansörün mevcut olduğu binanın dış cephesi akrilik boyalıdır. Kapalı ve açık otopark imkânı bulunan binada, ısıtma doğalgaz kombi sistemi ile yapılacak şekilde tesisat bulunmaktadır.

- 1- Konumu** : Ekspertize konu 18 no.lu bağımsız bölüm binaya ana giriş kapısı yönünden bakıldığında binanın 5. katında yer almakta olup; güney cephelidir.
- 2- Alanı** : 28.09.1999 tarihli projesinde ve mevcutta brüt kullanım alanı yaklaşık 183 m²'dir.
- 3-Bölümler** : Bağımsız bölüm antre, mutfak, banyo, 2 w.c, salon, 4 oda ve 2 balkon bölümlüdür.
- 4-Balkonlar** : Oda ve mutfak bölümlerine açılan 2 adet balkon mevcuttur.
- 5-Zeminler** : Antre, mutfak, banyo ve tuvalet bölümlerinde seramik, salon ve odalarda laminant parke kaplamadır.
- 6-Duvarlar** : Antre, mutfak, salon ve odalarda saten boyalı, banyo ve tuvalet de seramik kaplamadır.
- 7-Doğrama** : Bağımsız bölüm ana giriş kapısı çelik kapıdır. Pencere ahşap, iç kapılar ise panel kapıdır.
- 8-Diğer** : Mutfakta dolaplar ahşap kaplama, tezgah mdf, banyoda küvet, klozet, lavabo mevcuttur.
- 9-Isınma** : Bağımsız bölümde ısıtma, doğalgaz kombi ile sağlanmaktadır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.6.2. Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkuller ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. Ankara ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda oldukları görülmektedir. Kavşaklara olan yakınlığı ulaşım açısından çok avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Bölgenin ana arterlerinden olan Eskişehir Yolu'na yaklaşık 650 m. ve 1423. Cadde'ye 450 m. mesafede olması, ulaşım bakımından avantaj yaratan özelliklerindendir.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
Öğretmenler Caddesi	0,05
1423. Cadde	0,45
Ambrosia Çarşısı	0,50
Esenboğa Havalimanı	35,00



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.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

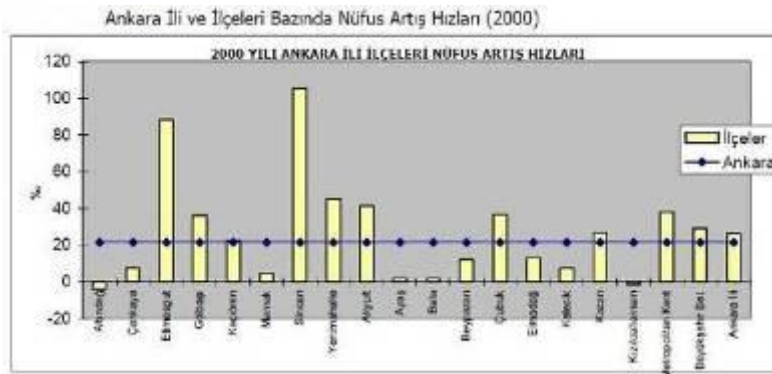
Bu tarihten sonra merkez ilçe örgütlenmesine son verilmiş, 1983 yılından sonra 3030 sayılı Yasanın yürürlüğe girmesiyle, bu ilçelere Keçiören ve Mamak ilçeleri eklenmiş, 1980’li yılların sonundan itibaren, Sincan, Etimesgut ve Gölbaşı ilçelerinin katılımıyla 8 ilçeli bir metropoliten kent oluşmuştur.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

Ankara ilinin yıllık nüfus artış hızı yaklaşık %0 26.25, metropoliten alan olarak adlandırılan Büyükşehir belediye sınırı için yıllık nüfus artış hızı %0 29.03, metropoliten kent olarak adlandırılan 2000 yılı itibarıyla belediye sınırını oluşturan 8 ilçenin yıllık nüfus artış hızı ortalaması ise %0 38.31’dir. İlin yıllık nüfus artış hızı en yüksek olan ilçesi %0 108 ile Sincan iken, en az olan ilçesi %0 – 4,3 ile Altındağ’dır. Ankara’nın il merkezinin şehir nüfus artış hızı ise %0 15,3’tür. Nüfus artış hızı bağlamında Sincan’ı izleyen Etimesgut, Yenimahalle ve Akyurt’u, Gölbaşı, Çubuk, Kazan ve Keçiören, Ankara ortalamasının

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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 gecekondü 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 artısını, Yenimahalle ve Gölbaşı ilçeleri izlemekte, bunların ardından Keçiören, Çankaya ve Mamak ilçeleri gelmektedir.

3.7.3. Ekonomik Veriler

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

Kent, Türkiye gayrisafi millî hasıla'sının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü kentten toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6.4'tür.

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

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

3.7.4. Sektörel Veriler

3.7.4.1. Ankara Konut Sektörü

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

BÖLÜM 3**GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**

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'unu oluşturmaktadır.

Metropoliten kent, ildeki binaların çok önemli bir bölümünü kapsamaları 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 gecekondular 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 gecekondular barındıran Yenimahalle, bina sayısı açısından 3. sırada görünmekte olup, bu ilçeyi Çankaya ve Keçiören ilçeleri izlemektedir.

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

3.7.4.2. Ankara Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri

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

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

3.7.4.3. Ankara Eğitim Sektörü

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

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

Ankara'da eğitim veren üniversiteler şunlardır: Devlet üniversiteleri; Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Hacettepe Üniversitesi, Ankara Üniversitesi, Gazi Üniversitesi, özel üniversiteler; Atılım Üniversitesi, Başkent Üniversitesi, Bilkent Üniversitesi, Çankaya Üniversitesi, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi, Ufuk Üniversitesi bulunmaktadır. Türk Silahlı Kuvvetleri'ne hizmet veren eğitim

kuruluşlarından Kara Harp Okulu, karacı muvazzaf subay ihtiyacını karşılamaktadır. Keçiören'deki Gülhane Askeri Tıp Akademisi, Türk Silahlı Kuvvetlerine bağlı askerî hekim yetiştiren bir tıp fakültesi ve 1600 yataklı bir eğitim hastanesinden oluşmaktadır. Gölbaşı'ndaki Polis Akademisi ise, emniyet teşkilatına eleman yetiştirmek amacıyla dört yıllık lisans eğitimi vermektedir.

3.7.4.4. Ankara Sağlık Sektörü

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

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

Ankara yatak sayısı yanında uzman ve pratisyen hekim ve diğer sağlık personeli açısından da İstanbul ve İzmir'in önündedir. Hacettepe, Ankara, Gazi, Fatih, Ufuk ve Başkent Üniversitelerinin Tıp Fakültesi Hastaneleriyle hizmet verdiği Ankara'da, Gülhane Askeri Tıp Akademisi gibi ülkenin en büyük tıp komplekslerinden biri de yer almaktadır. Milli Savunma Bakanlığı bünyesinde görünen ve sağlık 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 Poliklinikler ile eczaneler irdelenmiştir. Ankara'daki hastaneler Altındağ ve Çankaya ilçelerinde belirli noktalarda toplanmışlardır. Bu nedenle kentin tüm yerleşim alanlarından en temel sağlık gereksinimleri için dahi bu bölgelere sürekli bir hasta akımı gerçekleşmektedir. Kentteki hastanelerin ülkesel ve bölgesel nitelikleri de bunlara eklenince sağlık tesisleri nicelik ve nitelik açısından yetersiz kalabilmektedir. Sağlık tesislerinin mekanda optimum yayılması, kalite ve hizmet düzeyinin artırılması açısından ilk kademe sağlık kuruluşlarının geliştirilmesi ve hizmet düzeyinin artırılması büyük önem taşımaktadır.

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

İLÇE	SAĞLIK OCAĞI	ANA ÇOCUK SAĞLIĞI	SAĞLIK GRUP BAŞK	TOPLAM
ALTINDAĞ	13	2	1	16
ÇANKAYA	14	6	1	21
ETİMESGÜT	8	1	1	10
GOLBAŞI	9	1	1	11
KEÇİÖREN	25	3	1	29
MAHAK	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
ÇAMLIDERE	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

4. PİYASA ARAŞTIRMASI

4.1. Emsal Araştırması



Satılık/Kiralık Daire Emsali Araştırması

Emsal 1: TURYAP Emlak Ofisi, 0312 284 31 50

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı apartmanda yer alan, aynı tip, güney cepheli, 8. Katta bulunan daire yakın bir zamanda 1.600 TL fiyatla kiralanmıştır.

Gayrimenkulün kira birim değeri : $1.600 \text{ TL} / 183 \text{ m}^2 = 8,74 \text{ TL/m}^2/\text{ay}$

Emsal 2: TURYAP Emlak Ofisi, 0312 284 31 50

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sokakta yer alan, 200 m² kullanım alanlı, yeni inşa edilmiş bir akıllı binanın 9. katında bulunan, yerden ısıtım sistemi, 4+1 daire 665.000 TL fiyatla satılıktır. Emlak ofisiyle yapılan görüşmeye göre, dairenin kira getirisi yaklaşık 2.250 TL'dir.

Pazarlık Payı	: % 10
Şerefiyesi	: % 20 fazla (yeni inşa edilmiş bir akıllı binada bulunması)
Satılık değeri	: 665.000 TL
Gayrimenkulün değeri	: $665.000 \text{ TL} \times 0,90 \times 0,80 = 478.800 \text{ TL}$
Gayrimenkulün birim değeri	: $478.800 \text{ TL} / 200 \text{ m}^2 = 2.394 \text{ TL/m}^2$
Gayrimenkulün kira birim değeri	: $2.250 \text{ TL} / 200 \text{ m}^2 = 11,25 \text{ TL/m}^2/\text{ay}$
Kapitalizasyon oranı	: $2.250 \text{ TL/ay} \times 12 \text{ ay} / 598.500 \text{ TL} = 0,045$

Emsal 3: TURYAP Emlak Ofisi, 0312 284 31 50

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 200 m² kullanım alanlı, yaklaşık 5 yıllık bir apartmanın 3. Katında bulunan, doğalgaz kombili, güney cepheli, 4+1 daire 485.000 TL fiyatla satılıktır. Emlak ofisinden alınan bilgiye göre, dairenin kira getirisi yaklaşık 1.650 TL'dir.

Pazarlık Payı	: % 10
Şerefiyesi	: % 0
Satılık değeri	: 485.000 TL
Gayrimenkulün değeri	: 485.000 TL x 0,90 = 436.500 TL
Gayrimenkulün birim değeri	: 436.500 TL / 200 m ² = 2.183 TL/m ²
Gayrimenkulün kira birim değeri	: 1.650 TL / 200 m ² = 8,25 TL/m ² /ay
Kapitalizasyon oranı	: 1.650 TL/ay x 12 ay / 436.500 TL = 0,045

Emsal 4: Marjinal Emlak Ofisi, 0544 244 98 88

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 172 m² kullanım alanlı,yaklaşık 6 yıllık bir apartmanın yüksek giriş katında bulunan, doğalgaz kombili, doğu cepheli, 4+1 daire 345.000 TL fiyatla satılıktır. Emlak ofisinden alınan bilgiye göre, dairenin kira getirisi yaklaşık 1.200 TL'dir ve pazarlık payı yoktur.

Pazarlık Payı	: % 0
Şerefiyesi	: % 15 az (Giriş katı olmasından dolayı)
Satılık değeri	: 345.000 TL
Gayrimenkulün değeri	: 345.000 TL x 1,20 = 396.750 TL
Gayrimenkulün birim değeri	: 396.750 TL / 172 m ² = 2.307 TL/m ²
Gayrimenkulün kira birim değeri	: 1.200 TL / 172 m ² = 6,98 TL/m ² /ay
Kapitalizasyon oranı	: 1.200 TL/ay x 12 ay / 345.000 TL = 0,042

Emsal 5: Çakırlar Emlak Ofisi, 0534 288 51 34

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 145 m² kullanım alanlı,yaklaşık 10 yıllık bir apartmanın yüksek giriş katında bulunan, doğalgaz kombili, kuzey cepheli, 4+1 daire 330.000 TL fiyatla satılıktır. Emlak ofisinden alınan bilgiye göre, dairenin kira getirisi yaklaşık 1.150 TL'dir.

Pazarlık Payı	: % 10
Şerefiyesi	: % 15 az (Giriş katı olmasından dolayı)
Gayrimenkulün değeri	: 330.000 TL x 0,90 x 1,15 = 341.550 TL
Gayrimenkulün birim değeri	: 341.550 TL / 145 m ² = 2.356 TL/m ²
Gayrimenkulün kira birim değeri	: 1.150 TL / 145 m ² = 7,93 TL/m ² /ay
Kapitalizasyon oranı	: 1.150 TL/ay x 12 ay / 297.000 TL = 0,046

Emsal 6: Çankaya Emlak Ofisi, 0530 925 05 17

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 200 m² kullanım alanlı,yaklaşık 10 yıllık bir apartmanın 3. katında bulunan, doğalgaz kombili, güney cepheli, 4+1 daire 450.000 TL fiyatla satılıktır. Emlak ofisinden alınan bilgiye göre, dairenin kira getirisi yaklaşık 1.750 TL'dir ve pazarlık payı yoktur.

Pazarlık Payı	: % 0
Şerefiyesi	: % 0
Gayrimenkulün değeri	: 450.000 TL
Gayrimenkulün birim değeri	: 450.000 TL / 200 m ² = 2.250 TL/m ²
Gayrimenkulün kira birim değeri	: 1.750 TL / 200 m ² = 8,75 TL/m ² /ay
Kapitalizasyon oranı	: 1.750 TL/ay x 12 ay / 450.000 TL = 0,047

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

- Ulaşım Kolaylığı
- Merkezi konumlu olması
- Açık ve kapalı otoparklı bir apartmanda bulunması
- Dairenin iç bölümlerinin bakımlı olması

Olumsuz Özellikler**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 "mesken" 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 daireler araştırılmıştır. Bulunan emsaller, konumuna ve fiziksel özelliklerine göre değerlendirilip, söz konusu dairenin birim m² fiyatı takdir edilmiştir.

E(2)----- 2.394 TL/m²

E(3)----- 2.183 TL/m²

E(4)----- 2.307 TL/m²

E(5)----- 2.356 TL/m²

E(6)----- 2.250 TL/m²

Aritmetik ortalama : (11.490 TL/m²) / 5 = 2.298 TL/m²

Ekspertize konu 18 no.lu bağımsız bölüm birim değeri için 2.300 TL/m² takdir edilmiştir.

Bağımsız bölümün, emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri;

$$2.300 \text{ TL/m}^2 \times 183 \text{ m}^2 = \mathbf{420.900 \text{ TL}}$$

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 kapitalizasyon oranının daireler için ortalama 0,045 olduğu görülmüştür. Emsal araştırmasında, ekspertize konu gayrimenkulün kira birim değerinin 8,75 TL/m²/ay olabileceği kanaatine varılmıştır.

$$8,75 \text{ TL/m}^2/\text{ay} \times 183 \text{ m}^2 = \sim \mathbf{1.600 \text{ TL/ay}}$$

Gayrimenkulün Değeri = Yıllık Net Gelir / Kapitalizasyon Oranı

$$= (1.600 \text{ TL/ay} \times 12 \text{ ay}) / 0,045$$

$$= \mathbf{426.666 \text{ TL}}$$

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

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

Bu maddeler sırasıyla;

(3. Maddenin f – g bentleri)

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

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

- Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,
- Nakit / Gelir akımları analizi,
- Maliyet oluşumları analizi,
- Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar,
- Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi,
- Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.

şeklindedir.

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

- Çalışma konusu mülklerin mesken 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	420.900	226.290	167.689
GELİR YAKLAŞIMI	426.666	229.390	169.986
ORTALAMA DEĞER	423.783	227.840	168.838
UZLAŞTIRILAN DEĞERLER	425.000	228.495	169.323

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

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

425.000 TL + KDV Yazıyla: (Dört Yüz Yirmi Beş Bin TL + KDV)

olduğu

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

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR**FOTOĞRAFLAR**



BÖLÜM 7

EKLER VE FOTOĞRAFLAR

YAPI RUHSATI  İş bu yapıda TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı veren kurum Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü	2. Ruhsat tarihi 2 KASIM 1999	3. Ruhsat numarası 585-1
4. Ruhsatın veriliş maksadı Yeni İnşaat Ruhsatı	5. Mahallesi Karakusunlar	6. Pafta no ---
7. Ada no 27562	8. Parsel no 1	9. İmar durumu tarihi 18.06.1999
10. İmar durumu numarası 11704	11. İstinatı türü Kal. +As.	12. Vakit türü D.Gaz
13. Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya 2.Bölge T.S.M.	14. Tapu tescil belgesi tarihi 16.11.1999	15. Tapu tescil belgesi numarası ---
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN
16. Adı soyadı / Ünvanı Şükrü ALTINOK ve Ort.	20. Adı soyadı / Ünvanı Yılmaz Tur. İnş.İta.İhr.Tic.A.Ş.	21. Kurum sicil numarası 4175
17. Bağlı olduğu vergi dairesi Kızılbey V.D.	18. Vergi dairesi sicil numarası 0640003803	22. Bağlı olduğu vergi dairesi Sağmenler V.D.
23. Vergi dairesi sicil numarası 9780050588	24. Adresi Yıldız Mah.5.Cad.No:6/2	25. Adresi Çukurambar/ANKARA
26. Ünite sayısı 30	27. Yüzölçümü 7534	28. Yönlendirme 1
29. Yönlendirme 10 +Ç.A	30. Yönlendirme 11 +Ç.A	31. Yönlendirme 30.50
32. 1 m ² 'nin maliyeti 69.232.300	33. Yapının sınıfı 3	34. Yapının grubu F
Toplam		30 7534
35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç) 521.596.148.200	36. Alt olduğu yıl 1999	37. Yapının arsa değeri 25.328.000.000
38. Toplam maliyet (Arsa dahil) 546.924.148.200	39. İskeletin cinsi B.A.K.	40. İskeletin dolgu maddesi Yteng
41. Yığma yapının cinsi ---	RUHSAT EKI PROJELER	
42. Mimari proje 28.09.1999	49. Adı soyadı Muharrem ÖZTÜRK	50. Adresi B.M.K. Bulvarı No:21/13
43. Statik proje 04.11.1999	Demirtepe/ANKARA	
44. Tesisat projeleri Kal +Su: 04.11.1999	51. Taahhüdün tarih ve 33819 sayılı taah. 16.07.1999	54. İmzası
45. Dolgu toplamı 600 m³ meloz	46. Kazı toplamı 4635 m³	47. Harice çıkacak kazı toplamı 5235 m³
48. Harice çıkacak kazı toplamının dokümanlığı yer A.O.Ç. Doküman Sahası	52. Kurum sicil no 422	53. Oda sicil no 12810
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER		
55. Gelirin mahiyeti Yol-kamla harcı	56. Makbuz tarihi 23.11.1999	57. Makbuz no 950947
58. Tutarı (TL) 158.200.000+	59. Açıklama Yol Uc.B.Şehir B.Ş.	60. Otopark harcı
61. Bina-İnşaat harcı 12.181.800	62. Kanal ASKI Gen. B.Ş.	63. Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
64. B.1.Hiz.Uc. 1.852.735.000	65. Tahsil edilmiştir.	66. Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Toplam 2.023.116.800		
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPİ RUHSATI verimıştır. Sür.hiz. Hayati YÜCEL tar.yür.		
61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası Yapı İc.Şb.Şf.Y.	62. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür Balın BALCI İmar Md.Yrd.	63. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür Balın BALCI İmar Md.Yrd.
2 KASIM 1999		

TSE Mühürü: 1999 1000 Cih. TE 673

BÖLÜM 7

EKLER VE FOTOĞRAFLAR

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: _____

1. Belgeli veren kurum ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA	2. Belgeli veriliş amacı ☐ Kişisel Kullanma İzni ☒ Yapi Kullanma İzni	4. Belgeli veriliş tarihi	5. Belgeli no
3. Belgeli esas ruhsat ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fesheptik ☐ Halatın durumu ☐ Binaçe düzeni ☐ Yeniden ☐ Yeniden	6. İmar planı onay tarihi	7. İmar planı no	8. Parçesi no
9. İmar planı onay tarihi	10. Parçesi onay tarihi	11. İmar durumu: tarifi ve no su	12. Parçesi kullanma amacı ve alanı (m ²)
13. ÇED raporu onay tarihi	14. Zemin etüdü onay tarihi	15. Tapu tesisi belgesi veren kurum	16. Tapu tesisi belgesi no ve tarihi
17. Yapi ruhsat tarihi ve no	18. Tadilat ruhsat tarihi	19. Ruhsat yenileme tarihi	20. Yeniden ruhsat tarihi
21. Ruhsat takip no	22. Ruhsat takip no	23. Ruhsat takip no	24. Ruhsat takip no

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MUTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
25. Adı soyadı, unvanı	26. Adı soyadı, unvanı	27. Hukuki durumu	28. Adı soyadı, unvanı	29. Adı soyadı, unvanı	30. Adı soyadı, unvanı
31. Bağlı olduğu vergi dairesi	32. Bağlı olduğu vergi dairesi	33. Vergi dairesi no	34. Vergi dairesi no	35. Vergi dairesi no	36. Vergi dairesi no
37. Kızılbel V.D.	38. Kızılbel V.D.	39. Kızılbel V.D.	40. Kızılbel V.D.	41. Kızılbel V.D.	42. Kızılbel V.D.
43. Öğretmenler Cad. No: 67	44. Öğretmenler Cad. No: 67	45. Öğretmenler Cad. No: 67	46. Öğretmenler Cad. No: 67	47. Öğretmenler Cad. No: 67	48. Öğretmenler Cad. No: 67
49. Çukurambar/ANK.	50. Çukurambar/ANK.	51. Çukurambar/ANK.	52. Çukurambar/ANK.	53. Çukurambar/ANK.	54. Çukurambar/ANK.
55. Yapi ruhsat tarihi ve no	56. Yapi ruhsat tarihi ve no	57. Yapi ruhsat tarihi ve no	58. Yapi ruhsat tarihi ve no	59. Yapi ruhsat tarihi ve no	60. Yapi ruhsat tarihi ve no
61. Yapi ruhsat tarihi ve no	62. Yapi ruhsat tarihi ve no	63. Yapi ruhsat tarihi ve no	64. Yapi ruhsat tarihi ve no	65. Yapi ruhsat tarihi ve no	66. Yapi ruhsat tarihi ve no
67. Yapi ruhsat tarihi ve no	68. Yapi ruhsat tarihi ve no	69. Yapi ruhsat tarihi ve no	70. Yapi ruhsat tarihi ve no	71. Yapi ruhsat tarihi ve no	72. Yapi ruhsat tarihi ve no
73. Yapi ruhsat tarihi ve no	74. Yapi ruhsat tarihi ve no	75. Yapi ruhsat tarihi ve no	76. Yapi ruhsat tarihi ve no	77. Yapi ruhsat tarihi ve no	78. Yapi ruhsat tarihi ve no
79. Yapi ruhsat tarihi ve no	80. Yapi ruhsat tarihi ve no	81. Yapi ruhsat tarihi ve no	82. Yapi ruhsat tarihi ve no	83. Yapi ruhsat tarihi ve no	84. Yapi ruhsat tarihi ve no
85. Yapi ruhsat tarihi ve no	86. Yapi ruhsat tarihi ve no	87. Yapi ruhsat tarihi ve no	88. Yapi ruhsat tarihi ve no	89. Yapi ruhsat tarihi ve no	90. Yapi ruhsat tarihi ve no
91. Yapi ruhsat tarihi ve no	92. Yapi ruhsat tarihi ve no	93. Yapi ruhsat tarihi ve no	94. Yapi ruhsat tarihi ve no	95. Yapi ruhsat tarihi ve no	96. Yapi ruhsat tarihi ve no
97. Yapi ruhsat tarihi ve no	98. Yapi ruhsat tarihi ve no	99. Yapi ruhsat tarihi ve no	100. Yapi ruhsat tarihi ve no	101. Yapi ruhsat tarihi ve no	102. Yapi ruhsat tarihi ve no

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER		YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER		YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	
68. ISITMA SİSTEMİ	69. TESİSLER	70. ORTAK KULLANIM ALANLARI	71. YAPI SİSTEMLERİ	72. KULLANILAN MALZEME	73. YAPI SİSTEMLERİ
74. Isıtma sistemi	75. Isıtma sistemi	76. Isıtma sistemi	77. Isıtma sistemi	78. Isıtma sistemi	79. Isıtma sistemi
80. Isıtma sistemi	81. Isıtma sistemi	82. Isıtma sistemi	83. Isıtma sistemi	84. Isıtma sistemi	85. Isıtma sistemi
86. Isıtma sistemi	87. Isıtma sistemi	88. Isıtma sistemi	89. Isıtma sistemi	90. Isıtma sistemi	91. Isıtma sistemi
92. Isıtma sistemi	93. Isıtma sistemi	94. Isıtma sistemi	95. Isıtma sistemi	96. Isıtma sistemi	97. Isıtma sistemi
98. Isıtma sistemi	99. Isıtma sistemi	100. Isıtma sistemi	101. Isıtma sistemi	102. Isıtma sistemi	103. Isıtma sistemi
104. Isıtma sistemi	105. Isıtma sistemi	106. Isıtma sistemi	107. Isıtma sistemi	108. Isıtma sistemi	109. Isıtma sistemi
110. Isıtma sistemi	111. Isıtma sistemi	112. Isıtma sistemi	113. Isıtma sistemi	114. Isıtma sistemi	115. Isıtma sistemi
116. Isıtma sistemi	117. Isıtma sistemi	118. Isıtma sistemi	119. Isıtma sistemi	120. Isıtma sistemi	121. Isıtma sistemi
122. Isıtma sistemi	123. Isıtma sistemi	124. Isıtma sistemi	125. Isıtma sistemi	126. Isıtma sistemi	127. Isıtma sistemi
128. Isıtma sistemi	129. Isıtma sistemi	130. Isıtma sistemi	131. Isıtma sistemi	132. Isıtma sistemi	133. Isıtma sistemi
134. Isıtma sistemi	135. Isıtma sistemi	136. Isıtma sistemi	137. Isıtma sistemi	138. Isıtma sistemi	139. Isıtma sistemi
140. Isıtma sistemi	141. Isıtma sistemi	142. Isıtma sistemi	143. Isıtma sistemi	144. Isıtma sistemi	145. Isıtma sistemi
146. Isıtma sistemi	147. Isıtma sistemi	148. Isıtma sistemi	149. Isıtma sistemi	150. Isıtma sistemi	151. Isıtma sistemi
152. Isıtma sistemi	153. Isıtma sistemi	154. Isıtma sistemi	155. Isıtma sistemi	156. Isıtma sistemi	157. Isıtma sistemi
158. Isıtma sistemi	159. Isıtma sistemi	160. Isıtma sistemi	161. Isıtma sistemi	162. Isıtma sistemi	163. Isıtma sistemi
164. Isıtma sistemi	165. Isıtma sistemi	166. Isıtma sistemi	167. Isıtma sistemi	168. Isıtma sistemi	169. Isıtma sistemi
170. Isıtma sistemi	171. Isıtma sistemi	172. Isıtma sistemi	173. Isıtma sistemi	174. Isıtma sistemi	175. Isıtma sistemi
176. Isıtma sistemi	177. Isıtma sistemi	178. Isıtma sistemi	179. Isıtma sistemi	180. Isıtma sistemi	181. Isıtma sistemi
182. Isıtma sistemi	183. Isıtma sistemi	184. Isıt			

[illegible]

[illegible]

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı
Zemin No	: 354795
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA
Kurum Adı	: Çankaya TM
Mahalle / Köy Adı	: KARAKUSUNLAR Mah.
Mevkii	:
Çilt / Sayfa No	: 105 / 10335
Kayıt Durum	: Aktif
Ada/Parsel	: 27562/1
Yüzölçüm	: 3.166,00 m2
Ana Taş Nitelik	: Apartman - Beton
Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: - / 5 / - (Bağ.Böl.No: 18)
Arsa Pay/Payda	: 100/3166
Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Y.PLANE:15/10/1999		-	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1727419	LAMIYE ULAŞ : ABDULLAH Kızı		TAM		Satış : 28/07/2003 - 7211-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	ÇANKAYA BELEDİYESİ	02/06/2010 - 10279	--		
Beyan	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI	23/08/2010 - 24122	--		

İpotek

İpotek								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:5108	Hayır	600,000.00 TL	SÖZ	1 / 0	F.B.K.	09/03/2006- 3876	ULAŞLAR DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI TİC.VE PAZ.A.Ş.	Yok
İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Çankaya TM - KARAKUSUNLAR Mah. 27562 Ada 1 Parsel 18 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	LAMIYE ULAŞ : ABDULLAH Kızı	600,000.00 TL	09/03/2006- 3876	--			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
			-	--				

Rapor Tarihi / Saati : 30.09.2011 13:32

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ÇANKAYA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ					
	İlçesi	KARAKUSUNLAR							
	Mahallesi								
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No	Niteliği			Yüzölçümü			
27562	1	AKSA				ha	m ²	dm ²	
Zemin No : 354795			Zemin Hisse No : 1727419						
Sınır			plamındadır						
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli			Niteliği			Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim No
20.000.000.000,00 TL MESKEN						100/3166	75	18	
YILMAZ TURİZM İNŞ.TİH.İHR.VE TİC.A.Ş.'in 1/1 hissesi : LAMIYE ULAŞ adına, Satış işlemi ile tescil edildi. "Y.PLANI:15/10/1999"									
Edinme Sebebi									
Sahibi (SN:1230902) LAMIYE ULAŞ			ABDULLAH Kızı 1/1						
Geldisi	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarihi	Gittisi			
Cilt No	7211	105	1035		28/07/2003	Cilt No.			
Sahife No						Sahife No			
Sıra No						Sıra No			
Tarih						Tarih			

NOT: * Müktefin gayri ayni hakları ve diğer hakları hakkında müracaat edilmelidir.
** Yabancı kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.

Sicilinde Uygun

Faiz Hakan Yıldırım
Tapu Sicil Müdürü

BAKİ BUDAKOĞLU

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

BÖLÜM 8

RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER

Müdür Yardımcısı

15 .09.1995 – 23.09.1998 OYAK Ordu Pazarları

ANKARA

Araştırmacı

04.04.1990 – 05.09.1995 OYAK Ordu Pazarları

ANKARA

Üye Olunan

Değerleme Uzmanları Derneği-**Denetleme Kurulu Üyesi**

Dernekler

İstanbul Proje Yöneticileri Derneği

Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :

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

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

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@denge.degerleme.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