KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 30.12.2011

R. No: 2011B81

ISO9001:2008
FS 5O9685

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

FEHMİ YAĞCI MAHALLESİ'NDE 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

ALTINDAĞ / ANKARA

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için **30.12.2011** tarihinde **2011B81** rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ	Fehmi Yağcılar Mahallesi, Açıkel Sokak, No: 31, Altındağ / ANKARA
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Hipermarket, restaurant ve depo olarak kullanılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mahallesi, 4275 Ada, 1 Parsel no'lu "8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" vasıflı, 3.093,00 m² yüzölçümlü tam hisse ile "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki bodrum kat, 1192/6186 arsa paylı 1 no'lu "Hipermarket"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 2 no'lu "Dükkan"; bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 3 no'lu "Dükkan"; 1. ve 2 .bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 4 no'lu "Depo'lu Dükkan"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 5 no'lu "Dükkan"; 3. bodrum kat, 40/6186 arsa paylı 134 no'lu "Ticari Depo"; 3. bodrum kat, 16/6186 arsa paylı 135 no'lu "Ticari Depo" vasıflı gayrimenkulerdir.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmaz, Altındağ Belediyesi tarafından yapılmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre **"Belediye ve Sağlık Tesisi, Ticaret ve Sosyo-Kültürel Tesis Alanı"** içerisinde kalmakta olup, yapılaşma koşulları; • 5 kat izinli, • Hmax: 15,50 m., • Çekme mesafeleri: 5,00 m. olarak belirlenmiştir.

30.12.2011 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

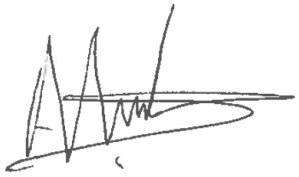
5.800.000.- TL **(Beşmilyonsekizyüzbin.- TürkLirası)**	**3.071.000.- USD** **(Üçmilyonyetmişbirbin.- Amerikan Doları)**

30.12.2011 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

6.844.000.- TL **(Altımilyonsekizyüzkırkdörtbin.- TürkLirası)**	**3.623.780.- USD** **(Üçmilyonaltıyüzyirmiüçbinyediyüzseksen.- Amerikan Doları)**

- *1 USD = 1,8889 TL kabul edilmiştir. Dolar değeri bilgi amaçlı verilmiştir.*
- *Bu sayfa değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamaz.*

MEHMET ASLAN **Değerleme Uzmanı (401124)**	**MAKBULE YÖNEL MAYA** **Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)**



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ 5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası 5
1.2 Rapor Türü 5
1.3 Raporu Hazırlayanlar 5
1.4 Değerleme Tarihi 5
1.5 Dayanak Sözleşmesi 5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler 5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar 5
1.8 Şirket Bilgileri 5
1.9 Müşteri Bilgileri 5
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6
BÖLÜM 2 8
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 8
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler 8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı 8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı 8
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı 8
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı 8
2.2 Kullanılan Değer Tanımları 9
2.2.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri) 9
2.2.2 Düzenli Likiditasyon Değeri 9
2.2.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri) 9
BÖLÜM 3 11
GENEL VE ÖZEL VERİLER 11
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler 11
3.1.1 Demografik Veriler 11
3.1.2 Ekonomik Veriler 12
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi 13
3.2.1 Ankara İli 13
3.2.2 Altındağ İlçesi 17
BÖLÜM 4 20
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ 20
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri 20
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 20
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri 24
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri 24
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi 26
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş 27
4.5 Hukuki Sorumluluk 27
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon) 27
BÖLÜM 5 29
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ 29
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri 29
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı 30
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler 31
5.4 Harici ve müteferrik işler 32
BÖLÜM 6 34
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ 34
BÖLÜM 7 36
GAYRİMENKULUN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ 36
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler 36
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi 36
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi 36
7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi 37
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi 38
BÖLÜM 8 40
SONUÇ 40
BÖLÜM 9 42
EKLER 42

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 15.11.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2011 tarihinde, 2011B81 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerleme raporu Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mahallesi, 4275 Ada, 1 Parsel no'lu "8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" vasıflı, 3.093,00 m² yüzölçümlü tam hisse ile "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki bodrum kat, 1192/6186 arsa paylı 1 no'lu "Hipermarket"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 2 no'lu "Dükkan"; bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 3 no'lu "Dükkan"; 1. ve 2 .bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 4 no'lu "Depo'lu Dükkan"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 5 no'lu "Dükkan"; 3. bodrum kat, 40/6186 arsa paylı 134 no'lu "Ticari Depo"; 3. bodrum kat, 16/6186 arsa paylı 135 no'lu "Ticari Depo" vasıflı gayrimenkullerin 30.12.2011 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerleme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor değerleme uzmanı Mehmet ASLAN ve sorumlu değerleme uzmanı Makbule YÖNEL MAYA tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 05.12.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2011 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.11.2011 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 15.11.2011 tarihli talebine istinaden, belirtilen gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

1.8 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.9 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Namık Kemal Mahallesi, Kiler Caddesi, No: 96, Kat: 3, Esenyurt / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerleme çalışması bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan dört farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı" yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilrliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulun bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

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

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik

bekleyişlerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik bekleyişler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlıyacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulun satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, varlıkların herbiri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.2.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle Türkiye nüfusu 72.561.312 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1 olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 73.722.988 kişidir. 2010 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 15,88 olarak gerçekleşmiştir.

2010 yılında 81 ilden; 53'ünün nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 28 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Tunceli (binde -79,69), Çankırı (binde -32,70) ve Ardahan (binde -25,42)'dır. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Bilecik (binde 109,22), Isparta (binde 63,31) ve Erzincan (binde 53,23)'dır.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (İl ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (Belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il %99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise %32 ile Ardahan'dır.

Ülke nüfusunun %18'i (13.255.685 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; %6,5 ile (4.771.716 kişi) Ankara, %5,4 ile (3.948.848 kişi) İzmir, %3,5 ile (2.605.495 kişi) Bursa, %2,8 ile ise (2.085.225 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 74.412'dur.

Ülkemizde ortalama yaş 29,2'dir. Ortalama yaş erkeklerde 28,7 iken, kadınlarda 29,8'dir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin yaşı 29,1; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortanca yaşı ise 29,8'dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,2'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun %25,6'sı 0-14 yaş grubunda, %7,2'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "Bir kilometrekareye düşen kişi sayısı." Türkiye genelinde 96 kişidir. Bu sayı illerde 10 ile 2.551 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.551 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ildir. Bunu sırasıyla; 432 kişi ile Kocaeli, 329 kişi ile İzmir, 254 kişi ile Hatay ve 250 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 10 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 241'dur.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.255.685	13.120.596
Ankara	4.771.716	4.641.256
İzmir	3.948.848	3.606.326
Bursa	2.605.495	2.308.574
Adana	2.085.225	1.836.432

3.1.2 Ekonomik Veriler[1]

Ülkemizde özellikle 2005 yılından sonra başlayan ekonomik büyüme ve gayrimenkul sektöründe yaşanan ilerlemeler, ekonomik ve siyasi istikrarın sağlanmaya başlaması, enflasyonun tek haneli rakamlara inmesi, Mortgage Yasası ile ilgili gelişmeler gayrimenkul fiyatlarının yukarı doğru seyrine ve yatırımların patlamasına yol açmıştır.

Gayrimenkul sektörünün en üst seviyeye çıktığı bu dönemde yabancı yatırımların yolu açılmış ve sadece sıcak para değil, sabit yatırımlarla da yurtdışı kaynaklardan girişler gözlemlenmiştir. Yukarı doğru süren ivme 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiştir. 2007 yılı seçim yılı olduğundan yerli ve yabancı yatırımcılar yatırım kararları için seçimi beklemiş ve seçim sonucunda siyasi istikrarın devam edeceği görülüp yatırımlara devam edilmiştir.

Ülke içi Fazilet artımı sonucunda istikrarın devam edeceği düşünüllsede, 2008 yılının başlarında ise iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

Dünya'da ilk başta ABD'de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun Fazilet eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini gösterdi ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen olanlara engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

Bu süreçte Türkiye'ye bakıldığında; ülkemizdeki bankacılık sisteminde konut kredilerinin payının düşük olması, krizin etkilerini hafifletse de Türkiye'de dünyada olup biten tüm bu gelişmelerden 2008 yılı 3. çeyreğinden itibaren etkilenmeye başlamıştır. Döviz kurlarındaki artış ve satışlardaki azalma gayrimenkul sektöründe de etkilerini hissettirmeye başlamıştır. Konut fiyatları ve taleplerde yaşanan durağanlık genel perspektife paralel yerini düşüş eğilimine bırakmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de

[1] *TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.*

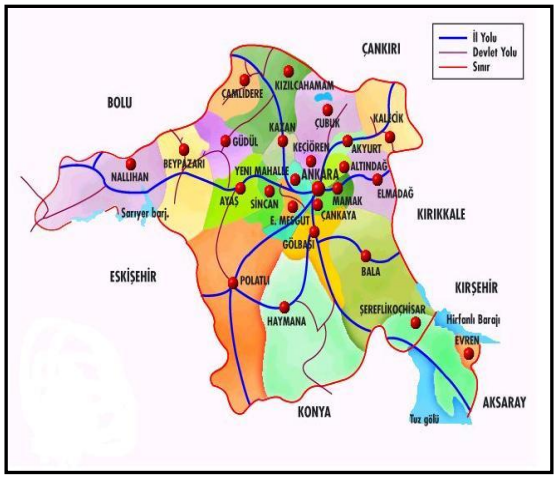
azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsa'sının 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmekte olup, bu süreç içerisinde gayrimenkul piyasasında özellikle İstanbul konut piyasasında birbiri ardına başlayan konut projesi yatırımları ile birlikte piyasada bu yatırımlar olumlu tepkilere yol açmış ve projelere karşı yoğun talep oluşmuş olduğu gözlemlenmektedir.

Ekonomik verilerin pozitif olması ve ülke genelinde daha birçok yatırım alanına sahip olunması, 2011 yılının genel seçim yılı olması ve siyasi ve ekonomik istikrarın devam etmesi durumunda, 2011 yılı ve ilerki yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotifi gayrimenkul sektörünün gelişen ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisinin devam edeceği düşünülmektedir.

Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011–2017 döneminde yıllık %6,7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde devam ettirmesini sağlayacaktır.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Ankara İli



Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri

Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir; kuzeyinde Çankırı ve Bolu; kuzeybatısında Bolu; batısında Eskişehir; güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya Nehirleri'nin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. İlin kuzey sınırının Kuzey Anadolu sıra dağlarının kolları olan dağlar, Orta Anadolu düzlüklerinin devamı olan ovalar çizer.

İl sınırları içinde Mogan, Eymir, Karagöl, Kurumcu ve Samsun Gölleri bulunur. Bölgede yer yer volkanik arazilere rastlanır. Bu kütle üzerinde 2.378 m. yüksekliğindeki Köroğlu Dağı ile Mahya Tepesi (2.006 m.) yükselir. İlin güneydoğusunda Hüseyingazi Dağı kültesi bulunur. İlin arazisini Sakarya ve Kızılırmak Nehirleri ile Çubuk Çayı, İncesu ve Ova Çayları sular.

İklimi - Bitki Örtüsü

İlin geniş arazisinde yer yer iklim farklılıkları görülür. Güneyde, İç Anadolu ikliminin bariz özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise, Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer. En sıcak ay temmuz - ağustos, en soğuk ay ise ocak ayıdır.

Bölgeye düşen yağış miktarları kuzey ve güney kesimlerde farklılık gösterir. Kuzeyde Kızılcahamam ve Çubuk, Karadeniz yağış rejimi özelliğini; güney ise İç Anadolu karakterini taşır. Bölgenin yapısı gereği özellikle kış aylarında sis olayı oldukça fazla görülür ve hayatı etkiler.

Etrafı dağlarla çevrili olan Ankara, kışları soğuk, yazları kurak geçen bir iklime sahiptir. En yağışlı mevsim ilkbahardır. Bu iklim şartları ve topografik yapı Ankara ve çevresinde iki ayrı bitki topluluğunun (step ve orman) gelişmesine imkan sağlamıştır. Yörede en yaygın olan bitki topluluğu step (bozkır)'tir. Step bitki örtüsü az yağış alan çukur alanlarda ve platolar üzerinde yaygın haldedir. Bu bitki topluluğu içinde ağaç yok denecek kadar azdır. Genelde dikenli çalılar dikkati çeker. Bunun yanısıra akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Step bitki örütüsünün en yaygın türlerini otlar oluşturur. Çoğu küçük boylu olan bu bitkiler birbiri yanında ve kümeler halinde toplanmıştır.

Ankara çevresinde plato üzerinde yükselen münferit dağlar ile kuzeydeki dağlık sahada yağışlardaki artış yüzünden orman örtüsü kendini belli etmeye başlar. Bozkır (step) ortasında adacıklar halinde görülen ormanlar, genelde tahripten arta kalan korulardır. Bu tür ormanlarda hakim ağaç türü karaçam, ardıç ve yer yer meşedir. Kurakçıl orman deyimiyle adlandırılan bu ormanlara en güzel örneği, Beynam Ormanı oluşturmaktadır. Ankara`nın kuzeyindeki Kızılcahamam ilçesi yakınlarından başlamak üzere orman örtüsü sıklaşmaya ve gürleşmeye başlar ki, burada iğne yapraklı ağaçlar yaygın türü oluştururlar.

Tarihi

Temsil Kurulu'nun çalışmalarını yürütmek için karargah olarak seçilen Ankara'da 27 Aralık 1919'da büyük bir coşkuyla karşılanan Mustafa Kemal Atatürk, Türkiye Cumhuriyeti'nin temellerini de burada atmıştır. 23 Nisan 1920'de kurulan TBMM Hükümeti'nin idare merkezi ilan edilen Ankara, 13 Ekim 1923'te çıkarılan bir kanunla da Türkiye'nin Başkenti olmuştur.

Başkent olduktan sonra hızlı bir sosyal, ekonomik, siyasal, askeri ve kültürel gelişime sahne olan Ankara; bugün, tüm sektörler itibarıyla kalkınmış, ülkemizin ikinci büyük metropolü haline gelmiştir.

İlçeleri

Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

Metropoliten Kent : Altındağ + Çankaya + Etimesgut + Gölbaşı +Keçiören + Mamak + Sincan + Yenimamalle
Metropoliten Alan : Metropoliten Kent + Akyurt + Ayaş + Bala + Çubuk + Elmadağ + Kalecik + Kazan + Pursaklar
Metropoliten Bölge : Metropoliten Alan + Beypazarı + Çamlıdere + Evren + Güdül + Haymana + Kızılcahamam + Nallıhan + Polatlı + Şereflikoçhisar

Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 82 yılda yaklaşık 11,50 kat artarak 2009 yılında 4.650.802'ye yükselirken, aynı dönemde ülke nüfusu 6 kat artmıştır. 1927 yılında il nüfusu ülke nüfusu içinde %3,20'lik bir paya sahip iken, 2009 yılında yaklaşık %6,40'lık bir paya ulaşmıştır. Nüfus yoğunluğu, 1927 yılında 16 iken 2009 yılı itibarı ile 151'e yükselmiştir.

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Şehir ve Köy Nüfusu;

Nüfus	1990	**Oran %**	2000	**Oran %**	2009	**Oran %**	2010	**Oran %**
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	136.881	2,94	130.460	2,73
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	4.513.921	97,06	4.641.256	97,27
Toplam	3.236.626	100,00	4.007.860	100,00	4.650.802	100,00	4.771.716	100,00

*Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı (%)

İlde ortalama hane halkı büyüklüğü azalış eğiliminde olup, 1955 yılında 7 olan ortalama hane halkı büyüklüğü, 2009 yılında yaklaşık 3 kişiye düşmüştür. İl nüfusunun; 1935 yılında %80'i Ankara doğumlu iken, 2000 yılında ise Ankara'da doğan kişilerin il nüfusu içindeki oranı %53'e düşmüştür. Ankara nüfusuna dahil olup, başka illerde doğanlar içinde en yüksek payı %7,10 ile Çorum ili doğumlular almaktadır. Yozgat, Çankırı ve Kırşehir doğumlular sonraki sırayı takip etmektedir. Nüfusun gelişimine ilişkin bilgiler aşağıda tablo ve grafikte görülmektedir.

YILLAR	**TÜRKİYE**	**İÇ ANADOLU**	**ANKARA**
1960	27.754.820	5.152.854	1.321.380
1965	31.391.421	5.874.602	1.644.302
1970	35.605.176	6.690.858	2.041.658
1975	40.347.719	7.632.494	2.585.293
1980	44.736.957	8.261.527	2.854.689
1985	50.664.458	9.216.979	3.306.327
1990	56.473.035	9.942.793	3.236.626
2000	67.845.216	11.625.109	4.007.860
2009	72.561.312	11.013.821	4.650.802
2010	73.722.988	11.043.891	4.771.716

Nüfus Artış Hızı; Ankara ilinin, 1927 – 1935 döneminde yıllık nüfus artış hızı %34,70 iken, 1990 – 2000 döneminde yıllık nüfus artış hızı %21,40, 2000 – 2009 döneminde %16,04 olarak tespit edilmiştir. Ankara, nüfus artış hızı incelendiğinde Türkiye ve İç Anadolu nüfus artış hızlarının üzerindedir. İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara nüfus artış hızı bakımından 2. sıradadır.

Yıllar	**1950**	**1960**	**1970**	**1980**	**1985**	**1990**	**1997**	**2000**	**2009**
Nüfus Artış Hızı (‰)	32,85	32,92	43,29	19,82	29,38	21,28	18,58	21,37	16,04

Sosyolojik Yapı

Ankara'nın sosyo-ekonomik yapısında temel belirleyici, il merkezi Ankara'nın aynı zamanda ülkenin yönetim merkezi olmasıdır. Bu nedenle de kamu hizmetleri sektörü Ankara'nın ekonomik hayatında önemli bir yer tutar. Ankara faal nüfusunun yaklaşık olarak 3/4'ü kamu hizmetleri, ticaret, ulaşım, haberleşme vb. faaliyetleri kapsayan geniş anlamada hizmetler sektöründe çalışmaktadır.

Ankara ili gayrisafi hasılasında en büyük pay kamu hizmetlerine aittir. Ankara'da göçle gelen nüfusa yerli istihdam olanakları sağlanacak ölçüde bir sanayileşmenin gerçekleşememesi de hizmetler sektörünün ağırlık kazanmasına yol açmıştır.

Ülkenin yönetim merkezi olması sebebiyle Ankara doğal olarak politikanın da merkezidir. Cumhurbaşkanlığı makamından Türkiye Büyük Millet Meclisi'ne; Bakanlıklar'dan Danıştay'a kadar devletin pek çok kurumu gibi siyasi partilerin merkezi de Ankara'dır.

Ekonomi

Cumhuriyet'ten önceki Ankara, Kaletepe ve çevresinde gelişmiş, bunu çevreleyen yeşil şeridin dışına pek taşmamış 30 bin nüfuslu bir kentti. İlin başlıca geçim kaynağı tarım ve hayvancılık olup, tarımsal ve hayvansal malların alım satımı ile kısıtlı bir ticaret söz konusuydu. Cumhuriyet'in ilk yıllarıyla beraber Ankara'da bir "yoğunlaşma dönemi" yaşandı. Başkent olmanın gerektirdiği hizmetleri verebilecek bir şehrin kurulması amacı ile başlatılan alt ve üstyapı inşaatları önce ticari hayatı canlandırdı. Yanı sıra inşaat malzemelerini karşılamaya yönelik bazı ufak çaplı imalathaneler yapıldı. Makina ve Kimya Endüstrisi Kurumu, Sümerbank ve Etibank gibi kamu sanayi kuruluşlarının ve bu kuruluşlara bağlı fabrikaların Ankara'da yapılmış olması, bu fabrikalara yan sanayi olarak çalışan küçük boyutlu özel işletmelerin kurulmasını teşvik etmiştir.

Bu gelişmeler diğer yerleşim yerlerinden Ankara'ya nüfus göçünü başlatmış; böylelikle Ankara'da sanayileşme ve artan nüfus birbirinin hem sebebi hem sonucu olmuştur. Bugün Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibariyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara'da sürdürülen üretim faaliyetleri incelendiğinde; ilin ağaç işleri dalında Türkiye genelinde önemli bir yeri olduğu görülmektedir. Bu üretim dalında faaliyette bulunan keresteciler, marangozlar, mobilyacılar, lakeciler ve döşemeciler Siteler'de 13.000'in üstündeki işyerlerinde üretim yapmaktadırlar. 1955 yılında kurulan işyeri yapı kooperatifi ile başlatılan "Siteler" 1962 yılında kısmen faaliyete geçmiştir. Daha sonra kurulan 10 civarındaki kooperatif ile genişlemiştir. Halen inşaatlar yeni kooperatiflerle devam etmektedir. Siteler'deki 200 m² ile 100 m² arasında işyerleri ile çok sayıda teşhir salonları bulunmaktadır.

Cumhuriyet'in başlarında, 1925'te kurulan bira, 1926'da kurulan çimento ve Elmadağ'da kurulan barut fabrikaları gibi sayıları pek az sanayi kuruluşu varken, yakın yıllarda sanayi kuruluşlarının sayısı artmış ve sanayi, büyük bir çeşitlilik kazanma yoluna girmiştir. Artık Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

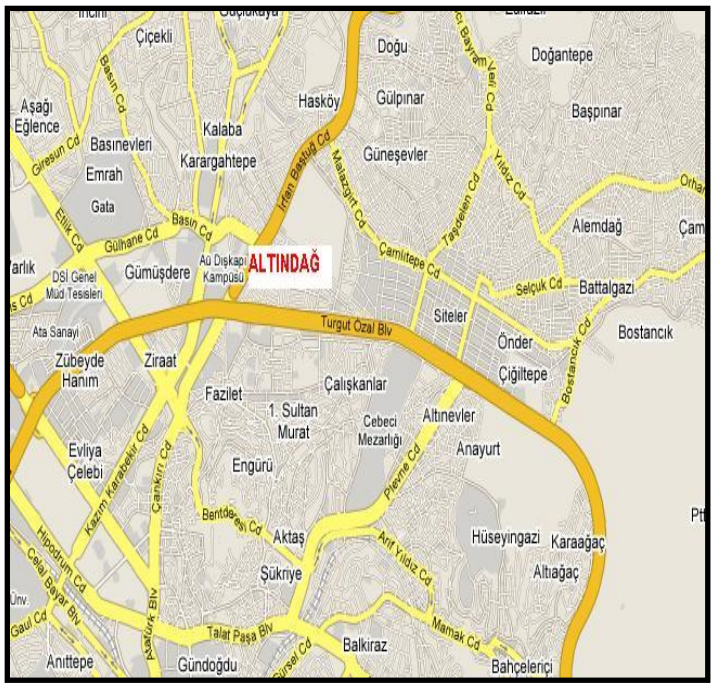
Savunma sanayi ile ilgili en önemli yatırımlarda Ankara'da gerçekleştirilmiştir. Türkiye'nin en büyük savunma sanayi projesinin yapımcısı olan Türk Havacılık ve Uzay Sanayi (TAI) 1984'de Türk-Amerikan işbirliği ile kurulmuştur. Şirketin ortakları; TUSAŞ-Türk Uçak Sanayi A.Ş. (%49), General Dynamics of Turkey, Inc (%42), General Electric Technical Services Company, Inc (%7) Türk Silahlı Kuvvetleri Güçlendirme Vakfı (%1,9) ve Türk Hava Kurumu (%0,1)'dur.

Savunma sanayinin oluşturduğu altyapı ve talep sonucu makine ve metal sanayi, Ankara ekonomisinde önemli bir yere sahiptir. Bugün sanayi kuruluşlarının yüzde %40'ının üretim yaptığı alan makine ve metal sanayidir. Savunma sanayi, hem yetişmiş insan gücü hem de bu sektör içinde yer alan kuruluşların yarattığı potansiyel yoluyla Ankara'da çok büyük sanayi kuruluşlarının doğmasını sağlamıştır. Ankara'daki savunma sanayi ile ilgili kuruluşlar olarak; Türkiye'nin savunma sanayine yönelik ilk özel sektör kuruluşu olan FMC-Nurol Savunma Sanayi A.Ş., Aremsan Elektrik Makine Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Barış Elektrik Endüstri A.Ş., Roketsan A.Ş. ve Marconi Komünikasyon A.Ş.'den bahsedilebilir.

Ankara'da sürdürülmekte olan bazı üretim faaliyetleri konuları itibariyle Türkiye'de tek olma özelliğine sahiptir. Örneğin; rulman ile seri halde dişli üretimi sadece ilimizde gerçekleştirilmektedir. Bunun yanında ilaç hammaddesi olarak kullanılan morfin ile diyaliz makinesi üretimleri de yine sadece Ankara'da gerçekleştirilen üretim faaliyetleridir. Bazı üretim konularında da yabancı sermayeyle ortak

yatırım sonucu faaliyete geçilmiş bulunulmaktadır. Söz konusu kuruluşlar incelendiğinde rulman ve dizel motor üretiminde Türk-Alman ortaklıklarının kurulmuş olduğu görülmektedir. Savunma sanayiyle ilgili olarak da Amerikan şirketleriyle ortak faaliyete geçilmiştir. Ankara sanayinde hızla büyüyen diğer sektörler ise müteahhitlik, mobilya, tekstil olarak göze çarpmaktadır.

3.2.2 Altındağ İlçesi



İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara İli'ne bağlı bir ilçe olan Altındağ, Ankara Ovası, Çubuk ve Mürtet 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 ilçenin sınırlarındadır. Çubuk Çayı üzerinde kurulan Çubuk Barajı Altındağ'ı kuzey ve güney yönünden ikiye bölmektedir.

Deniz seviyesinden yüksekliği 850 m. olan ilçenin yüzölçümü 170 km² olup, 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Veri Tabanı'na göre toplam nüfusu 365.920'dir.

Ankara'nın metropol ilçe merkezlerinin başında gelmektedir. İlçe'nin gelişimi Ankara ile bağlantılı olmuştur. 13 Ekim 1923 tarihinde Ankara'nın başkent olmasıyla hızlı bir nüfus artışı başlamış ve 1955 yılında Altındağ ilçesi kurulmuş ve 29 Kasım 1983 tarihinde ilçe olarak bugünkü idari yapısına kavuşmuştur.

1990, 1997, 2000, 2007, 2008, 2009 ve 2010 Yılı Nüfus Sayımı Sonuçları:

Nüfus Durumu	1990	1997	2000	2007	2008	2009	2010
İlçe Merkezi	417.616	388.818	400.023	367.471	367.812	367.340	365.920
Köyler	5.052	5.814	7.078	3.264	-	-	-
Genel Toplam	422.668	394.632	407.101	370.735	367.812	367.340	365.920

Nüfus Artış Hızı: Altındağ ilçesinde 1990 yılına göre, 1997 yılında nüfus artışında yaklaşık %6,63 oranında düşüş, 1997 yılına göre, 2000 yılında nüfus artışında yaklaşık %3,16 oranında artış, 2000 yılına göre, 2007 yılında nüfus artışında yaklaşık %8,93 oranında düşüş, 2007 yılına göre, 2008 yılında nüfus artışında yaklaşık %0,79 oranında düşüş yaşandığı gözlemlenmiştir. 2010 yılında ise 2009 yılına gore %0,3 düşüş görülmektedir.

Göç Durumu ve Nüfusa Etkisi: İlçede nüfusu büyük ölçüde Orta Anadolu illerinden iç göç almıştır.

Ekonomik Yapı: İlçe ekonomisi, taşra ilçe ekonomilerindeki gibi tarımın çok büyük ağırlığı ile işe başlamış, ticaret ve hizmetler sektöründe daima bir ağırlığı olmuştur. Şu anda ise sanayi ve küçük sanayi dallarında oldukça büyük gelişme vardır.

Bölgelerde, aileler kendilerine yetecek kadar tarım ve hayvancılık yaparlar, gelişmiş mobilyacılık, oto tamiri ve küçük sanayi ile meyve suyu fabrikaları girdi sağlar. Bunun dışında halkın çoğunluğu memur ve esnaf ile işçilerden oluşmaktadır. Ağır sanayi ve yan kuruluşlar yeni gelişme halindedir.

Sanayi: İlçede gıda sanayi, temizlik sanayi maddeleri üzerine tesisler ve tuğla fabrikaları vardır. Siteler'deki Mobilyacılar Sitesi Orta Doğu çapında bir sitedir. Ayrıca yine Siteler'de demirciler esnafı ve bunların dışında Yeni Sanayi, Büyük Sanayi, Ata Sanayi gibi sanayi bölgeleri vardır. İlçe merkez ilçe yüzölçümü itibariyle büyük olmamasına rağmen civar ilçelere de hitap eden oldukça büyük işçi kapasitesine sahiptir.

Tarım: İlçe genellikle dağlık ve engebeli bir arazi yapısına sahip olup, ova kısımları tüm arazinin az bir kısmını kapsar, dikkat çekici bir özellik olarak tarım arazilerinin kireç topraklardan oluştuğu görülmektedir. Bu durum yapılan ziraat şeklini sınırlayıcı bir faktör olmaktadır.

Toplam 7.158 hektar tarım arazisi vardır. Bunu 2.816,5 hektarı ekilebilen tarım arazisi olup, ekili tarım alanı 1.369 hektar, nadas alanı 1.355 hektar, bağ-meyve-sebze 67,5 hektar ve çayır-mera 1.550 hektar'dır.

Tarıma elverişli arazide hububat tarımı, bağcılık ve meyvecilik yapılmaktadır. Çayır ve mera arazisi de çok olduğundan hayvancılıkta önemli yer tutmaktadır. Orman arazisi 375 hektardır. Tarımın ağırlığını tarla ziraatı oluşturur. İkinci sırayı ise hayvancılık alır. Çayır ve mera ile yem bitkileri üretimi ise hayvancılıkla doğru orantılı bir şekilde artış göstermektedir. Köylerde aileler buğday, fiğ, mercimek ile domates, fasulye ve biber cinsinden sebze tarımı ile uğraşırlar.

Hayvancılık: Bugünkü durumu ile hayvancılık, Türkiye'nin ekonomisinde önemli bir yere sahiptir. İlçenin hayvancılık durumu süt sığırcılığı, besi sığırcılığı, koyunculuk ve tiftik keçi yetiştiriciliği diye ayrılabilir.

Süt sığırcılığı gelişmiş manada yapılmaktadır. İlçede büyükbaş hayvan besiciliği ile iştigal eden besi işletmesi mevcuttur. Suni tohumlama mevcut imkanlarla bilhassa sığır kültür ırk ıslahı cihetine gidilmek suretiyle et, süt ve diğer hayvansal ürünlerin artırılmasına çalışılmaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Altındağ
Mahallesi	Fehmi Yağcı
Köyü	-
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	4275
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	8 Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası
Yüzölçümü	3.093,00 m²
Maliki	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hissesi	Tam

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	KAT	ARSA PAYI
1	Hipermarket	Bodrum	1192/6186
2	Dükkan	1. Bodrum	42/6186
3	Dükkan	Bodrum	42/6186
4	Depolu Dükkan	1. ve 2. Bodrum	42/6186
5	Dükkan	1. Bodrum	42/6186
134	Ticari Depo	3. Bodrum	40/6186
135	Ticari Depo	3. Bodrum	16/6186

*** Değerleme konusu taşınmazlardan 1, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümlerin tapu kütüğünde yer alan kat konumlarına ilişkin verilerin, taşınmazlar için düzenlenmiş onaylı mimari proje ve mevcut durumuna göre farklılıklar tespit edilmiş olup, tapudaki verilerin sehven yanlış yazılmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.**

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Altındağ Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 05.12.2011 tarih, saat 15:30 itibariyle yapılan incelemeye ve ekte sunulan resmi takyidat belgesine göre söz konusu taşınmaz üzerinde;

Rehinler Hanesi'nde:

Değerleme konusu 1, 134 ve 135 no'lu bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

* Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine 15.000.000 TL tutarında, bila faizli, F.B.K. süreli 1. derece ipotek bulunmaktadır. (07.07.2008 tarih 9205 yevmiye)

Değerleme konusu 2, 3, 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

* Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine 2.200.000 TL tutarında, bila faizli, F.B.K. süreli 1. derece ipotek bulunmaktadır. (11.08.2008 tarih 10762 yevmiye)

İrtifaklar Hanesi'nde:

Değerleme konusu 1, 2, 3, 4, 5, 134 ve 135 no'lu bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

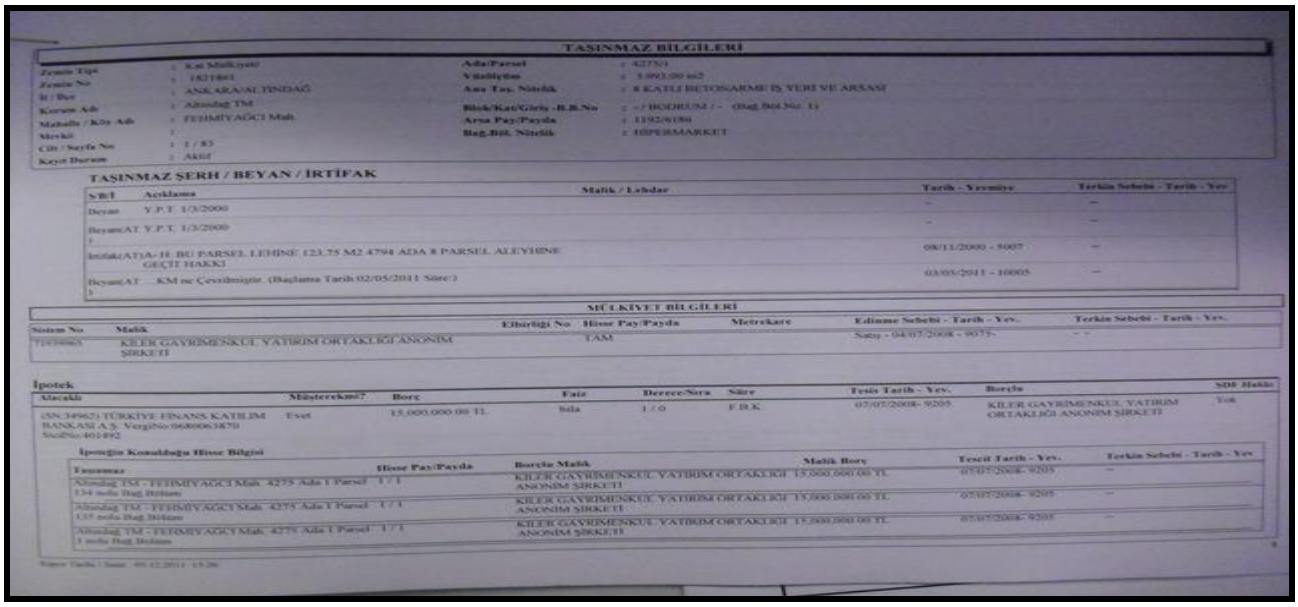
* Bu parsel lehine 123,75 m² 4794 ada 8 parsel aleyhine geçit hakkı bulunmaktadır. (08.11.2000 tarih, 5007 yevmiye)

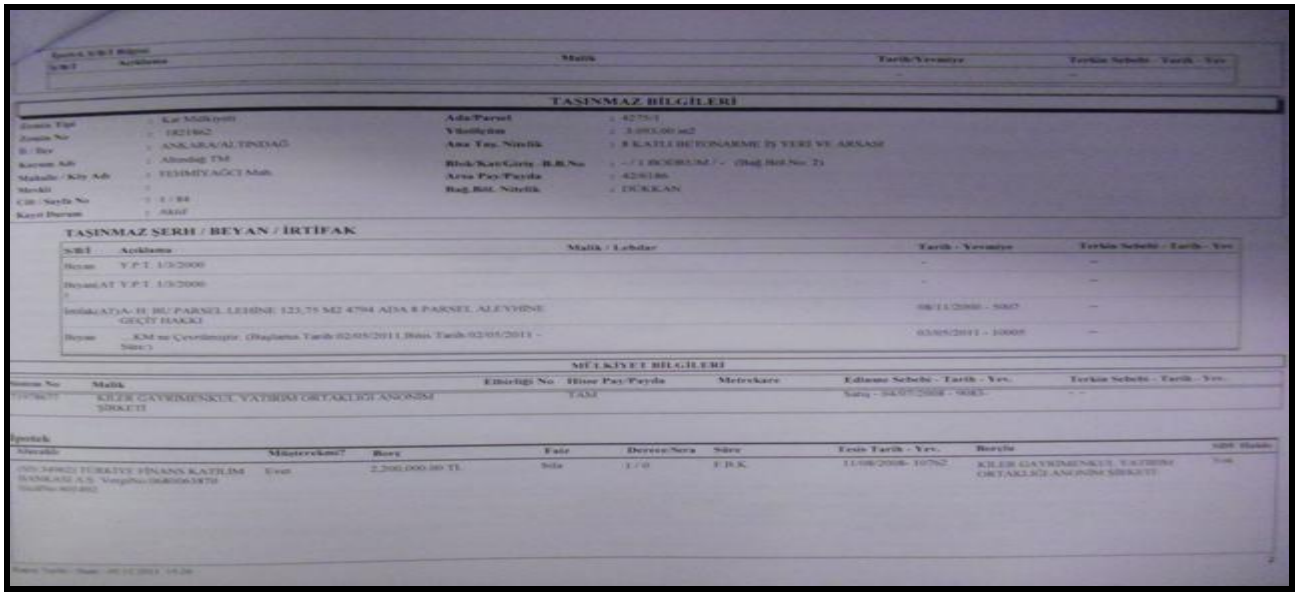
Beyanlar Hanesi'nde:

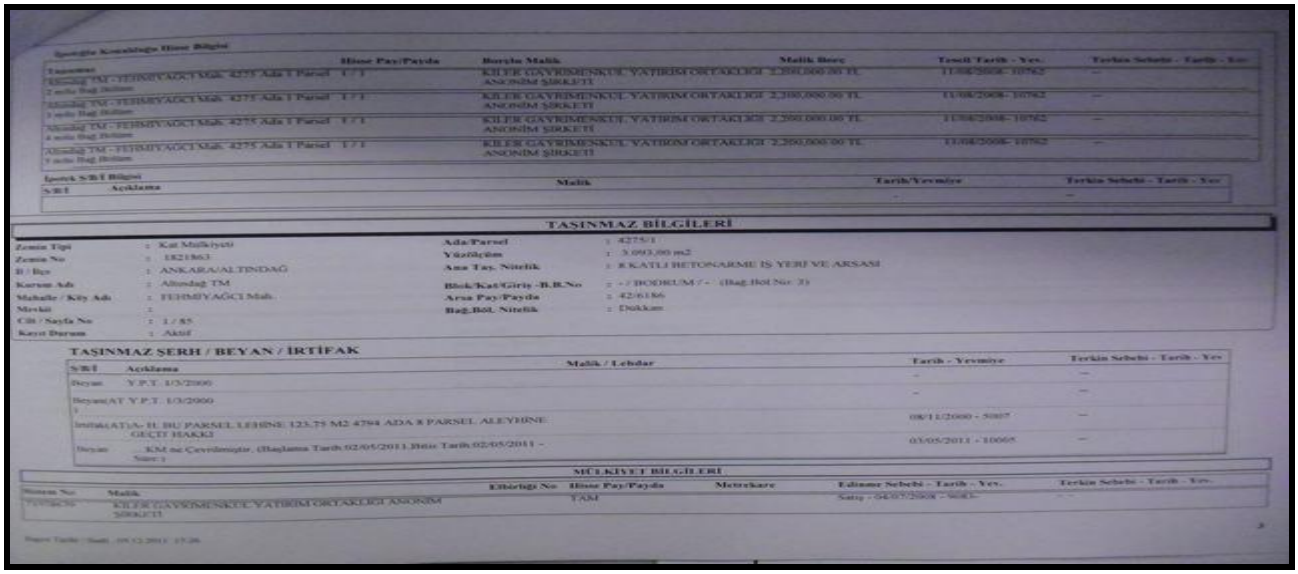
Değerleme konusu 1, 2, 3, 4, 5, 134 ve 135 no'lu bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

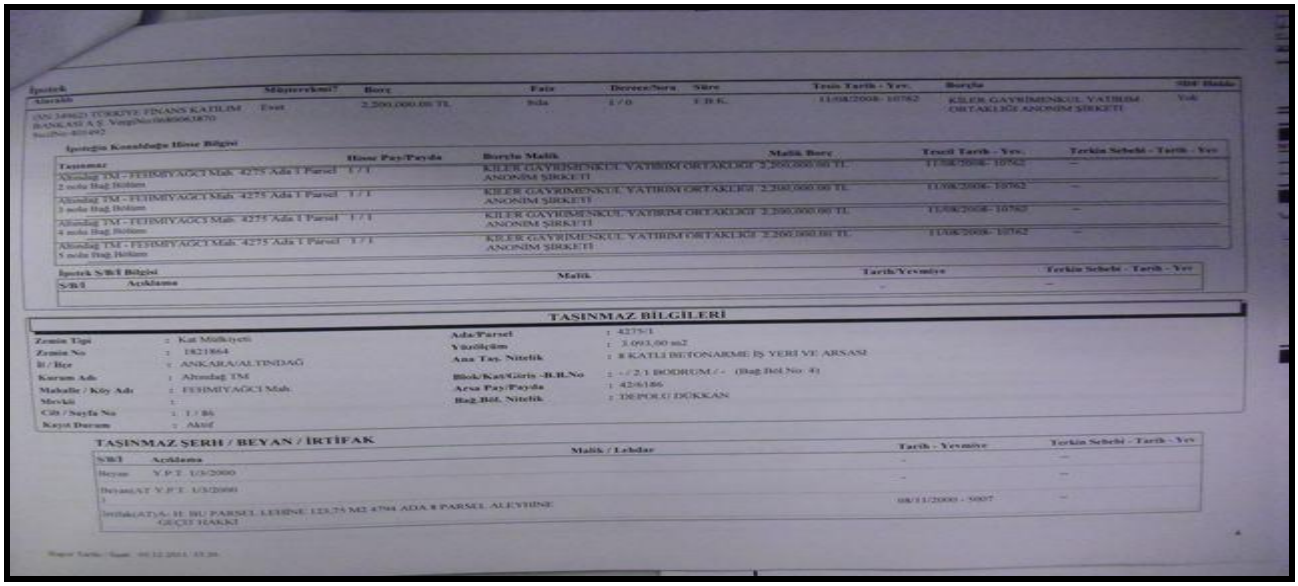
* Yönetim Planı: 01.03.2000

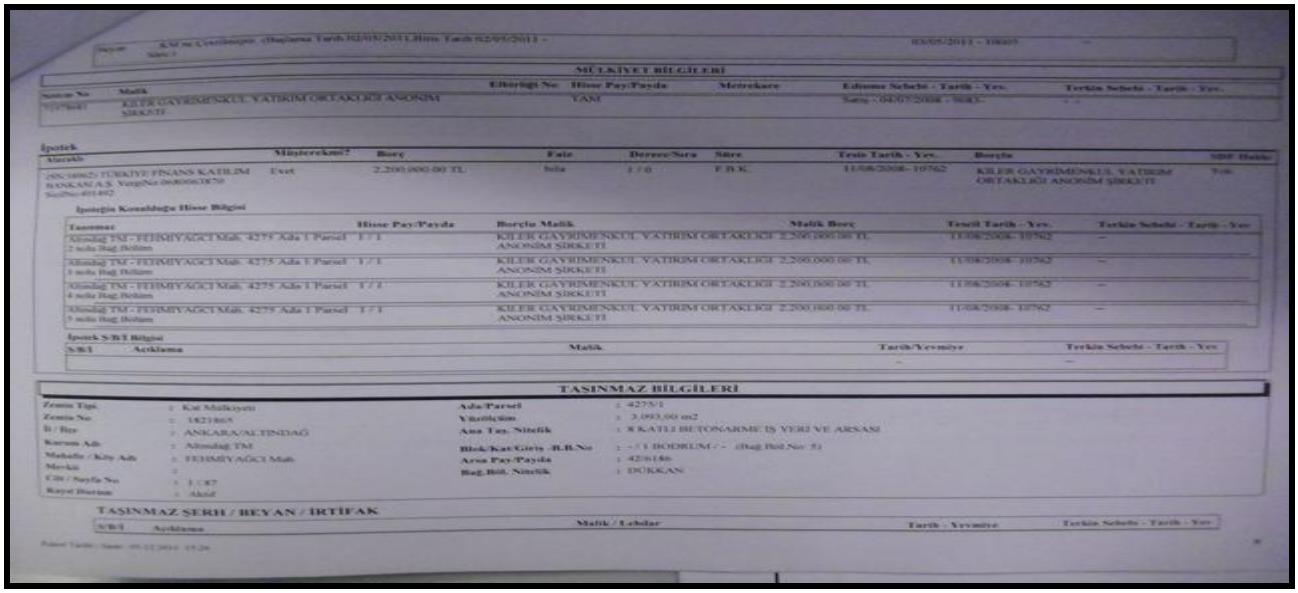
* KM'ye çevrilmiştir. (Başlama tarihi: 02.05.2011, Süre: -) (03.05.2011 tarih, 10005 yevmiye)

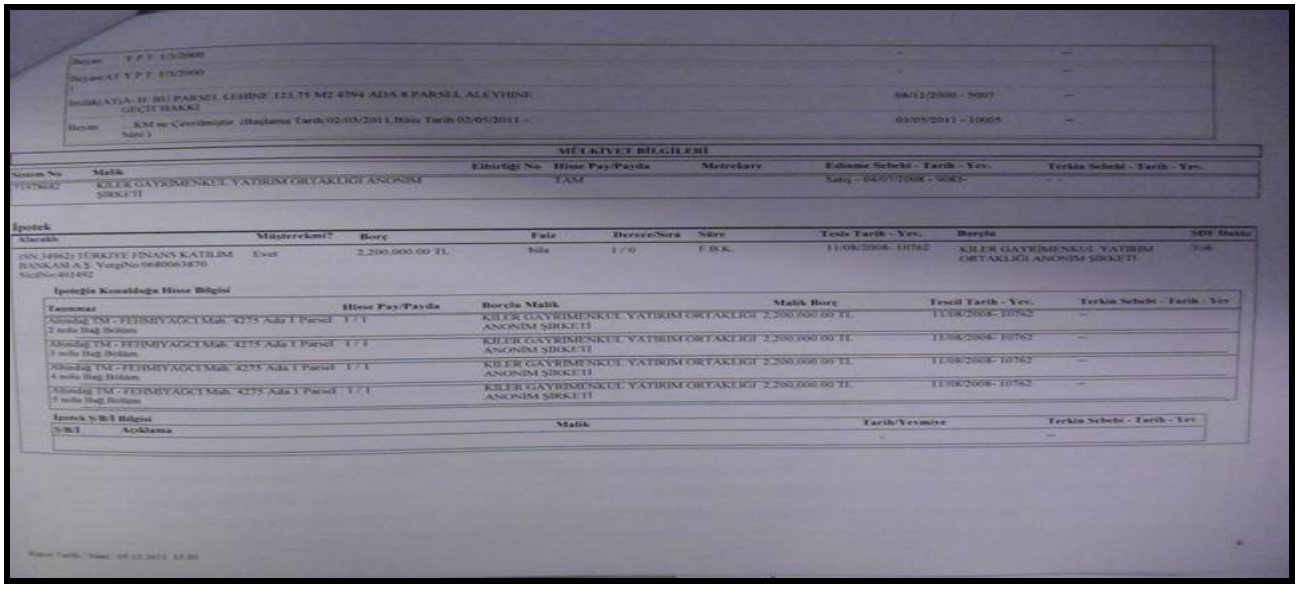












MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71976632	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 04/07/2008 - 9083	- -

İpotek

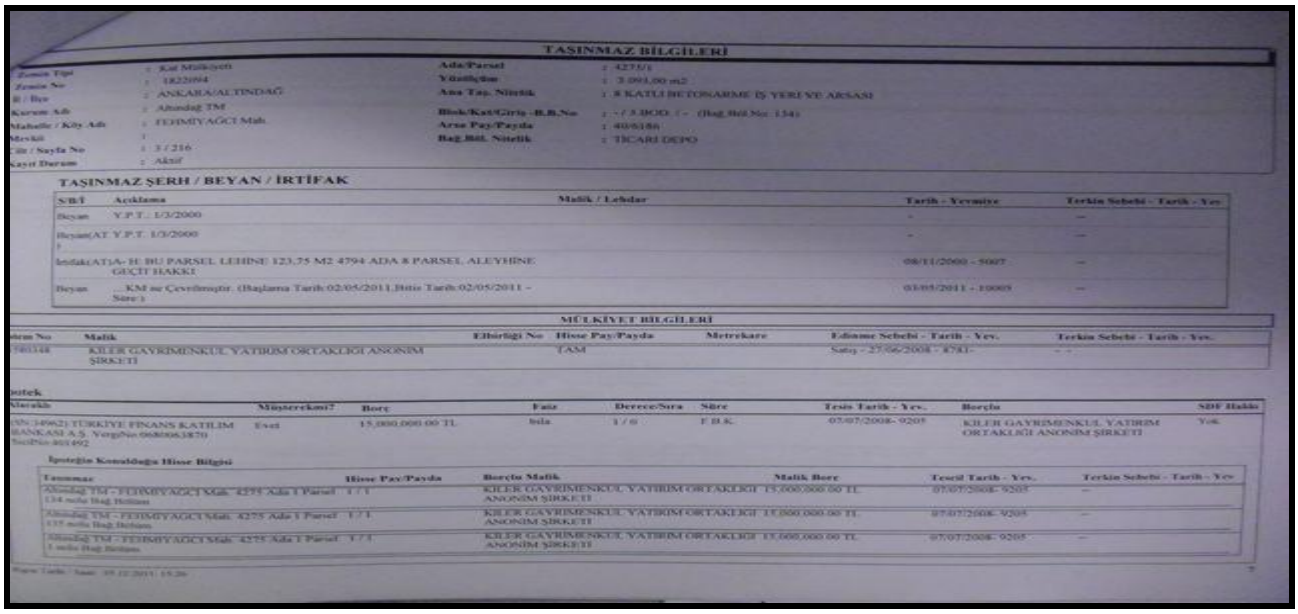
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0680063870 SiciliNo:401492	Evet	2.200.000,00 TL	bila	1 / 0	F.B.K.	11/08/2008- 10762	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Tanımnaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Altındağ TM - FETHİYEGÇİ Mah. 4275 Ada 1 Parsel 2 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000,00 TL	11/08/2008- 10762	-
Altındağ TM - FETHİYEGÇİ Mah. 4275 Ada 1 Parsel 3 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000,00 TL	11/08/2008- 10762	-
Altındağ TM - FETHİYEGÇİ Mah. 4275 Ada 1 Parsel 4 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000,00 TL	11/08/2008- 10762	-
Altındağ TM - FETHİYEGÇİ Mah. 4275 Ada 1 Parsel 5 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000,00 TL	11/08/2008- 10762	-

İpotek S/B/İ Bilgisi

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
			-	-



TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 4275/1
Tescil No	: 1822694	Yüzölçüm	: 3.093,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ALTINDAĞ	Ana Taş. Nitelik	: 8 KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Altındağ TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 3.BOD. / - (Bağ.Böl.No: 134)
Mahalle / Köy Adı	: FETHİYEGÇİ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 40/6186
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: TİCARİ DEPO
Cilt / Sayfa No	: 3 / 216		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Y.P.T.. 1/3/2000		-	-
Beyan	(AT Y.P.T. 1/3/2000)		-	-
İrtifak	(ATA- H BU PARSEL LEHİNE 123,75 M2 4794 ADA 8 PARSEL ALEYHİNE GEÇİT HAKKI		08/11/2000 - 9007	-
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Başlama Tarih:02/05/2011,Bitiş Tarih:02/05/2011 - Süre:)		03/05/2011 - 10005	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

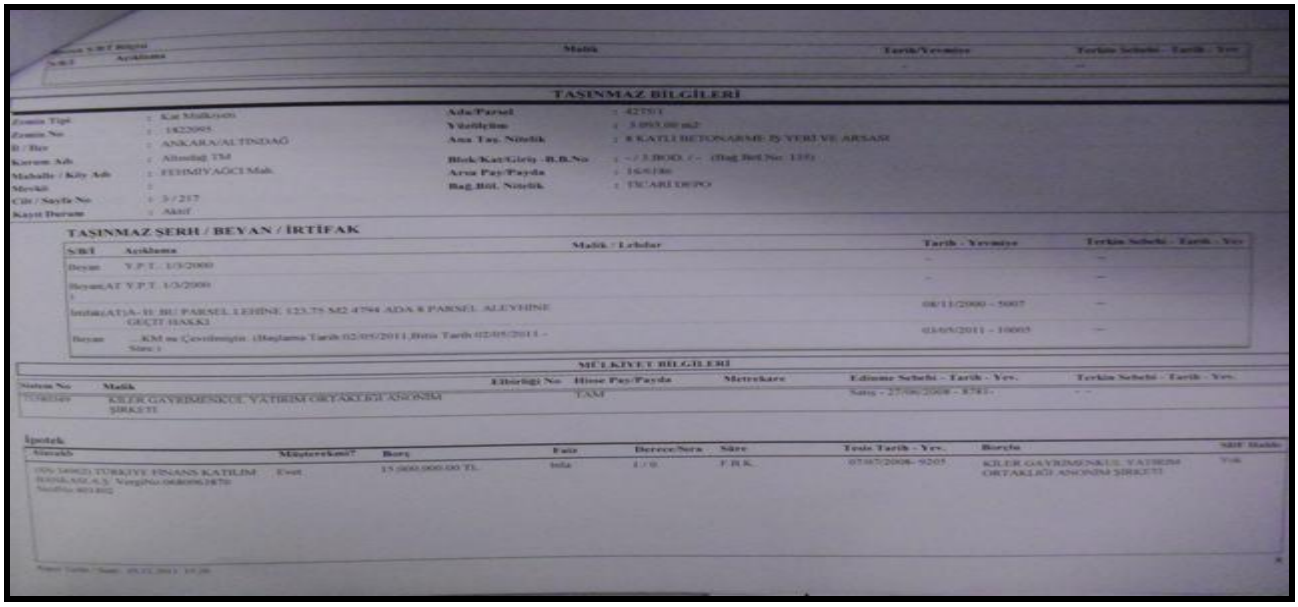
Sıra No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
7401348	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 27/06/2008 - 8743	- -

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0680063870 SiciliNo:401492	Evet	15.000.000,00 TL	bila	1 / 0	F.B.K.	07/07/2008- 9205	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

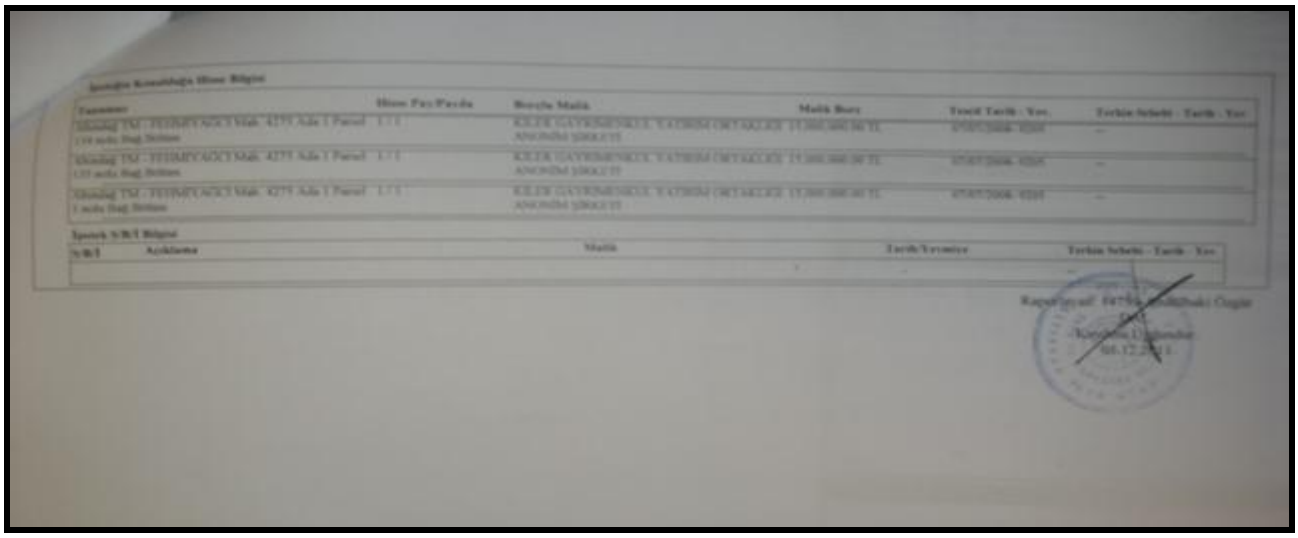
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Tanımnaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Altındağ TM - FETHİYEGÇİ Mah. 4275 Ada 1 Parsel 134 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.000.000,00 TL	07/07/2008- 9205	-
Altındağ TM - FETHİYEGÇİ Mah. 4275 Ada 1 Parsel 135 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.000.000,00 TL	07/07/2008- 9205	-
Altındağ TM - FETHİYEGÇİ Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.000.000,00 TL	07/07/2008- 9205	-


TAŞINMAZ BİLGİLERİ

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ



4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Söz konusu taşınmaz ile ilgili olarak son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

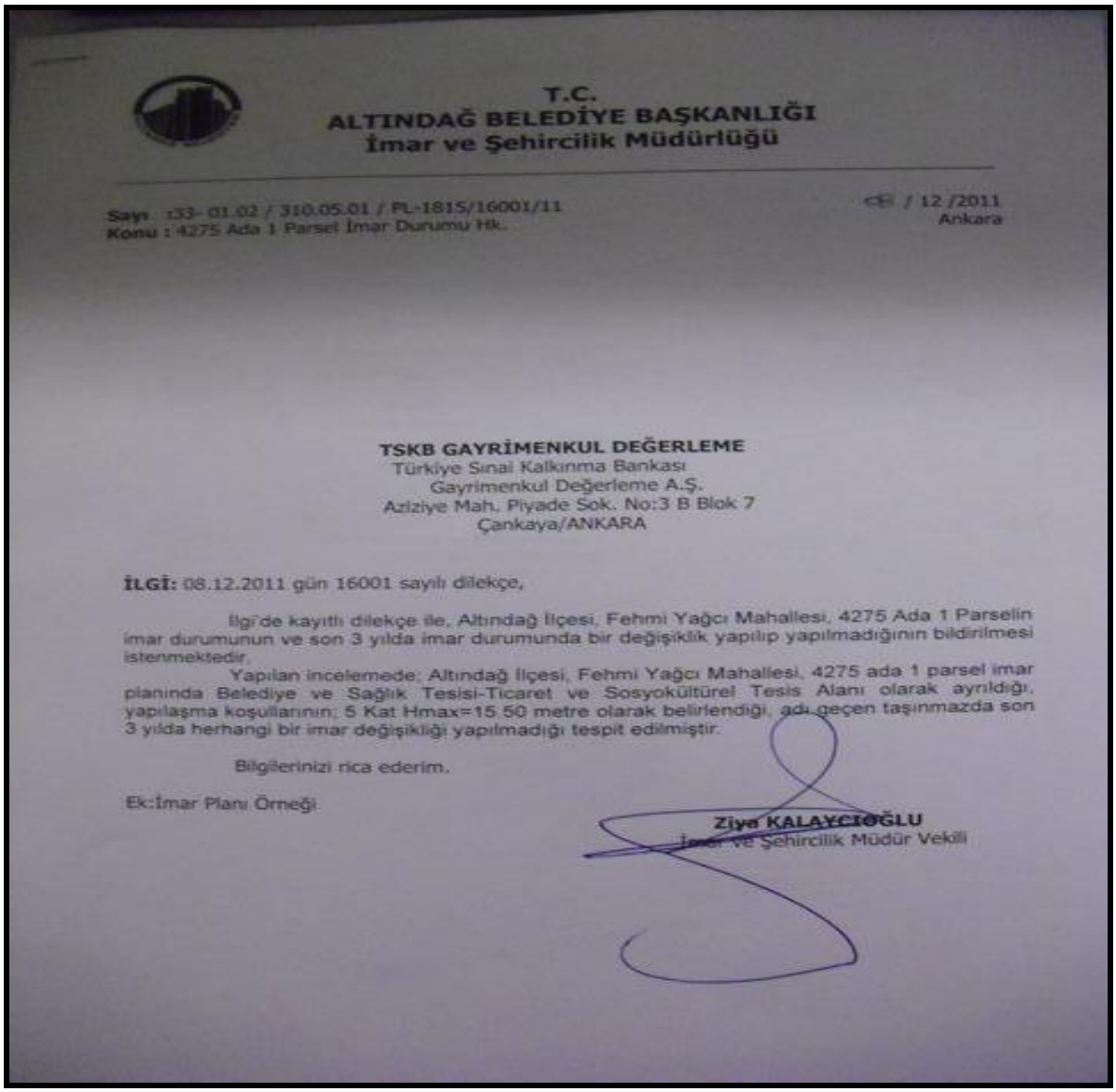
İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 06.12.2011 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ve 08.12.2011 tarih ve 16001/11 sayılı resmi imar durum belgesine göre taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

✓ **İmar Durumu:**

Değerleme konusu taşınmaz, Altındağ Belediyesi tarafından yapılmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre **"Belediye ve Sağlık Tesisi, Ticaret ve Sosyo-Kültürel Tesis Alanı"** içerisinde kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

- 5 kat izinli,
- Hmax: 15,50 m.,
- Çekme mesafeleri: 5,00 m. olarak belirlenmiştir.



T.C.
ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı :33- 01.02 / 310.05.01 / PL-1815/16001/11
Konu : 4275 Ada 1 Parsel İmar Durumu Hk.

<Bi / 12 /2011
Ankara

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Azizİye Mah. Piyade Sok. No:3 B Blok 7
Çankaya/ANKARA

İLGİ: 08.12.2011 gün 16001 sayılı dilekçe,

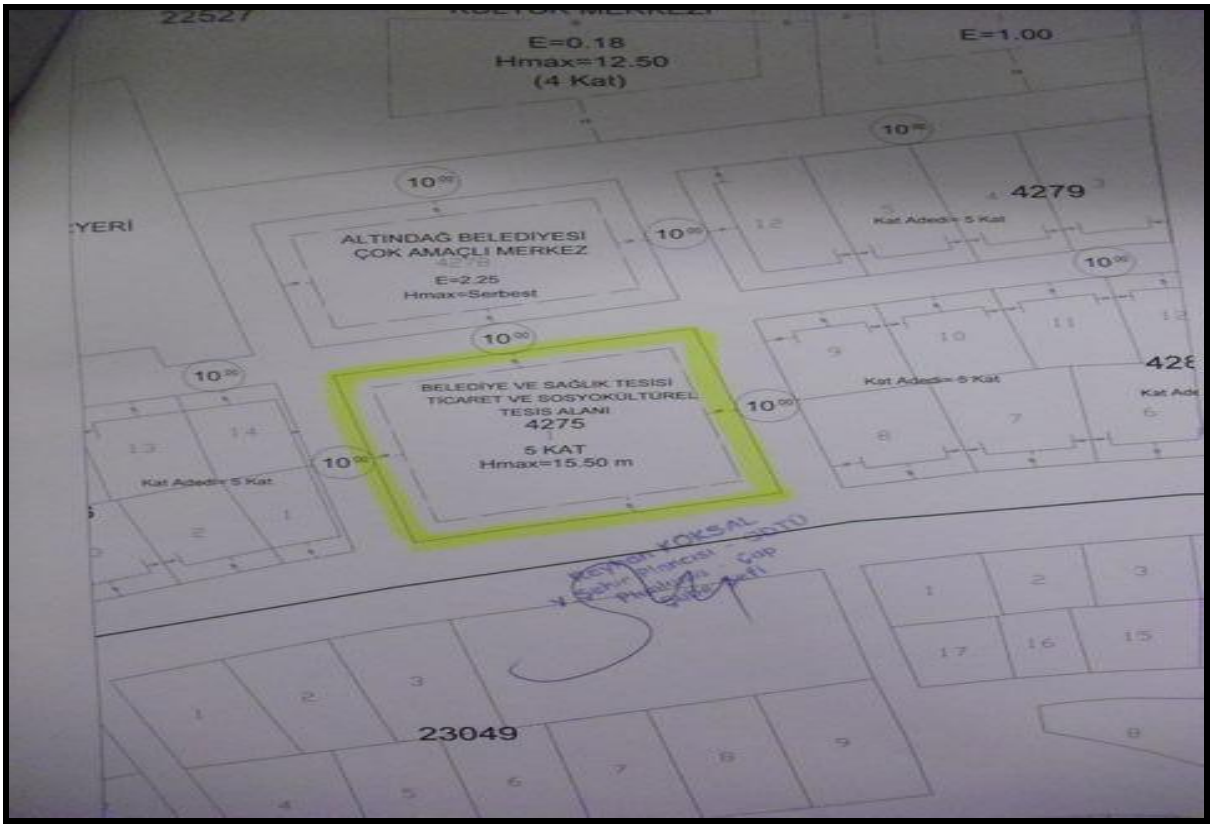
İlgi'de kayıtlı dilekçe ile, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mahallesi, 4275 Ada 1 Parselin imar durumunun ve son 3 yılda imar durumunda bir değişiklik yapılıp yapılmadığının bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan incelemede; Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mahallesi, 4275 ada 1 parsel imar planında Belediye ve Sağlık Tesisi-Ticaret ve Sosyokültürel Tesis Alanı olarak ayrıldığı, yapılaşma koşullarının; 5 Kat Hmax=15.50 metre olarak belirlendiği, adı geçen taşınmazda son 3 yılda herhangi bir imar değişikliği yapılmadığı tespit edilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Ek:İmar Planı Örneği

Ziya KALAYCIOĞLU
İmar ve Şehircilik Müdür Vekili



✓ **Ruhsat ve İzinler:**

- Değerleme konusu taşınmaza ait 03.09.1998 onay tarihli mimari proje mevcuttur.
- Altındağ Belediyesi tarafından verilmiş değerleme konusu taşınmaza ait 144 adet bağımsız bölüm 15.137,00 m^2 alan için verilmiş 17.11.1998 tarih, 129 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Altındağ Belediyesi tarafından verilmiş değerleme konusu taşınmaza ait 144 adet bağımsız bölüm 15.137,00 m^2 alan için verilmiş 05.10.2000 tarih, 99 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Yapı Ruhsatı-Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m^2)	Açıklama
17.11.1998 tarih, 129 sayılı (Yapı Ruhsatı)	Yeni İnşaat	15.137,00	-
05.10.2000 tarih, 99 sayılı (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Yeni İnşaat	15.137,00	-

✓ **Yapı Denetim:**

- Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgilere göre, değerleme konusu parselin son üç yıllık dönem içerisinde imar durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmediği belirtilmiştir.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında Halka Arzdan sonra herhangi bir ipotek tesis edilmemiştir. Değerleme tarihi itibariyle tespit edilen ipoteğin ise Halka Arz aşaması sırasında mevcut olduğu göz önüne alınmış olduğundan konu mülkün GYO portföyüne alınabilmesinde bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine sahiptir. Değerleme konusu taşınmazlardan 1, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümlerin tapu kütüğünde yer alan kat konumlarına ilişkin verilerin, taşınmazlar için düzenlenmiş onaylı mimari proje ve mevcut durumuna göre farklılıklar tespit edilmiş olmasına rağmen mimari projenin mevcut duruma uyumlu olması ve tapudaki verilerin sehven yanlış yazılmış olduğu bilgisine ulaşılmasından dolayı ve değerleme konusu arsa üzerinde geçit hakkının konu parsel lehine olması sebebiyle GYO portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre mümkün olabileceği düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında Halka Arzdan sonra herhangi bir ipotek tesis edilmemiştir. Değerleme tarihi itibariyle tespit edilen ipoteğin ise Halka Arz aşaması sırasında mevcut olduğu göz önüne alınmış olduğundan konu mülkün GYO portföyüne alınabilmesinde bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Fehmi Yağcılar Mahallesi, Açıkel Sokak, No: 31, Altındağ / ANKARA'dır.

Rapor konusu taşınmaza ulaşım için; bölgede bilinirliği yüksek olan, Şehit Kaya Aldoğan Caddesi, Babür Caddesi ve Atındağ Caddesi'nin kesiştiği döner kavşaktan Altındağ Caddesi istikametinde, batı yönünde yaklaşık 310 m. ilerlenildiğinde söz konusu taşınmazlar yolun sağ kolu üzerinde kalmaktadır. Konu taşınmazların yer aldığı ana taşınmazın Altındağ Caddesi, Ayçe Sokak, Açıkel Sokak ve Ateşböceği Sokak olmak üzere dört yola da cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar ise Açıkel Sokak üzerinde yer almaktadır.

Söz konusu 4275 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan taşınmaz bölgenin önemli ulaşım arterlerinden olan Altındağ Caddesi üzerinde konumlu olup, bölgenin önemli akslarından olan İrfan Baştuğ Caddesi'ne yakın konumda yer almaktadır.

Rapor konusu taşınmazın yakın çevresinde Yunus Emre Halk Çarşısı, Dışkapı SSK Hastanesi, Mevkii Askeri Araştırma Hastanesi, İhsan Sungu İlköğretim Okulu, Altındağ Telekom Genel Müdürlüğü ve konut kullanımlı yapılar bulunmaktadır. Söz konusu gayrimenkul İrfan Baştuğ Caddesi'ne ~300 m., Dışkapı SSK Hastanesi'ne ~250 m., Altındağ Belediyesi'ne ~2,20 km. ve Ankara Şehir Merkezi'ne 4,50 km. uzaklıkta bulunmaktadır. Taşınmaza özel ve toplu taşıma araçları ile ulaşmak mümkündür.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
İrfan Baştuğ Caddesi	~0, 30 km.
Altındağ Belediyesi	~0,10 km.
Ankara Şehir Merkezi	~4,50 km.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mahallesi, 4275 Ada, 1 Parsel no'lu "8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" vasıflı, 3.093,00 m² yüzölçümlü tam hisse ile "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki bodrum kat, 1192/6186 arsa paylı 1 no'lu "Hipermarket"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 2 no'lu "Dükkan"; bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 3 no'lu "Dükkan"; 1. ve 2 .bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 4 no'lu "Depo'lu Dükkan"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 5 no'lu "Dükkan"; 3. bodrum kat, 40/6186 arsa paylı 134 no'lu "Ticari Depo"; 3. bodrum kat, 16/6186 arsa paylı 135 no'lu "Ticari Depo" vasıflı gayrimenkulerdir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz, 4275 ada 1 no'lu parsel üzerinde betonarme karkas yapı tarzında ayrık nizam şeklinde inşaa edilen 3 bodrum + zemin + 4 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Konu yapının 3. bodrum katında elektrik odası, kazan dairesi ve ticari depolar; 2. bodrum katında hipermarket, depo ve WC alanları; 1. bodrum katında hipermarket, mal kabul birimi, 4 adet mağaza, depo ve unlu mamüller deposu; zemin katında 41 adet dükkan, 1 adet depolu dükkan ve 1 adet büfe; 1. normal katında 41 adet dükkan; 2. normal katında 17 adet büro; 3. normal katında 18 adet muayenehane; 4. normal katında 18 adet muayenehane bulunmaktadır.

Değerleme konusu 1, 2 ve 3 no'lu bağımsız bölüm mevcut durumda birleştirilmiş olup, hipermarket olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu 1 no'lu bağımsız bölüm binanın 1. ve 2. bodrum katında konumlu olup, onaylı mimari projesine göre brüt 3.471,11 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmazın zemin hacimlerinde mermer; kolonlarında PVC panel kaplama, diğer duvar bölümlerinde plastik boya; tavanlarında ise asma tavan tercih edilmiştir. Konu taşınmazlar içerisinde mimari projeden farklı olarak PVC paneller aracılığı ile bazı bölümlendirmelere gidilmiş olup, kullanım alanlarında herhangi bir artış gözlenmemektedir. Söz konusu 1 no'lu bağımsız bölüm içerisinde hipermarket bölümünden ayrı olarak işletme müdürü odası; UPS odası; soyunma odaları; 3 adet gıda deposu; kuruyemiş deposu; balık, şarküteri, kasap ve 1 adet boş depo olmak

üzere toplam 4 adet soğuk hava deposu ve WC alanları bulunmaktadır. Hipermarket bölümü haricindeki zemin hacimlerinde karo mozaik tercih edilmiş olup, duvarlarında 1,80 m. seviyesine kadar seramik kaplanmıştır. Hipermarket bölümünün girişleri 1. bodrum kat üzerinden bina ana girişinden ve 2. bodrum kattan otopark bölümünden sağlanmaktadır. Konu taşınmazın giriş bölümlerinde alüminyum sıkışma önleyici sensörlü otomatik kapılar tercih edilmiştir.

Değerleme konusu 2 no'lu bağımsız bölüm, binanın 1. bodrum katında; 3 no'lu bağımsız bölüm ise binanın 1. ve 2. bodrum katında konumlu olup, onaylı mimari projesine göre sırasıyla brüt 74,13 m², 118,76 m² kullanım alanlarına sahiptir. Konu taşınmazların zemin hacimleri mermer; duvarları kısmen plastik boyalı, kısmen seramik kaplı durumdadır. Söz konusu taşınmazlar mevcut durumda birleştirilmiş olup, hipermarketin unlu mamüller depo, üretim ve satış bölümleri olarak kullanılmaktadır. Söz konusu 3 no'lu bağımsız bölümün 2. bodrum katında yer alan bölümde duş ve lavabo alanları bulunmakta olup, bu bölümden diğer 2. bodrum kat hacimlerine geçiş bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 4 ve 5 no'lu bağımsız bölüm, binanın 1. bodrum katında konumlu olup, onaylı mimari projesine göre sırasıyla brüt 74,13 m², 77,06 m² kullanım alanlarına sahiptir. Konu taşınmazların zemin hacimleri mermer; duvarları kısmen plastik boyalı kısmen seramik ile kaplı durumda olup, tavanlarında asma tavan tercih edilmiştir. Söz konusu taşınmazlar mevcut durumda birleştirilmiş olup, restaurant olarak kullanılmaktadır. Söz konusu taşınmazlar hipermarket bölümünden bağımsız durumda olup, taşınmazlara Açıkel Sokak ve binanın 1. bodrum katı üzerinden olmak üzere 2 adet giriş bulunmaktadır. Konu taşınmazların ön cephesi alümünyum-cam imalat olup, giriş kapıları alüminyum sıkışma önleyici sensörlü otomatik kapılardır.

Değerleme konusu 134 no'lu bağımsız bölüm, binanın 3. bodrum katında konumlu olup, onaylı mimari projesine göre brüt 147,17 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmazın zemin hacimleri karo mozaik; duvarları seramik kaplı durumdadır. Söz konusu taşınmaz mevcut durumda yemekhane ve depo alanı olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu 135 no'lu bağımsız bölüm, binanın 3. bodrum katında konumlu olup, onaylı mimari projesine göre yaklaşık 715,85 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmazın zemin hacimleri karo mozaik; duvarları seramik kaplı durumdadır. Söz konusu taşınmaz mevcut durumda depo olarak kullanılmaktadır. 135 no'lu bağımsız bölüm içerisinde ayrıca yaklaşık 8,00 m² alanlı zemini halı kaplı mescit bölümü bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar içerisinde ısıtma sistemi kapı üzerlerinde yer alan hava perdeleri ile sağlanmakta olup, aydınlatma olarak spot aydınlatma ve depo bölümleri için floresan aydınlatma tercih edilmiştir. Konu taşınmazlar içerisinde depo ve odalarda ahşap kapılar kullanılmış olup, harici tüm bölümlerde PVC ve alüminyum malzemeler kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazlara ait 2 adet yük asansörü bulunmaktadır. Konu taşınmazlar içerisinde 24 saat kayıt yapan güvenlik kamera sistemi ve güvenlik görevlisi bulunmaktadır. Taşınmazlara ait 27 araçlık kapalı otopark alanı bulunmaktadır.

5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Ana taşınmazın yer aldığı parsel 3.093,00 m² arsa yüzölçümüne sahiptir.
- Ana taşınmaz Açıkel Sokak üzerinde yer almaktadır.
- Ana taşınmaz 3 bodrum + zemin + 4 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 1, 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümler hipermarket; 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümler restaurant; 134 ve 135 no'lu bağımsız bölümler ise depo ve yemekhane olarak kullanılmaktadır.
- Söz konusu taşınmazlara ait kapalı otopark alanı bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazlara ait 2 adet yük asansörü bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazların görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Söz konusu taşınmazlar Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 4,50 km. mesafede bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazlara özel ve toplu taşım araçlarıyla ulaşım sağlanmaktadır.

5.4 Harici ve müteferrik işler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin harici ve müteferrik işler kapsamında herhangi bir iş bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirelebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Söz konusu taşınmazın bulunduğu konum, imar durumu, çevre yapılaşma koşulları göz önüne alındığı zaman en etkin ve verimli kullanımının **"Ticaret**" amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULUN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULUN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
+ Ana taşınmaz Açıkel Sokak üzerinde yer almaktadır. + Söz konusu taşınmazlar tek bir maliğe aittir. + Söz konusu taşınmazlara ait kapalı otopark alanı bulunmaktadır.	- 134 ve 135 no'lu bağımsız bölümlerin 3. bodrum katta konumludur.
FIRSATLAR	**TEHDİTLER**
✓ Söz konusu taşınmazın yakın çevresinde Dışkapı SSK Hastanesi, Mevkii Askeri Araştırma Hastanesi, İlhan Sungu İlköğretim Okulu, Altındağ Telekom Genel Müdürlüğü ve konut kullanımlı yapılar yer almaktadır. ✓ Söz konusu taşınmazlar Altındağ Gençlik Kültür Merkezi içerisinde yer almaktadır.	× Dünya ve Türkiye'deki ekonomideki belirsiz dalgalanmalar, gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

Satılık Dükkan Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İrfan Baştuğ Caddesi üzerinde yer alan, 60,00 m² zemin kat, 30,00 m² bodrum kat olmak üzere toplam 90,00 m² alana sahip dükkanın 200.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.222 TL/m^2)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, zemin katta konumlu 150,00 m² alana sahip dükkanın 320.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.133 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, SSK Hastanesi Mevkii'nde yer alan, zemin katta konumlu 100,00 m² alana sahip sokak cepheli dükkanın 68.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (680 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi'nin karşısında konumlu 30,00 m² alana sahip dükkanın 75.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.500 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, 100,00 m² alana sahip dükkanın 260.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.600 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İrfan Baştuğ Caddesi Mevkii'nde yer alan, bodrum katta konumlu 300,00 m² alana sahip dükkanın 110.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (367 TL/m²)

Kiralık Dükkan Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Yunus Emre Halk Çarşısı'nda yer alan 16,00 m² alana sahip dükkanların aylık kira bedellerinin 250 TL olduğu bilgisi alınmıştır. (15,63 TL/m²/ay)

- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sokak üzerinde yer alan, zemin katta konumlu 15,00 m² alana sahip dükkanın aylık kira bedelinin 350 TL olduğu bilgisi alınmıştır. (23,33 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Altındağ Caddesi üzerinde yer alan, 120,00 m² zemin kat, 25,00 m² bodrum kat olmak üzere toplam 145,00 m² alana sahip dükkanın aylık kira bedelinin 1.750 TL olduğu bilgisi alınmıştır. (12,07 TL/m²/ay)

Satılık Dükkan Emsalleri:

Emsal No	Alanı (m²)	Fiyat (TL/m²)	Açıklama
1	90,00	2.222	İrfan Baştuğ Caddesi üzeri.
2	150,00	2.133	Caddesi yakını.
3	180,00	680	SSK Hastanesi yakını
4	30,00	2.500	Fakülte Binası karşısında konumlu
5	100,00	2.600	Konu taşınmazlara yakın konumda
6	160,00	367	İrfan Baştuğ Caddesi yakını.

Kiralık Dükkan Emsalleri:

Emsal No	Alanı (m²)	Fiyat (TL/m²/ay)	Açıklama
1	16,00	15,33	Yunus Emre Halk Çarşısı içerisinde.
2	15,00	23,33	Açıkel Sokak üzerinde.
3	145,00	12,07	Altındağ Caddesi üzerinde

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Yunus Emre Halk Çarşısı, Dışkapı SSK Hastanesi, Mevkii Askeri Hastanesi, İhsan Sungu İlköğretim Okulu, Altındağ Telekom Genel Müdürlüğü ve konut kullanımlı yapıların bulunması ve bölgenin önemli akslarından olan Altındağ Caddesi ve İrfan Baştuğ Caddesi'ne yakın konumda yer alması, taşınmazın hiçbir hukuki sorunu olmadığı varsayıldığında ve çevrede yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazın inşaat tamamlanma oranı, çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

Bağımsız Bölüm No	Alanı (m^2)	Birim Fiyat (TL/m^2)	Toplam Değer (TL)
1 No'lu Bağımsız Bölüm	3.471,11	1.300,00	4.512.443 TL
2 No'lu Bağımsız Bölüm	74,13	2.200,00	163.086 TL
3 No'lu Bağımsız Bölüm	118,76	1.750,00	207.830 TL
4 No'lu Bağımsız Bölüm	74,13	2.200,00	163.086 TL
5 No'lu Bağımsız Bölüm	77,06	2.200,00	169.532 TL
134 No'lu Bağımsız Bölüm	147,17	675,00	99.340 TL
135 No'lu Bağımsız Bölüm	715,85	675,00	483.199 TL
TOPLAM DEĞER			**5.798.516 TL**
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			**5.800.000 TL**

7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

KAT	ALAN (m^2)	BİRİM DEĞER (TL/m^2)	AYLIK KİRA (TL)	YILLIK KİRA (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1 No'lu Bağ. Bölüm	3.471,11	9,50	32.975,55	395.706,54	9,00%	4.396.739
2 No'lu Bağ. Bölüm	74,13	15,00	1.111,95	13.343,40	8,00%	166.793
3 No'lu Bağ. Bölüm	118,76	12,50	1.484,50	17.814,00	8,50%	209.576
4 No'lu Bağ. Bölüm	74,13	15,00	1.111,95	13.343,40	8,00%	166.793
5 No'lu Bağ. Bölüm	77,06	15,00	1.155,90	13.870,80	8,00%	173.385
134 No'lu Bağ. Bölüm	147,17	6,50	956,61	11.479,26	11,00%	104.357
135 No'lu Bağ. Bölüm	715,85	6,50	4.653,03	55.836,30	11,00%	507.603
TOPLAM	**4.678,21**	**9,29**	**43.449,48**	**521.393,70**	**9,11%**	**5.725.245**
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER						**5.725.000**

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Yapılan değerleme çalışmasında; değerleme konusu taşınmazların Türk Lirası cinsinden mevcut adil piyasa değeri emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı ile hesaplanmıştır.

- "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"na göre söz konusu taşınmazların toplam değeri, **5.800.000.- TL (Beşmilyonsekizyüzbin.- TürkLirası),**
- "Gelir İndirgeme Yaklaşımı"ne göre söz konusu taşınmazların toplam değeri, **5.725.000.- TL (Beşmilyonyediyüzyirmibeşbin.- TürkLirası)** olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazla ilgili, bölgede yapılan araştırmalar ve ulaşılan emsal fiyatlar göz önüne alınmış olup, çevrede kiralamalardan çok satışların olduğu dikkate alındığında, "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ile bulunan değer olan **5.800.000.- TL (Beşmilyonsekizyüzbin.- TürkLirası)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

KDV uygulaması ile ilgili olarak aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir.

KDV Uygulaması ile İlgili Karar:

"2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanacaktır." Bu karar kapsamında değerleme konusu taşınmazlar için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

30.12.2011 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)	
5.800.000.- TL **(Beşmilyonsekizyüzbin.- TürkLirası)**	**3.071.000.- USD** **(Üçmilyonyetmişbirbin.- Amerikan Doları)**

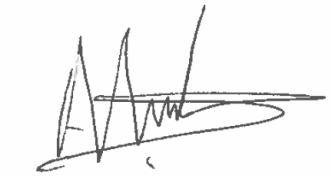
30.12.2011 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZIN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)	
6.844.000.- TL **(Altımilyonsekizyüzkırkdörtbin.- TürkLirası)**	**3.623.780.- USD** **(Üçmilyonaltıyüzyirmiüçbinyediyüzseksen.- Amerikan Doları)**

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
*2- KDV dahil olup, KDV oranının %18 olduğu kabul edilmiştir. (KDV'li değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir.)**
3- 1 USD = 1,8889 TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
5- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

* KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamada rutin KDV uygulaması olacağı varsayılmıştır.

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

MEHMET ASLAN Değerleme Uzmanı (401124)	MAKBULE YÖNEL MAYA Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)



BÖLÜM 9

EKLER

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Onaylı Tapu Takyidat Belgesi
2	İmar Paftası
3	Onaylı İmar Durum Belgesi
4	Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
5	Mimari Proje Örneği
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler