

**ALARKO  
GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN  
5405 ADA 13 PARSEL ÜZERİNDEKİ  
BODRUM + ZEMİN + 3 NORMAL KAT + ÇATI  
KATINDAN OLUŞAN 6 KATLI BİNA**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	15.11.2012
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	15.11.2012
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	04.12.2012
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2012
<b>RAPOR NO</b>	ALGYO-1211006
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	BODRUM + ZEMİN + 3 NORMAL KAT + ÇATI KATINDAN OLUŞAN 6 KATLI BİNA
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	GÜZELTEPE MAHALLESİ, SEDAT SİMAVİ SOKAK, NO:48, ÇANKAYA/ANKARA
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Osman Tahsin AKYEL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400125) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Yapı Ruhsatı (kopya)
- Ek 5** - Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Muallim Naci Caddesi, No:69, 34347, Ortaköy-Beşiktaş, İstanbul

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 155313-102702

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın ( 1/1 hisseli ), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 31.12.2012 tarih ve ALGYO-1211006 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Osman Tahsin AKYEL ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, taşınmazın 1/1(tam) hissesi için raporun nihai değeri 2.857.000.-TL'dir. (KDV hariç) .

Önder ÖZCAN raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : Ankara  
İlçesi : Çankaya  
Bucağı :  
Mahallesi : Güzeltepe  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No : 260  
Ada No : 5403  
Parsel No : 14  
Alanı : 631  
Vasfı : Kargir Apartman  
Sınırı : Paftasında  
Tapu Cinsi : Ana Gayrimenkul  
Sahibi : Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Yevmiye No : 844  
Cilt No : 1  
Sayfa No : 51  
Tapu Tarihi : 08.02.1999

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde Taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

\* Tapu senedinde pafta no "208" olarak yazmasına rağmen tapu kütüğünde "260" olduğu görülmüştür.

\* Taşınmaz üzerine herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde herhangi bir değişikliğin yapılmadığı görülmüştür.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan imar durum yazısı ektedir.

Taşınmaz Uygulama İmar Planı paftası'nda ayırık nizam 4 kat konut alanında kalmakta olup çekme mesafelerinin önden 5 mt., yanlardan 3'er mt. olduğu öğrenilmiştir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; herhangi bir değişikliğin yapılmadığı görülmüştür.

### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

- \* 29.03.1985 onay tarihli "mimari projesi" Çankaya İlçe Belediyesi'nde incelenmiştir.
- \* 22.07.1998 onay tarihli "tadilat projesi" yine Çankaya İlçe Belediyesi'ne incelenmiştir.
- \* 15.07.1985/235 onay tarihli "yapı ruhsatı" Çankaya İlçe Belediyesi'nde incelenmiştir.
- \* 21.08.1998/121 onay tarihli "tadilat ruhsatı" Çankaya İlçe Belediyesi'nde incelenmiştir.
- \* 06.11.1986/845 onay tarihli "yapı kullanma izin belgesi" Çankaya İlçe Belediyesi'nde incelenmiştir.

### 2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

\* Yerinde yapılan incelemede taşınmazın onaylı projesine uygun olarak inşa edildiği görülmüştür.

### 2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

\* Taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, Simon Bolivar Caddesi, Sedat Simavi Sokak cepheli 48 kapı nolu "Kargir Apartman" nitelikli bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat ve çatı katından oluşan toplam 6 katlı binadır. Halihazırda Alarko Ankara Ofis Binası olarak kullanılmaktadır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaza ulaşım Kızılay Merkez'den Simon Bolivar Caddesi vasıtası ile Sedat Simavi Caddesi ile sağlanmaktadır. Bölge Çankaya Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir. Taşınmaz kentin güneyinde yer almaktadır. Cumhurbaşkanlığı Köşkü, Atakule, 365 AVM, Panora AVM, Botanik Parkı ve diğer park alanları yakın çevredeki birimlerdir.



**Harita 1 - Taşınmazın Konumu ve Yakın Çevresi**

Taşınmazın çevrede konut ve iş yeri olarak kullanılan, ayrıık nizamda inşa edilmiş 3-4 katlı yapılar ve 8-10 katlı site blokları bulunmaktadır. Suriye Konsolosluğu, PTT Birimi, Sedat Simavi Caddesi üzerindeki nirengi noktasıdır. Bir arka sokakta Belarus Büyükelçiliği bulunmaktadır. Özellikle Sedat Simavi Caddesi son dönemde orta-üst gelir grubunun çalışma alanı ve büro kullanımı için yer seçtiği akslardan biri olmuştur. Bu aks üzerinde mühendislik ve dış ticaret birimlerinin yer seçtiği gözlenmiştir.

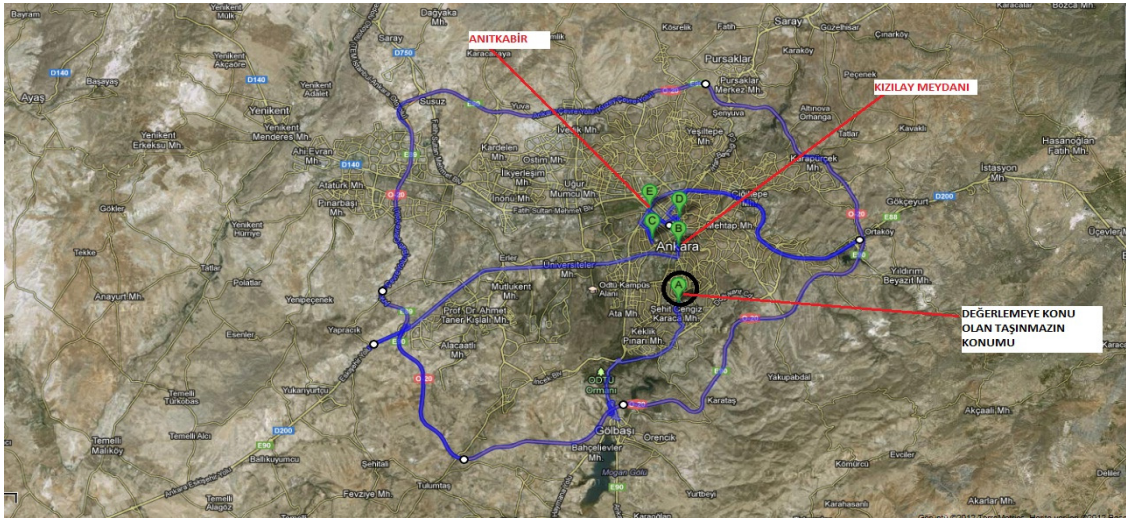




**Harita 2 - Taşınmazın Konumu ve Yakın Çevresi**

### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaza ulaşım Kızılay Merkez'den Simon Bolivar Caddesi vasıtası ile Sedat Simavi Caddesi ile sağlanmaktadır. Metro istasyonu da yakın bir çevrede yer almaktadır.



**Harita 3 - Taşınmazın Konumu ve Ulaşım İlişkileri**

Taşınmaz; Çetin Emeç Bulvarı'na ~2,00 km., Kızılay'a ~4 km., Ulus'a ~6 km., Seğmenler Parkı'na ~1 KM, Atakule'ye ~ 1 KM uzaklıkta bulunmaktadır. Ulaşım toplu taşıma araçları vasıtası ile sağlanmaktadır.

### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

İncelenen projesine göre anagayrimenkul; bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır.

Bodrum; katında garaj, 6 adet arşiv odası, yemekhane, mutfak, 1 adet bayan soyunma odası, 1 adet bay soyunma odası ve duş-WC, kazan dairesi bölümleri yer almaktadır. Bodrum katının yaklaşık brüt kullanım alanı 444 M<sup>2</sup>'dir.

Zemin katında; bina girişi, danışma ve güvenlik, Show-room, santral, açık ofis, 2 ofis, vestiyer odası, 2 adet WC bölümleri yer almaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 284 M<sup>2</sup>'dir.

1. normal katında açık ofis, 1 ofis, seminer ve eğitim salonu, doktor odası bölümleri yer almaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 298 M<sup>2</sup>'dir.

2. normal katında açık ofis, 2 ofis, şube müdürlüğü (açık sekreteryaya ve 4 adet toplantı odası), 2 adet WC bölümleri yer almaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 305 M<sup>2</sup>'dir.

3. normal katında bölge müdürlüğü (açık sekreteryaya, bölge müdürü odası, 2 adet toplantı odası), açık ofis, 1 ofis, bilgi işlem odası, sistem odası, 1 adet WC, 2 balkon bölümleri yer almaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 371 M<sup>2</sup>'dir.

Çatı katında ise 1 adet derslik, 1 oda, 1 ofis, 2 adet WC, teras hacimleri mevcuttur. Çatı katının teras hariç yaklaşık brüt kullanım alanı 241 M<sup>2</sup>'dir.

Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 1943 M<sup>2</sup>'dir.

#### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K.
Yapı Nizamı	: Bitişik Nizam
Yapı Sınıfı	: III-B
Kullanım Amacı	: Halihazırda Bölge Müdürlüğü Olarak Kullanılmaktadır.
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Doğalgaz yakıtlı kazanlar ile (Fan coil sistem mevcut)
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Mevcut (20 ton kapasiteli)
Hidrofor	: Mevcut
Asansör	: 1 Ad. Seyir marka 4 kişilik asansör
Jeneratör	: Mevcut
Intercom Tesis	: Mevcut
Yangın Tesisatı	: Mevcut
Çatı Tipi	: Diğer
Dış Cephe	: Serpme sıva üzeri dış cephe boyası ve ön cephenin bir bölümü Prese tuğla kaplamadır.
Park Yeri	: Açık ve Kapalı Otopark
Güvenlik	: Kamera sistemi ve 7/24 özel güvenlik elemanları
Manzarası	: Cadde manzaralıdır.
Cephesi	: Güney cephelidir.
Deprem Bölgesi	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

İncelenen projesine göre anagayrimenkul; bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Apartmanın dış cephesi dış cephe boyasıdır. Rapora konu bina, 631 m<sup>2</sup> yüzölçümlü bir parsel üzerinde konumlanmıştır. Parsel sınırları betonarme duvar üzeri demir korkuluk ve kısmen kafes tel çit ile çevrilidir. Binanın bodrum katındaki kapalı otoparka Sedat Simavi Sokak'tan betonarme rampayla iniş bulunmaktadır. Taşınmazın pencere doğramaları alüminyumdan mamul ve çift camlıdır. Kapı doğramaları ahşap ve alüminyumdan mamuldür.

Bodrum katı; otopark, arşiv, mutfak, soyunma odaları, kazan dairesi, mutfak bölümleri, yemekhane bölümleri yer almaktadır.

Otopark yer döşemesi mozaik, duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır. Arşiv bölümlerinin yer döşemesi mozaik, duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır. Arşiv odasının bir bölümünün yer döşemesi halı döşemedir. Yemekhane bölümünün yer döşemesi karo mozaik, duvarları saten boya ve kısmen duvar kağıdır. Tavanı ise plastik boyalıdır. Mutfak bölümünün yer döşemesi karo mozaik, duvarları seramik ve yağlı boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Mutfak içinde çelikten mamul endüstriyel mutfak ekipmanları mevcuttur. Bayan soyunma odasının yer döşemesi seramik, duvarları seramik, tavanı ise plastik boyave spot lambalıdır. Bay soyunma odasının yer döşemesi halıdır. Ayrıca wc bölümleri yer almaktadır. Kazan dairesinin yer döşemesi seramik, duvarları seramik, tavanı ise plastik boyalıdır. Kazan dairesi içerisinde yakıt kazanı, 2 adet su deposu, hidrofor ve elektrik panosu bulunmaktadır.

Zemin katında; bina girişi, danışma ve güvenlik, Show-room, santral, açık ofis, 2 ofis, vestiyer odası, 2 adet WC bölümleri yer almaktadır.

Bina girişi bölümünün yer döşemesi karo mozaik, duvarları saten boya, tavanı ise asma tavan ve aydınlatmalıdır. Danışma ve Güvenlik-Santral bölümünün yer döşemesi rabita, duvarları saten boyalıdır. Bina girişi ve Show-room bölümünün yer döşemesi karo mozaik, duvarları saten boya, tavanı ise asma tavan + aydınlatmalıdır. Açık ofisin yer döşemesi halı bölümü, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. 2 ofis bölümlerinin yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır.

Açık ofis, arası mikro jaluzili çift camlı, demontable laminat seperatörler ile bölümlendirilmiştir. Vestiyer odasının yer döşemesi karo mozaik, duvarları saten boya, tavanı ise asma tavan ve aydınlatmalıdır. Bu katta 2 adet wc bölümleri yer almaktadır.

1. normal katında açık ofis, 1 ofis, seminer ve eğitim salonu, doktor odası bölümleri yer almaktadır. Açık ofis bölümünün yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır.

Ofis bölümünün yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Açık ofis, arası mikro jaluzili çift camlı, demontable laminat seperatörler ile bölümlendirilmiştir.

Seminer ve Eğitim Salonunun yer döşemesi halı, duvarları saten boya + mermer + ahşap dolap, tavanı ise asma tavan + spot aydınlatmadır. Doktor odasının yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır.

2. normal katında açık ofis, 2 ofis, şube müdürlüğü (açık sekreteryaya ve 4 adet toplantı odası), 2 adet WC bölümleri yer almaktadır.

Açık ofis bölümünün yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Ofis bölümleri 2 adet olup yer döşemesi halı duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Açık ofis, arası mikro jaluzili çift camlı, demontable laminat seperatörler ile bölümlendirilmiştir. Şube Müdürlüğü; açık sekreteryaya ve 4 adet toplantı odası bölümlerinden oluşmaktadır. Yer döşemesi halı döşeme, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Toplantı odalarının ikisi arasında birbirlerine geçiş için kapı bulunmaktadır. Ayrıca bu katta 2 adet wc bölümü yer almaktadır.



3. normal katında bölge müdürlüğü (açık sekreteryaya, bölge müdürü odası, 2 adet toplantı odası), açık ofis, 1 ofis, bilgi işlem odası, sistem odası, 1 adet WC, 2 balkon bölümleri yer almaktadır.

Bölge Müdürlüğü: Açık sekreteryaya – Bölge Müdürü Odası – 2 adet toplantı odası bölümlerinin oluşmaktadır. Bu bölümlerinin yer döşemesinin yer döşemesi dekorasyonu yapılmaktadır. , duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Açık ofis bölümünün yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Açık ofis, arası mikro jaluzili çift camlı, demontable laminat seperatörler ile bölümlendirilmiş idari ofis mevcuttur. Ofis bölümünün yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Bilgi işlem odasının yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Bilgi işlemden sistem odasına geçiş bulunmaktadır. Sistem odasının yer döşemesi yükseltilmiş döşeme, üzeri halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Bu katta wc ve balkon bölümleri yer almaktadır. Balkonlardan birine geçiş açık ofisten, diğerine ofisten sağlanmaktadır. Balkonun yer döşemesi dökme mozaiktir.

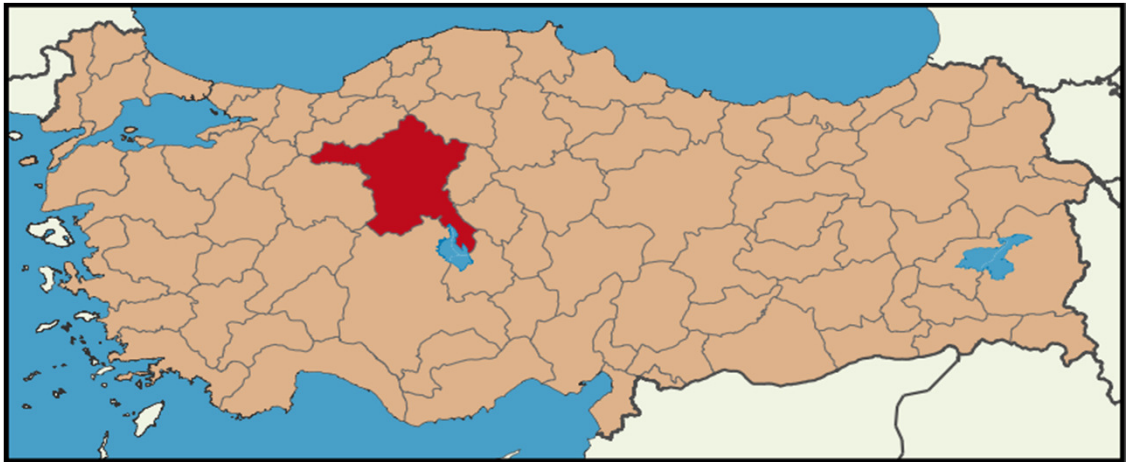
Çatı katında ise 1 adet derslik, 1 oda, 1 ofis, 2 adet WC, teras hacimleri mevcuttur. Açık ofis bölümünün yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Ofis bölümünün yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Açık ofis, arası mikro jaluzili çift camlı, demontable laminat seperatörler ile bölümlendirilmiştir. Oda bölümü 1 adet olup yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Açık ofisin bir bölümü alüminyum doğrama ile bölünmek suretiyle odaya dönüştürülmüştür. Bu katta 2 adet wc bölümü yer almaktadır. Yine bu katta teras bölümü yer almaktadır. Terasın yer döşemesi mermerdir. Ayrıca bu katta yine merdiven bölümü yer almaktadır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - Ankara İli

Ankara, İç Anadolu'nun kuzey-batısında, Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı'nın geçtiği ova üzerindedir. Orta Anadolu'nun step mntıkasının kenarında, fakat İç Karadeniz Bölgesinin dağlık yörelerinden uzak bir yerde bulunuşu ve korunmaya elverişli konumu nedeniyle, eskiden beri kervan yollarının uğrağı olmuştur .



Harita 4 - Ankara'nın Konumu



Türkiye Cumhuriyet'inin başkenti olan Ankara kenti topraklarına, çok eski tarihlerde yerleşilmiştir. Bunda en büyük etken, bu topografya koşullarının ve Anadolu yolları üstündeki konumunun, merkez rolü oynayabilecek bir kentin kurulmasına elverişli olmasıdır. Ankara kentinin bir görüşe göre, galatlar tarafından kurulduğu ve gemi çapası anlamına gelen adıyla bilindiği ileri sürülmektedir. Diğer bir görüşe göre ise Ankara'nın kurucusu Frikya Kralı Midas'tır. Daha sonraları kent Engürü olarak adlandırılmıştır. Kuruluş dönemi ve şekli ne olursa olsun kent ilk dönemlerden beri ticaret yollarının kesiştiği bir konuma sahip olmuştur. Hitit döneminde Ankara'nın bir askeri garnizon olarak kullanıldığı bilinmektedir. Büyük Hitit İmparatorluğu'nun tarihe karıştırmamasından sonra kent ve yöresinde M.Ö.7. yüzyıla kadar Frigler egemen olmuştur.

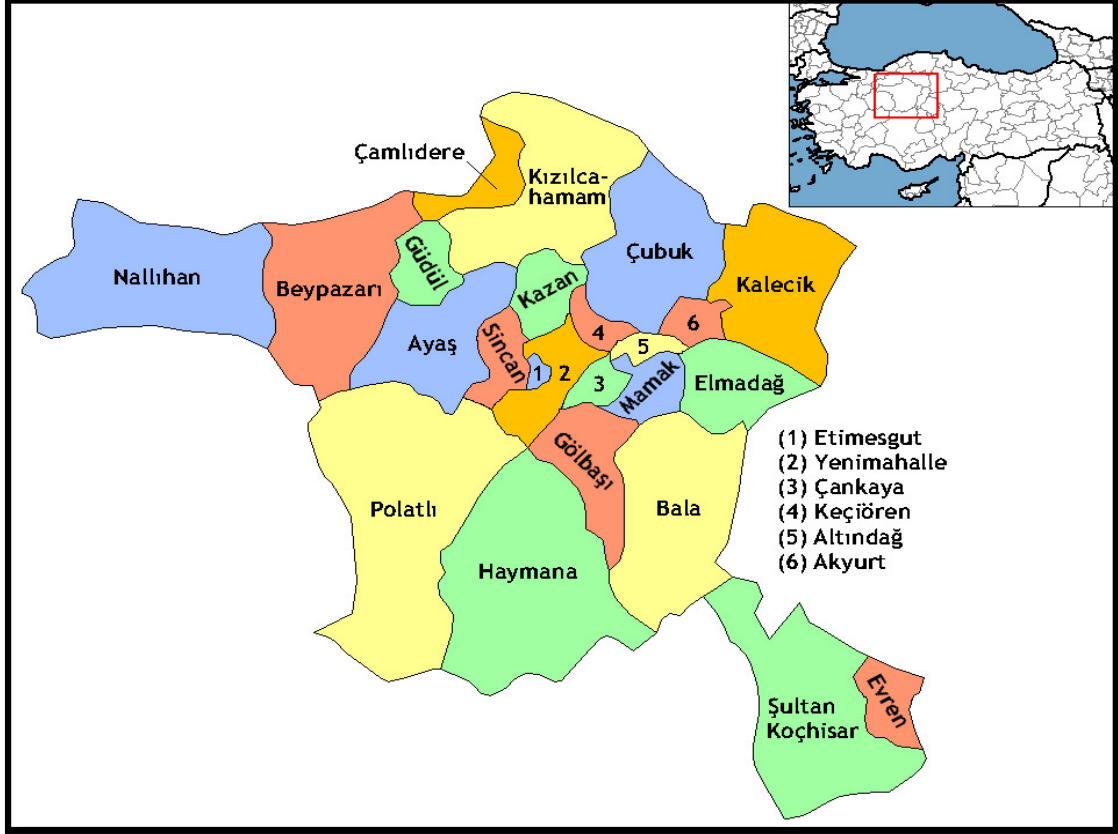
Frig devletinin yıkılışından sonra Lidyalılar M.Ö. 547 yılına kadar bölgeye hakim olmuştur. Daha sonra Ankara Pers egemenliğine girmiştir. Yaklaşık 200 yıl süren pers egemenliği döneminde Ankara'nın önemli bir konaklama yeri ve ticaret kenti durumuna geldiği belirtilmektedir. Mekadonya Kralı Büyük İskender M.Ö. 333 baharında persleri yenerek Ankara'yı kendi imparatorluğuna katmıştır. Bu dönemde Anadolu'ya gelen savaşçı kavim Galatlar eski Ankara Kalesi'ni yapmışlardır. Daha sonra bölgede siyasal birliği kuran Romalılar M.Ö. 189 yılında Galatlar yenerek Ankara'yı ele geçirmişlerdir. Roma döneminde Ankara ulaşım sistemini oluşturan önemli yollardan birinin üzerinde bulunmaktaydı. Kent Roma döneminde içişlerinde bağımsız ve demokratik yapıda yönetilmiştir.. Bu dönemde halk tarafından " Demoj " ve " Bule " adı verilen iki ayrı gruptan oluşan bir belediye meclisi seçilirdi. Bu Meclisler bütün gereksinimlerini saptardı ve böylece kentin iç yönetiminde Kent meclisi ve Halk Meclisi bütün kararları almak yetkisine sahip olurdu. Bu dönemde kentin alt yapısı tamamlanmış, kente 60 Km uzaklıktaki Elmadağ'dan taş borularla getirilen su mahallelere dağıtılmıştır.

M.S. 3. Yüzyıl ortalarında Roma İmparatorluğu'ndan ortaya çıkan Sosyal ve ekonomik çöküntüye paralel olarak kent o günlere kadar koruduğu açık kent niteliğini yitirmiş ve çevresi surlarla çevrilmiştir. İmparatorluk beşkenti İstanbul'a taşınınca, Bizans döneminde Ankara'dan geçen ve başkenti doğuya bağlayan yolların önemi daha da artmıştır. M.S. 10. yüzyıla kadar Ankara Diğer Bizans Kentleri gibi para ekonomisinin geliştiği, örgütlü bir ekonomik yapısı olan önemli bir merkez özelliği kazandırmıştır. Bu dönemde, kent planının temel öğeleri; kent düşman saldırılarına karşı koruyan kalın surlar, pazar yeri işlevini gören agora ve kilisesidir. Ayrıca tahıl depoları, ambarlar ve hamamlar işlevlerini sürdüren diğer önemli öğelerdir.

Ankara'nın Selçukluların eline geçmesi, Malazgirt savaşından sonra 1073 yılına rastlar. Ankara gibi Bizans kentlerine Türklerin kitle halinde girmesi 11. yüzyılın son çeyreğinden sonra başlar. Türkler büyük bir hızla kırsal alana yerleştiler ve tarımsal üretime katıldılar. Daha sonra 12 ve 13. yüzyıllarda Selçuklu sultanlarının da çabasıyla transit ticaret bir gelişme gösterdi. Ankara 1304'de görevli özerklik vererek Osmanlı Devletine bağladığı Ankara, 1.Murat zamanında kesin olarak Osmanlı topraklarına bağlandı, 1402 yılında Timur orduları ile osmanlı Sultanı Yıldırım Beyazıt arasındaki Ankara Meydan Savaşı zamanında Ankara ve çevresinin büyük ölçüde harap olmasına karşın Anadolu birliğini yeniden kuran 2.Murat zamanında yeniden onarılmıştır. Bu dönemde su yollarına kadar bütün alt yapı tesisleri, hanlar, hamamlar ve diğer kamu binaları onarılmıştır.

Ankara 16-19. yüzyıllar arasında birçok yabancı gezginin de uğrak yeri olmuştur. Gezinler yazdıkları seyahat namelerinde kentle ilgili çok doğru bilgiler vermiş, çizdikleri gravürlerle o döneme ilişkin görsel malzeme sağlamışlardır. 19. Yüzyıl sonlarında Deutshe Bakn ile Osmanlı Devleti arasında imzalanan bir demiryolunun yapılması konusunda anlaşmaya varılmış ve 1889' da başlayan yapım çalışmaları sonunda 1892' de ilk tren Ankara'ya gelmiştir.

Ankara'nın önemi Kurtuluş Savaşı ile birlikte artmıştır. Gazi Mustafa Kemal ve arkadaşları Ulusal Kurtuluş Savaşı'nı Ankara'dan yönetmişler. İlk Ulusal Meclis yine Ankara'da toplanmıştır. Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olduktan sonra hızlı bir gelişme göstermiş, bir yandan Prof. Hermann Jansen'in hazırladığı kent planı çerçevesinin de İmar hareketleri hızlanırken diğer yandan, kamu yönetiminin başlıca kurumları kentte örgütlenmeye başlamıştır.



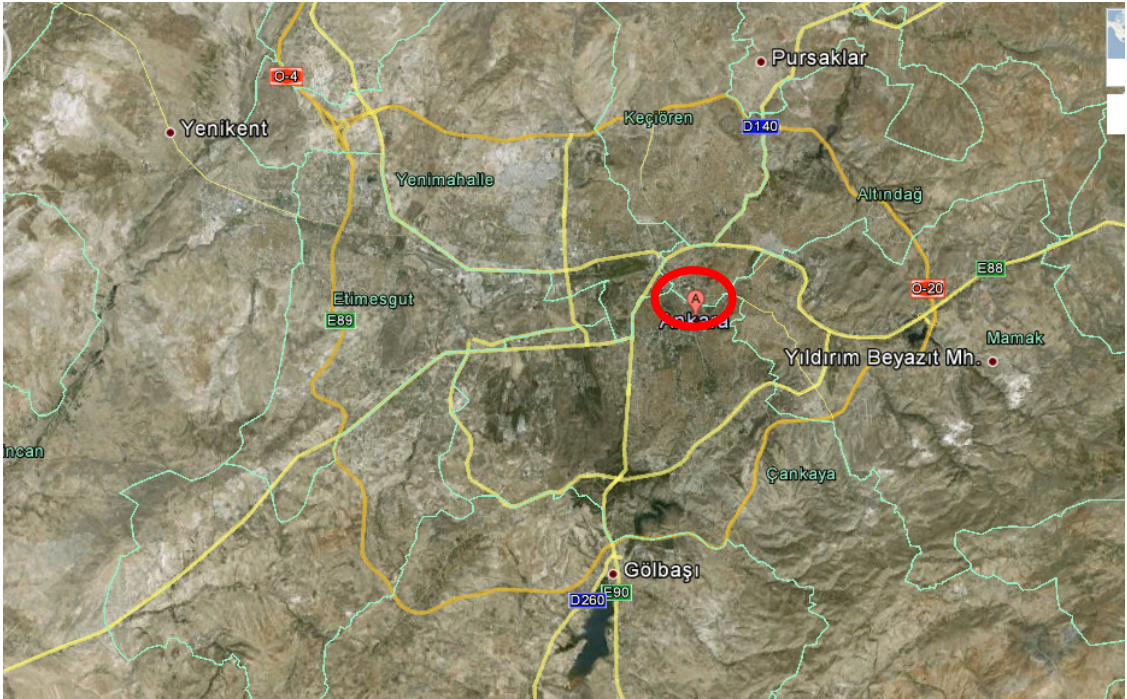
**Harita 5 - Ankara'nın İlçeleri**

Ankara'da inşaat faaliyetleri üç alanda yoğunlaşmıştır: Bunlar, modern yaşam ve yeni örgütlenme yapısı için gerekli olan yeni kamu yapılarının inşası, konut inşaatları ve altyapı inşaatlarıdır. 1930'ların başında devlet, etkin olmamakla birlikte, konut sorununu çözme konusunda çaba göstermektedir. Ancak, dönemin özel sektörü destekleyen tavrının bir sonucu olarak, konut üretiminde özel sektörün payı hızla artacaktır. 1923-30 yılları arasında özel sermayenin yeterli miktarda olmayışı, inşa edilmiş çevrede yoğun olarak devlet sermayesinin dolmasını zorunlu kılmıştır. Bununla birlikte, inşaatların daha çok kamu ihaleleri aracılığıyla elde edilmesi müteahhitlerin birikimine önemli katkıda bulunmuştur. Kentsel rantı paylaşanlar ise üst düzey bürokratlar, belirli bir ticari kesim ve nüfuslarını kullanarak imtiyazlı şirketlere aracılık edenlerdir.

1940'ların sonlarından itibaren çıkarılan yasalar bina yapımından çok spekülasyonu teşvik etmiş, kamunun elinde bulunan kent topraklarının büyük bölümünün özel mülkiyete geçmesi sonucunu doğurmuştur. Konut alanındaki yasalar kent arsalarında inşaat yoğunluğunu artırıcı yapılmalara neden olmuştur.

1950'lerin ikinci yarısında kuzey-güney aksında hızlı bir mekânsal yayılma süreci içerisinde genişlemiş, gecekondular sayıları atmaya başlamıştır. Ülke genelinde ekonomik ve sosyal planlamaya önem verilmesi kent planlama sürecine de yansımıştır. Kent planlama çalışmalarında üst ölçekli planlara verilen önemle birlikte, Ankara Nazım Plan bürosunda çağdas teknikler kullanılarak Ankara'nın nazım planı yapılmıştır. Yapsatçı üretime alternatif olarak kooperatif konut üretimi teşvik edilmiştir. Bu teşvikle birlikte 1970'lerin sonuna doğru toplu konut üretimi artmaya başlamıştır. Gerek kooperatif yolu ile gerekse konut inşaat şirketleri aracılığıyla kentin çeperlerinde toplu konut projeleri hazırlanmaya başlamıştır.

1970'lerin sonunda Ankara'da, bir önceki dönemden farklı olarak, kuzey-güney aksındaki gelişimin yanında, nazım planının yönlendirmesi ile doğu-batı aksında da yerleşme nüveleri ortaya çıkmıştır. Ankara, 1945'e kadar görülen mekânsal biçimlenme modelinden uzaklaşmıştır. Katsayısı artırılan yoğun konut alanları, kente hâkim olmaya başlayan gecekondular alanları, çok sayıdaki alt merkezleri ve kent çeperlerinde başlayan toplu konut alanları ile yeni bir mekânsal biçimlenme söz konusudur.



**Harita 6 - Ankara'nın Konumu ve Ulaşım İlişkileri**

1980'li yıllardan itibaren küreselleşme sürecinin etkileri Ankara kent mekânının yeniden biçimlenmesinde etkili olmuştur. Büyük ölçekli inşaat şirketlerinin ürettiği büyük ölçekli konut alanları, kent mekânına büyük bir hızla eklenmektedir. Kentte yeni gelişen çağdas görünümlü, görece yaşam kalitesi yüksek konut alanları ile çöküntü bölgeleri yan yanadır. 1980 sonrası, Çukurambar konut alanında kentsel dönüşüm ve Çayyolu konut alanında kentsel büyüme uygulamaları, kentin mekânsal farklılaşmasına uygun düşen iki iyi örnektir. Mevcut gecekondular alanlarının çok katlı, görece nitelikli apartmanlara dönüşmesiyle Çukurambar'da yüksek yoğunluklu fiziksel bir dönüşüm gerçekleşmektedir. Bu dönüşüm bölgedeki konut ve arsa rant değerlerini olağanüstü bir biçimde yükseltmektedir.



**Harita 7 - Ankara'nın Konumu ve Gelişimi**

Öte yandan Eskişehir yolu üzerindeki yeni konut alanları ve Ümitköy/Çayyolu konut alanı yeşil alanların yok edilmesi pahasına az katlı (giderek çok katlı) toplu konut alanları ile yerleşime açılmakta, kente büyük parçalar halinde eklenmektedir. Bölge, gerek kooperatiflerin spekülatif konut inşaatları gerekse büyük inşaat firmalarının “marka konutları” ya da kendi içlerine kapalı lüks konutları ile büyük bir hızla büyümektedir. Kentsel büyüme ya da kentsel dönüşüm ile sınırlı rantlar ya da mutlak rantlar olağanüstü boyutlara ulaşmıştır.

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

#### 4.1.2 - Çankaya İlçesi

Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara ili'ne bağlı bir ilçedir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Yerleşik nüfusu 785.330 kişi olan Çankaya, Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biridir ve pek çok ilden daha kalabalıktır. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve on üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.





#### Harita 8 - Çankaya'nın Konumu

1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi olan Çankaya, 1983 yılında Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak ve Keçiören olmak üzere beş ilçeye bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi kurulmuş, Çankaya da bu belediyeye bağlı bir metropol olmuştur. İlçe bir belediye başkanlığına ve bir kaymakamlığa bağlıdır. İlçede 116 tane mahalle bulunmaktadır.

İlçe Ankara'nın merkezinde yer almaktadır ve şehir merkezi de bu ilçededir. Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları Ankara Garı ve Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali Çankaya'dadır. Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları 2009 yılında Ankara-Eskişehir Hızlı Treni de ulaşım hizmet vermeye başlamıştır. Bu hatlar İstanbul'a ve Konya'ya kadar uzatılacaktır ve 2011 yılında bitirilip hizmete girmesi planlanmaktadır.

İlçe içi ulaşımı kolaylaştıran iki adet faal, dört adet de inşaat halinde olan metro vardır. Bu metrolardan beşi Çankaya'yı, Yenimahalle, Keçiören gibi ilçelere bağlar. Yapımına 1992 yılında başlanan Ankaray metrosundan Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne direkt geçiş vardır. İlçeye havayolu ile ulaşım ancak, şehir merkezine 28 km mesafede bulunan, Çankaya'nın kuzeydoğusundaki Esenboğa Uluslararası Havalimanı ile mümkündür.

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir.

1980'li yıllara kadar Atatürk Bulvarı-Ziya Gökalp Caddeleri üzerinde Kızılay-Kavaklıdere ve Maltepe-Kurtuluş eksenleri üzerinde yoğunlaşan Kızılay merkez gelişimi batı yönünde kamu hizmetlerinin yoğunlaşması sonucu tıkanmış; iş, tüketim, meslek ve kişisel hizmetler biçiminde prestij yapıları ve dönüşümleriyle Çankaya ve Gaziosmanpaşa yönünde bir ivme kazanmış, özellikle inşaat firmaları ve holding merkezleriyle yeni, üst düzey teknoloji ve hizmetleri pazarlayan iş hizmetleri, teknik hizmetler, mühendislik-mimarlık hizmetleri sunan meslek hizmetleri; Atakule, Karum gibi merkezlerde yoğunlaşan tüketim hizmetleri ve üst gelir gruplarına hizmet sunan kişisel hizmetler, kentin güneyindeki konut bölgelerine akın etmişlerdir. Söz konusu merkez işlevleri gelişimi; hem konut bölgelerini ve hem yapı yoğunluğu, alt yapı ve ulaşım kapasitesi açısından fiziksel yapıyı zorlayıcı bir nitelik göstermiştir.

Merkeze yakın bir bölgede yer almasına, konut alanlarından büro alanlarına dönüşmesi sürecinde olmasına karşın gayrimenkul değerlerinin bölgenin yapılaşmasını tamamlayan bir bölge olması nedeniyle taşınmazın bulunduğu bölgede gayrimenkul değerlerinin durağan düzeyde kalacağı düşünülmektedir.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör ile karşılaşmamıştır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya İmar Müdürlüğü, Çankaya Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Ulaşılabilirliği yüksektir.
- \* Donatı alanlarına yakındır.
- \* İç mekanda ve dış mekanda kaliteli malzeme kullanılmıştır.
- \* Kapalı ve açık otopark alanları yer almaktadır.
- \* İşlevine uygun olarak kullanılmaktadır.
- \* Yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Sedat Simavi Caddesi üzerinde az sayıda ofis yerleşim birimi bulunmaktadır. Genelde konut alanlarının işyerine şekline dönüştürüldüğü görülmüştür.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.



## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
- Taşınmazın değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi,  
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller-Binalar

\*

#### ÇINAR GAYRİMENKUL

Tel 0 312 441 17 69

Atakule yakını, Ahmet Mithat Efendi Sokak'ta yer alan 700 M<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat toplam 5 katlı 1200 M<sup>2</sup> kullanım alanı olan binaya 2.600.000.-TL istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 2.167.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir.

\*

#### WORLD TİCARİ GAYRİMENKUL

Tel 0 312 419 19 02

Hoşdere Mevkii'nde yer alan, zemin katlarının ticari kullanıma uygun olduğu, toplam kullanım alanının 2000 M<sup>2</sup> olan binaya 4.250.000.-TL istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 2.125.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir.

\*

#### OSMANLI EMLAK

Tel 0 312 428 82 96

Cinnah Mevkii'nde cadde üzerinde yer alan 1150 M<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan toplam yapılaşma alanı 3800 M<sup>2</sup> olan prestij büro olarak kullanıma uygun olan arsaya 3.750.000.-TL istenilmektedir. Arsanın M<sup>2</sup> birim değerine 3260.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir.

\*

#### EVREN EMLAK

Tel 0 312 446 46 44

Mithatpaşa Caddesi üzerinde yer alan, konum olarak ekspertizi yapılan gayrimenkulle aynı ticari potansiyele sahip dersane olarak kullanılan 1500 M<sup>2</sup> kullanım alanlı binaya 4.750.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. M<sup>2</sup> birim değerine 3166.TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir.

\*

**OSMANLI EMLAK**

Tel 0 312 428 82 96

Atakule yakınında yer alan 700 M<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan toplam alanı 1600 M<sup>2</sup> olan binaya 2.500.000.-TL istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 3571.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir.

**Satılık Emsaller-Bürolar ve Daireler**

\*

**TURYAP EMLAK**

Tel 0 312 490 81 88

Ahmet Rasim Sokak üzerinde yer alan binanın zemin katında yer alan 135 M<sup>2</sup> giriş kat daireye 200.000.-TL istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 1485.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir.

\*

**REMAKS ASTRA**

Tel 0 312 490 18 00

Hoşdere Caddesi üzerinde yer alan, dekorasyonu yapılmış bir binada yer alan 185 M<sup>2</sup> normal katta yer alan büro olarak kullanılan taşınmaz 310.000.-TL istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 1676.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir.

\*

**İNCESU EMLAK**

Tel 0 312 481 75 76

Ahmet Rasim Sokak'ta yer alan iki daire birleştirilerek 350 M<sup>2</sup> haline dönüştürülen giriş kat, halihazırda büro olarak kullanılan taşınmaz 550.000.-TL istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 1571.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir.

\*

**AYRANCI EMLAK**

Tel 0 312 426 86 42

Sedat Simavi Sokak'ta yer alan 130 M<sup>2</sup> olarak pazarlanan iç dekorasyonu yapılmış bir daireye 235.000.-TL istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 1807.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir.

**\* CENTURY EMLAK**

Tel 0 312 426 86 42

Sedat Simavi Sokak'ta yer alan 140 M<sup>2</sup> olarak pazarlanan iç dekorasyonu yapılmış bir giriş kat büroya 1.200.-TL istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 8,50-TL/M<sup>2</sup>/AY istenilmektedir.

**\* REMAKS ASTRA**

Tel 0 312 426 86 42

Ahmet Rasim Sokak'ta yer alan 130 M<sup>2</sup> olarak pazarlanan iç dekorasyonu yapılmış normal kat büroya 1.500.-TL istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 11,50-TL/M<sup>2</sup>/AY istenilmektedir.

**\* REALITY WORLD EMLAK**

Tel 0 312 442 00 51

Hoşdere Caddesi üzerinde yer alan 165 M<sup>2</sup> olarak pazarlanan normal kat bir ofise 1.400.-TL/AY istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 8,48.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir.

**\* TURYAP EMLAK**

Tel 0 312 490 81 88

Ahmet Rasim Sokak üzerinde yer alan binanın zemin katında yer alan 135 M<sup>2</sup> giriş kat daire için aylık 1.000.-TL/AY istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 7,40.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir.

**\* SARAN EMLAK**

Tel 0 312 418 44 38

Simon Bolivar caddesi üzerinde yer alan 4 katlı toplam kullanım alanı 1200 M<sup>2</sup> olan binaya 20.000.-TL istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 16,70.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir.

**\* SARAN EMLAK**

Tel 0 312 418 44 38

Taşınmazla aynı bölgede toplam kullanım alanı 1000 M<sup>2</sup> olan toplam 4,5 katlı binaya 15.000.-TL istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 15.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir.

Taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmada; genellikle üst gelir grubunun bulunduğu bir bölgede yer alması, şehrin ana merkezlerine yakın konumda olması, yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi, kıtlık faktörü göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı fonksiyonda kullanılan kat irtifakı kurulmamış binaların M<sup>2</sup> birim değerlerinin değişken olduğu, pazarlanan M<sup>2</sup> birim değerinin 987.-TL/M<sup>2</sup> ile 3.167.-TL/M<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevki konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, Ortalama düzeltilmiş değeri 1.470.-TL/M<sup>2</sup> takdir edilmiştir. Taşınmazın ortalama aylık kira değerinin ise 9,2.-TL/M<sup>2</sup> olduğu takdir edilmiştir.

$$1.470 \text{ .-TL/M}^2 \times 1.943,00 \text{ M}^2 = 2.856.210 \text{ .-TL}$$

$$\text{TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ} = 2.857.000 \text{ .-TL}$$

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Taşınmazların yakın çevresinde yapılaşmanın tamamlanmış olması nedenleriyle; satılık arsa bulunamamıştır.Bu nedenlerden dolayı yeniden inşa etme (ikame) maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 8 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

#### 6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden parsel üzerindeki binanın ortalama m<sup>2</sup> kira değerinin 9,2 TL olduğu kanaatine varılmıştır. Buradan hareketle yapıya ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin yaklaşık 17.875.-TL/AY olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 214.500.-TL olarak hesaplanmaktadır.

Elde edilen bu yıllık net gelirlere ve kullanılan kapitalizasyon oranına bağlı olarak;

**Taşınmazın Değeri: 214.500.-TL / 0,08= 2.682.000-TL**

Kullanım Alanı (M <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri(TL)	Doğrudan Kapitalizasyon Oranı	Yuvarlatılmış Satış Değeri (TL)
1.943,00	17.875,00	214.500,00	0,08	2.682.000,00

**Çizelge-1:Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri**

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Halihazırdaki kullanımı en etkin ve verimli kullanımı olduğu görülmüştür.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;  
Taşınmazın toplam değeri: **2.857.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;  
Taşınmazın toplam değeri: **2.682.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer in yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tahsihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

### 6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

### 6.5.4 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemede yasal gereklere yerine getirildiği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Bütün olarak binaların M<sup>2</sup> birim değerine 8.-TL/M<sup>2</sup> ile 16.-TL/M<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Bağımsız bölümlerin kira değerinin 7.-TL/M<sup>2</sup> ile 13.-TL/M<sup>2</sup> olduğu takdir edilmiştir. Taşınmazın M<sup>2</sup> birim kira değerine 9,2.-TL/M<sup>2</sup>/AY olduğu takdir edilmiştir. Buradan hareketle yapıya ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinun yaklaşık 17.875.-TL/AY olabileceği kanaatine varılmıştır.

### 6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca "gayrimenkul" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakıncası bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı; gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmayacağı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 1 adet taşınmazın

31.12.2012 tarihli toplam değeri için ;

**2.857.000 .-TL**

**(İkimilyonsekiyüzelliyedibinTürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**3.371.260 .-TL**

Üçmilyonaltıyüzseksenbibinaltıyüz kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>2.857.000</b>	<b>1.587.222</b>	<b>1.215.745</b>	<b>3.371.260</b>

1 USD = 1,8000 .-TL

1 EURO = 2,3500 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Osman Tahsin AKYEL**

Lisans No: 400125

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



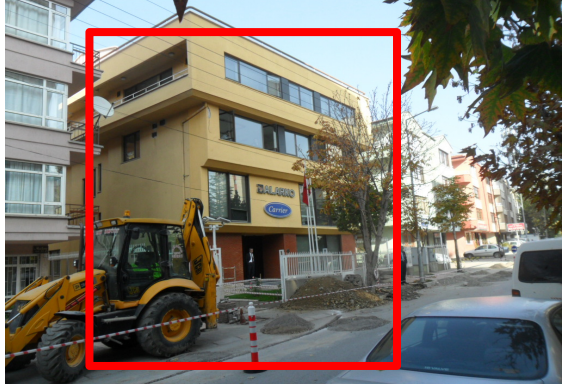
**A.Ali YERTUT**

Lisans No: 400544

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.



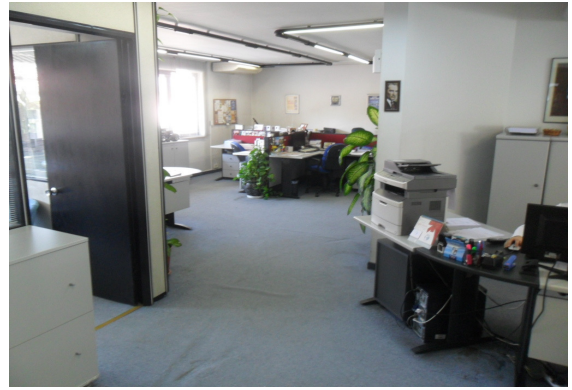
**FOTOĞRAFLAR**











TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 5405/13
Zemin No	: 30859	Yüzölçüm	: 631,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: KARGIR APARTMAN
Kurum Adı	: Çankaya TM		
Mahalle / Köy Adı	: GÜZELTEPE Mah.		
Mevki	:		
Cilt / Sayfa No	: 1 / 51		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Vcv.	Terkin Sebebi - Tarih - Vcv.
59242	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM	631,00	Satış - 08/02/1999 - 844-	

Raporlayan: 0225 SİNEM ÖZTÜRK  
Kavim Uzmanı  
15.11.2012



**İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
ANKARA**

Sayı : M.06.3.ÇAN.0.13.05.02/32827-1710/12 (22581)  
Konu: 5405 ada 13 sayılı parsel.

2.11.2012

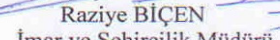
**ALARKO  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Muallim Naci Cad.No.69  
Ortaköy/İSTANBUL

İLGİ: 15.11.2012 tarih 32827 sayıda kayıtlı yazınız;

İlgi yazı ile Ankara İli Çankaya sınırları içerisinde yer alan 5405 ada, 13 sayılı parselin imar bilgilerinin yazılı olarak bildirilmesi talep edilmektedir.

Arşiv kayıtlarımızda yapılan incelemede;  
İmarın 5405 ada, 13 sayılı parselinin 22500 nolu kesin parselasyon ve bölge kat nizamı planında, ayrık nizam 4 katlı konut bölgesinde kaldığı, yola mesafesinin 5.00m. yan komşu mesafelerinin 3.00' er m, olduğu hususları tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

  
Raziye BIÇEN  
İmar ve Şehircilik Müdürü



YAPI RUHSATI				TSE				İş bu yapıda TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.					
1. Ruhsatı veren kurum <b>Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü</b>				2. Ruhsat tarihi <b>2-1 AĞUSTOS 1998</b>				3. Ruhsat numarası <b>121</b>					
4. Ruhsatın veriliş maksadı <b>Tadilat Ruhsatı</b>				5. Mahallesi <b>Güzeltepe</b>				6. Pafta no <b>---</b>		7. Ada no <b>5405</b>		8. Parsel no <b>13</b>	
9. İmar durumu tarihi <b>21.04.1998</b>			10. İmar durumu numarası <b>6161-6039</b>			11. İstinma türü <b>Kal+Asn.</b>			12. Yakıt türü <b>Sıvı</b>				
13. Tapu tesvii belgesi veren kurum <b>Çankaya 1.Bölge T.S.M.</b>						14. Tapu tesvii belgesi tarihi <b>11.06.1998</b>			15. Tapu tesvii belgesi numarası <b>---</b>				
YAPI SAHİBİNİN						YAPI MÜTEAHHİDİNİN							
16. Adı soyadı / Ünvanı <b>Alarke Fenni Malz.Satış ve İmt.A.Ş.</b>						20. Adı soyadı / Ünvanı <b>Alarke Fenni Malz.Satış ve İmt.A.Ş.</b>							
17. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>Boğaziçi V.D.</b>			18. Vergi dairesi sicil <b>0510032725</b>			22. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>Boğaziçi V.D.</b>			23. Vergi dairesi sicil numarası <b>0510032725</b>				
19. Adresi <b>Sedat Simavi Sok.No:48</b> <b>Çankaya/ANKARA</b>						24. Adresi <b>Sedat Simavi Sok.No:48</b> <b>Çankaya/ANKARA</b>							
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı		26. Ünite sayısı	27. Yüzölçümü	28. Yol seviyesi altında kat sayısı	29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	30. Toplam kat sayısı	31. Yapının yükselişi	32. 1 m <sup>2</sup> 'sinin maliyeti	33. Yapının sınıfı	34. Yapı grubu			
<b>Büro</b>		<b>1</b>	<b>2043-</b> <b>1943</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>5+Ç.A.</b>	<b>12.09</b>	<b>44.666.000.-</b>	<b>3</b>	<b>B</b>			
			<b>Sedat DÜZÜ</b> <b>İns. 223</b>										
			<b>1943</b>										
<b>Toplam</b>		<b>1</b>	<b>2043--</b>										
35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç) <b>14.293.120.000.-</b>				36. Alt olduğu yıl <b>1998</b>		37. Yapının arsa değeri Bina İsk. Durumunda <b>14.293.120.000.0</b>		38. Toplam maliyet (Arsa dahil)					
39. İskeletin cinsi <b>B.A.K.</b>		40. İskeletin dolgu maddesi <b>Tuğla</b>				41. Yığma yapının cinsi <b>---</b>							
RUHSAT YEKİ PROJELER						FENNİ MES'ULUN (TUS)							
42. Mimari proje <b>22.07.1998</b>						49. Adı soyadı <b>Aykut TOLGA</b>							
43. Statik rapor <b>11.08.1998</b>						50. Adresi <b>Atatürk Bulvarı No:69/180</b> <b>Kızılay/ANKARA</b>							
44. Tesiilat projeleri <b>11.08.1998</b>						51. Taahhüdü <b>ANK.25.Not.18.08.1998</b> <b>gün ve 48087 sayılı taah.</b>				54. İmzası			
45. Dolgu toplamı		46. Kazı toplamı		47. Harice çıkacak kazı toplamı		52. Kurum sicil no <b>132</b>							
48. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer						53. Oda sicil no <b>2657</b>							
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER													
55. Gelirin mahiyeti		56. Makbuz tarihi		57. Makbuz no		58. Tutarı (TL.)		59. Açıklama		60. Otopark harcı			
Yol-kanal harcı								<b>Cephe ve Çatı arasında teras yapılacak olup 320 m<sup>2</sup> büyüme olmaktadır.</b>		Trafik Komisyonunun ..... gün ve ..... sayılı kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından ..... TL otopark bedeli tahsil edilmiştir.			
Bina-İnşaat harcı		<b>18.08.1998</b>		<b>917804</b>		<b>22.969.200.-</b>							
Çevre İlg. Harcı		"		"		<b>612.900.-</b>							
Bel. Hiz. Üc.		"		"		<b>174.720.000.-</b>							
				<b>Toplam</b>		<b>198.302.100.-</b>							
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 YAPI RUHSATI verilmiştir. ---													
61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası <b>Sedat DÜZÜ</b>				62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası <b>Raziye BİÇEN</b> <b>İm. Müh.</b> <b>Y.İ.Ş.Ş.Şt.</b>				63. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür <b>Nuri TAŞKAN</b> <b>İmar Md. Yrd.</b> <b>21 AĞUSTOS 1998</b>					





# **TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400125

Tarih : 17.07.2003

## 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 uyanınca

**Osman Tahsin AKYEL**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.07.2007

No : 400544

**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

**Abdulkadir Ali YERTUT**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öztangut*

E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN