

KONU : Değerleme Raporu
SAYI : 2010_1592 (2010_682-2010_1535)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Namık Kemal Mah. Tonguç Baba Cad.
No:23 Kat.3
Esenyurt/İSTANBUL

İLGİ : (a) 01/11/2010 tarihli değerlendirme talebiniz.
(b) 12/11/2010 tarihli 0016_GYO_2010 no'lu Gayrimenkul Değerleme Hizmet Sözleşmesi

İlgi(a) değerlendirme talebiniz üzerine düzenlenen ilgi(b) sözleşmeye istinaden Ankara İli, Altındağ ilçesi, Fazilet Mah. 4275 ada, 1 parsel sayılı ve 3.093 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerindeki 1, 2, 3, 4, 5, 134 ve 135 bağımsız no'lu, tapuda Kiler GYO A.Ş. adına kayıtlı hipermarket, dükkan, depolu dükkan ve ticari depo niteliklerindeki taşınmazların hukuksal ve teknik fizibilite çalışmaları firmamız uzmanları tarafından yapılmıştır.

Konu mülklere ait tespit ve kanaatlerimizi içeren değerlendirme raporumuzdan orijinal 2 nüsha yazımız ekinde sunulmuş olup bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.

Sibel YILDIRIM
ARGE Gayrimenkul
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı

KİLER GYO A.Ş.

(12/11/2010 tarihli 0016-GYO-2010)

**ANKARA İLİ, ALTINDAĞ İLÇESİ
FAZİLET MAHALLESİ
4275 ADA, 1 PARSELDEKİ
7 ADET TAŞINMAZIN
DEĞERLEME RAPORU**

(12/11/2010 - 31/12/2010)



İÇİNDEKİLER

ÜST YAZI.....	1
KAPAK SAYFASI.....	2
İÇİNDEKİLER.....	3
1.RAPOR BİLGİLERİ	5
2.RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	5
3.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	7
4.1. Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler	7
4.1.1. Gayrimenkulün yeri ve konumu	7
4.1.2. Gayrimenkulün tanımı	7
4.1.3. Gayrimenkulün tapu kayıtları	7
4.1.4 Tapu takyidat bilgileri.....	8
4.2. İmar Bilgileri.....	8
4.3. Tapu, plan, proje, ruhsat, şema v.b. dokümanlar	9
4.4. Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım-satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri v.b.) ilişkin bilgi	9
4.5. Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesini ilişkin bir sınırlama) olup, olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş	9
4.6. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş	9
4.7. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi v.b.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.....	9
4.8.Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	10
5.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER (GENEL VE ÖZEL VERİLER)	10
5.1. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler	10
5.2. Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler	22
5.2.1. Ankara İli	22
5.2.2. Altındağ İlçesi	22
5.2.3. Ulaşım ve Altyapı.....	23
5.2.4. Nüfus ve Demografik Yapı.....	23
5.2.5. Ekonomik Yapı	24
5.3. Değerleme işlemini olumlu-olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler.....	25
5.3.1.Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	25



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

5.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	25
5.4. Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri	25
5.5. Fiziksel değerlemede baz alınan veriler	26
5.6. Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler	26
5.7. Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri	26
5.8. Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri	26
5.8.1. Maliyet Oluşumları Analizi	27
5.8.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi	27
5.8.3. Nakit/Gelir Akımları Analizi	27
5.9. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri	27
5.10. Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri	27
5.11. Kira değeri analizi ve kullanılan veriler	29
5.12. Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi	30
5.13. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar	30
5.14. En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi	30
5.15. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi	30
5.16. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	30
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
6.1. Farklı değerlendirme metodlarının ve analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerin açıklanması	31
6.2. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri	31
6.3. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	31
6.4. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkında görüş	31
7. SONUÇ	32
7.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi	32
7.2. Nihai değer takdiri	32
7.2.1. Yasal ve Mevcut Durum Değeri	32
7.2.2. Kira Değeri	32
7.2.3. Geliştirilmiş Proje Değeri	33
7.2.4. Geliştirilen Projenin Arsa Değeri	33
7.3. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde projenin değerlendirme tarihi itibari ile bitirilmiş olması var sayımı ile değeri	33
7.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde değerlendirme tarihi itibari ile tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	33
8. RAPOR EKLERİ	33
8.1. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği v.b. bilgi ve belgeler	
8.2. Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ının değerlendirme lisanslarının örnekleri	
8.3. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler	



1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2010
RAPORUN NUMARASI	:	2010_1592 (2010_682-2010_1535)
RAPORUN TÜRÜ	:	Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fazilet Mahallesi, 4275 Ada, 1 Parseldeki taşınmazda yer alan 7 Bağımsız Bölüme Ait Değerleme Raporu
DEĞERLEME TARİHİ	:	12/11/2010 - 31/12/2010
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	12/11/2010
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	:	0016_GYO_2010
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	İsmail AKDAĞ - Harita Kadastro Mühendisi Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400411)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	:	Güler YILDIRIM - Harita Kadastro Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400276)

2. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor Kiler Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin talebine istinaden pazar araştırmalarına dayandırılarak Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine göre "sermaye piyasasında uluslararası değerlendirme standartları hakkında tebliği (seri VIII, No:45)" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.



3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş
ŞİRKETİN ADRESİ	: Meşrutiyet Mah. Hacı Mansur Sokak Başak Apt. No.32 Kat.2 D:8 Osmanbey Şişli/İSTANBUL
ŞİRKETİN TELEFON-FAX	: 0212-347 12 03 (PBX)- 0212 347 12 08 (FAKS)
TESCİL TARİHİ	: 04.04.2006
SİCİL NO	: 585145
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 220.000,00 TL
FAALİYET KONUSU	: <ul style="list-style-type: none">- Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde resmi. özel. gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri ile gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti vermektir.-Her türlü taşınmaz malın değerlemesi yapılan taşınmazla bağlantılı menkuller ile makine teçhizatın ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini ulusal ve uluslar arası alanda kabul görmüş standartlar dahilinde yaparak, rapor/ar hazırlamak ve belli sürelerde bu raporları yeniden düzenlemek.-Gayrimenkule dayalı projelerde, inşaata başlanabilmesi için proje bilgilerinin tam ve doğru olduğunun tespiti konusunda rapor hazırlamak.- Her türlü gayrimenkulün kira rayiç değerlerini tespit ederek bu konularda rapor hazırlamak ve hazırlanan raporları belli sürelerde yeniden düzenlemek.- İnşaatların plan ve proje ve yapı şartnamesine uygunluğunu takip etmek ve belli aralıklarla durumlarını belirlemek ve bu konuyla ilgili raporlar düzenlemek v.b alanlarda danışmanlık hizmeti vermek.
MÜŞTERİ UNVANI	: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Namık Kemal Mah. Tonguç Baba Cad. No:23 Kat:3 Esenyurt/İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Bu rapor Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin değerlendirme talebine istinaden Pazar araştırmalarına dayandırılarak Sermaye piyasası Kurulu hükümlerine göre "sermaye piyasasında uluslararası değerlendirme standartları hakkında tebliği (seri VIII, No:45)" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

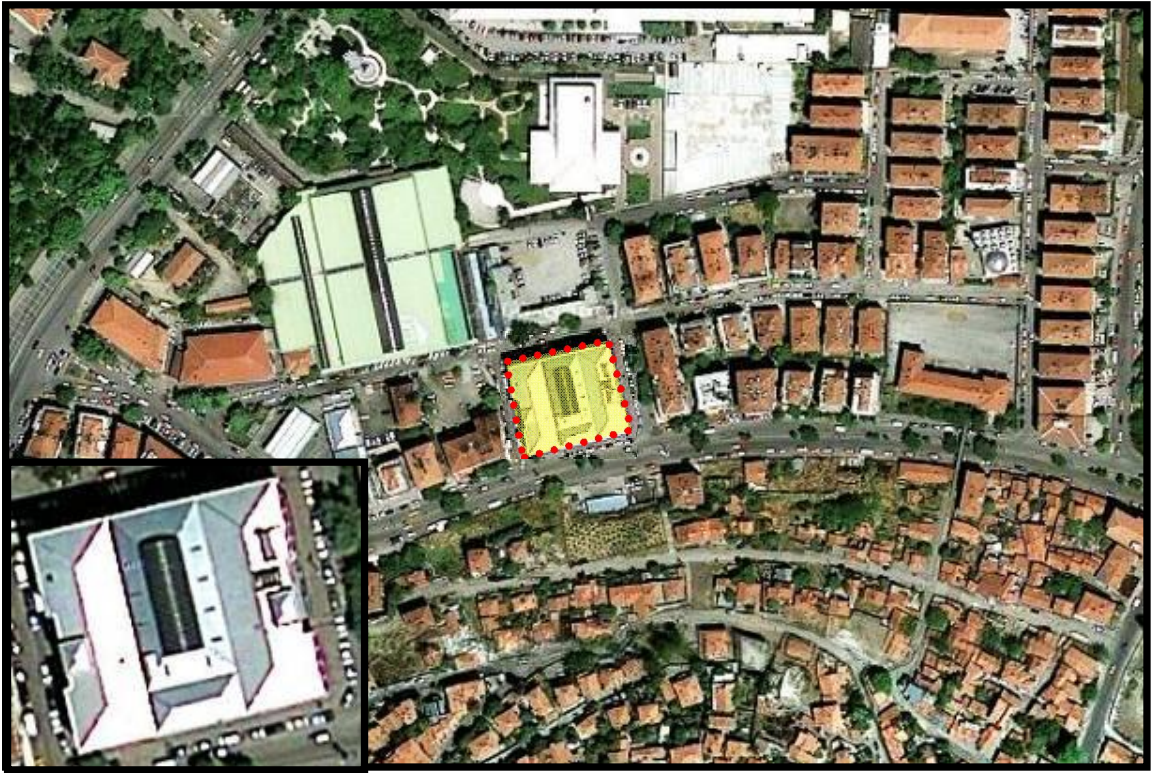


4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler,

4.1.1. Gayrimenkulün Yeri ve Konumu

Değerlemeye konu olan taşınmazlar Altındağ ilçesi, Fazilet Mahallesi, Açıklık Sokak No:14 posta adresinde bulunan Altındağ Gençlik ve Kültür Merkezi içerisinde yer alan 1-2-3-4-5-134-135 no'lu bağımsız bölümlerdir. Taşınmazların yakın çevresinde Altındağ Müftülüğü, BP Akaryakıt İstasyonu, Yunus Emre Halk Çarşısı, Yıldırım Beyazıt Eğitim ve Araştırma Hastanesi ile Yıldırım Beyazıt Camii yer almakta olup yapı dokusunu 4-5 katlı konut ve ticaret kullanımlı binalar ile kamu kurumlarına ait binalar oluşturmaktadır.



4.1.2. Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar tapuda Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fazilet Mahallesi, 4275 ada 1 no.lu parselde kayıtlı 3.093,00 m² yüzölçümlü arsa üzerine kurulu olan Altındağ Gençlik Kültür Merkezi içerisinde yer alan 7 adet taşınmazdır. Taşınmazlar mahallen birleştirilmiş olup hipermarket olarak kullanılmaktadır.

4.1.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Ankara ili, Altındağ ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 08.12.2010 tarih saat 10:00 itibariyle alınan takyidatlı tapu kayıt belgeleri tetkik edilerek aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup tapu kayıt belgelerinin örnekleri de rapor ekinde sunulmuştur.



Bağımsız Bölüm No	1	2	3	4	5	134	135
İl	Ankara	Ankara	Ankara	Ankara	Ankara	Ankara	Ankara
İlçe	Altındağ	Altındağ	Altındağ	Altındağ	Altındağ	Altındağ	Altındağ
Mahalle	Fehmi Yağcı	Fehmi Yağcı	Fehmi Yağcı	Fehmi Yağcı	Fehmi Yağcı	Fehmi Yağcı	Fehmi Yağcı
Sınırı	Planındadır	Planındadır	Planındadır	Planındadır	Planındadır	Planındadır	Planındadır
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Ada No	4275	4275	4275	4275	4275	4275	4275
Parsel No	1	1	1	1	1	1	1
Yüzölçümü	3.093,00 m ²	3.093,00 m ²	3.093,00 m ²	3.093,00 m ²	3.093,00 m ²	3.093,00 m ²	3.093,00 m ²
Cilt No	1	1	1	1	1	3	3
Sayfa No	83	84	85	86	87	216	217
Tapu Cinsi	Kat İrtifakı	Kat İrtifakı	Kat İrtifakı	Kat İrtifakı	Kat İrtifakı	Kat İrtifakı	Kat İrtifakı
Malik	Kiler GYO A.Ş.	Kiler GYO A.Ş.	Kiler GYO A.Ş.	Kiler GYO A.Ş.	Kiler GYO A.Ş.	Kiler GYO A.Ş.	Kiler GYO A.Ş.
Kat No	Bodrum	1.Bodrum	Bodrum	1.-2.Bodrum	1.Bodrum	3.Bodrum	3.Bodrum
Bağımsız Bölüm Niteliği	Hipermarket	Dükkan	Dükkan	Depolu Dükkan	Dükkan	Ticari Depo	Ticari Depo
Arsa Payı	1192/6186	42/6186	42/6186	42/6186	42/6186	40/6186	16/6186
Edinme Tarihi	04.07.2008	04.07.2008	04.07.2008	04.07.2008	04.07.2008	27.06.2008	27.06.2008
Yevmiye No	9075	9083	9083	9083	9083	8781	8781

4.1.4.Tapu Takyidat Bilgileri

Ankara ili, Altındağ ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 08.12.2010 tarih saat 10:00 itibariyle alınan takyidatlı tapu kayıt belgeleri incelendiğinde taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar tespit edilmiştir.

Rehinler Hanesi

1-134-135 no'lu bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak

- 07.07.2008 tarih 9205 yevmiye no'lu Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine, 15.000.000 TL tutarında, bila faizli, 1.derece ipotek,
- 2-3-4-5 no'lu bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak
- 11.08.2008 tarih 10762 yevmiye no'lu Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine, 2.200.000 TL tutarında, bila faizli, 1.derece ipotek,

İrtifak hanesi

- 08.11.2000 tarih 5007 yevmiye no'lu "bu parsel lehine 123,75 m² 4794 Ada 8 Parsel aleyhine geçit hakkı.

4.2. İmar Bilgileri,

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak Altındağ Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 07.12.2010 tarih 33-01.02/310.02.01/PL-1655/13777/2010 no'lu yazı incelendiğinde ve taşınmazın imar arşiv dosyasında yapılan incelemelerde aşağıda belirtilen bilgiler edinilmiştir:

*Taşınmaz Altındağ Belediye Encümeni'nin 18.05.1999 tarih ve 890 sayılı kararı ile 4275 Ada 1 Parsel iken 4275 Ada 2 Parsel olmuştur.

*Ancak taşınmazın parsel numarasındaki bu değişiklik tapuya bildirilmemiştir. Tapu kayıtları incelendiğinde taşınmazın yer aldığı parsel numarasının halen 1 olarak kayıtlı olduğu görülmektedir. Taşınmazın yapı kullanma izin belgesi encümen kararından sonra alınmış olmasına karşın belge 1 parsel olarak düzenlenmiştir.

*1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Belediye ve Sağlık Tesisi, Ticaret ve Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" olarak ayrılan alanda kaldığı, yapılaşma koşullarının;



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

- *Ayrık nizam
- *Kat Adedi: 5 Kat
- *Hmaks: 15,50 m. irtifa şartlarında
- *Çekme mesafelerinin tüm cephelerden 5'er m. olduğu öğrenilmiştir.
- *Son 3 yıl içerisinde taşınmazın imar durumunda değişiklik olmadığı anlaşılmaktadır.
- *Yapı Ruhsatı Tarih/No: 17.11.1998 / 129
- *Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No: 05.10.2000 / 99
- *Taşınmazın yapı kullanma izin belgesi mevcut olmasına karşın cins tashihi yapılp kat mülkiyetine geçilmemiştir.

4.3. Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanlar,

Ankara ili, Altındağ ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 08.12.2010 tarih saat 10:00 itibariyle alınan takyidatlı tapu kayıt belgeleri (**Ek.2**), ruhsat (**Ek.3**) ve yapı kullanma izin belgesi (**Ek.4**), Altındağ Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 07.12.2010 tarih, 13777/2010 no'lu yazısı ve ekindeki plan örneği (**Ek.5**), rapor ekinde sunulmuştur.

4.4. Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri v.b.) ilişkin bilgi,

Taşınmazların tamamı Zekai Dursun İnş. Turz. Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 1-2-3-4-5 no'lu taşınmazların 04.07.2008, 134 ve 135 no'lu taşınmazların 27.06.2008 tarihinde satışı ile tamamı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün son üç yıllık dönemde hukuki durumunda bir değişiklik olmamıştır.

4.5. Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş,

Taşınmazların üzerinde bulunan Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine ipotekler, şirketin GYO olmasından sonra konulmuş olup borçlu Kiler GYO A.Ş.'dir. İpotekler gayrimenkullerin GYO Portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

4.6. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,

Tarafımıza verilen bilgi ve belgelerde taşınmaza ait 05.10.2000 tarih 99 no'lu yapı kullanma izin belgesi ile 17.11.1998 tarih 129 no'lu yapı ruhsatı, 03.09.1998 tarihli kat irtifakına esas mimari projesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına SPK mevzuatı uyarınca engel teşkil edecek bir husus tespit edilmemiştir.

4.7. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Değerlemesi yapılan taşınmaz 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe giriş tarihinden önce inşa edildiği için incelenen bilgi ve belgelerde yapı denetim hizmeti ile ilgili bilgi ve/veya belgeye rastlanmamıştır.

4.8. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama,

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER (GENEL VE ÖZEL VERİLER)

5.1. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler:

Ekonomiye Bakış ve İnşaat Sektörü-2010

Türkiye Müteahhitler Birliği'nin Temmuz 2010'da yayınlanan İnşaat Sektörü Analizi'ne göre; 2008 yılı başında Ekonomist Nouriel Roubini'nin açıklamaları ile ilk kez gündeme gelen, 2008 yılı yazında ABD'de mortgage kredileri ve türev ürünler balonunun patlaması ile gün ışığına çıkan ve Eylül 2008'de Lehman Brothers'ın iflası ile tepe noktasına ulaştığı kabul edilen Küresel Kriz yaklaşık iki yılını tamamlamış durumdadır.

"Mortgage" balonunun patlamasıyla tetiklenen küresel ekonomik krizin etkilerinin en derin hissedildiği dönem 2009 yılı olmuştur. Yaşanan resesyondan çıkışı sağlayabilmek için 2009 yılında başta Amerika Birleşik Devletleri olmak üzere İngiltere, Japonya, Almanya, Fransa gibi gelişmiş ekonomiler çok büyük meblağlarda kurtarma paketlerini hayata geçirmişlerdir. Ancak bu kurtarma paketlerine rağmen küresel ölçekte ticaret dengelerinin bozulmasının, işsizliğin artmasının ve ekonomik daralmaların önüne geçilememiştir.

Kapalı ekonomiler dışında bir çok ülke ekonomisi son bir yıldaki gelişmelerden ciddi ölçüde olumsuz etkilenmiş, hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde, birkaç istisna dışında küçülme kaydedilmiştir. Başta IMF olmak üzere küresel kuruluşlar bir yandan küresel krizin etkilerini azaltmak ve krizden çıkmak için formüller geliştirmeye çalışırken bir yandan da sonrasında nasıl bir düzen kurulması gerektiği üzerinde çalışmalarını yoğunlaştırmıştır.

Ancak 2010 yılı ortasında gelinen durum itibarıyla, dünyaca ünlü pek çok ekonomistin ortak görüşü, ABD'nin ve Asya'nın gelişen ülkelerinin büyümesi ile ilgili olarak bazı göreceli iyi veriler bulunurken global krizin ikinci aşamasına girildiği ve ikinci bir dip yaşanması olasılığının yükseldiğidir.

Önümüzdeki dönem özellikle AB bölgesinde maliye politikasının giderek sıkılaştırılacağı, vergilerin artırılacağı, kamu harcamalarının kısılacağı bir dönem olacaktır. Buna karşılık, para politikası bir süre daha gevşek tutularak faizlerin düşük kalması sağlanacak, kamu kesiminin terk ettiği yatırım alanlarına özel kesimin ilgi göstermesi beklentisi sürecektir.

Öte yandan, vergilerin artırıldığı, kişilerin elinde kalacak olan harcanabilir gelirin küçüldüğü, kamu harcamalarının kısıldığı bir ortamda talebin nasıl canlı kalacağı, tek başına düşük faizin özel kesimin yatırım yapmasına yetip yetmeyeceği sorularına yanıt üretmek pek kolay görünmemektedir. İkinci önemli risk finansal reformun mali sektörü epeyce zorlaması, işleri



durma aşamasına getirmesi ve küresel finans sistemini bir süreliğine de olsa kilitlemesi olasılığıdır. Yukarıdaki saptamalar çerçevesinde geleceğe ilişkin olarak yapılabilecek en gerçekçi teşhis: Krizin ikinci aşamasının, yönetilmesi epeyce zor bir süreç olacaktır. Farklı ülkelerin farklı yaklaşımlarla ya da ötekilerin durumundan yarar sağlamak amacıyla hareket etmeleri halinde sistemin yeniden krize girmesi kaçınılmaz olacaktır. En küçük bir panik havasında bile sistemin dağılabileceği ve çok konuşulan ikinci dip yaşanabileceği görüşü yaygındır.

G-20 ve Sonrası

Haziran sonunda Kanada'nın Toronto kentinde "Toparlanma ve Yeni Başlangıçlar" temasıyla düzenlenen G-20 zirvesinde, üzerinde uzlaşmaya varılan en önemli konu, G-20 ülkelerinin bütçe açıklarının 2013 yılına kadar yarı yarıya indirilmesi taahhüdünde bulunulması olmuştur. Küresel krizden çıkış usullerinde ise tam bir mutabakat sağlanamamıştır.

Amerikan yönetiminin, henüz küresel durgunluktan çıkış aşamasına gelmediğini, dolayısıyla bütçe açığına olumsuz etkide bulunsa da ekonomiyi canlandırmak için kamu harcamalarına devam etmek gerektiğini savunmasına karşın, Yunanistan'daki mali krizden dersler çıkarmış olan Avrupa'nın eğilimi bütçe açıklarının azaltılması şeklinde olmuş, zirvede alınan karar Avrupa'nın tercihinin ağır bastığını ortaya koymuştur.

ABD Başkanı Obama, zirve sonrasında yaptığı açıklamada, G-20 ülkelerinin bütçe açıklarının yarıya indirilmesi konusunda ortaya koydukları hedefi memnuniyetle karşıladığını, ancak kısa vadede mali güçleri yetebilen ülkelerde teşvik ödeneklerinin sürdürülmesinin önemli olduğunu belirtmiştir.

Zirvede alınan kararlar arasında gelişmiş ülkelerin finans sektöründeki kırılganlıkların giderilebilmesi için ciddi bir finansal sektör reformunun gerçekleştirilmesi, yeni balonlaşma niyetlerinin denetim altına alınmasını sağlamak için bankacılık sistemlerinin daha güvenli hale getirilmesi, bankalara yeni vergiler getirilmesi konusunda üye ülkelere hareket alanı bırakılması gibi konular da yer almıştır.

G-20 Zirvesinde alınan kararların ardından Avrupa'da kemer sıkma politikalarının daha da artacağı, krizin sosyal yükü alt ve orta sınıfların sırtına yıkıldıkça Avrupa'da sokakların kaynamaya devam edeceği şimdiden görünmekte, başta Yunanistan olmak üzere, İspanya, İtalya, Fransa ve Portekiz dahil pek çok ülkede grevler ve protesto eylemleri artmaktadır.

Avrupa ülkelerinde açıkları azaltmak için alınan önlemler nedeniyle küresel ekonominin yılın ikinci yarısında özellikle de Avrupa'da yavaşlaması, ABD'nin büyümesinin ise %1-1.5 seviyesinde ve potansiyelinin yarısı kadar gerçekleşmesi beklenmektedir.

Bazı ekonomistlere göre İspanya ve/veya İtalya'nın Yunanistan'ın durumuna düşmesi halinde, önce Avro bölgesinin sonra AB'nin ve ardından küresel sistemin çok daha ağır bir ekonomik bunalımla karşılaşma tehlikesi mevcuttur.

Uzakdoğu'dan gelen haberler de iç açıcı görünmemektedir. Japonya'nın %200'ü aşan borç yükünün altından kalkamayacağı ve iflasla yüz yüze olduğu bizzat Haziran ayında göreve gelen yeni başbakan Naoto Kan tarafından dile getirilmiştir. Çin'de de büyümenin sürdürülebilir olmadığı, enflasyonun yükselmeye başlayacağı, bu gidişin Çin ekonomisini zayıf düşüreceği iddiaları yaygınlaşmaktadır.

AB'de yaşanan resesyonun uzun sürmesi, Avro'nun zayıflaması ve talep daraltıcı kemer sıkma politikaları ihracatının yarısını bu bölgeye yapmakta olan Türkiye'ye kaygı vermeye devam



etmektedir.

Türkiye Ekonomisi

Son dönemde hükümet tarafından benimsenmiş olan uluslararası açılım politikasının "Stratejik Derinlik" ve "Komşularla Sıfır Sorun" olmak üzere 2 ana eksen üzerinde biçimlendirilmeye çalışılması ekonomide ve uluslararası iş hacminin %90'ından fazlası Avrasya, Ortadoğu ve Kuzey Afrika Bölgelerinde yoğunlaşmış olan inşaat-taahhüt sektöründe iyimser beklentiler yaratmıştır. Bununla beraber, Türkiye'nin jeopolitik avantajlarından azami ölçüde yararlanmayı hedefleyen bu politikanın meyvelerinin toplanması, son dönemde gündeme gelen küresel ve bölgesel gelişmeler ile ortaya çıkan gerilimlerden olumsuz etkilenmiştir.

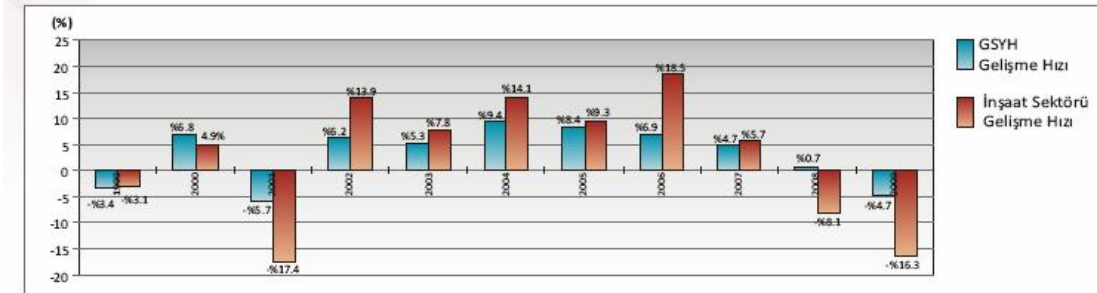
Küresel krizin ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerinin henüz tümüyle bertaraf edilememiş olduğu bir süreçte iç ve dış politikadaki mevcut sorunların ekonomiye nasıl ve ne oranda yansıtacağı henüz netleşmemiştir. İç politika bağlamında pek çok siyasi analistin ortak tavsiyesi sürprizlere hazırlıklı olunmasıdır.

Büyüme:

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre, 2010 yılının ilk üç ayında Türkiye ekonomisi geçen yılın aynı dönemine kıyasla %11.7 büyümüştür. Bu oran ile Türkiye, Çin'den sonra G-20 ülkeleri arasında ikinci en büyük büyümeyi göstermiştir.

Ancak söz konusu büyümeyi değerlendirirken, ülke ekonomisinin krize ne kadar hızlı girmiş olduğunu ve geçen yıl aynı dönemde bir başka rekorun, küçülme rekorunun (2009'un 1. Çeyreğinde ekonomi, 2008'in 1. Çeyreğine kıyasla %14.5 küçülmüştü) gerçekleştiğini anımsamakta yarar vardır.

	GSYH Gelişme Hızı	İnşaat Sektörü Gelişme Hızı
2008 I. Çeyrek	%7.0	-%3.1
2009 I. Çeyrek	-%14.5	-%18.6
2010 I. Çeyrek	%11.7	%8.0



Kaynak: TÜİK

Geçen yılın ilk 3 aylık döneminde ekonominin %14.5 oranında küçülmüş olduğu gözönüne alındığında, bu yılın ilk 3 ayındaki %11.7 büyümenin geçen yılın kaybını telafi edememiş olduğu açıktır.

Büyüme Hızları Kıyaslaması (%)

	2010-1.Ç./2009-1.Ç	2010-1.Ç./2008-1.Ç
GSYH	11.7	-4.5
Özel Tüketim	9.9	-1.7
Özel Yatırım	22.1	-17.2
Sanayi Katma Değeri	18.8	-6.2
Sanayi Üretim Endeksi	17.3	-8.5



Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYH), 1998 yılı sabit fiyatları ile 2007 yılının ilk 3 ayında 22.8 milyar TL iken 2008 yılının ilk 3 ayında %7.0 artış ile 24.4 milyar TL olmuş ve 2009 yılının ilk 3 ayında kriz nedeniyle %14.5 oranında küçülerek 20.9 milyar TL'ye gerilemiştir. 2010 yılında ise GSYH 23.3 milyar TL düzeyine gelmiştir. Bir başka ifadeyle, 2010 yılının ilk 3 ayında ekonominin ulaştığı büyüklük, kriz öncesi 2008 yılındaki büyüklüğün altında kalmıştır.

GS YH (Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış, milyon TL)



1998 sabit fiyatlarıyla GSYH verilerine bakıldığında, 2008 yılının ilk üç aylık dönemindeki üretim düzeyinin imalat sanayinde %6.4, toptan ve perakende ticarete %9.7, inşaatta %12.1 gerisinde kaldığı gözlenmektedir. En fazla büyüyen sektör olarak, mali aracı kuruluş faaliyetleri yani bankacılık ve finansal aracılık hizmetleri %16.1'lik bir artış göstermiştir.

Ana Sektörler - Sabit (bin TL)

	Tarım	Sanayi	Ticaret	İnşaat	GSYH
2007 1. Çeyrek	989.474	6.391.922	3.458.724	1.537.246	22.844.200
2008 1. Çeyrek	1.051.626	6.933.576	3.762.936	1.489.581	24.445.513
2009 1. Çeyrek	1.066.745	5.473.397	2.873.918	1.212.603	20.912.644
2010 1. Çeyrek	1.032.514	6.502.082	3.433.125	1.309.881	23.349.736
2008 1. Çeyrek-2010 1. Çeyrek	-1,8%	-6,2%	-8,8%	-12,1%	-4,5%
2009 1. Çeyrek-2010 1. Çeyrek	-3,2%	18,8%	19,5%	8,0%	11,7%



Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

2009 - 2010 1. Çeyrek verileri ele alındığında, ekonomik büyümeye en büyük katkı, %21 oranındaki üretim artışı ile imalat sanayi sektöründen gelmiştir. Toplamda büyümeye 4.9 puanlık bir katkı yapan imalat sanayi sektörü, yakın dönemde büyüme oranına bu kadar yüksek katkı yapmamıştır. Bununla birlikte, ticaret sektörü %19.5, ulaştırma ve haberleşme sektörleri %11.3 ve inşaat sektörü de %8 oranında büyüyerek toplamda 4.8 puanlık katkı yapmışlardır. %3.2 oranında daralan tarım sektörü ise büyüme oranını 0.2 puan aşağıya çekmiştir.

Talep tarafında ise, yılın ilk üç ayında geçen yılın aynı dönemine göre gerçekleşen büyümenin tamamının iç talep büyümesinden kaynaklandığı görülmektedir. İç talep büyümesinin milli gelir büyümesine katkısı %17 civarında olmasına karşılık, dış talep büyümesinin etkisi -%5.3 görünmektedir. Bu şekilde, ekonomi net olarak %11.7 büyüme göstermiştir. TÜİK verilerine göre iç talep büyümesinin tümü, stok değişmelerini de içeren özel kesim talebindeki büyümeden kaynaklanmaktadır. Bu dönemde özel kesim talebi reel olarak %21 kadar büyürken, kamu kesimi talebi reel olarak %5.3 küçülmüştür. Özel kesimin tüketim harcamaları reel olarak %9.9 artmıştır. Özel kesimin yatırım harcamalarındaki artış ise %22'yi aşmıştır. 2008 yılının ikinci üç ayından beri düşen özel kesim yatırım harcamalarının artış eğilimine girmesi sevindiricidir. Kamu kesiminin tüketim harcamaları %1 civarında artarken, yatırım harcamaları ise %25'in üzerinde düşmüştür.

Enflasyon

Tüketici fiyatları 2010 Haziran ayında tahminlerin ötesinde bir düşüş göstermiş ve TÜFE'de aylık %0.56'lık gerileme yaşanmıştır. Altı aylık artış %3.59, yıllık artış ise %8.37 olmuştur. T.C. Merkez Bankası tarafından 2010 yılı için açıklanmış olan %8.4'lük enflasyon tahmininin %7-7.5 arasında bir rakama indirilmesi olasılığı artmıştır.

İstihdam

Aşağıda son üç yılın Şubat aylarındaki işsizlik oranları görülmektedir. Söz konusu rakamlar Ocak-Şubat-Mart aylarının ortalaması alınmak suretiyle, Şubat ayı işsizlik oranı şeklinde açıklanmaktadır.

İşsizlik Oranları

Dönem	İşsizlik Oranı
2008-Şubat	%11.9
2009-Şubat	%16.1
2010-Şubat	%14.4

2010'un ilk çeyreğinde gerçekleşen işsizlik oranı, geçen yıla göre 1.5 puan düşüktür. Ancak 2008 Şubat ayı rakamının 3.4 puan üzerindedir. Diğer bir deyimle işsizlik oranının azaltılması bağlamında da henüz 2 yıl öncesinin performansına ulaşılabilmiş değildir.

İstihdam yaratma potansiyeli en yüksek sektörlerin başında gelen inşaatteki büyümenin %8 ile GSYH'daki büyüme oranının epeyce gerisine düşmüş olması sektörün işsizliği azaltıcı işlevinin çok sınırlı kalmasına neden olmuştur. Benzeri şekilde geçen yılın ilk çeyreğinde inşaat sektörünün %18.6 daralmış olması ile işsizliğin %16'nın üzerine çıkması arasında da çok yakın bir ilişki bulunmaktadır.

Büyüme ve İşsizlik Oranı İtibariyle Uluslararası Kıyaslama

GSYH bir önceki çeyrek ile kıyaslandığında ve OECD'nin mevsimsellikten arındırılmış



büyüme verileri çerçevesinde ele alındığında 31 ülke içerisinde Türkiye'nin sondan sekizinci olduğu görülmektedir. Örneğin, krizin en derin dönemi olan 2009'un ilk çeyreğinde Kore ekonomisi %4.3 küçülürken Türkiye ise %14.5 küçülmüştür. 2010'un ilk çeyreğinde ise Kore ekonomisi %7.8 büyümüş, Türkiye ekonomisi ise %11.7 büyümüştür. Kore 2010'un ilk çeyreğinde %2.1 ile OECD birinciliğini kazanırken, Türkiye %0.1 büyüme ile (31 ülke içinde) sondan sekizinci olmuştur. 31 üyeli OECD'de 2009'un ilk çeyreğinde Türkiye %7 küçülme oranı ile ikinci sırada yer almıştır. Geçen yılın ilk 3 aylık döneminde Türkiye %14.5 oranında küçülürken, krizden en fazla etkilenen ülkelerden ABD %1.5, Almanya %3.8, Fransa %1.2, İtalya %2.4, İngiltere %1.9, Japonya %4.0, İspanya %1.8, Portekiz %1.5 oranında küçülmüştür. (Kaynak:Eurostat 82/2009)

2010 Mart ayı için açıklanmış olan işsizlik oranları Euro Bölgesinde (AB16) %10.0, AB27 ülkeler grubunda ise %9.6 olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranının en düşük olduğu iki ülke Hollanda (%4.1) ile Avusturya (%4.9) olmuştur. En yüksek olduğu ülkeler ise Litvanya (%22.3) ve Estonya (%19.1) dir. Türkiye bu ülkelerle kıyaslandığında işsizlik oranı itibarıyla 4 AB ülkesinden daha iyi, 23 AB ülkesinden daha kötü konumdadır.

Ekonominin Geleceğine Bakış:

Mevcut durumda yanıtı aranan en önemli soru, "Yüksek oranlı büyüme devam edecek mi?" sorusudur. Yanıtını ararken 2009 ve 2010 1. Çeyrek dönemlerindeki gelişmeleri ve GSYH'daki büyümenin ana dinamiklerini iyi irdelemek gerekmektedir.

Türkiye ekonomisi 2010 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre çok yüksek bir büyüme sergilemiş ama bir önceki çeyreğe, yani 2009'un son üç ayına kıyasla hiç büyümemiştir. TÜİK'in mevsim ve takvim etkisi arındırılmış olarak açıkladığı bir önceki çeyreğe göre büyüme rakamı %0.1'dir. Bu veri ışığında, 2009'un 2. Çeyreğinde başlayan canlanmanın ivme kaybetmiş olduğu gözlenmektedir. Krizin dip noktasını oluşturan 2009'un ilk üç ayına kıyasla üretim ikinci üç ayda %5.4 artış göstermiş ancak ardından çeyrekte çeyreğe büyüme hızları sırasıyla %3.3 ve %1.7 olmuştur. 2009'un son üç ayından 2010'un ilk üç ayına büyüme ise %0.1 düzeyine gerilemiştir. Büyüme ivmesinde gözlenen gerilemenin bazı olumsuz gelişmelerin habercisi olması ihtimal dahilindedir. Öte yandan 2010 yılı ilk çeyreğine ait yüksek büyüme rakamının temelindeki en önemli nedenlerden birinin, geçen yılın aynı döneminde çok hızlı düşen GSYH olduğu (baz etkisi) bilinmektedir. Bir anlamda, 2009 yılının ilk üç ayında dibi gördükten sonra, yıllık bazda elde edilen ekonomik büyümenin hemen hepsi 2009 yılının son dokuz ayında elde edilmiştir. Bu yılın ilk üç ayında ise ülke ekonomisinde bir durgunluk baş göstermiştir. Bu durum, önümüzdeki dönem için iyi bir işaret olarak algılanmamaktadır.

Öte yandan, 2010 Nisan ayında sanayi üretiminde %17 gibi çok yüksek bir yıllık artış gerçekleşmesinin ardından Mayıs ve Haziran aylarında kapasite kullanım oranlarında görülen belirgin yavaşlama yatırımlardaki canlanmanın yavaş seyredeceğini göstermektedir.

İlk çeyrekte büyümeyi etkileyen unsurlara bakıldığında, özel kesim harcamalarının ve yatırımlarının ekonomideki büyümeyi sürükleyen güç olduğu görülmektedir. Sıkı maliye politikasının kaçınılmaz sonucu olarak kamu tüketiminin yalnızca %1 artması ve kamu yatırımlarındaki büyük düşüşün (%25.6) büyüme üzerindeki negatif etkisi sınırlı kalmıştır.

Özel ve kamu harcamaları ile stok değişimi toplamının (iç talep) büyümeye %17.9 katkı yapmış olduğu dikkate alındığında büyümeyi düşüren etkenin dış talep olduğu ortaya çıkmaktadır.



Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

Dış talebe (ihracat ve ithalat toplamı) bakıldığında, yılın ilk 3 ayına ait rakamlar ihracatın canlanmadığını göstermektedir. Buna karşılık ithalatta bir patlama yaşanmış, artan iç talebi önemli ölçüde ithalat beslemiştir. 2010 birinci çeyrekte ihracatın büyümeye katkısı sıfır olarak ortaya çıkmakta olup dış talebin büyümeye negatif etkisi, artan ithalat (%21.1) nedeniyle %5.3 olarak gerçekleşmiştir. 1998 bazlı seride dış talebin büyümeyi bu kadar aşağı çektiği başka bir çeyrek bulunmamaktadır.

Özet olarak, ilk çeyrekte büyümeyi kısıtlayan unsurun özel kesim harcamalarının yetersizliği olmadığı, sıkı maliye politikasının kamu harcamalarını kısıtledi ve stok değişiminin de beklendiği şekilde davranmakta olduğu, dolayısıyla iç talepte güçlü bir artış gerçekleşirken büyümenin önündeki engelin dış talep olduğu görülmektedir.

AB ülkelerinde uygulamaya konulan kemer sıkma politikalarının ihracatı önümüzdeki dönemde daha da olumsuz etkilemesi yüksek bir olasılıktır. Böyle bir ortamda büyümenin temel dinamiğini iç talep oluşturacak, iç talebi canlı tutacak politikalara önem verilmesi gerekecektir. İç talebin üretimi, yatırımı ve istihdamı arttırıcı rol oynayabilmesi ise öncelikle TL'nin aşırı değerli olmasına bağlı olarak artan ucuz ithalatın engellenmesine bağlıdır. Aksi halde canlanan iç talep Türkiye'nin değil, ithalat yapılan ülkelerin ekonomik büyümesine katkı sağlamaya ve o ülkelerin işsizlerine iş yaratmaya devam edecektir. Esasen son yıllarda "istihdam yaratmayan büyüme" olarak tanımlanan sorununun temelinde büyümenin tüketim ve ithalat kaynaklı olması gerçeği bulunmaktadır.

Mevcut durumda sadece azalan ihracat sorununa değil, yüksek işsizlik sorununa da çözüm üretecek yapısal reformlara ihtiyaç vardır. Mal ve hizmet ihracatının geliştirilmesi ve katma değerinin yükseltilmesi için şirketlerin önünü açacak önlemlerin alınması, özel yatırımların kriz öncesi döneme göre hala çok düşük seviyelerde olduğu dikkate alınarak kamu yatırımlarının artırılması ve işgücünün beceri düzeyinin yükseltilmesi bu süreçte önem taşıyan konulardır. Gelecek aylarda bu reformların yapılmaması durumunda ekonomik büyümenin 2010 yılının izleyen dönemlerde yavaşlaması kaçınılmaz olacaktır. Hatta, Türkiye ekonomisinin 2010 yılında beklentilerin de (%5-6) gerisinde kalarak %4'ler mertebesinde bir büyüme performansı ortaya koyması ihtimali artacaktır. Büyüme hızının azalacağı yönündeki sinyallerden ikisi de son açıklanan milli gelir rakamları ile beklentilerin altında gerçekleşen Haziran ayı enflasyon rakamları olmuştur.

Öte yandan 2010 yılında yurtiçinde erken genel seçimin gündeme gelmesi ve/veya dünya ekonomisinde yaşanacak gelişmeler ekonominin büyüme performansını etkileyecek ilave faktörler olacaktır.

Türk İnşaat Sektörü: 2010 1. Çeyrek

İnşaat sektörü 2010'un ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %8.0 oranında büyümüştür. Ancak, 2008 ve 2010 yıllarının 1. Çeyrekleri kıyaslandığında sektördeki üretim rakamlarının 2008'in %12.1 gerisinde olduğu görülmektedir. Esasen 2008'in ilk çeyreğine kıyasla ileri konumda olan, diğer bir deyimle krizi fırsata çevirmiş olan tek sektör mali hizmetler sektörüdür.

İnşaat sektörünün yılın 1. Çeyreğindeki gelişmesine yakından bakıldığında hem niceliksel olarak hem de talebin değişen niteliği bağlamında önemli ve geleceğe ışık tutacak saptamalar yapmak mümkündür:



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Geleceğe yönelik üç önemli niceliksel göstergenin altyapı inşaatları açısından kamunun sabit sermaye yatırımları, bina inşaatları açısından özel sektör sabit sermaye yatırımları ile yapı ruhsatları, konut talebi açısından satış trendleri olduğu bilinmektedir. Yılın ilk çeyreği itibarıyla bu dört göstergenin üçünün negatif bir seyir içerisinde olması sektörün önümüzdeki dönemdeki gelişmesi açısından iyimserliği engelleyici niteliktedir.

Geçen yılın tüm çeyreklerinde daralan sabit sermaye yatırımları bu yılın ilk çeyreğinde artmıştır. Ancak bu süreçte özel sektörün yatırımları %22'nin üzerinde artarken, kamu yatırımları %25.7 azalmıştır. Stoklarda ise %6.4 artış olmuştur.

Kamu yatırımlarına 2010 yılında geçen yıla göre %26.4 daha az olmak üzere 41 milyar TL ayrılmış olması da 2010 yılının izleyen dönemlerinde kamu altyapı yatırımları açısından umut vermemektedir.

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %10.3 düşmüştür.

2010 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde %10.3, bina sayısında %16.5, değerinde %5.1, daire sayısında %1 oranında düşüş olmuştur.

2009 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre konut bina sayısı 22,151 iken, 2010 yılının ilk üç ayında konut bina sayısı %12.4 düşerek 19,399 olmuş; konut yüzölçümleri ise 2009 yılının ilk üç ayında 20,273,963 m2 iken %4.0 düşerek 2010 yılının ilk üç ayında 19,454,042 m2 olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların yüzölçümü %38.3 düşmüştür.

2010 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların yüzölçümünde %38.3, bina sayısında %46.1, değerinde %36.3, daire sayısında %33.9 oranında düşüş olmuştur.

2009 yılının ilk üç ayında Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 20,514 olan konut bina sayısı 2010 yılının ilk üç ayında %45.6 düşerek 11,159 olmuş; konut yüzölçümleri ise 2009 yılının ilk üç ayında 17,016,329 m2 iken %34.7 düşerek 2010 yılının ilk üç ayında 11,114,359 m2 olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak-Mart ayları toplamı

		Bina Sayısı	Yüzölçümü (m2)	Değer (TL)	Daire Sayısı
Yıllar	2010	22.897	26.058.055	14.787.217.482	134.269
	2009	27.434	29.059.771	15.580.451.159	135.571
	2008	21.494	23.659.893	13.044.958.938	121.403
Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	2010	-16,5	-10,3	-5,1	-1,0
	2009	27,6	22,8	19,4	11,7

Yapı Kullanma İzin Belgesi, Ocak-Mart ayları toplamı

		Bina Sayısı	Yüzölçümü (m2)	Değer (TL)	Daire Sayısı
Yıllar	2010	13.632	15.556.561	8.508.179.109	74.084
	2009	25.309	25.195.008	13.361.418.467	112.163
	2008	18.600	18.279.867	9.832.408.625	91.463
Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	2010	-46,1	-38,3	-36,3	-33,9
	2009	36,1	37,8	35,9	22,6



Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

2010'un ilk çeyreğinde konut satışlarında bir önceki yılın aynı dönemine göre %21.13, bir önceki çeyreğe

göre ise %26.13'lük gerileme olmuştur. Bu oran Ankara ve İstanbul gibi büyük kentlerde ortalamanın altında seyrederken Doğu ve Güney Doğu bölgelerinde çok daha yüksek rakamlara ulaşmıştır. Bina inşaatları yapı ruhsatlarında yüzölçümü bazında 2009 yılı 1. Çeyreğinde 2008 1. Çeyreğine göre %22.6 artış yaşanmış iken 2010 yılı 1. Çeyreğinde 2009 1. Çeyreğine göre %10.2 düşüş görülmüştür.

Mevcut "küresel kriz sonrası" konjonktürde dikkat çekici talep değişimi trendleri de mevcuttur. Bu trendlerin makro ekonomik düzeylerdeki gelişmelerle yakından ilişkili olduğu gerçeğini göz ardı etmek mümkün değildir. Son dönemde ekonomik büyümenin temel dinamiğini özel tüketim harcamalarının oluşturması, GSYH içindeki toptan ve perakende ticaretin geçen yılın aynı dönemine kıyasla %22.4 oranında büyümesi, üretimi tetikleyen ihracat daralırken ithalatta patlama yaşanması gibi faktörlerin bileşkesi alışveriş merkezlerinin bina yatırımları içerisindeki payını artırmaya başlamıştır. Toptan ve perakende ticaret binalarına verilen yapı ruhsatlarında 2010 Mart ayında önemli ölçüde artış kaydedilmiş, bina yatırımlarının toplamı içerisinde bu tür binaların payı büyümüştür.

Öte yandan yapı ruhsatı verilen binaların yüzölçümleri bazında 2009 ve 2010 yıllarının ilk 3 aylık dönemleri yapı türleri bazında kıyaslandığında en büyük gerilemenin %44.9 ile sanayi binaları ile depolar kategorisinde, ikinci büyük gerilemenin ise %40.8 ile ofis ve işyeri binalarında gerçekleştiği görülmektedir.

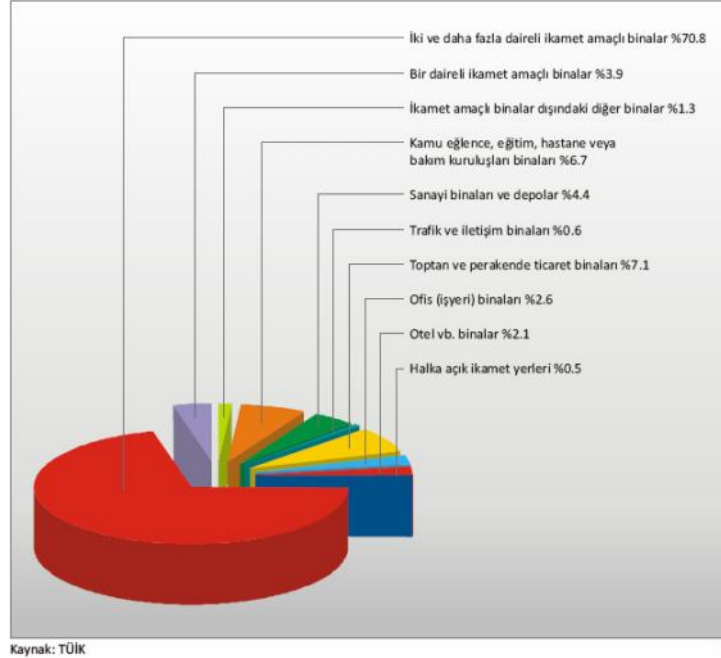
Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine Göre Kullanma Amacı ve Bir Önceki Yıla Göre % Değişimleri (2008-2010 Yılları İlk Üç Aylık Toplam, Yüzölçümü - m²)

	Yapı Ruhsatı					Yapı Kullanma İzin Belgesi				
	2010	2009	2008	2010	2009	2010	2009	2008	2010	2009
Binalar	29 054 055	29 059 771	23 659 803	-20.3	22.8	15 556 561	25 135 008	38 279 867	-58.3	37.8
Bir dâneli ikamet amaçlı binalar	1 012 334	1 166 479	849 001	-13.2	37.4	616 367	1 146 357	767 200	-66.2	49.4
İki ve daha fazla dâneli ikamet amaçlı binalar	38 041 688	29 107 484	16 932 842	-3.5	13.0	10 400 992	15 889 970	33 156 890	-33.8	20.8
Halka açık ikamet yerleri	124 577	314 587	157 325	-80.4	99.9	316 021	209 998	108 460	-64.8	93.6
Ofis vb. binalar	538 442	639 889	471 464	-13.5	31.5	318 875	529 870	278 370	-38.7	89.8
Ofis (işyeri) binaları	675 534	1 141 776	762 095	-80.8	49.8	477 452	766 816	996 898	-37.7	28.5
Toptan ve perakende ticaret binaları	1 857 006	2 061 623	1 291 661	-9.9	59.6	1 408 983	2 711 370	1 314 270	-65.2	106.3
Trafik ve iletişim binaları	162 842	164 925	134 059	-1.5	23.0	42 052	142 805	50 062	-70.5	574.6
Sanayi binaları ve depolar	1 152 827	2 064 054	1 782 784	44.9	17.5	1 065 891	2 434 513	1 118 042	55.9	116.0
Kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları	1 746 357	1 773 342	965 240	-1.5	83.7	730 269	1 073 962	687 850	-31.4	56.1
İkamet amaçlı binalar dışındaki diğer binalar	368 430	635 652	343 852	-43.4	79.3	107 780	189 640	261 814	-61.8	60.5

Kaynak: TÜİK



Yapı Ruhsatlarının Yapı Çeşitlerine Göre Dağılımı (2010 İlk Çeyrek – m²)



Küresel krizin etkileri devam ettiği sürece ve makro ekonomik politikalarda köklü değişiklikler olmadıkça, dahası, ithalata ve tüketime dayalı büyüme modelinin yerine yatırım-üretim-istihdam odaklı bir model konulmadıkça yukarıda açıklanan trendlerin gelecekte de devam etmesi çok yüksek bir olasılıktır.

Avrupa'da İnşaat Sektörü

Avrupa Birliği İstatistik Bürosu Eurostat tarafından açıklanan ve uyarlaması mevsimsel olarak yapılan son veriler 2010 Nisan ayında inşaat sektörü üretiminin Mart 2010'a kıyasla Avro Bölgesinde (AB16) %0.3 azaldığını, AB 27 Bölgesinde ise aynı kaldığını ortaya koymuştur.

Nisan 2010'da, 2009 Nisan ayına kıyasla inşaat sektörü üretiminde Avro Bölgesinde (AB16) %6.1, AB27 Bölgesinde ise %4.3 azalma kaydedilmiştir.

Aylık bazda karşılaştırma

Nisan 2010'da (verileri mevcut olan üye ülkelerde) inşaat sektörü üretimi 8 ülkede gerilemiş, 5 ülkede artmış, Hollanda'da ise aynı kalmıştır. En büyük daralma sırasıyla Macaristan (%8.1), İspanya (%4.9) ve Portekiz'de (%3.7) görülmüştür. En büyük artışlar ise Slovakya (%9.0), Çek Cumhuriyeti (%4.8) ve Almanya'da (%2.6) kaydedilmiştir.

Mart'ta sırasıyla %9.2 ve %7.2 oranlarında artış kaydedilen bina inşaatları Nisan ayında Avro Bölgesinde %0.9, AB27 Bölgesinde ise %1.2 düşüş göstermiştir. Mühendislik yapılarında ise Avro Bölgesinde %3.4, AB27 Bölgesinde ise %3.0 artış kaydedilmiştir. Bu oranlar Mart'ta sırasıyla %0.9 ve %1.5 olmuştur.

Yıllık bazda karşılaştırma

Nisan 2010'da (verileri mevcut olan üye ülkelerde) inşaat sektörü üretimi bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla 11 ülkede gerilemiştir. Sadece İsveç (%9.1), Almanya (%4.8) ve İngiltere'de (%0.9) büyüme kaydedilmiş, en büyük daralma ise Bulgaristan (%22.7),



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İspanya (%18.5) ve Romanya'da (%17.2) yaşanmıştır.

Bina inşaatları Nisan 2010'da Avro Bölgesinde %6.0, AB27 Bölgesinde ise %4.9 azalmıştır. Mart ayında bu azalma oranları sırasıyla %3.2 ve %3.0 olarak gerçekleşmiştir. Mühendislik yapılarında ise Nisan 2010'da Avro Bölgesinde %6.5, AB27 Bölgesinde ise % 0.8 azalma olmuştur. Bir önceki ayda mühendislik yapılarındaki düşüş oranları sırasıyla %14.1 ve %6.7 olmuştur.

Geleceğe Bakış

İnşaat sektörünün GSYH'ye katkısı 1998 yılı fiyatlarıyla 2005 yılında 5.3 milyar TL, 2006'da 6.2 milyar TL, 2007'de 6.6 milyar TL olmuştur. Söz konusu katkı 2008 yılında 6 milyar TL'ye, 2009'da 5.1 milyar TL'ye gerilemiştir.

Dolayısıyla sektörün ekonomiye katkısı 2009'da 2005 yılının dahi gerisinde kalmıştır. 2010'da ne ölçüde bir toparlanma görülebileceğine ilişkin tahminde bulunmak henüz mümkün değildir. Ancak kamu yatırımlarındaki gerileme ile konut talebinde ve inşaat ruhsatlarında görülen negatif trendler sektörün 2007'deki düzeye ulaşmasının epeyce uzun bir zaman alacağını önemli işaretlerdir.

GYODER'in, Türkiye ve dünyadaki gayrimenkul sektörüne ilişkin veri ve öngörülerini içeren "Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 2. Çeyrek 2010"da;

Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ve referandum sonrası beklentilerin iyileşmesi ile birlikte yılın geri kalanında inşaat ve gayrimenkul sektöründe toparlanmanın süreceği ifade ediliyor

Buna karşın dünya ekonomisinde iyileşmeye ilişkin kaygı ve risklerin ise halen sürdüğü belirtiliyor. Raporda, ekonomideki hızlı büyüme ve Türkiye'nin artan cazibesıyla gayrimenkul ve inşaat sektörleri için uygun koşullar yaratıldığına altı çiziliyor. İnşaat sektörü, hem özel hem de kamu inşaat harcamalarındaki genişleme ile hızlı bir büyüme dönemine girdi. 9 çeyrek üst üste küçülen sektör kayıplarını kapatmayı hedefliyor.

Ayrıca konut sektöründe de yeni konut stokunun azalması ile birlikte yeni konut yatırımlarının arttığını bildiren raporda, alınan konut yapı ruhsatlarında önemli bir büyüme yaşandığı da verilerle birlikte belirtiliyor. Ancak konut sektöründe satışların henüz beklentilerin altında kaldığı görülüyor. Uygun faiz oranları ve konut kredisi talebindeki genişlemenin konut talebini arttıracığına değinen rapora göre konut fiyatları ve konut kiralari 2010 yıl genelinde durağanken, kredi genişleme amaçlı konut kredisi talebi sürüyor.

Raporda yer alan sonuçlar, ekonomideki hızlı büyüme ve canlı iç talebin ticari gayrimenkul piyasasında hareketlenmeye yol açtığına işaret ediyor. Ofis ve Alışveriş Merkezlerinde kiralama talebinden ve bu alanda yeni yatırımlardan bahsediliyor olsa da ofis, lojistik alan ve AVM kiralari durağanlığını koruyor.

Rapora göre ekonomik büyüme ve iç talepteki hızlı genişlemeye paralel olarak 2010 yılında perakende sektöründe de önemli bir hareketlenme yaşanıyor. Yabancıların ofis kiralama talebi, perakende sektöründe girişler, otel yatırımları ve satın almaları ile lojistikte 3PL şirketlerin uluslararası standartta depo arayışları yeniden canlanmış bulunuyor.

Yılın ilk çeyreğinde 566 milyon dolar olan yabancıların gayrimenkul alımının ikinci çeyrekte 916 milyon doları bulması ise Türk varlıklarına yabancı ilgisi ve iştahının arttığını gösteriyor. Mevzuat engelleri kalkarsa yabancılara gayrimenkul satışında sığrama yaşanabilir.



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor ayrıca yurtdışı gelişmeler ve risklerin yakından izlenmesi gerektiğine dikkat çekiyor. Türkiye'ye yönelik ilgi iyi değerlendirilir, ekonomide gevşeme yaşanmaz ve yapısal reformlara ve sektörümüzde mevzuat değişikliklerine öncelik verilirse gayrimenkul sektöründe hareketlenmenin hızlanacağı görülüyor.

Ekonomik büyümenin kazandığı ivme ve referandum sonrası beklentilerin iyileşmesi ile birlikte yılın geri kalanında inşaat ve gayrimenkul sektöründeki toparlanmanın devam edeceği anlaşılıyor.

GYODER Yönetim Kurulu Başkanı Turgay Tanes, raporda yer alan sonuçları şöyle değerlendiriyor: "2010 yılı ikinci çeyrek döneminde Türkiye ekonomisinde yaşanan hızlı büyüme ekonomik beklentileri iyileştirmekte ve aynı anda zamanda sektörün aktörleri için moral kaynağı olmaktadır. Hızlı ekonomik büyüme gayrimenkul sektörü için de giderek daha uygun koşullar yaratmaktadır. Buna karşın dünya ekonomisinde iyileşmeye ilişkin kaygılar ve riskler halen sürmekte; ABD ve AB'de inşaat, konut ve gayrimenkul sektörlerinde zayıflamanın yeniden başlaması beklentileri bozmaktadır."

Türkiye'de ise ikinci çeyreğin inşaat ve gayrimenkul sektörleri için önemli bir büyüme ve toparlanma dönemi olduğunu belirten Tanes, sözlerini şöyle sürdürüyor: "İnşaat sektörü yüzde 21.9 ile yeniden hızlı büyüme sürecine girmiştir. Bu büyüme önümüzdeki döneme ilişkin beklentileri güçlendirmektedir. Konut sektöründe ise alınan yapı ruhsatlarındaki hızlı genişleme olumlu bir göstergedir. Konut kredileri de genişlemesini hızlanarak sürdürmekte, konut piyasasında oluşan yeni dengeler içinde fiyatlar ve kiralar ise henüz durağanlığını korumaktadır. Ekonomik büyümede yakalanan ivme ve Türkiye'nin artan cazibesi yılın geri kalan dönemi için toparlanmanın süreceği beklentilerini kuvvetlendirirken, ekonomideki canlanma inşaat ve gayrimenkul sektörü ile karşılıklı birbirini besleyerek devam edecektir."

"Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 2. Çeyrek 2010"da öne çıkan göstergeler:

- ABD ekonomisi yüzde 3.2 büyürken, Euro Bölgesinde büyüme yüzde 1.7 oldu.
- Bileşik Öncü Göstergeler ekonomik iyileşmede yavaşlama gösteriyor.
- ABD ve AB'de beklenti ve güven endekslerinde iyileşme yavaşladı.
- ABD'de inşaat harcamaları daraldı. Konut satışları düşük seviyede.
- Avrupa Euro bölgesinde inşaat sektörü faaliyetleri 10 çeyrektir daralıyor.
- ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları endeksi 111'den 112'ye yükseldi.
- Türkiye ekonomisi yüzde 10.3 büyüdü.
- Alınan konut yapı ruhsatları sayısı 185.631 ile sıçrama gösterdi.
- Yılın ilk sekiz ayında konut kredileri 8.4 milyar TL arttı.
- İkinci çeyrekte 108.017 adet yeni konut kredisi kullanıldı.
- Konut kredisi aylık faiz oranı ortalama yüzde 0.90'a kadar geriledi.
- Konut satışları 90.270 adet ile halen kriz öncesi dönemin gerisinde.
- Konut fiyatları ve konut kiralarda durağanlık sürüyor.
- Açılan 7 AVM ile birlikte toplam AVM sayısı 223, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 5.49 milyon m²'ye ulaştı (ikinci çeyrek sonunda).
- Hane halkı tüketim harcamaları yüzde 6.2 büyüdü.
- İstanbul ofis piyasasında MİA bölgesi A ve B tipi ofis boşluk oranlarında sınırlı gerileme sürdü.



Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

- Ofis, lojistik binası ve AVM kiralarında durağanlık sürüyor.
- Yabancılara gayrimenkul satışı 916 milyon dolar oldu. Doğrudan yabancı sermaye yatırımları 31 milyon dolara düştü.
- İnşaat sektörü yüzde 21.9 büyüdü. Kamu kesimi inşaat harcamaları kuvvetli arttı.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinin kredi kullanımı geriledi.

5.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler:

5.2.1. Ankara İli:

Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olup Türkiye'nin en kalabalık ikinci, dünyanın ise en kalabalık kırk beşinci kentidir. Topraklarının büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Sakarya bölümünde yer alır. Türkiye'nin coğrafi merkezine yakın olduğu için, hem konum hem de işlev itibarıyla Türkiye'nin kalbi benzetmesi yapılır. Ankara, kedisi, keçisi ve bu keçinin yünü, tavşanı, armudu, balı, çiğdemi ve Kalecik Karası denilen misket üzümü ile ünlüdür.

Tarih boyunca Galatlar'ın bir boyu olan Tektosaglar Friglerve Türkiye Cumhuriyeti'ne başkentlik eden kent, ortalama 890 m rakıma sahiptir. Nüfusu, 2000 yılı sayımına göre 3.203.362 kişidir. Ankara, doğuda Kırıkkale ili'ne bağlı Balışeyh ve Yahşihan, kuzeydoğuda Ankara ili'ne bağlı Kalecik, kuzeyde Çankırı ili'ne bağlı Şabanözü, ve Ankara ili'ne bağlı Kızılcahamam, kuzeybatı ve batıda Ankara ili'ne bağlı Gündül ve Beypazarı, güneyde Ankara ili'ne bağlı Polatlı ve Haymana, güneydoğuda ise Ankara ili'ne bağlı Bala ile komşudur. 1355 km uzunluğu ile tamamı Türkiye üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak kentin doğusunu, 824 km ile tamamı Türkiye'de kalan en büyük nehir olan Sakarya Nehri ilin batısını sulamaktadır.

Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, kentin merkezinden geçmektedir. Bu çayın üzerinde, Anadolu Selçuklu Sultanı I. Alaeddin Keykubad zamanında yaptırılan Akköprü Kentin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci, %32,4 tuz oranıyla olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Genel olarak Bozkır İkliminin hüküm sürdüğü Ankara'da, kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır. Yağışlar en çok ilkbahar mevsimindedir. Karın yerde kalma süresi ortalama 62 gündür. Gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak aylar Temmuz (ortalama 23,4 °C) ve Ağustos (ortalama 23,9 °C), en soğuk aylar ise Ocak ve Şubat (ortalama 1 °C) olarak belirlenmiştir.

5.2.2. Altındağ İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara İline 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 ilçemiz 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, 2000 Yılı genel Nüfus Sayım sonuçlarına göre; toplam nüfusu 407.101'dir.

Ankara'nın metropol ilçe merkezlerinin başında gelmektedir. İlçenin 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. İlçenin nüfusu 2000 genel nüfus sayımına göre 407.101'dir. Bunun 400.023'si ilçe merkezinde, 7.078'i ise kasaba ve köylerde yaşamaktadır. İlçe başlısı olarak merkez hariç olmak üzere ilçe merkezine bağlı; 1 belde, 7 köy ve 113



mahalleden oluşmaktadır. Tarihi ve Kültürel kalıntılar açısından oldukça zengin olan ilçede; Ankara Kalesi, Augustus Tapınağı, Julianus Sütunu, Roma Hamamı, Cumhuriyet Anıtı, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Müzesi, Etnografya Müzesi, bulunmaktadır. Ayrıca Hacıbayram, Aslanhane Ahi Elvan, Alaadin, Zincirli ve Kurşunlu Camileri ile Karacabey, Ahi Şerafettin, Hacı Bayram- ı Veli, Karyağdı, Gülbaba ve İzettin Baba Türbeleri ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

5.2.3. Ulaşım ve Altyapı

İlçedeki, su, kanalizasyon, doğalgaz gibi altyapı sorunu, Büyükşehir Belediye kapsamında tamamen çözülmüştür. Elektrik dağıtımında kesinti ve sorun bulunmamaktadır. İlçe kent merkezinde yer aldığı için yolların büyük bir kısmı asfalttır. Ankara ili genelinde mevcut olan gecekondular Altındağ ilçesi içerisinde diğer kent merkezindeki ilçelere göre daha belirgindir. Altındağ ilçesi Ankara'nın başkent olduğu dönemlerde Türkiye Büyük Millet Merkezi, Ziraat Bankası v.b pek çok yapı ile birlikte kent merkezi konumunda olmakla birlikte ilçe sınırları içerisinde yer alan Ulus Meydanı 20-25 yıl öncesine kadar kentin merkezi sayılmıştır. Ancak kent geliştiği kent merkezi Çankaya ilçesine doğru yönelmiş olup günümüzde kent merkezi olarak Kızılay Meydanı gösterilmektedir. Altındağ Belediyesi kentsel dönüşüm çalışmalarına ağırlık vermiş durumdadır. TOKİ ve Altındağ Belediyesi ilçe içerisinde Bent deresi, Aktaş ve Gültepe (Çinçin) bölgelerinde toplu konut projeleri uygulayarak gecekondular sorununu önlemeye çalışmaktadır. Altındağ İlçesi'nde, işyerlerinin yoğunluğu Ulus, Dışkapı, Aydınlık evler bölgelerinde trafik yoğunluğunu da beraberinde getirmektedir. Çevre ilçelerle ulaşım, Belediye otobüsleri, özel otobüsler, minibüsler ile çeşitli ticari taksilerle yapılmaktadır. Değerlemeye konu olan taşınmazlar ilçe merkezinde bulunmaktadır. Taşınmazlar yaklaşık olarak Ulus Meydanına 1,4 km, Kızılay Meydanı'na 4 km, Esenboğa Havaalanına 25 km mesafede bulunmaktadır. Taşınmazlara toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım imkanı mevcuttur.



5.2.4. Nüfus ve Demografik Yapı

Ankara, başkent olmadan önce birkaç bin kişilik bir nüfusa sahipti; ancak başkent olduktan sonra önce İstanbul ve İzmir'den sonra en kalabalık üçüncü kent oldu, ardından İzmir'i geçerek İstanbul'dan sonra Türkiye'nin en kalabalık kenti oldu. Ankara bugün dünyanın en kalabalık 45. kentidir. Kent nüfusu bugün dört milyon civarında olmakla birlikte her geçen gün büyümektedir. Kent, ülkenin en çok göç alan kentlerindedir. İl nüfusu 4.466.756, merkez



Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

nüfusu 3.203.362 kişidir. 1990 yılında 2.583.963 olan nüfus 2000 yılında %21.48 artarak bu orana ulaşmıştır. Bu oran %15.78 olan İç Anadolu Bölgesi ve %18.28 olan Türkiye ortalamasından yüksektir.

Kent nüfusunun %88'i kentlerde, geriye kalan %12'si köylerde yaşar. Ayrıca 11.608.868 kişilik İç. Anadolu nüfusunun yaklaşık dörtte biri Ankara'da yaşar. İl nüfusunun %80'i merkezde yaşar. Ankara'da 2008 yılında altı yaşın üstündeki 138.599 kişi okuma yazma bilmemektedir. Bunun 20.983'ü erkek, 117.616'sı kadındır. 251.766 kişinin okuma yazma bilip bilmediğine dair bilgi olmamakla birlikte 3.614.367 kişi okuma yazma bilmektedir. Ankara'da yaşayan nüfusun 1.537.242'si nüfusa Ankara adına kayıtlı iken geri kalan nüfus diğer illerden göçenler ve yabancılardan oluşmaktadır. Diğer illerden gelen nüfus içinde en büyük oran 323.809 kişiyle Çorum'a aittir. Çorum'u 284.416 kişiyle Yozgat, 222.470 kişiyle Çankırı, 174.363 kişiyle Kırşehir, 158.991 kişiyle Kırıkkale 140.603 kişiyle Sivas izler. İç Anadolu Bölgesi'nden olmayanlar içinde en yoğun nüfus ise 91.038 kişiyle Erzurum'a aittir. Bu ili 77.962 kişiyle Bolu, 74.810 kişiyle Kars izler. Ankara'da en az nüfusa sahip iller ise, 1.802 kişiyle Hakkâri, 1.181 kişiyle Yalova, 3.921 kişiyle Kırklareli'dir.

5.2.5. Ekonomik Yapı

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör kentin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. Kent, Türkiye gayrisafi millî hasıla'sının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12.3'ü kentten toplanır; buna karşılık kentin ülke bütçesinden aldığı pay %6.4'tür. 2006 yılında Ankara'nın bütçe gelirlerine 16,5 milyar TL, bütçe gelirlerine katkısı 21,1 milyar TL olup, bütçeden aldığı pay 11,3 milyar TL'dir. 2006 yılında toplam 1.355.000 kişinin istihdam edildiği Ankara'daki işsiz sayısı, 185 bin kişidir ki bu oran olarak %12,1'e denk gelmektedir. Pricewaterhouse Coopers'ın "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. Kentin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında 115 milyar \$ gelirle 74. sıraya yerleşmesi planlanmaktadır.

Kent, 2008 yılı Türkiye ihracatında 4.617.354 \$'lık dışsatımla, İstanbul, Bursa, Kocaeli ve İzmir'den sonra beşinci, 19.062.872 \$'lık dışalımın İstanbul ve İzmir'den sonra üçüncü olmuştur. Ankara, Türkiye'nin madencilik potansiyeli fazla olan kentlerindendir. Kentin Beypazarı ve Nallıhan ilçelerinde Türkiye'nin en önemli linyit yataklarından biri bulunur. Tuz Gölü çevresinde önemli petrol yatakları olduğu tahmin edilmektedir ve bu yönde araştırmalar yapılmaktadır. Ayrıca Tuz Gölü ve çevresinde tuz çıkarımı yapılır. Türkiye'de İzmir'deki Çamaltı Tuzlası'ndan sonra en büyük tuz çıkarımı, Tuz Gölü ve çevresinden yapılmaktadır. Kentte ayrıca, Beypazarı ve Kızılcahamam çevresinde Sodacılık gelişmiştir.

Denizi olmayan, bu nedenle de deniz turizminden mahrum olan Ankara'da, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Güdül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Beypazarı ve Kızılcahamam'daki tarihi evler yurtiçi turizmine katkıda bulunmaktadır. Ankara'ya 2001 yılında 208.101 yabancı giriş yapmıştır. Aylara dağıtıldığında en çok turist 40.403 kişiyle Temmuz ayında, en az turist 9.099 kişiyle Kasım ayında gelmiştir. Turist sayısını artırmak için kongre ve eğlence turizmi odaklı bir politika izlenmektedir. Bunun için Yenimahalle'de bir kongre sarayı ve Aşağı Yurtçu-Ballıkuyumcu'da bir Disneyland kurulması planlanmıştır. Disneyland'ın yapımı 3 milyon m² alana yapılacak olup yaklaşık 1 milyar \$'a mal olması beklenmektedir. Yapımı en az birkaç yıl sürecek olan Disneyland Türkiye'de alışlageldik Disney karakterlerinin yanı sıra Türk dünyasından motiflere ve kahramanlara da yer verilmesi düşünülmektedir. Hedef kitle olarak Orta Doğu ve Batı Avrupa halkları belirlenmiştir.



5.3. Değerleme işlemini olumlu ve olumsuz yönde etkileyen faktörler:

5.3.1. Değerleme işlemini olumlu yönde etkileyen faktörler

- Taşınmazın yer aldığı binanın bölgede bilinen ve prestijli bir yapı olması,
- Ana caddeye ve kamu kurumlarına yakın olması,
- Bitişik durumdaki taşınmazların birleştirilerek daha büyük alan elde edilmesi ,

5.3.2. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen faktörler

- Bölgedeki ticari potansiyelin sınırlı olması,
- Bölgenin sosyo – ekonomik kapasitesinin sınırlı olması

5.4. Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri,

Değerlemeye konu olan taşınmazların yer aldığı yapı 3.093,00 m² arsa üzerine konumlu 3 bodrum+zemin+4 normal katlı olup betonarme karkas yapıdadır. Binanın 3.bodrum katında; sığınak, elektrik odası, kazan dairesi, 134 ve 135 bağımsız bölüm no'lu depolar, 2.bodrum katında; 1 no'lu bağımsız bölüm ile 4 no'lu bağımsız bölüme ait depo, 1.bodrum katında; 1-2-3-4-5 no'lu bağımsız bölümler, zemin katında; 41 adet dükkan, 1 adet depolu dükkan, 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. Değerlemeye konu olan taşınmazlardan 1-2-3-134-135 no'lu bağımsız bölümler mahallen birleştirilmiş olup hipermarket olarak kullanılmaktadır. 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümler de mahallen birleştirilmiş olup fast food restoran olarak düzenlenmiştir.

1 no'lu bağımsız bölüm 1. ve 2 bodrum katta konumludur. Brüt ~3.471 m² kullanım alanına sahiptir. Hipermarket olarak kullanılan taşınmazın zeminleri seramik, duvarları ahşap ve plastik boya, tavanları aydınlatmalı asma tavadır. Katlar arası irtibat yürüyen merdiven ve 2 adet asansör ile sağlanmaktadır. Binanın ortak alanına çıkan merdivene giriş ahşap duvar ile kapatılmış durumdadır. Taşınmazın içerisinde hipermarket bölümünden ayrıca işletme müdürü odası, soyunma odaları, wc'ler, kuruyemiş deposu ve bilgi işlem odası, 3 adet gıda deposu, balık, şarküteri ve kasap bölümlerine ait 3 adet soğutma deposu bulunmaktadır.

2 no'lu bağımsız bölüm ~74 m², **3 no'lu** bağımsız bölüm ~119 m² kullanım alanlı olup binanın 1. Bodrum katında konumludur. Taşınmazlar mahallen birleştirilmiş olup hipermarketin unlu mamuller satış, üretim ve depo kısmını oluşturmaktadır. Bağımsız bölümlerin zemini mermer, duvarları seramik, tavanı ise sıva üzeri boyalıdır.

4 no'lu bağımsız bölüm ~74 m², **5 no'lu** bağımsız bölüm ~77 m² kullanım alanlı olup binanın 1. Bodrum katında konumludur (4 no'lu bağımsız bölümün 2. Bodrum katta deposu mevcuttur). Taşınmazlar mahallen birleştirilmiş olup fast food restoran olarak düzenlenmiştir. Taşınmazların zemini mermer, duvarları plastik boyalı, tavanı asma tavadır.

134 no'lu bağımsız bölüm ~147 m² kullanım alanlı olup binanın 3. Bodrum katında konumludur. Taşınmaz mahallen yemekhane ve depo olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın zemini karo mozaik, duvarları seramik, tavanı sıva üzeri boyalıdır.

135 no'lu bağımsız bölüm ~716 m² kullanım alanlı olup binanın 3. Bodrum katında konumludur. Taşınmaz mahallen depo olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın zemini karo mozaik, duvarları seramik, tavanı sıva üzeri boyalıdır. Taşınmaz içerisinde ayrıca mescit, gıda, bakliyat, kozmetik, züccaciye depoları, elektrik pano odası, iade odası ile soğutma ve havalandırma ünitelerine ait bölümler bulunmaktadır.



5.5. Fiziksel değerlemede baz alınan veriler,

İnsaat kalitesi	: İyi
Malzeme Kalitesi	: İyi
İşçilik kalitesi	: İyi
Ana Taşınmazın Yaşı	: ~10
Fiziksel eskime	: %10 (Betonarme ve çelik karkas yapılar için)
Altyapı	: Tamamlanmış

5.6. Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler,

Taşınmaz kent merkezinde hastane, kamu kurumları v.b donatılara yakın konumda yer almakta olup alt yapısı tamdır. Ulaşımı kolay yapı kalitesi iyi seviyededir. Diğer teknik özellikleri aşağıda belirtilmiştir.

GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	
Isıtma Sistemi	Doğalgaz + klima
İçme Suyu	Şehir Suyu
Atık Su	Kanalizasyon
Doğalgaz	Mevcut
Elektrik	Mevcut
Haberleşme	Mevcut
Pis Su	Mevcut
Temiz Su	Mevcut
Hidrofor	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Tesisatı	Mevcut
Asansör	Mevcut
Sığınak	Mevcut
Su Deposu	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Taşıyıcı Sistemi	Betonarme, Çerçevesiz sistem
Duvar Dolgu Maddesi Cinsi	Tuğla, ahşap, gaz beton
Döşeme	Plak Kiriş, diğer

5.7. Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri,

Değerleme işleminde emsal bilgileri baz alınarak gayrimenkulün pazar değeri tespitinde bulunulmuştur. Taşınmazların konumu, yapısal ve teknik özellikleri dikkate alınarak, emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde ve bölge içerisinde yapılan araştırmalar sonucu elde edilen veriler göz önüne alınarak piyasa değeri bulunmuştur.

5.8. Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri,

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslar arası platformda kullanılan üç temel yöntem bulunmakta olup bunlar maliyet yöntemi, emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir kapitalizasyonu yöntemidir.



5.8.1. Maliyet oluşumları analizi,

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün 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.

5.8.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.8.3. Nakit / Gelir akımları analizi,

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

5.9. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,

Raporda proje geliştirilmemiştir.

5.10. Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri,

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada, gerek bölgenin ticari potansiyeli, gerekse bölgedeki prestijli yapının az olması sebebi ile birebir emsal teşkil edecek herhangi bir taşınmaz bulunamamıştır. Bölgede portföyü bulunan emlak ofisleri ile



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

yapılan görüşmeler sonucunda bölgede emsal olabilecek taşınmazların birim m² satış değerlerinin konumuna, kullanım fonksiyonuna, bulunduğu kata göre 600,-TL/m² ile 2.250,-TL/m² aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Satılık Emsal	Gayrimenkul Hakkında	Satış Değeri	İrtibat
Emsal 1	Altındağ-Dışkapıda konu taşınmaza ~460 metre mesafede satılık 300 m2 dükkan	180.000,00 TL (600 TL/m2)	Saçaklı Gayrimenkul Sinan Demir 0313 359 62 00 0532 707 56 40
Emsal 2	Altındağ-Dışkapıda konu taşınmaza 650 m. mesafede Kazım Karabekir Güven Han'da satılık 45 m2 dükkan	55.000,00 TL (1.222 TL/m2)	Turyap Demirtepe İlhan Tekin 0312 232 21 41 0312 232 21 76
Emsal 3	Altındağ-Dışkapıda satılık 130 m2 dükkan	130.000,00 TL (1.000 TL/m2)	Merkez Emlak Murat Gürleyik 0312 347 42 41 0505 510 60 69
Emsal 4	Altındağ Dışkapıda satılık 110 m2 işyeri	155.000,00 TL (1.410 TL/m2)	Ayder Gayrimenkul Ali Yıldırım 0312 417 07 58 0532 709 21 73



5.11. Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,

Taşınmazın çevresinde yapılan kiralık emsal araştırmasında bölgede taşınmaza emsal olabilecek konum ve büyüklükte hipermarket emsali bulunamamıştır. Bölgedeki Aylık ortalama m² kira birim değerlerinin konuma ve kullanım durumuna göre 5 TL/m² ile 100 TL/m² arasında değiştiği tespit edilmiştir. Taşınmazların çevresinde yapılan kira emsalleri araştırmasında aşağıdaki tabloda verilen emsaller uygun bulunmuştur. Verilen emsaller birebir emsal olmayıp bilgi amaçlı verilmiştir.

Kiralık Emsal	Gayrimenkul Hakkında	Kiralık Değeri	İrtibat
Emsal 1	Altındağ Dışkapı SSK Hastanesi arkası Kurtdereli Sok. No:55-A 120 m2, 3 katlı, depolu, wc'li Asma katlı Eczane olmaya müsait kiralık dükkan	500 TL/Ay	Sahibinden 0546 894 11 29
Emsal 2	Altındağ Belediyesi karşısında 160 m2 kiralık dükkan	3.000 TL/Ay	Sezgin Turan Gayrimenkul Cenk Yağızatlı 0312 442 04 03 0530 873 03 70
Emsal 3	Altındağ-Dışkapı SSK Hastanesinin yanı 34 m2 kiralık dükkan(Ecz. Olabilir)	3.500 TL/Ay	Bir Emlak Kumrular Sinan Sinan 0312 424 02 25 0532 384 67 68

Taşınmazların kira değeri analizi aşağıdaki tabloda verilmiştir. Taşınmazların bulunduğu katlar, konumları ve inşai özellikleri dikkate alınarak bağımsız bölüm bazında şerhiyelendirme yapılmış aşağıdaki birim değerler (ağırlıklı ortalaması 9,10 TL/m²) uygun görülmüştür. Verilen değerler KDV ve stopaj hariç değerlerdir.

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1	1. Bodrum-2.Bodrum	3.471,00	10,00	34.710,00	416.520,00
2	1. Bodrum	74,00	11,00	814,00	9.768,00
3	1. Bodrum	119,00	11,00	1.309,00	15.708,00
4	1. Bodrum-2.Bodrum	74,00	12,00	888,00	10.656,00
5	1. Bodrum	77,00	12,00	924,00	11.088,00
134	3. Bodrum	147,00	4,50	661,50	7.938,00
135	3. Bodrum	716,00	4,50	3.222,00	38.664,00
Toplam		4.678,00		42.528,50	510.342,00



5.12. Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,

Altındağ Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan tapu kayıt belgelerinde görüldüğü üzere taşınmazlar üzerinde muhtelif ipotekler ile parsel lehine geçit hakkı ibareleri mevcuttur. Geçit hakkı taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı bir etki yaratmamaktadır. Kiralanmayı etkileyen durum tespit edilmemiştir.

5.13. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar,

Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi yapılmamıştır.

5.14. En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi,

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makûl ve muhtemel kullanım"dır. Bir başka ifade ile makûl, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek arsa değerine ulaştıran kullanımdır. Taşınmazın mevcut kullanımının en yüksek ve en iyi kullanımında olduğu değerlendirilmektedir.

5.15. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi.

Taşınmazların değerlemesinde buldukları kat, kattaki konum, kullanım durumları, iç donanım özellikleri bölgedeki emsal taşınmazlar ile birlikte değerlendirilerek hesaplanmış olup değerlendirme sonuçları aşağıdaki tabloda verilmiştir. Verilen değerler KDV hariç değerlerdir.

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değeri (TL)
1	1. Bodrum-2.Bodrum	3.471,00	1.465,00	5.085.015,00
2	1. Bodrum	74,00	808,00	59.792,00
3	1. Bodrum	119,00	808,00	96.152,00
4	1. Bodrum-2.Bodrum	74,00	858,00	63.492,00
5	1. Bodrum	77,00	858,00	66.066,00
134	3. Bodrum	147,00	353,00	51.891,00
135	3. Bodrum	716,00	353,00	252.748,00
Toplam		4.678,00		5.675.156,00

5.16. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları,

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile proje yapılması durumu söz konusu değildir.



6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. Farklı değerlendirme metodlarının ve analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması,

Değerleme konusu taşınmazların değer tespitinde taşınmazın konumu, yapısal ve teknik özellikleri dikkate alınarak, taşınmaz üzerindeki yapılara emsal teşkil edecek gayrimenkuller tespit edilerek yapının mevcut durum değeri için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımında olduğu düşünülmektedir.

6.2. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamakta olup taşınmazlara ait bilgi ve belgeler rapor ekinde yer almaktadır.

6.3. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş,

Taşınmazların imar arşiv dosyası incelendiğinde binanın yapı kullanma izin belgesinin alınmış olduğu görülmüştür. Ancak yapı kullanma izin belgesi alınmış olmasına karşın tapu cins tashihi yapılabilmek için kat mülkiyetine geçilmemiştir. Taşınmaz kat irtifaklı olarak kayıtlıdır. Kat mülkiyetine geçilmemesi dışında mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam olduğu düşünülmektedir.

6.4. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş.

Taşınmazların üzerinde bulunan Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine ipotekler, şirketin GYO olmasından sonra konulmuş olup borçlu Kiler GYO A.Ş.'dir. İpoteklerin proje finansmanı amacıyla konulmuş olduğu düşünülmekte olup gayrimenkullerin GYO Portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedirler.

Değerlemeye konu taşınmazın İskan Belgesi mevcut olup kat mülkiyeti henüz kurulmamıştır.

30.03.2010 tarih 27537 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren SPK'nın seri no: VI, No :27 sayılı tebliği;

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR
TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ: VI, NO: 27)

MADDE 1 – 8/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 25 inci maddesinin birinci fıkrasının (I) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“I) Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, Kurul mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde anılan yapının, yapı kullanma izninin alınmasını ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olmasını yeterli kabul edebilir.”

MADDE 2 – Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3 – Bu Tebliğ hükümlerini Sermaye Piyasası Kurulu yürütür.
Şeklindedir.



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Ayrıca; 634 sayılı kanunun, 5912 sayılı kanunun 1. maddesi ile değişik 23/06/2009 tarihli 3. maddesinin son fıkrasına göre kat irtifakı kurulmuş ve iskanın alınmış olması halinde, kat irtifakı sahiplerinden birinin talebi ile kat mülkiyetine geçilebileceği gibi tapuda re'sen de kat mülkiyetine çevrilebilmektedir.

Bu hususlar değerlendirildiğinde taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi

Raporda anlatılan özelliklerinden dolayı taşınmazların satılabilir ve kiralanabilir olduğu düşünülmektedir.

7.2. Nihai değer takdiri,

7.2.1. Yasal ve Mevcut Durum Değeri

Taşınmazlarının konumu, özellikleri, ulaşım olanakları ve teknik özellikleri günümüz piyasası koşulları da göz önünde bulundurularak değerlendirilmiş olup yasal ve mevcut durum toplam değeri KDV hariç **5.675.156,00.-TL (Beşmilyonaltıyüzyetmişbeşbinyüzelli altı Türk Lirası)** olarak uygun görülmüştür.

DEĞER	KDV Hariç	KDV Dahil	TCMB Alış Kuru (31/12/2010)
TL	5.675.156,00	6.696.684,00	
USD	3.670.864,00	4.331.620,00	1,5460 TL
EURO	2.769.585,00	3.268.110,00	2,0491 TL

7.2.2. Kira Değeri

Taşınmazlar için kira değeri analizi ilgili bölümde (5.11.) yapılmış olup tarafımızdan takdir edilen aylık kira değerleri aşağıdaki gibidir:

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)
1	1. Bodrum-2. Bodrum	3.471,00	10,00	34.710,00
2	1. Bodrum	74,00	11,00	814,00
3	1. Bodrum	119,00	11,00	1.309,00
4	1. Bodrum-2. Bodrum	74,00	12,00	888,00
5	1. Bodrum	77,00	12,00	924,00
134	3. Bodrum	147,00	4,50	661,50
135	3. Bodrum	716,00	4,50	3.222,00



7.2.3. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazlar için proje geliştirilmemiştir.

7.2.4. Geliştirilen Projenin Arsa Değeri

Taşınmazlar için proje geliştirilmemiştir.

7.3. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Değeri,

Taşınmazlar için proje geliştirilmemiştir.

7.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi,

Taşınmazlar için proje geliştirilmemiştir.

İsmail AKDAĞ

Harita ve Kadastro Mühendisi

Değerleme Uzmanı

(SPK Lisans No: 400411)

Güler YILDIRIM

Harita ve Kadastro Mühendisi

Sorumlu Değerleme Uzmanı

(SPK Lisans No: 400276)

8. RAPOR EKLERİ

8.1. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,

Ek.1. Taşınmaza ait fotoğraflar

Ek.2. Taşınmazlara ait tapu kaydı örnekleri

Ek.3. Yapı Ruhsatı örneği

Ek.4. Yapı kullanma izin belgesi örneği

Ek.5. Altındağ Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 07.12.2010 tarih ;PL-1655/13777/2010 no'lu yazısı ve ekindeki plan örneği

Ek.6. Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri

8.2. Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ının değerlendirme lisanslarının örnekleri.

Rapor ekinde verilmiştir.

8.3. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlendirme ilişkin bilgiler,

Değerleme konusu taşınmazın şirketimiz tarafından 15.06.2010 tarihli 2010_0682 no'lu ve 31.12.2009 tarihli değer tespitini içeren 01.12.2010 tarihli 2010_1535 sayılı değerlendirme raporları yapılmıştır.



Ek.1







Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

Ek.2

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 4275/1
Zemin No	: 1821861	Yüzölçüm	: 3.093,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ALTINDAĞ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Altındağ TSM	Blوک/Kat/Giriş -B.B.No	: - / BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 1)
Mahalle / Köy Adı	: FEHMYAĞCI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 1192/6186
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: HIPERMARKET
Cilt / Sayfa No	: 1 / 83		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Y.P.T. 1/3/2000		
Beyan(A)	Y.P.T. 1/3/2000		
İrtifak	A - H - BU PARSEL LEHİNE 123,75 M2 4794 ADA 8 PARSEL ALEYHİNE GEÇTİ HAKKI		08.11.2000 - 5007

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71939965	KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 04.07.2008 - 9075	

Rehin

Rehin Tip	Alacaklı	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
İpotek	TÜRKİYE FINANS KATILIM BANKASI A.Ş.	15.000.000,00 TL	bila	1 / 0	F.B.K.	Altındağ 2. Bölge (Kapatıldı) TSM 07/07/2008 - 9205	KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
Rehin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.				
Altındağ TSM - FEHMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 134 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.000.000,00	07.07.2008 - 9205				
Altındağ TSM - FEHMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 135 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.000.000,00	07.07.2008 - 9205				
Altındağ TSM - FEHMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.000.000,00	07.07.2008 - 9205				

Rapor Tarihi / Saati : 08.12.2010 16:21

Rehin S/B/İ Bilgisi	S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 4275/1
Zemin No	: 1822094	Yüzölçüm	: 3.093,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ALTINDAĞ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Altındağ TSM	Blوک/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 3. BOD. / - (Bağ.Böl.No: 134)
Mahalle / Köy Adı	: FEHMYAĞCI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 406186
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
Beyan	Y.P.T. 1/3/2000		
Beyan(A)	Y.P.T. 1/3/2000		
İrtifak	A - H - BU PARSEL LEHİNE 123,75 M2 4794 ADA 8 PARSEL ALEYHİNE GEÇTİ HAKKI		08.11.2000 - 5007

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71580348	KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 27.06.2008 - 8781	

Rehin

Rehin Tip	Alacaklı	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
İpotek	TÜRKİYE FINANS KATILIM BANKASI A.Ş.	15.000.000,00 TL	bila	1 / 0	F.B.K.	Altındağ 2. Bölge (Kapatıldı) TSM 07/07/2008 - 9205	KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Saati : 08.12.2010 16:21



Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

Rehin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.
Altındağ TSM - FEHMIYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 134 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15,000,000.00	07.07.2008 - 9205
Altındağ TSM - FEHMIYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 135 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15,000,000.00	07.07.2008 - 9205
Altındağ TSM - FEHMIYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15,000,000.00	07.07.2008 - 9205

Rehin S/B/i Bilgisi			
S/B/i	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 4275/1
Zemin No	: 1822095	Yüzölçüm	: 3,093,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ALTINDAĞ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Altındağ TSM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - /3.BOD. /- (Bag. Böl.No: 135)
Mahalle / Köy Adı	: FEHMIYAĞCI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 16/6186
Mevkii	:	Bag. Böl. Nitelik	: TİCARİ DEPO
ÇSH / Sayfa No.	: 3 / 217		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/B/i	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Y.P.T. 1/3/2000		-
Beyan(A)	Y.P.T. 1/3/2000		-
İrtifak	A- H- BU PARSEL LEHİNE 123,75 M2 4794 ADA 8 PARSEL ALEYHİNE GEÇTİ HAKKI		08.11.2000 - 5007

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71580349	KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 27.06.2008 - 8781	

Rehin							
Rehin Tip	Alacaklı	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu

Rapor Tarihi / Saati : 08.12.2010 16:21

İpotek	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	15,000,000.00 TL	bila	1 / 0	F.B.K.	Altındağ 2. Bölge (Kapatıldı) TSM 07/07/2008 - 9205	KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
--------	-------------------------------------	------------------	------	-------	--------	---	--	-----

Rehin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.
Altındağ TSM - FEHMIYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 134 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15,000,000.00	07.07.2008 - 9205
Altındağ TSM - FEHMIYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 135 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15,000,000.00	07.07.2008 - 9205
Altındağ TSM - FEHMIYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15,000,000.00	07.07.2008 - 9205

Rehin S/B/i Bilgisi			
S/B/i	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 4275/1
Zemin No	: 1821862	Yüzölçüm	: 3,093,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ALTINDAĞ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Altındağ TSM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - /1.BODRUM /- (Bag. Böl.No: 21)
Mahalle / Köy Adı	: FEHMIYAĞCI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 42/6186
Mevkii	:	Bag. Böl. Nitelik	: DÜKKAN
Çit / Sayfa No	: 1 / 84		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/B/i	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Y.P.T. 1/3/2000		-
Beyan(A)	Y.P.T. 1/3/2000		-
İrtifak	A- H- BU PARSEL LEHİNE 123,75 M2 4794 ADA 8 PARSEL ALEYHİNE GEÇTİ HAKKI		08.11.2000 - 5007

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71978677	KILER GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 04.07.2008 - 9083	

Rapor Tarihi / Saati : 08.12.2010 16:21



Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

Rehin Tip	Alacaklı	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Testis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
İpotek	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	2,200,000.00 TL	bila	1 / 0	F.B.K.	Altındağ 2. Bölge (Kapatıldı) TSM 11/08/2008 - 10762	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
Rehin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.				
Altındağ TSM - FEHİMİYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 2 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,200,000.00	11.08.2008 - 10762				
Altındağ TSM - FEHİMİYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 3 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,200,000.00	11.08.2008 - 10762				
Altındağ TSM - FEHİMİYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 4 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,200,000.00	11.08.2008 - 10762				
Altındağ TSM - FEHİMİYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 5 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,200,000.00	11.08.2008 - 10762				
Rehin S/B/I Bilgisi								
S/B/I	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye					

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Her İstifake	Ada/Parsel	: 4275/1
Zemin No	: 1821863	Yüzölçüm	: 3,093,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ALTINDAĞ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Altındağ TSM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / BODRUM / - (Bağ. Böl. No: 3)
Mahalle / Köy Adı	: FEHİMİYAĞCI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 42/6186
Mevkii	:	Bağ. Böl. Nitelik	: Dükkan
Cilt / Sayfa No	: 1 / 85		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/I	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Y.P.T. 1/3/2000		
Beyan(A)	Y.P.T. 1/3/2000		
İrtifak	A- H: BU PARSEL LEHİNE 123,75 M2 4794 ADA 8 PARSEL ALEYHİNE GEÇTİ HAKKI		08.11.2000 - 5007

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

Rapor Tarihi / Saati : 08.12.2010 16:21

71978679	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	Satış - 04.07.2008 - 9083
----------	--	-----	---------------------------

Rehin

Rehin Tip	Alacaklı	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Testis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
İpotek	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	2,200,000.00 TL	bila	1 / 0	F.B.K.	Altındağ 2. Bölge (Kapatıldı) TSM 11/08/2008 - 10762	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
Rehin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.				
Altındağ TSM - FEHİMİYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 2 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,200,000.00	11.08.2008 - 10762				
Altındağ TSM - FEHİMİYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 3 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,200,000.00	11.08.2008 - 10762				
Altındağ TSM - FEHİMİYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 4 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,200,000.00	11.08.2008 - 10762				
Altındağ TSM - FEHİMİYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 5 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,200,000.00	11.08.2008 - 10762				
Rehin S/B/I Bilgisi								
S/B/I	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih/Yevmiye					

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 4275/1
Zemin No	: 1821864	Yüzölçüm	: 3,093,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ALTINDAĞ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Altındağ TSM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 2.1 BODRUM / - (Bağ. Böl. No: 4)
Mahalle / Köy Adı	: FEHİMİYAĞCI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 42/6186
Mevkii	:	Bağ. Böl. Nitelik	: DEPOLU DÜKKAN
Cilt / Sayfa No	: 1 / 86		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/I	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Y.P.T. 1/3/2000		
Beyan(A)	Y.P.T. 1/3/2000		
İrtifak	A- H: BU PARSEL LEHİNE 123,75 M2 4794 ADA 8 PARSEL ALEYHİNE GEÇTİ HAKKI		08.11.2000 - 5007

Rapor Tarihi / Saati : 08.12.2010 16:21



Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71978681	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 04.07.2008 - 9083	--

Rehin

Rehin Tip	Alacaklı	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
İpotek	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	2.200.000,00 TL	bila	1 / 0	F.B.K.	Altındağ 2. Bölge (Kapatıldı) TSM 11/08/2008 - 10762	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
Rehin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.				
Altındağ TSM - FEHMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000,00	11.08.2008 - 10762				
Altındağ TSM - FEHMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 3 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000,00	11.08.2008 - 10762				
Altındağ TSM - FEHMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 4 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000,00	11.08.2008 - 10762				
Altındağ TSM - FEHMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 5 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000,00	11.08.2008 - 10762				
Rehin S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye					

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 4275/1
Zemin No	: 1821865	Yüzölçüm	: 3.093,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ALTINDAĞ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Altındağ TSM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 1 BODRUM /- (Bağ.Böl.No: 5)
Mahalle / Köy Adı	: FEHMYAĞCI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 426186
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DÜKKAN
Çift / Sayfa No	: 1 / 87		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Y.P.T. 1/3/2000		

Rapor Tarihi / Saati : 08.12.2010 16:21

Beyan(A	Y.P.T. 1/3/2000		
İrtifak	A- H- BU PARSEL LEHİNE 123,75 M2 4794 ADA 8 PARSEL ALEYHİNE GEÇİT HAKKI		08.11.2000 - 5007

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71978682	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 04.07.2008 - 9083	--

Rehin

Rehin Tip	Alacaklı	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
İpotek	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	2.200.000,00 TL	bila	1 / 0	F.B.K.	Altındağ 2. Bölge (Kapatıldı) TSM 11/08/2008 - 10762	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
Rehin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.				
Altındağ TSM - FEHMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000,00	11.08.2008 - 10762				
Altındağ TSM - FEHMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 3 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000,00	11.08.2008 - 10762				
Altındağ TSM - FEHMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 4 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000,00	11.08.2008 - 10762				
Altındağ TSM - FEHMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 5 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000,00	11.08.2008 - 10762				
Rehin S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye					

Raporun 1591-1-Biteci ÖZCAN
Kaydına Uygundur.





Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

İli		ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		ALTINDAĞ		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi		FEMİHYAĞCI		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Köyü		FEMİHYAĞCI		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Sokağı		FEMİHYAĞCI		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mevkii		FEMİHYAĞCI		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Niteligi	Yüzölçümü			
				ha	m ²	dm ²	
	4275	1	ARSA		3.193,00	m ²	
Sınırı		Planındadır.		Zemin Sistem No : 1821861			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No. Kat No. Bağlımsız Bim. No.	
4.000.000,00		HİPERMARKET		11026186		BODRUM 1	
Edinme Sebebi		Tammamı FERİT MAHR ELHAKAN : SABRİ OĞLU adına kayıtlı İKİL KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İhtisadidir. YON PLANI :Y.P.T. 1/3/2000					
Sahibi		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam			
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	9075	1	83		04/07/2008	Cilt No.	
Sahife no.	Sahifeye Uygundur.		Tahsin KARAHAN		Sahife No.		
Sıra No.	Alınan 2. Blok 2. Kat 2. Blok.		Alınan 2. Blok 2. Kat 2. Blok.		Sıra No.		
Tarih	NOT: * Mülkiyetin gıvırlı ve haklı olarak devredilebilir olması için bu belgeye imza konmalıdır. * Taksitli olarak tahsil edilen bedellerin tamamının tahsil edildiğii ilgili Tapsu Bül. Makbuzasına bildirilmelidir.				Tarih		

Saray Matbaacılık Ankara - 2004

Düner Serimaye Hizmetleri tarafından bastırılmıştır.

19

İli		ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		ALTINDAĞ		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi		FEMİHYAĞCI		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Köyü		FEMİHYAĞCI		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Sokağı		FEMİHYAĞCI		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mevkii		FEMİHYAĞCI		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Niteligi	Yüzölçümü			
				ha	m ²	dm ²	
	4275	1	ARSA		3.093,00	m ²	
Sınırı		Planındadır.		Zemin Sistem No : 1821862			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No. Kat No. Bağlımsız Bim. No.	
25.000,00		DÜKKAN		426186		BODRUM 2	
Edinme Sebebi		Tammamı FERİT MAHR ELHAKAN : SABRİ OĞLU adına kayıtlı İKİL KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İhtisadidir. YON PLANI :Y.P.T. 1/3/2000					
Sahibi		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam			
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	9083	1	84		04/07/2008	Cilt No.	
Sahife no.	Sahifeye Uygundur.		Tahsin KARAHAN		Sahife No.		
Sıra No.	Alınan 2. Blok 2. Kat 2. Blok.		Alınan 2. Blok 2. Kat 2. Blok.		Sıra No.		
Tarih	NOT: * Mülkiyetin gıvırlı ve haklı olarak devredilebilir olması için bu belgeye imza konmalıdır. * Taksitli olarak tahsil edilen bedellerin tamamının tahsil edildiğii ilgili Tapsu Bül. Makbuzasına bildirilmelidir.				Tarih		

Saray Matbaacılık Ankara - 2004

Düner Serimaye Hizmetleri tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

İli		ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		ALTINDAĞ		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi		FEMİHYAĞCI		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Köyü		FEMİHYAĞCI		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Sokağı		FEMİHYAĞCI		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mevkii		FEMİHYAĞCI		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Niteligi	Yüzölçümü			
				ha	m ²	dm ²	
	4275	1	ARSA		3.193,00	m ²	
Sınırı		Planındadır.		Zemin Sistem No : 1821863			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No. Kat No. Bağlımsız Bim. No.	
25.000,00		DÜKKAN		426186		BODRUM 3	
Edinme Sebebi		Tammamı FERİT MAHR ELHAKAN : SABRİ OĞLU adına kayıtlı İKİL KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İhtisadidir. YON PLANI :Y.P.T. 1/3/2000					
Sahibi		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam			
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	9083	1	85		04/07/2008	Cilt No.	
Sahife no.	Sahifeye Uygundur.		Tahsin KARAHAN		Sahife No.		
Sıra No.	Alınan 2. Blok 2. Kat 2. Blok.		Alınan 2. Blok 2. Kat 2. Blok.		Sıra No.		
Tarih	NOT: * Mülkiyetin gıvırlı ve haklı olarak devredilebilir olması için bu belgeye imza konmalıdır. * Taksitli olarak tahsil edilen bedellerin tamamının tahsil edildiğii ilgili Tapsu Bül. Makbuzasına bildirilmelidir.				Tarih		

Saray Matbaacılık Ankara - 2004

Düner Serimaye Hizmetleri tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199



Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

İli		ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi		ALTINDAĞ		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
Mahallesi		FEHMYAĞCI		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
Köyü				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
Sokağı				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
Mevkii				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
Pafta No.		Ada No.	Parşel No.	Niteligi		Yüzölçümü		
		4275	1	ARSA		ha	m ² dm ²	
						3,093,00	m ²	
Sınırı		Planındadır		Zemin Sistem No: 1821865				
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK				
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımız Bitt. No.	
25.000,00		DÜKKAN		42/186	1	DODURUM	5	
Edinme Sebebi		Tamamı FERİT MAHR ELHAKAN; SAHİSİ Olan adama kayıtlı İKİS KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İfleminden. YON PLANI :Y.P.T.: 1/3/2000						
Sahibi		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	CIR No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
CIR No.		8083	1	87		04/07/2008	CIR No.	
Sahife no.		Sözleşme Üzerindedir. Tahsin KARALAN Altındağ 2. Bölge 3. Blok 1. Kat 1. Daire						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT: * Mülkiyet payı ayrılmış ve her bir hisse payı ayrılmış olarak devredilmiştir. ** Taksit tutarını tahsil eden ve her bir hisse payı ayrılmış olarak devredilmiştir.						Tarih

Sıra No: Mülkiyetli Ankara - 2004

Düzenleme İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No: 199

İli		ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi		ALTINDAĞ		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
Mahallesi		FEHMYAĞCI		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
Köyü				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
Sokağı				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
Mevkii				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
Pafta No.		Ada No.	Parşel No.	Niteligi		Yüzölçümü		
		4275	1	ARSA		ha	m ² dm ²	
						3,093,00	m ²	
Sınırı		Planındadır		Zemin Sistem No: 1822091				
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK				
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımız Bitt. No.	
375.000,00		TİCARİ DEPO		40/6186		3.900	134	
Edinme Sebebi		Tamamı ZEKAİ DURSUN İNS.TURİZ.TİCARET AŞ. adına kayıtlı İKİS KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İfleminden. YON PLANI :Y.P.T.: 1/3/2000						
Sahibi		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	CIR No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
CIR No.		8781	3	216		27/06/2008	CIR No.	
Sahife no.		Sözleşme Üzerindedir. Tahsin KARALAN Altındağ 2. Bölge 3. Blok 1. Kat 1. Daire						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT: * Mülkiyet payı ayrılmış ve her bir hisse payı ayrılmış olarak devredilmiştir. ** Taksit tutarını tahsil eden ve her bir hisse payı ayrılmış olarak devredilmiştir.						Tarih

Sıra No: Mülkiyetli Ankara - 2004

Düzenleme İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No: 199

İli		ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi		ALTINDAĞ		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
Mahallesi		FEHMYAĞCI		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
Köyü				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
Sokağı				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
Mevkii				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
Pafta No.		Ada No.	Parşel No.	Niteligi		Yüzölçümü		
		4275	1	ARSA		ha	m ² dm ²	
						3,093,00	m ²	
Sınırı		Planındadır		Zemin Sistem No: 1822095				
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK				
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımız Bitt. No.	
375.000,00		TİCARİ DEPO		40/6186		3.900	135	
Edinme Sebebi		Tamamı ZEKAİ DURSUN İNS.TURİZ.TİCARET AŞ. adına kayıtlı İKİS KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İfleminden. YON PLANI :Y.P.T.: 1/3/2000						
Sahibi		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	CIR No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
CIR No.		8781	3	217		27/06/2008	CIR No.	
Sahife no.		Sözleşme Üzerindedir. Tahsin KARALAN Altındağ 2. Bölge 3. Blok 1. Kat 1. Daire						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT: * Mülkiyet payı ayrılmış ve her bir hisse payı ayrılmış olarak devredilmiştir. ** Taksit tutarını tahsil eden ve her bir hisse payı ayrılmış olarak devredilmiştir.						Tarih

Sıra No: Mülkiyetli Ankara - 2004

Düzenleme İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No: 199



Ek.4

DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmiştir. Asli yapı sahibine, 1 nüsha belgesi için kuruma kalınak olarak 1 nüsha, Mali ve Göm. Bakanlığına, 1 nüsha ve DİE'ye verilir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçe)		2. Belgenin tarihi	3. Belgenin numarası	4. Belgenin verildiği mülk adı	Kod
ALTINDAĞ BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ		05 EKİM 2000	09	Yeni Bina	
5. Mahalle, caddesi/sokak, bina no. Fehmi Yağcılar No:31					
6. Pafta	7. Ada no.	8. Parsel no.	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası	
	74/99	1	16.03.1998	A-286	
11. Tapu tescil belgesi veren kurum		12. Tapu tescil belgesi tarihi	14. İsmine türü	Kod	16. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası
Altındağ Tapu Sicil Müdürlüğü		03.11.1998	Kaloriferli		17 KASIM 1998
13. Tapu tescil belgesine		15. Yakıt türü	Kod	17. Verdiği ruhsatın tarihi ve numarası	
		Doğalgaz		129	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
18. Adı, soyadı/unvanı		Kod	22. Adı, soyadı/unvanı		Kod
Altındağ Belediyesi					
19. Bağlı olduğu Vergi Dairesi		20. Vergi Dairesi sicil numarası		24. Bağlı olduğu vergi dairesi	
				25. Vergi dairesi sicil numarası	
21. Adresi		26. Adresi			
Altındağ Belediyesi		Fen İşleri Müdürü			
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite sayısı	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Toplam kat sayısı
Altındağ Belediye İş merkezi (Pasarj ve Büro)		144	15137		3
					5
					8
					15,75
					55.821,000
					4
					8
Toplam		144	15137		
37. İmarın toplam maliyeti (kymetli arsa hariç)		38. Alt olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri	
843.338.890,000		1998		30.930.000,000	
40. Toplam maliyet (arsa dahil)		41. İskeletin cinsi			
874.268.890,000		Betonarme			
42. İskeletin dolgu maddesi		43. Yığma yapının cinsi		Kod	
Tuğla					
44. Yapı ile ilgili özellikler					
25 Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Hava-gaz <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Sıcak suya <input type="checkbox"/> Sıcak su <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Asansör					
Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)					
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama 2.bodrum katında 1.bodrum katında 1 nolu hipermarket 1.bodrum katında 2.bodrum katında 2.bodrum katında 3 nolu depo 2.bodrum katında ve 1.bodrum katında 4 nolu depo 1. bodrum katında 5 nolu depo, zemin katında 6'dan 83 dahil diğer, 1.bodrum kat zemin katında depolu diğer zemin katında 84 nolu depo, 1.katında 84'den 80 dahil diğer, 2.katında 81'den 97 dahil Büro, 3.katında 98'den 115 dahil müvekkil, 4.katında 116'dan 133 dahil müvekkil, 5.bodrum katında 134,135 nolu ticari depo, zemin katında 136,137 nolu depo, 1.katında 138'den 142 dahil diğer, zemin katında 143 nolu depo, 1.katında 144 nolu diğerlerinde oluşan bütüncül bir yapıdır.					
46. Katların ilgili özellikler			47. Dairelerinin özellikleri		
Korunum			Mutfak		
Oda sayıları			Banyo		
1 2 3 4 5 6 7+			Hala (WC) Parke		
Toplam			olan		
Daire sayısı			olmayan		
Bir dairenin Yüzölçümü			Toplam		
Yukarıda belirtilen ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanıma hazır halden mahzur görülmüdüğüden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30 üncü maddesi gereğince YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmektedir.					
BİNA MAHALİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER:					
48. Adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih		49. Adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih		50. Adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih	
Serife ATIK		Y. Mimar		MUSTAFA BİNGÖL	
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ					
51. Tapu Sicil Müdürlüğü adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih			52. İmar Müdürlüğü adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih		
Hayriye ÇİFTÇİ			Mustafa BİNGÖL		
İmar Müdürü			İmar Müdürü		
Fehmi Yağcılar No:31					



Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Ek.5



T.C.
ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 33-01.02/310.02.01/PL-1655/ 13777/2010
Konu : 4275 ada 1 parsel Hk.

07.12./2010
Ankara

ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İlgi: 07.12.2010 gün ve 13777 sayılı dilekçeniz,

İlgide kayıtlı dilekçe ile; Ziraat Mahallesi 4275 ada 1 parselin imar durumunun bildirilmesi istenmektedir.

Söz konusu 4275 ada 1 parsel Belediye ve Sağlık Tesisi/Ticaret ve Sosyo Kültürel Tesis Alanı olup; Kat Yüksekliği 5 kat, Hmax=15.50 m'dir.

Bilgilerinize rica ederim.


Ziya KALAYCIOĞLU
İmar ve Şehircilik Müdür Vekili





Ek.6

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	No : 400411
Tarih : 22.11.2006	
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
İsmail AKDAĞ	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 Tevfik Metin AYGIK BİRLİK BAŞKANI



Arge Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .

T.C. NOTERLİK
BEŞİKTAŞ BEŞİNCİ NOTERLİK
SARAYI EYÜP SOKAĞI
SARAYI SAKARYA M.İ. İSTANBUL
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
ORNEK

31 EKİM 2007

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ** 33267

No : 400276

Tarih : 05.12.2005

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

Güler YILDIRIM

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

M. Demirbilek
Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULUĞU
KURULUŞLARIN DENETİMİ VE YERLEŞİMİ İÇİN
GİZLİLİK VE GÜVENLİK İZLENİMİ
BİRLİK BAŞKANLIĞI
DANIALI TAVANLI SOKAĞI
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL