



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

“1 Adet Dükkan, Ankara”

20.04.2013

Göveren Sok., No: 11/B, Aydınlikevler, Altındağ / ANKARA



Takdim:

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

İstinye Sok., No:12, Aydınlikevler

Altındağ / ANKARA

Hazırlayan:

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Tugay Yolu Caddesi No:18 Ofisim İstanbul B Blok Kat:6

Ofis No:33, 34, 35 MALTEPE/İSTANBUL

20.04.2013

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

Konu: Ankara ili, Altındağ ilçesi, Aydınlikevler’de konumlu 1 adet gayrimenkul değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

Ankara ili, Altındağ ilçesi, Aydınlikevler’de yer alan 4484 ada, 25 no’lu parselde yer alan 1 adet dükkan için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerleme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır. Söz konusu çalışma kapsamında Lisanslı Değerleme Uzmanı Şehir Plancısı Sn. Dilek TEZOL ve Değerleme Uzman Yardımcısı Şehir Plancısı Sn. Hilal AKÇA tarafından bahse konu gayrimenkul ve çevreleri bizzat görölerek incelenmiştir.

Çalışmaya konu olan gayrimenkulün yakın civarı ile daha geniş ölçekte Ankara ili, Aydınlikevler semti genelinde yapmış olduğumuz araştırmalar neticesinde benzer kullanıma sahip, benzer özellikler taşıyan emsaller incelemeye alınmıştır. İşbu rapor 20.04.2013 tarihi itibariyle geçerli olup, konu mülkün değer tespiti ile ilgili çalışma kapsamında civardaki gayrimenkul piyasası incelenmiş ve günümüz ekonomik koşulları dikkate alınmıştır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. ř.

Ahmet ARSLAN
Genel Müdür Yardımcısı
Lisanslı Değerleme Uzmanı (400376)

Baki BUDAKOĞLU
Genel Müdür
Lisanslı Değerleme Uzmanı (400159)

Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

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

Raporu Hazırlayan		Raporu Denetleyen
Hilal AKÇA Değerleme Uzman Yardımcısı	Dilek TEZOL Değerleme Uzmanı (402192)	Ahmet ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı (400376)

- YÖNETİCİ ÖZETİ -

Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası	20.04.2013/ 053
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	AÇIKLAMALI DEĞERLEME
İncelemenin Yapıldığı Tarih	12.04.2013 - 20.04.2013
Değerlemesi Yapılan Mülk	1 Adet Dükkan
Gayrimenkulün Adresi	4484 Ada 25 Parsel: Göveren Sok., No: 11/B, Aydınlikevler, Altındağ / ANKARA
Hukuki Tanımı	4484 Ada 25 Parsel: Dört Katlı 15 Daireli ve 2 Dükkanlı Kargir Apartman
Mal Sahibi	Ulaşlar Turizm Yatırımları Ve Dayanıkl Tüketim Malları Ticaret Pazarlama Anonim Şirketi
Mevcut Kullanımı	Depo
Mevcut Kullanıcı	Mülk Sahibi
İmar Durumu	"Konut Alanı – Zemin Katta Dükkanlar"
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	4484 Ada 25 Parsel: 758 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	4484 Ada 25 Parsel: 67 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Gelir Yaklaşımı
Piyasa Değeri (Yasal)	54.500 TL + % 1 KDV
Değerleme Uzmanı	Hilal AKÇA
Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	Bu değerleme raporu şirketimiz İle Ulaşlar Dayanıkl Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 17.04.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (zellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. ř.'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerleme alışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı erevesinde Değerleme Hizmeti Verecek şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	8
2. Rapor Tarihi ve Numarası	8
3. Raporun Türünün Tanımlanması	8
4. Raporu Hazırlayanlar	8
5. Değerleme Tarihi	8
6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	8
7. Şirket Bilgileri.....	8
8. Müşteri Bilgileri	8
9. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	8
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	9
2.2. Değerin Tanımı	9
2.2.1. Piyasa Değeri.....	9
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları.....	9
2.4. İşin Kapsamı	9
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	10
3.2. KONUSU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER	13
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	13
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç.....	14
3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	14
3.5. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
3.6. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	14
3.7. Taşınmazın Tanıtılması	14
3.7.1. Ulaşım Özellikleri	14
3.7.2. Fiziksel Özellikler	15
4. PİYASA ARAŞTIRMASI	16
4.1. Emsal Araştırması	16
4.1.1. Kiralık Bina/Dükkan/Konut Emsali Araştırması	16
4.1.2. Satılık Bina/Dükkan/Konut Emsali Araştırması.....	17
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	19
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	19
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi	19
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	19
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	19
5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	19
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	19
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	20
5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı.....	20
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	20
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi	20
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri,	21
5.3.2.3. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi.....	21

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	22
5.4.1. Raporda Yer Alması Gereken Ancak Bulunmayan Veriler ve Nedenleri	22
5.4.2. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	22
5.4.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	22
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	23
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	24

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**2. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.Ş.'nin 27.09.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 20.04.2013 tarihli, 053 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

3. Raporun Türünün Tanımlanması

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

4. Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, Değerleme Uzman Yardımcısı Şehir Plancısı Sn. Hilal AKÇA tarafından hazırlanmıştır. Sorumlu Değerleme Uzmanı Sn. Ahmet ARSLAN çalışmalar sırasında destek vermiştir.

5. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 12.04.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 20.04.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 17.04.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

8. Müşteri Bilgileri

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

9. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerleme çalışması Ankara ili, Altındağ İlçesi, Aydınlikevler’de konumlu gayrimenkulün 20.04.2013 tarihi itibarıyla piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa ve acil satış değerleri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

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

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

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

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerleme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK’ ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri****3.1.1. Ankara İli Genel Veriler**

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

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

3.1.1.1. Demografik Veriler

Ankara'nın toplam 25 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 4.965.542 kişidir. Ankara'nın 25 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2012 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Keçiören, en az nüfuslu ilçesi de Evren olmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Akyurt	27201	Çubuk	82614	Kalecik	13648	Pursaklar	119593
Altındağ	363744	Elmadağ	43856	Kazan	43308	Sincan	479454
Ayaş	13087	Etimesgut	425947	Keçiören	840809	Şereflikoçhisar	35042
Bala	17397	Evren	3011	Kızılcahamam	24635	Yenimahalle	687042
Bey pazası	46738	Gölbaşı	110643	Mamak	559597		
Çamlıdere	6739	Güdül	8656	Nallıhan	30299		
Çankaya	832075	Haymana	31058	Polatlı	119349		

Tablo. 1. İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2012)

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

Ankara, Türkiye'nin 2. en büyük şehri ve siyasi olarak başkentidir. Kara ulaşımı ve ticaret yollarının bir merkezi olması, ayrıca siyasi önemi sayesinde Türkiye'de gerek ekonomik yaşamın, gerekse siyasi yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda Türkiye'nin en büyük 2. sanayi merkezidir. Ankara il genelinde toprakların % 60'lık bölümü tarım alanı olarak kullanılmaktadır. Bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır. Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayılarının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

Ankara, kurulduğu dönemden başlayarak bulunduğu bölgenin ve ait olduğu devletin gerek ekonomik gerekse siyasi merkezi olma niteliğini korumuştur. Cumhuriyet döneminde de Ankara ülkenin ekonomik anlamda en ileri 2. merkezi olma özelliğini korumaktadır. İlin ülke gayrisafi millî hasılası içindeki payı % 7,7 düzeyindedir. Ankara, Türkiye gayrisafi millî hasıla'sının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü kentten toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 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.[69] 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.

Ticaret ve Sanayi

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

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

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

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

Tarım ve Hayvancılık

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

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

Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. 2007 verilerine göre ilin %13'ü ormanlarla kaplı olup, yüzölçümünün %7'sini bozuk ormanlar, %6'sını ise normal ormanlar oluşturmaktadır. Kayda

değer bir ormancılık üretimi yoktur. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

Ormancılık ve Madencilik

Ankara, Türkiye'nin madencilik potansiyeli fazla olan illerindendir. İlin Beypazarı ve Nallıhan ilçelerinde Türkiye'nin en önemli linyit yataklarından bazıları bulunur. Ayrıca Tuz Gölü ve çevresinde tuz çıkarılır. Türkiye İzmir'deki Çamaltı Tuzlası'ndan sonra en fazla tuz çıkarılan yer, Tuz Gölü ve çevresidir.

İlde ayrıca, Beypazarı ve Kızılcahamam çevresinde sodacılık gelişmiştir.

Turizm

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

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

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

2008'de Anıtkabir 6 milyon kişi tarafından (%7'si yabancı), Anadolu Medeniyetleri Müzesi de 290 bin kişi (%60'ı yabancı) tarafından ziyaret edilmiştir.

3.1.2. Altındağ İlçesi Genel Veriler

İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara İline bağlı bir ilçe olan Altındağ, Ankara Ovası, Çubuk ve 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. Altındağ, Ankara'nın 16 metropol ilçesinden biridir. Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulduğu ilk TBMM bu ilçededir.

3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER**3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri**

İLİ	ANKARA	ALANI	758 m ²
İLÇESİ	ALTINDAĞ	NİTELİĞİ	DÜKKAN
MAHALLESİ/KÖYÜ	AYDINLIKEVLER	ARSA PAYI	2/56
SOKAĞI		BLOK NO	-
MEVKİİ	-	KAT NO	ZEMİN
PAFTA	14920	B.B. NO	16
ADA	4484	MALİKLERİ	Ulaşlar Turizm Yatırımları Ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama Anonim Şirketi
PARSEL	25		
VASFI	DÖRT KATLI 15 DAİRELİ VE 2 DÜKKANLI KARGİR APARTMAN		

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

15.04.2013 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu bağımsız bölüm üzerinde aşağıdaki tabloda gösterilen takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir.

Türü	Açıklama – 4484 Ada, 25 Parsel, 16 No.lu Bağımsız Bölüm	Tarih	Yev. No
Beyan	Yönetim Planı	12.02.1970	-
İpotek	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Borç: 100.000.-TL	10.03.2006	3717

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

17.04.2013 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu 4484 ada, 25 parsel, 16 no.lu bağımsız bölümün 08.12.2011 tarihinde satış nedeniyle edinildiği öğrenilmiştir.

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

Ekspertize konu 4484 ada 25 parsel, imar planında "Konut Alanı – Zemin Katta Dükkanlar" olarak ayrılmış olup, saçak seviyesi = 12,5 m., kat adedi 4'tür ve sokaktan 0,5 m., sağdan 3 m. çekme mesafesine sahiptir.

Yapı Ruhsat

Ekspertize konu 4484 ada, 25 parselin Altındağ Belediyesi'nden incelenen dosyasında;

- 27.09.1967 tarih ve A/642 no'lu Yapı Ruhsatı
- 07.07.1969 tarih ve 69/23-409 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi olduğu tespit edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazın inşaatı 1969 yılında bittiğinden dolayı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz son üç yıl içinde imar planında bir değişiklik olmamış ve kamulaştırma meydana gelmediği Altındağ Belediye İmar Müdürlüğünden şifahi olarak öğrenilmiştir.

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

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

3.6. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın inşaatı 1969 yılında bittiğinden dolayı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3.7. Taşınmazın Tanıtılması**3.7.1. Ulaşım Özellikleri**

Çalışmaya konu olan gayrimenkul ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. Ankara ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda olduğu görülmektedir. Konu gayrimenkule olan erişim Altınpark Caddesi bağlantısı ile Turgut Özal Bulvarı'ndan sağlanabildiği gibi Çevreli Caddesi'ne bağlanan Güveren Sokak'tan da sağlanabilmektedir. Çevreli Caddesi, Aydınlikevler olarak adlandırılan yerleşim yerine erişimi sağlayan ana arterlerden birisi olan İrfan Baştuğ Caddesi'ne dik olarak bağlanmaktadır. Konu gayrimenkul bu bağlantıdan yaklaşık 1 km. doğuda, Turgut Özal-Altınpark Caddesi bağlantısının ise yaklaşık 250 m. kuzey-batısında kalmaktadır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

Konu gayrimenkulün önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
Turgut Özal Bulvarı	0,25
Keçiören Kavşağı	2,4
Dışkapı Kavşağı	3,1
Akköprü Kavşağı	4,5



3.7.2. Fiziksel Özellikler

4484 Ada, 25 Parsel, 16 No.lu Bağımsız Bölüm: Ekspertize konu gayrimenkul, Göveren Sokak No:11/B'de yer alan yaklaşık 44 yıllık ve bodrum + zemin + 3 normal katlı binanın zemin katında yer almaktadır. Dükkan, beyaz eşya deposu olarak işlev görmektedir.

Söz konusu 16 no.lu bağımsız bölüm, apartman girişine doğru bakıldığında sağ tarafta ve zemin katında yer almaktadır. Betonarme karkas tarzında yapılmış bitişik nizam apartmanın dış cephesi akrilik dış cephe boyalıdır.

Dışarıya bakan cephenin ve dış kapının cam olduğu bağımsız bölümde, galvanizli sacdan yapılmış kepenk sistemi mevcuttur. 12.09.1967 tarihli onaylı mimari projesinde ve mevcutta toplam 67 m² alana sahip deponun bütününde zeminler beton mozaik olup, duvarlar plastik boyalıdır. Isıtma sistemi olmayan depo içerisinde bir adet yine depo amacıyla kullanılan oda ve bir adet tuvalet-lavabo bulunmaktadır. Oda ve tuvalet bölümünde zeminler beton mozaik, duvarları kısmi seramik kaplıdır.

4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Konu bağımsız bölümün bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda Çevreli Caddesi boyunca yaya ve trafik akışının yoğunluğundan kaynaklanan ticari faaliyetlerin yüksek düzeyde olduğu ancak Altınpark Caddesi'ne yaklaştıkça yaya-trafik yoğunluğun azalması sebebiyle ticari faaliyetlerin de azaldığı görülmüştür. Konu bağımsız bölüm Çevreli Caddesi'ne paralel olan Güveren Sokak'ta yer almakta olup Çevreli Caddesi'nden çok daha sakin bir konumdur. Konu bağımsız bölümün Pazar yeri karşısında bulunması taşınmazın sahip olduğu tek avantaj olmakla birlikte aynı sokağa cepheli dükkanların çoğunun faaliyet göstermediği görülmüştür.

Arz ve talep dengesi genel itibariyle dengeli olan bölgede yapılan araştırmaya göre işyeri fiyatları donanım standartlarına ve kullanım alanı büyüklüklerine bağlı olarak m² başına 900 .-TL ile 1650 .-TL arasında değiştiği tespit edilmiştir.

4.1. Emsal Araştırması



4.1.1. Kiralık Bina/Dükkan/Konut Emsali Araştırması

Emsal 1: Çevreli Emlak: 543 5527428

Değerleme konusu binaya yakın konumlu, 30 m² kullanım alanlı dükkan 400.-TL fiyatla kiralıktır. (m² kira fiyatı: 13,33-TL)

Brüt Alan: 30 m²

Pazarlık Payı: % 5

Şerhiesi: % 35 şerhiesi fazla (taşınmazın konumu kısıtlayıcıdır)

Gayrimenkulün birim değeri: 400 TL/ 30 m²* 0.95* 0.65 = 8,6 TL/m²/ay

Emsal 2: Başkent Emlak: 312 3183344

Değerleme konusu binaya yakın konumlu, 22 m² kullanım alanlı dükkan 300.-TL fiyatla kiralıktır. (m² kira fiyatı: 13,6-TL)

Brüt Alan: 22 m²

Pazarlık Payı: % 5

Şerefiyesi: %35 şerfiyesi fazla (taşınmazın konumu ve bakımsızlığı kısıtlayıcıdır)

Gayrimenkulün birim değeri: 300 TL/ 22 m²* 0.95*0.75 = 8,4 TL/m²/ay

4.1.2. Satılık Bina/Dükkan/Konut Emsali Araştırması**Emsal 1: Sahibi, 0532 2344056**

Değerleme konusu binanın karşısında konumlu, 110 m² + 40 m² depolu, yapılı dükkan 150.000-TL fiyatla satılıktır. Aylık kira getirisinin 900 TL olduğu beyan edilmiştir.

Brüt Alan: 120 m² (40 m² alanlı depo %25 oranında indirgenmiştir.)

Pazarlık Payı: % 15 (arz talep dengesizliğinin yüksekliği)

Şerefiyesi: % 35 şerfiyesi fazla (taşınmazın konumu ve bakımsızlığı kısıtlayıcıdır)

Satılık değeri: 150.000 TL

Gayrimenkulün değeri: 150.000 TL x 0,85 x 0,65= 82.875 TL

Gayrimenkulün birim değeri: 82.875 TL / 120 m² = 690.-TL/m²

Gayrimenkulün birim kira değeri: 900.-TL / 120 m²* 0,85 *0,65 = 4,14 TL/m²/ay

Emsal 2: Çevreli Emlak: 543 5527428

Değerleme konusu binaya yakın konumlu, 20 m² kullanım alanlı dükkan 40.000. TL fiyatla satılık, 375.-TL fiyatla kiralıktır.

Brüt Alan: 20 m²

Pazarlık Payı: % 15

Şerefiyesi: % 20 daha fazla (taşınmazın konumu ve bakımsızlığı kısıtlayıcıdır)

Satılık değeri: 40.000 TL

Gayrimenkulün değeri: 40.000 TL x 0,85 x 0,80= 27.200 TL

Gayrimenkulün birim değeri: 27.200 TL / 20 m² = 1.360 TL/m²/ay

Gayrimenkulün birim kira değeri: 375 TL/ 20 m²* 0,85* 0,65 = 10,35 TL/m²/ay

Emsal 3: Milenyum Emlak: 312 3170193

Değerleme konusu binaya yakın konumlu, 40 m² giriş + 40 m² bodrum kat + 40 m² asma kat kullanım alanlı dükkan 105.000.-TL fiyatla satılık olup, 750.-TL kira getirisi vardır.

Brüt Alan: 62 m²(40 m² alanlı bodrum kat %25, 40 m² alanlı asma kat %30 oranında indirgenmiştir.)

Pazarlık Payı: %5

Şerefiyesi: % 40 daha fazla (taşınmazın konumu ve bakımsızlığı kısıtlayıcıdır)

Satılık değeri: 105.000 TL

Gayrimenkulün değeri: 105.000 TL x 0,95 x 0,60 = 59.850.-TL

Gayrimenkulün birim değeri: 59.850.-TL / 62 m² = 965 TL/m²

Gayrimenkulün birim kira değeri: 750 TL/ 62 m² x 0.95 x 0,60 = 6,89 TL/m²/ay

Emsal 4 (E6): Başkent Emlak: 312 3183344

Değerleme konusu binaya yakın konumlu, toplam 50 m² giriş + 20 m² bodrum kat kullanım alanlı toplam 4 adet dükkan 100.000.-TL fiyatla satılık olup, 900.-TL kira getirisi vardır.

Brüt Alan: 55 m² (20 m² alanlı bodrum kat %25 oranında indirgenmiştir.)

Pazarlık Payı: %10

Şerefiyesi: % 35 fazla (emsal taşınmaz konumu bakımından avantajlıdır)

Satılık değeri: 100.000 TL

Gayrimenkulün değeri: 100.000 TL x 0,90 x 0,65 = 58.500 TL

Gayrimenkulün birim değeri: 58.500 TL / 55 m² = 1.063 TL/m²

Gayrimenkulün birim kira değeri: 900 TL/ 55 m² x 0,9 x 0,65= 9,5 TL/m²/ay

Emsal 5 (E7): Başkent Emlak: 312 3183344

Değerleme konusu binaya yakın konumlu, 15 m² giriş + 15 m² asma kat kullanım alanlı dükkan 26.000.-TL fiyatla satılık olup, yaklaşık 300.-TL kira getirisi vardır.

Brüt Alan: 20 m² (15 m² alanlı asma kat %30 oranında indirgenmiştir.)

Pazarlık Payı: %5

Şerefiyesi: % 35 fazla (emsal taşınmaz konumu bakımından avantajlıdır)

Satılık değeri: 26.000 TL

Gayrimenkulün değeri: 26.000 TL x 0,95 x 0,65 = 16.055 TL

Gayrimenkulün birim değeri: 16.055 TL / 20 m² = 802 TL/m²

Gayrimenkulün birim kira değeri: 300 TL/ 20 m² x 0,95 x 0,65 = 3,36 TL/m²/ay

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

- Ulaşım Kolaylığı
- Önünde pazar yerinin olması

Olumsuz Özellikler

- Ekspertize konu bağımsız bölümlerin eski bir binada yer alması
- Taşınmazın bulunduğu sokağın, yakın çevresindeki caddelere göre daha az işlek olması
- Depo kullanımlı dükkanların iç bölümlerinin bakımsız olması

5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında, ekspertize konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek yakın zamanda satılmış veya şu anda satılık dükkanlar araştırılmıştır. Bulunan emsaller, konumuna ve fiziksel özelliklerine göre değerlendirilmiştir. E1, E3 ve E5 numaralı emsaller taşınmaza benzer özellik göstermekte olup, değerlendirilmede bu emsallerin birim fiyatları dikkate alınmıştır.

E(1)----- 690 TL/m²

E(3)----- 965 TL/m²

E(5)----- 802 TL/m²

Aritmetik ortalama : (2.457 TL/m²) / 3 = 819 TL/m²

Ekspertize konu 16 no.lu bağımsız bölüm birim değeri için, 820 TL/m² takdir edilmiştir.

Bağımsız bölümün, emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri;

4484 ada, 25 parsel, 16 no.lu bağımsız bölüm: 820 TL/m² x 67 m² = **54.940 TL** olarak hesaplanmıştır

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

Konu gayrimenkule benzer özellikler arzemesi nedeniyle emsal kabul edilmiştir.

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

Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu çevrede yapılan saha araştırmasında, bölgedeki kapitalizasyon oranının dükkanlar için ortalama 0,09 olduğu görülmüştür. Emsal araştırmasında, ekspertize konu gayrimenkullerin kira birim değerinin 6 TL/m²/ay olabileceği kanaatine varılmıştır.

4484 ada, 25 parsel, 16 no.lu bağımsız bölüm: 6 TL/m²/ay x 67 m² = **402 TL/ay**

Gayrimenkulün Değeri = Yıllık Net Gelir / Kapitalizasyon Oranı

= (402 TL/ay x 12 ay) / 0,09

= **53.600 TL**

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

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

Bu maddeler sırasıyla;

(3. Maddenin f – g bentleri)

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

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

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

şeklinde.

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

- Çalışma konusu mülklerin dükkan olması nedeniyle herhangi bir proje değerlendirme yapılmamış olup, ilgili maddenin "Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi" seçeneği raporda yer almamaktadır.

5.4.2. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün yasal gerekleri yerine getirilmiştir ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

5.4.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Ekspertize konu gayrimenkulün konum ve fiziksel özelliklerine bakıldığında satılabilir olduğuna kanaat getirilmiştir.

DEĞER TABLOSU

4484 ADA, 25 PARSEL, 16 NO.LU B.B. KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
EMSAL KARŞILAŞTIRMA	54.940	30.607	23.358
GELİR YAKLAŞIMI	53.600	29.860	22.789
UZLAŞTIRILAN DEĞERLER	54.500	30.000	23.000

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla 1 USD 1,795.-TL; 1 EUR 2,352.-TL olarak esas alınmıştır.

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

54.500 TL + KDV Yazıyla: (ElliDörtBinBeşYüz TL + KDV)

olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

EKLER (Takyidat bilgileri, İmar durum bilgileri, Arsanın çapı, bina kesit çizimleri, çevre haritaları, gelir – gider verileri, sözleşmeler, analiz verileri)

FOTOĞRAFLAR

YAKIN HAYATINIZI TANIMLAYINIZ
(Görüşme ve Raporlama Formu)

Tanımaya çalışın - Aile/Okul/İşyeri/İstisna Sadece
Bu formu doldurun - Aile/Okul/İşyeri/İstisna Sadece

Bölüm 1 - Kişisel Bilgileriniz (Görüşme Formu)

1. Adınız: 2. Soyadınız: 3. Doğum Tarihi: 4. Yaşınız: 5. Cinsiyetiniz: 6. Eğitim Durumunuz: 7. Mesleğiniz: 8. İletişim Bilgileriniz: 9. Diğer Bilgileriniz:

Bölüm 2 - Aile Bilgileriniz (Görüşme Formu)

1. Aile Durumunuz: 2. Aile Üyeleri: 3. Aile Gelir Durumunuz: 4. Aile Sağlık Durumunuz: 5. Aile Eğitim Durumunuz: 6. Aile Meslek Durumunuz: 7. Aile İletişim Bilgileriniz: 8. Aile Diğer Bilgileriniz:

Bölüm 3 - Okul Bilgileriniz (Görüşme Formu)

1. Okul Adı: 2. Okul Türü: 3. Okul Düzeyi: 4. Okul Başlangıç Tarihi: 5. Okul Bitiş Tarihi: 6. Okul Başarı Durumunuz: 7. Okul İletişim Bilgileriniz: 8. Okul Diğer Bilgileriniz:

Bölüm 4 - İşyeri Bilgileriniz (Görüşme Formu)

1. İşyeri Adı: 2. İşyeri Türü: 3. İşyeri Düzeyi: 4. İşyeri Başlangıç Tarihi: 5. İşyeri Bitiş Tarihi: 6. İşyeri Başarı Durumunuz: 7. İşyeri İletişim Bilgileriniz: 8. İşyeri Diğer Bilgileriniz:

Bölüm 5 - İstisna Bilgileriniz (Görüşme Formu)

1. İstisna Adı: 2. İstisna Türü: 3. İstisna Düzeyi: 4. İstisna Başlangıç Tarihi: 5. İstisna Bitiş Tarihi: 6. İstisna Başarı Durumunuz: 7. İstisna İletişim Bilgileriniz: 8. İstisna Diğer Bilgileriniz:

Özet Bilgiler

1. Adınız: 2. Soyadınız: 3. Doğum Tarihi: 4. Yaşınız: 5. Cinsiyetiniz: 6. Eğitim Durumunuz: 7. Mesleğiniz: 8. İletişim Bilgileriniz: 9. Diğer Bilgileriniz:

Notlar

1. Bu formu doldururken lütfen dikkatli olun. 2. Bu formu doldururken lütfen doğru bilgileri yazın. 3. Bu formu doldururken lütfen eksik bilgileri yazmayın. 4. Bu formu doldururken lütfen yanlış bilgileri yazmayın. 5. Bu formu doldururken lütfen gereksiz bilgileri yazmayın. 6. Bu formu doldururken lütfen gereksiz bilgileri yazmayın. 7. Bu formu doldururken lütfen gereksiz bilgileri yazmayın. 8. Bu formu doldururken lütfen gereksiz bilgileri yazmayın. 9. Bu formu doldururken lütfen gereksiz bilgileri yazmayın. 10. Bu formu doldururken lütfen gereksiz bilgileri yazmayın.

YAKIN HAYATINIZI TANIMLAYINIZ
(Görüşme ve Raporlama Formu)

Tanımaya çalışın - Aile/Okul/İşyeri/İstisna Sadece
Bu formu doldurun - Aile/Okul/İşyeri/İstisna Sadece

Bölüm 1 - Kişisel Bilgileriniz (Görüşme Formu)

1. Adınız: 2. Soyadınız: 3. Doğum Tarihi: 4. Yaşınız: 5. Cinsiyetiniz: 6. Eğitim Durumunuz: 7. Mesleğiniz: 8. İletişim Bilgileriniz: 9. Diğer Bilgileriniz:

Bölüm 2 - Aile Bilgileriniz (Görüşme Formu)

1. Aile Durumunuz: 2. Aile Üyeleri: 3. Aile Gelir Durumunuz: 4. Aile Sağlık Durumunuz: 5. Aile Eğitim Durumunuz: 6. Aile Meslek Durumunuz: 7. Aile İletişim Bilgileriniz: 8. Aile Diğer Bilgileriniz:

Bölüm 3 - Okul Bilgileriniz (Görüşme Formu)

1. Okul Adı: 2. Okul Türü: 3. Okul Düzeyi: 4. Okul Başlangıç Tarihi: 5. Okul Bitiş Tarihi: 6. Okul Başarı Durumunuz: 7. Okul İletişim Bilgileriniz: 8. Okul Diğer Bilgileriniz:

Bölüm 4 - İşyeri Bilgileriniz (Görüşme Formu)

1. İşyeri Adı: 2. İşyeri Türü: 3. İşyeri Düzeyi: 4. İşyeri Başlangıç Tarihi: 5. İşyeri Bitiş Tarihi: 6. İşyeri Başarı Durumunuz: 7. İşyeri İletişim Bilgileriniz: 8. İşyeri Diğer Bilgileriniz:

Bölüm 5 - İstisna Bilgileriniz (Görüşme Formu)

1. İstisna Adı: 2. İstisna Türü: 3. İstisna Düzeyi: 4. İstisna Başlangıç Tarihi: 5. İstisna Bitiş Tarihi: 6. İstisna Başarı Durumunuz: 7. İstisna İletişim Bilgileriniz: 8. İstisna Diğer Bilgileriniz:

Özet Bilgiler

1. Adınız: 2. Soyadınız: 3. Doğum Tarihi: 4. Yaşınız: 5. Cinsiyetiniz: 6. Eğitim Durumunuz: 7. Mesleğiniz: 8. İletişim Bilgileriniz: 9. Diğer Bilgileriniz:

Notlar

1. Bu formu doldururken lütfen dikkatli olun. 2. Bu formu doldururken lütfen doğru bilgileri yazın. 3. Bu formu doldururken lütfen eksik bilgileri yazmayın. 4. Bu formu doldururken lütfen yanlış bilgileri yazmayın. 5. Bu formu doldururken lütfen gereksiz bilgileri yazmayın. 6. Bu formu doldururken lütfen gereksiz bilgileri yazmayın. 7. Bu formu doldururken lütfen gereksiz bilgileri yazmayın. 8. Bu formu doldururken lütfen gereksiz bilgileri yazmayın. 9. Bu formu doldururken lütfen gereksiz bilgileri yazmayın. 10. Bu formu doldururken lütfen gereksiz bilgileri yazmayın.

YAKIN HAYATINIZI TANIMLAYINIZ
(Görüşme ve Raporlama Formu)

Tanımaya çalışın - Aile/Okul/İşyeri/İstisna Sadece
Bu formu doldurun - Aile/Okul/İşyeri/İstisna Sadece

Bölüm 1 - Kişisel Bilgileriniz (Görüşme Formu)

1. Adınız: 2. Soyadınız: 3. Doğum Tarihi: 4. Yaşınız: 5. Cinsiyetiniz: 6. Eğitim Durumunuz: 7. Mesleğiniz: 8. İletişim Bilgileriniz: 9. Diğer Bilgileriniz:

Bölüm 2 - Aile Bilgileriniz (Görüşme Formu)

1. Aile Durumunuz: 2. Aile Üyeleri: 3. Aile Gelir Durumunuz: 4. Aile Sağlık Durumunuz: 5. Aile Eğitim Durumunuz: 6. Aile Meslek Durumunuz: 7. Aile İletişim Bilgileriniz: 8. Aile Diğer Bilgileriniz:

Bölüm 3 - Okul Bilgileriniz (Görüşme Formu)

1. Okul Adı: 2. Okul Türü: 3. Okul Düzeyi: 4. Okul Başlangıç Tarihi: 5. Okul Bitiş Tarihi: 6. Okul Başarı Durumunuz: 7. Okul İletişim Bilgileriniz: 8. Okul Diğer Bilgileriniz:

Bölüm 4 - İşyeri Bilgileriniz (Görüşme Formu)

1. İşyeri Adı: 2. İşyeri Türü: 3. İşyeri Düzeyi: 4. İşyeri Başlangıç Tarihi: 5. İşyeri Bitiş Tarihi: 6. İşyeri Başarı Durumunuz: 7. İşyeri İletişim Bilgileriniz: 8. İşyeri Diğer Bilgileriniz:

Bölüm 5 - İstisna Bilgileriniz (Görüşme Formu)

1. İstisna Adı: 2. İstisna Türü: 3. İstisna Düzeyi: 4. İstisna Başlangıç Tarihi: 5. İstisna Bitiş Tarihi: 6. İstisna Başarı Durumunuz: 7. İstisna İletişim Bilgileriniz: 8. İstisna Diğer Bilgileriniz:

Özet Bilgiler

1. Adınız: 2. Soyadınız: 3. Doğum Tarihi: 4. Yaşınız: 5. Cinsiyetiniz: 6. Eğitim Durumunuz: 7. Mesleğiniz: 8. İletişim Bilgileriniz: 9. Diğer Bilgileriniz:

Notlar

1. Bu formu doldururken lütfen dikkatli olun. 2. Bu formu doldururken lütfen doğru bilgileri yazın. 3. Bu formu doldururken lütfen eksik bilgileri yazmayın. 4. Bu formu doldururken lütfen yanlış bilgileri yazmayın. 5. Bu formu doldururken lütfen gereksiz bilgileri yazmayın. 6. Bu formu doldururken lütfen gereksiz bilgileri yazmayın. 7. Bu formu doldururken lütfen gereksiz bilgileri yazmayın. 8. Bu formu doldururken lütfen gereksiz bilgileri yazmayın. 9. Bu formu doldururken lütfen gereksiz bilgileri yazmayın. 10. Bu formu doldururken lütfen gereksiz bilgileri yazmayın.

ZEMİN KAT PLANI



1. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER

AHMET ARSLAN

Kişisel Bilgiler **Doğum Yeri - Tarihi** : Kırıkkale – 04.12.1977
Medeni Hali : Evli
Ehliyet : B sınıfı sürücü ehliyeti
Elektronik Posta : aarslan@denge.degerleme.com
Adres: Halk Sk. No:50/7 Sahrayıcedid-Kadıköy / İSTANBUL



Eğitim Y. T. Ü. Jeo. ve Fot. Müh. Lisans İSTANBUL 1996 – 1999
 G.Y.T.E Jeo. ve Fot. Müh. Yüksek Lisans 2003 - 2006

Kurs ve Seminer

Visual Basic programlama eğitimi (C prog. derneği) 2000
 Microsoft Word, Excel, Power Point Programları 2001
 Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi (HKMO) 2002

Yabancı Dil İngilizce

Bilgisayar MS Office, Windows, NetCAD, KartoCAD, MapINFO, ArcGIS, AutoCAD
 PowerBuilder, VB, Sybase

Deneyim **Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400376)**
 02.10.2006- DENGİ Varlık Değerleme ve Danışmanlık Ltd. Şti. İSTANBUL

Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı

2002 – 2006 Milli Emlak Genel Müdürlüğü BURSA-ANKARA

Harita Etüd Şefi

2000 – 2001 Evren Holding KOCAELİ

Öğrenci asistan

1999 YTÜ Emlak Vergi Değerleri CBS kurulumu İSTANBUL

Üye Olunan Dernekler Değerleme Uzmanları Derneği - Har. ve Kad. Müh. Odası.

Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :

- **Çeşitli banka ve finans kuruluşları için gayrimenkul ekspertiz raporu hazırlanması,**
- Satışa yönelik hazine parsellerinin değerlemesi, raporların hazırlanması
- Sorunlu hazine taşınmazlarının değerlemesine yönelik proje geliştirme
- Bursa iline ait beyana esas emlak vergi kaçaklarının tespiti, vergi oranlarının hesabı

- Ankara Çankaya İlçesine ait Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesine yönelik CBS oluşturuldu.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	No : 400376
Tarih : 26.09.2006	
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Ahmet ARSLAN	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
<i>A. Arslan</i> İlkay ARIKAN GENEL SEKRETER	 <i>Tevfik Metin AYIŞIK</i> Tevfik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

DİLEK TEZOL**Kişisel Bilgiler****Doğum Yeri - Tarihi:** Çanakkale – 09/08/1982**Medeni Hali** : Evli**Ehliyet** : B sınıfı sürücü ehliyeti**Elektronik Posta** : dtezol@dengedegerleme.com**Adres:** Halk Sk. No:50/7 Sahrayıcedid-Kadıköy / İSTANBUL**Eğitim**

Y. T. Ü. Şehir ve Bölge Planlama Lisans İSTANBUL

2001- 2006

Yabancı Dil

İngilizce

Bilgisayar

MS Office, Windows, SPSS, NetCAD, ArcGIS, AutoCAD

Deneyim**Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402192)**

05.11.2012 – ... DENGİ Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şehir Plancısı

12.03.2007 – 31.10.2012 İstanbul Büyükşehir Belediyesi Bimtaş A.Ş.

Üye Olunan Dernekler Yıldız Teknik Üniversitesi Mezunlar Derneği – TMMOB Şehir Plancıları Odası



Tarih : 22.01.2013

No : 402192

GAYRİMENKUL 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

Dilek TEZOL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR