

## DEĞERLEME RAPORU

**DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN** : Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULUN ADRESİ** : Sedat Simavi Sokak, No:48  
Çankaya / ANKARA

**DAYANAK SÖZLEŞME** : 01 Aralık 2011 tarih ve 127 – 2011/037 no ile

**MÜŞTERİ NO** : 127

**RAPOR NO** : **2011/3510**

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 02 Aralık 2011

**RAPOR TARİHİ** : 09 Aralık 2011

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen ve mülkiyeti Alarko GYO A.Ş.'ye ait olan **Ankara Ofis Binasının** satış ve kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

**RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.

<b>ŞİRKET BİLGİLERİ.....</b>	<b>3</b>
<b>MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....</b>	<b>4</b>
<b>UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR .....</b>	<b>5</b>
<b>TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI.....</b>	<b>6</b>
<b>TAPU TAKYİDATI.....</b>	<b>6</b>
<b>TAŞINMAZIN YERİ VE KONUMU .....</b>	<b>7</b>
<b>BÖLGE ANALİZİ.....</b>	<b>7</b>
<b>BİNANIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>8</b>
<b>AÇIKLAMALAR.....</b>	<b>9</b>
<b>DEĞERLENDİRME .....</b>	<b>16</b>
<b>FİYATLANDIRMA .....</b>	<b>17</b>
<b>UZMAN GÖRÜŞÜ.....</b>	<b>20</b>
<b>SONUÇ .....</b>	<b>21</b>

## ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>Şirket Adı</b> A.Ş.	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık
<b>Şirket Merkezi</b>	: İstanbul
<b>Şirket Adresi</b>	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>Telefon</b>	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
<b>Faks</b>	: (0216) 339 02 81
<b>İrtibat Büroları</b>	: Antalya İrtibat Bürosu Telefon : (0242) 244 83 75 Faks : (0242) 244 83 79
<b>ePosta</b>	: <a href="mailto:bilgi@lotusgd.com">bilgi@lotusgd.com</a>
<b>Web</b>	: <a href="http://www.lotusgd.com">www.lotusgd.com</a>
<b>Kuruluş (Tescil) Tarihi</b>	: 10 Ocak 2005
<b>Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No</b>	: 07 Nisan 2005 – 14/462
<b>Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No</b>	: 12 Mart 2009 - 3073
<b>Ticaret Sicil No</b>	: 542757/490339
<b>Kuruluş Sermayesi</b>	: 75.000,-YTL
<b>Şimdiki Sermayesi</b>	: <b>300.000,-TL</b>

## MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Muallim Naci Caddesi, No: 69 Ortaköy / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: (212) 227 52 00
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 31 Temmuz 1996
<b>KAYITLI SERMAYESİ</b>	: 20.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 10.650.794,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 49
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Gayrimenkul ve / veya gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirkettir.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN DİĞER GAYRİMENKULLER :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Büyükçekmece Arsaları</li><li>▪ Maslak Arsaları</li><li>▪ Alarko DİM İş Merkezi</li><li>▪ Alarko İş Merkezi - Karaköy</li><li>▪ Hillside Beach Club - Fethiye</li><li>▪ Etiler Alkent Sitesi (39 Adet Bağ. Böl.)</li><li>▪ Alkent İstanbul 2000 – Göl Malikâneleri</li><li>▪ Eyüp Fabrika binası - Eyüp</li></ul>

## UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

## TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

<b>SAHİBİ</b>	: Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: Ankara - Çankaya
<b>BUCAĞI</b>	: 1. Bölge
<b>MAHALLESİ</b>	: Güzeltepe
<b>PAFTA NO</b>	: 260 (**)
<b>ADA NO</b>	: 5405
<b>PARSEL NO</b>	: 13
<b>NİTELİĞİ</b>	: Kargir Apartman (*)
<b>ARSA ALANI</b>	: 631 m <sup>2</sup>
<b>ARSA PAYI</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 844
<b>CİLT NO</b>	: 1
<b>SAHİFE NO</b>	: 51
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 08.02.1999

(\*) Kat irtifakı kurulmamıştır.

(\*\*) Tapu senedinde pafta no "208" olarak yazmasına rağmen tapu kütüğünde "260" yazmaktadır.

## TAPU TAKYİDATI

Ankara ili, Çankaya ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 07.12.2010 tarih itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

## TAŞINMAZIN YERİ VE KONUMU

Rapora konu taşınmaz, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Güzeltepe mahallesi, Simon Bolivar Caddesi, Sedat Simavi Sokak üzerindeki 48 kapı nolu yerde konumlu **Ankara Ofis Binasıdır.**

Taşınmazın çevrede konut ve iş yeri olarak kullanılan, ayrık nizamda inşa edilmiş 3-4 katlı yapılar ve 8-10 katlı site blokları bulunmaktadır.

Taşınmaz, Kızılay Meydan'a 4,5 km., Ulus Merkeze 6 km. mesafededir.

Bölge Çankaya Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

## BÖLGE ANALİZİ

Kentin eski Merkezi İş Alanı (MİA) olan Ulus, 1970'lerden itibaren ekonomide yaşanan hızlı gelişme ve sürekli artan ticaret hacmi nedeniyle zamanla ihtiyacı karşılayamamış ve MİA kimliğini yitirmiştir. Güneye doğru kayan yeni MİA, önce Kızılay ve daha sonra Kavaklıdere, Gaziosmanpaşa, Bahçelievler ve Söğütözü gibi semtlerde yoğunlaşmıştır. Yoğunlaşmanın Eskişehir Yolu üzerinde devam etmesi beklenmektedir.

Yeni iş merkezi alanları olan Kavaklıdere, Gaziosmanpaşa ve Bahçelievler semtlerinde konutların ofislere dönüşümü ve eski binaların yıkılarak şirket merkezi yapılması şeklindeki yeni yapılaşmalar halen devam etmektedir.

Kamu kuruluşlarının, elçiliklerin ve hizmet amaçlı ofis binalarının yoğun biçimde bulunması nedeniyle farklı güzergahlardaki MİA gelişimlerine rağmen Çankaya bölgesi ve çevresinin prestij kaybetmeyeceği tahmin edilmektedir.

Ankara'da yüksek gelir gruplarının yaşadığı bölgelere (Çankaya, Kavaklıdere, A.Ayrancı, Y.Ayrancı, Gaziosmanpaşa v.b.) yakın yerde konumlanan bina, aynı zamanda seçkin alışveriş mağazalarının (Atakule, 365 AVM, Panora AVM) yakınında yer alması nedeniyle yüksek bir değere sahiptir.

## BİNANIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A.K.
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık
<b>KAT ADEDİ</b>	: 6 (Bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katı)
<b>TOPLAM ALANI (*)</b>	: <b>Brüt 1.943 m<sup>2</sup></b>
<b>YAPININ BÖLÜMLERİ</b>	: Tek blok
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke (TEK)
<b>JENERATÖR</b>	: Mevcut (100 KVA)
<b>SU</b>	: Şebeke (ASKİ)
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke (ASKİ)
<b>DOĞALGAZ</b>	: Mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	: Doğalgaz yakıtlı kazanlar ile (Fan coil sistem mevcut)
<b>KLİMA</b>	: Merkezi klima sistemi
<b>HAVALANDIRMA</b>	: Merkezi havalandırma sistemi
<b>PARATONER</b>	: Yok
<b>SU DEPOSU</b>	: Mevcut (20 ton kapasiteli)
<b>YANGIN İHBAR SİSTEMİ</b>	: Duman ve ısı dedektörleri
<b>YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI</b>	: Tüplü söndürücüler mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	: Yok
<b>PARK YERİ</b>	: Kapalı ve açık otopark mevcut
<b>GÜVENLİK SİSTEMİ</b>	: Kamera sistemi ve 7/24 özel güvenlik elemanları
<b>ASANSÖR</b>	: 1 Ad. Seyir marka 4 kişilik asansör
<b>DIŞ CEPHE</b>	: Serpme sıva üzeri dış cephe boyası ve ön cephenin bir bölümü Prese tuğla kaplamadır.
<b>SATIŞ/KİRA KABİLİYETİ</b>	: <b>"Satılabilirlik/Kiralanabilirlik"</b> özelliğine sahiptir.

(\*) Tadilat Ruhsatından alınmıştır. (Bkz. Ekler)



## TESİSAT BİLGİLERİ:

	MARKASI	MENŞEİ
HİDROFOR	ALARKO CARRIER	TÜRK
BOYLER	ALARKO CARRIER	TÜRK
KALORİFER KAZANI	ALARKO CARRIER CHAPPE XR3	TÜRK
GENLEŞME TANKI	ALARKO CARRIER	TÜRK
SİRKÜLASYON POMPALARI	ALARKO CARRIER	TÜRK
KLİMA SANTRALİ	ALARKO CARRIER	TÜRK
GÜÇ KAYNAĞI	SIEMENS	ALMAN
JENERATÖR	ALARKO CARRIER	TÜRK
FAN COİL CİHAZI	ALARKO CARRIER	TÜRK

## AÇIKLAMALAR

- Rapora konu bina, 631 m<sup>2</sup> yüzölçümlü bir parsel üzerinde konumlanmaktadır.
- Parsel sınırları betonarme duvar üzeri demir korkuluk ve kısmen kafes tel çit ile çevrilidir.
- Açık alanların zemini karo mozaik, karo taş blok ve kısmen çim ile kaplıdır.
- Binanın 29.03.1985 onay tarihli "mimari projesi", 22.07.1998 onay tarihli "tadilat projesi", 15.07.1985/235 onay tarihli "yapı ruhsatı" ve 21.08.1998/121 onay tarihli "tadilat ruhsatı" ve 06.11.1986/845 onay tarihli "yapı kullanma izin belgesi" mevcuttur. Bina fiili durumda tadilat projesine ve ruhsatına uygun olarak tadilat görmüştür.
- Bina tadilat ruhsatına göre brüt **1.943 m<sup>2</sup>** toplam kapalı alana sahiptir.
- Binanın 1. bodrum katında **garaj, 6 adet arşiv odası, yemekhane, mutfak, 1 adet bayan soyunma odası, 1 adet bay soyunma odası ve duş-WC, kazan dairesi**; zemin katında **bina girişi, danışma ve güvenlik, showroom, santral, açık ofis, 2 ofis, vestiyer odası, 2 adet WC**; 1. normal katında **açık ofis, 1 ofis, seminer ve eğitim salonu, doktor odası**; 2. normal katında **açık ofis, 2 ofis, şube müdürlüğü (açık sekreteryaya ve 4 adet toplantı odası), 2 adet WC**; 3. normal katında **bölge müdürlüğü (açık sekreteryaya, bölge müdürü odası, 2 adet toplantı odası), açık ofis, 1 ofis, bilgi işlem odası, sistem odası, 1 adet WC, 2 balkon**; ve çatı katında ise **1 adet derslik, 1 oda, 1 ofis, 2 adet WC, teras** hacimleri mevcuttur.

- Binanın bodrum katındaki kapalı otoparka Sedat Simavi Sokak'tan betonarme rampayla iniş bulunmaktadır.
- Taşınmazın pencere doğramaları alüminyumdan mamul ve çift camlıdır.
- Kapı doğramaları ahşap ve alüminyumdan mamuldür.
- Binanın, katlara göre brüt kullanım alanları aşağıda tablolandırılmıştır.

KAT ADI	BRÜT KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )
Çatı Katı	241
3. Kat	371
2. Kat	305
1. Kat	298
Zemin	284
1. Bodrum	444
<b>TOPLAM</b>	<b>1.943</b>

## **İç mekân inşaat özellikleri:**

### **1. Bodrum Kat:**

#### **Garaj:**

Zemin: Mozaik

Duvar: Plastik boya

Tavan: Plastik boya

#### **Araç yıkama bölümü:**

Zemin: Mozaik

Duvar: 15 x 15 cm. Seramik

Tavan: Plastik boya

#### **Arşiv odaları (5 adet):**

Zemin: Mozaik

Duvar: Plastik boya

Tavan: Plastik boya

#### **Arşiv odası (1 adet):**

Zemin: Halı

Duvar: Plastik boya

Tavan: Plastik boya

**Yemekhane:**

Zemin: Karo mozaik  
Duvar: Yağlı boya + Duvar kağıdı  
Tavan: Plastik boya

**Mutfak:**

Zemin: Karo mozaik  
Duvar: Tezgâh üzeri 15 x 15 cm. fayans + yağlı boya  
Tavan: Dekoratif saten boya + yağlı boya

İçerisinde çelikten mamul endüstriyel mutfak ekipmanları mevcuttur.

**Bayan Soyunma odası:**

Zemin: 20 x 20 cm seramik  
Duvar: 20 x 25 cm duvar seramiği  
Tavan: Plastik boya + Spot aydınlatmalı

**Bay Soyunma odası:**

Zemin: Halı  
Duvar: 20 x 25 cm duvar seramiği  
Tavan: Plastik boya + Spot aydınlatmalı

İçerisinde bir adet seramik zeminli kabinli duş yeri ile bir adet lavabo mevcuttur.

**Bay Soyunma odası içindeki Duş-WC:**

Zemin: 20 x 20 cm seramik  
Duvar: 20 x 25 cm duvar seramiği  
Tavan: Plastik boya

Duş-WC içerisinde bir adet seramik zeminli ve kabinli duş yeri ile bir adet lavabo mevcuttur.

**Kazan dairesi:**

Zemin: 20 x 20 cm seramik  
Duvar: 20 x 25 cm duvar seramiği  
Tavan: Plastik boya

İçerisinde yakıt kazanı, Boyler, 2 adet su deposu, hidrofor ve elektrik panosu mevcuttur.

## Zemin Kat:

### **Bina girişi – Showroom:**

Zemin: Karo mozaik

Duvar: Saten boya

Tavan: Asma tavan + gömme aydınlatma

### **Danışma ve Güvenlik - Santral:**

Zemin: Rabita

Duvar: Saten boya + pres tuğla

Tavan: Asma tavan + gömme aydınlatma

Danışma ile Santral arasında geçiş sağlayan ahşap mamul kapı mevcuttur.

### **Açık ofis:**

Zemin: Halı

Duvar: Saten boya

Tavan: Plastik boya

### **Ofisler (2 adet) :**

Zemin: Halı

Duvar: Saten boya

Tavan: Plastik boya

Açık ofis, arası mikro jaluzili çift camlı, demontable laminat seperatörler ile bölümlendirilmiştir.

### **Vestiyer Odası:**

Zemin: Karo mozaik

Duvar: Saten boya

Tavan: Asma tavan + gömme aydınlatma

### **WC'ler (2 adet):**

Zemin: Mermer

Duvar: 20 x 20 cm duvar seramiği

Tavan: Plastik boya

Bayan WC içerisinde bir adet mermer tezgâhlı lavabo ve kabinli klozet ile vitrifiye aksesuarları; Bay WC içerisinde ise ikişer adet mermer tezgâhlı lavabo, kabinli klozet ve pisuvar ile vitrifiye aksesuarları mevcuttur.

## 1. Kat:

### **Açık ofis:**

Zemin: Halı  
Duvar: Saten boya  
Tavan: Plastik boya

### **Ofis (1 adet):**

Zemin: Halı  
Duvar: Saten boya  
Tavan: Plastik boya

Açık ofis, arası mikro jaluzili çift camlı, demontable laminat seperatörler ile bölümlendirilmiştir.

### **Seminer ve Eğitim Salonu:**

Zemin: Halı  
Duvar: Saten boya + mermer + ahşap dolap  
Tavan: Asma tavan + spot aydınlatma

### **Doktor Odası:**

Zemin: Halı  
Duvar: Saten boya  
Tavan: Plastik boya

## 2. Kat:

### **Açık ofis:**

Zemin: Halı  
Duvar: Saten boya  
Tavan: Plastik boya

### **Ofisler (2 adet):**

Zemin: Halı  
Duvar: Saten boya  
Tavan: Plastik boya

Açık ofis, arası mikro jaluzili çift camlı, demontable laminat seperatörler ile bölümlendirilmiştir.

**Şube Müdürlüğü (Açık sekreteryaya ve 4 adet toplantı odası):**

Zemin: Halı  
Duvar: Saten boya  
Tavan: Plastik boya

Toplantı odalarının ikisi arasında birbirlerine geçiş için kapı bulunmaktadır.

**WC'ler (2 adet):**

Zemin: Mermer  
Duvar: 20 x 20 cm duvar seramiği  
Tavan: Plastik boya

Bayan WC içerisinde bir adet mermer tezgâhlı lavabo ve kabinli klozet ile vitrifiye aksesuarları; bay WC içerisinde ise ikişer adet mermer tezgâhlı lavabo, kabinli klozet ve pisuvar ile vitrifiye aksesuarları mevcuttur.

**3. Kat:**

**Bölge Müdürlüğü:**

**(Açık sekreteryaya – Bölge Müdürü Odası – 2 adet toplantı odası)**

Zemin: Halı  
Duvar: Saten boya  
Tavan: Plastik boya

**Açık ofis:**

Zemin: Halı  
Duvar: Saten boya  
Tavan: Plastik boya

**Ofis (1 adet):**

Zemin: Halı  
Duvar: Saten boya  
Tavan: Plastik boya

Açık ofis, arası mikro jaluzili çift camlı, demontable laminat seperatörler ile bölümlendirilmiş idari ofis mevcuttur.

**Bilgi İşlem Odası:**

Zemin: Halı  
Duvar: Saten boya  
Tavan: Plastik boya

Bilgi İşlemden sistem odasına geçiş bulunmaktadır.

**Sistem odası:**

Zemin: Yükseltilmiş döşeme, üzeri halı  
Duvar: Saten boya  
Tavan: Plastik boya

**WC:**

İçerisine girilememiştir.

**Balkonlar:**

Zemin: Dökme mozaik  
Duvar: Dış cephe boyası  
Tavan: Plastik boya  
Korkuluk: Parapet duvar

Balkonlardan birine geçiş açık ofisten, diğerine ofisten sağlanmaktadır.

**Çatı Katı:****Açık ofis:**

Zemin: Halı  
Duvar: Saten boya  
Tavan: Plastik boya

**Ofis (1 adet):**

Zemin: Halı  
Duvar: Saten boya  
Tavan: Plastik boya

Açık ofis, arası mikro jaluzili çift camlı, demontable laminat seperatörler ile bölümlendirilmiştir.

**Oda (1 adet):**

Zemin: Halı  
Duvar: Saten boya  
Tavan: Plastik boya

Açık ofisin bir bölümü alüminyum doğrama ile bölünmek suretiyle odaya dönüştürülmüştür.

**WC'ler (2 adet):**

Zemin: Mermer  
Duvar: 20 x 20 cm seramik  
Tavan: Asma tavan

İçerlerinde birer adet mermer tezgâhlı lavabo ve kabinli klozet ile vitrifiye aksesuarları mevcuttur.

**Teras**

Zemin: Mermer

Duvar: Dış cephe boyası

Tavan: Plastik boya

Korkuluk: Parapet duvar + Demir

Terasa geçiş açık ofisten sağlanmaktadır.

**Merdiven evi:**

Zemin: 30 x 30 cm. karo mozaik + mermer

Duvar: Saten boya

Tavan: Plastik boya + yer yer asma tavan

Basamaklar. Dökme mozaik + mermer

Korkuluklar: Pleksiglass

Küpeşte: Piriç

**DEĞERLENDİRME**

Binanın değerine etki eden özet faktörler,

**Olumlu etkenler:**

- Merkezi konumu,
- Nezih bir semtte yer alması,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Ulaşım imkânlarının rahatlığı,
- İç ve dış mekânlarda kullanılan malzeme ve işçilik standartlarının kaliteli olması,
- Bölgede benzer özellikte satılık/kiralık bina olmaması,
- Otoparkının bulunması.

**Olumsuz etkenler:**

- Çevresinin yoğun olarak mesken yerleşimi ve az sayıda ofis yerleşimi olarak gelişmiş olması,
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Sedat Simavi Sokak'ın, Simon Bolivar Caddesi'ne doğru tek yönlü olması,



## FİYATLANDIRMA

**Taşınmazın satış (pazar) değerleri ile kira değerlerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.**

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- A.** İkame Maliyet Yöntemi
- B.** Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- C.** Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

**A. İkame Maliyet Yöntemi:**

Bu yöntemde taşınmazın arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşen esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.)

Ancak taşınmazın yer aldığı bölgenin yapılaşmasının tamamlanmış olması nedeniyle satılık arsa bulunamamıştır.

**Dolayısıyla Maliyet Yaklaşımı yönteminin sağlıklı şekilde uygulanması mümkün olmamıştır.**

**B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:**

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış satılık / kiralık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, ticaret potansiyeli ve kullanım alanı büyüklüğü gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

1. *Borsem Çankaya Emlak – 0533 770 26 31*  
*Sedat Simavi Sokak üzerinde, 1. katta yer alan 3+1, 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, merkezi sistem ısıtmalı, aylık aidatı 200,-TL olan, kapalı otoparkı bulunan lüks yapılı daire için 245.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır.*
2. *Çamlıca Emlak – 0312 441 58 58*  
*Sedat Simavi Sokak'ta, 4. katta yer alan 3+1, 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, merkezi sistem ısıtmalı, aylık aidatı 225,-TL olan daire için 180.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır.*
3. *Nadin Emlak – 0312 446 24 24*  
*Sedat Simavi Sokakta, yeni binada, zemin katta yer alan 1+1, 70 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, asansörlü ve kapalı otoparkı bulunan lüks yapılı, kombili daire için 155.000 TL istenmektedir.*
4. *Yargı Emlak – 0312 481 51 61*  
*Sedat Simavi Sokak üzerinde, 1. kattaki, 4+1+kilerli, 240 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, kombili, ön cephe, normal yapı, 1.800 TL kira getirisi olan daire için 360.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır.*
5. *Kentaş Emlak – 0312 438 19 28*  
*Sedat Simavi Sokak üzerinde bulunan apartman binasında, 1. kattaki, 3+1, 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, merkezi sistem ısıtmalı, aylık aidatı 200,-TL olan 1.200 TL kira getirisi olan, yapılı daire için 245.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır.*
6. *Megakent Emlak – 0532 796 19 20*  
*Sedat Simavi Sokak üzerinde bulunan apartman binasında, 2. kattaki, 3+1, 125 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, kombili, aylık aidatı 60,-TL olan orta yapılı daire için 215.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır.*
7. *Remax Evran Dalcalı Emlak – 0505 799 45 39*  
*Sedat Simavi Sokak üzerinde, taşınmaza 6 bina mesafede bulunan apartman binasında, 2. kattaki, 5+1, 215 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, kombili, aylık aidatı 100,-TL olan orta yapılı daire için 350.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı vardır.*
8. *Osmanlı Emlak – 0532 473 68 61*  
*Taşınmazla aynı bölgede, Hoşdere Caddesi üzerinde, taşınmaza yakın konumda, 2.600 m<sup>2</sup> brüt alanlı, içi yapı, asansörlü ve otoparkı bulunan, 2 Bodrum+Zemin+3 Normal Kat+Çatı aralı komple bina 5.200.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payı vardır.*

9. *Koçak Berk Emlak – 0312 439 89 49*  
*Taşınmazla aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 1.350 m2 brüt alanlı, içi yapılı, otoparkı bulunan, 1 Bodrum+Zemin+1 Normal Katlı komple bina 4.000.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payı vardır.*
10. *Koçak Berk Emlak – 0312 439 89 49*  
*Taşınmazla aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 1.500 m2 brüt alanlı, içi yapılı, 1 Bodrum+Zemin+3 Normal Katlı komple bina 2.000.000-\$ (~3.750.000-TL) bedel ile satılıktır. Pazarlık payı vardır.*
11. *Osmanlı Emlak – 0532 473 68 61*  
*Taşınmazla aynı bölgede, Hoşdere Caddesi üzerinde, taşınmaza yakın konumda, 2.600 m<sup>2</sup> brüt alanlı, içi yapılı, asansörlü ve otoparkı bulunan, 2 Bodrum+Zemin+3 Normal Kat+Çatı aralı komple bina 5.200.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payı vardır.*
12. *Borsemlak – 0312 490 80 80*  
*Sedat Simavi Sokağın bir alt paralel sokağı olan Abidin Daver Sokak üzerinde bulunan apartman binasında, zemin kattaki, 4+1, 160 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, merkezi sistem ısıtmalı, aylık aidatı 275,-TL olan orta yapılı daire için 900 TL/ay kira bedeli ve 1.000,- USD depozito bedeli + kefil istenmektedir.*
13. *Centry 21 Emlak – 0541 864 25 42*  
*Sedat Simavi Sokağın bir alt paralel sokağı olan Abidin Daver Sokak üzerinde bulunan apartman binasında, 1. kattaki, 3+1, 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, merkezi sistem ısıtmalı, aylık aidatı 275,-TL olan orta yapılı daire için 1.250 TL/ay kira bedeli ve 1 adet kira depozito bedeli istenmektedir.*

Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın konumu, büyüklüğü, halihazır durumu ve kullanım fonksiyonu dikkate alınarak günümüz ekonomik koşullarındaki arsa dahil **m<sup>2</sup> birim değeri için 1.400,-TL, aylık m<sup>2</sup> kira değeri için ise 9,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

**Buna göre taşınmazın arsa dahil değeri,**

$1.943 \text{ m}^2 \times 1.400,-\text{TL}/\text{m}^2 \cong (2.720.200) \text{ 2.720.000,-TL}$

**Aylık kira değeri ise,**

$1.943 \text{ m}^2 \times 9,-\text{TL} \cong (17.487) \text{ 17.500,-TL}$  olarak belirlenmiştir.

### C. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Taşınmazın aylık kira değeri yukarıda belirlenmiş olup toplam 17.500,-TL'dir.

Taşınmazın günümüz ekonomik koşulları itibariyle oluşan piyasa şartlarındaki direkt kapitalizasyon oranı ise % 8 olarak öngörülmüştür.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan toplam satış değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Direkt Kapitalizasyon Oranı	Yuvarlatılmış Satış Değeri (TL)
1.943	17.500	210.000	0,08	2.625.000

### UZMAN GÖRÜŞÜ

**Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakındır. Ancak kira gelirleri, basta piyasa koşulları olmak üzere çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arzedebileceği ve gayrimenkul rayiçleri her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığı için nihai değer olarak birinci yöntemle bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 2.720.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

**Rapor konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince bina olarak GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Ankara Ofis Binası**'nın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, kullanım amacına ve çevrede yapılan rayiç araştırmalarına göre günümüz gayrimenkul piyasası koşulları itibarı ile,

### 1- Arsa dahil toplam değeri için;

**2.720.000,-TL** (İkimilyonyediyüzyirmibin Türk Lirası)

(2.720.000,-TL ÷ 1,831 TL/USD (\*) ≅ **1.485.000,-USD**)

(2.720.000,-TL ÷ 2,455 TL/Euro (\*) ≅ **1.110.000,-Euro**)

### 2- Aylık kira değeri için ise;

**17.500,-TL** (Onyedibinbeşyüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(17.500,-TL ÷ 1,831 TL/USD (\*) ≅ **9.560,-USD**)

(17.500,-TL ÷ 2,455 TL/Euro (\*) ≅ **7.130,-Euro**)

(\*) Rapor tarihi itibarıyla 1.-USD = 1,831 TL ; 1.-Euro = 2,455 TL'dir.  
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazın sigortaya esas inşai değeri 1.000.000,-TL'dir.

Taşınmazın KDV dahil değeri 3.209.600,-TL ; KDV dahil kira değeri ise 20.650,-TL'dir.

İşbu rapor, **Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve üç orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 09 Aralık 2011

(Ekspertiz tarihi: 02 Aralık 2011)

Saygılarımızla,

**Lotus Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

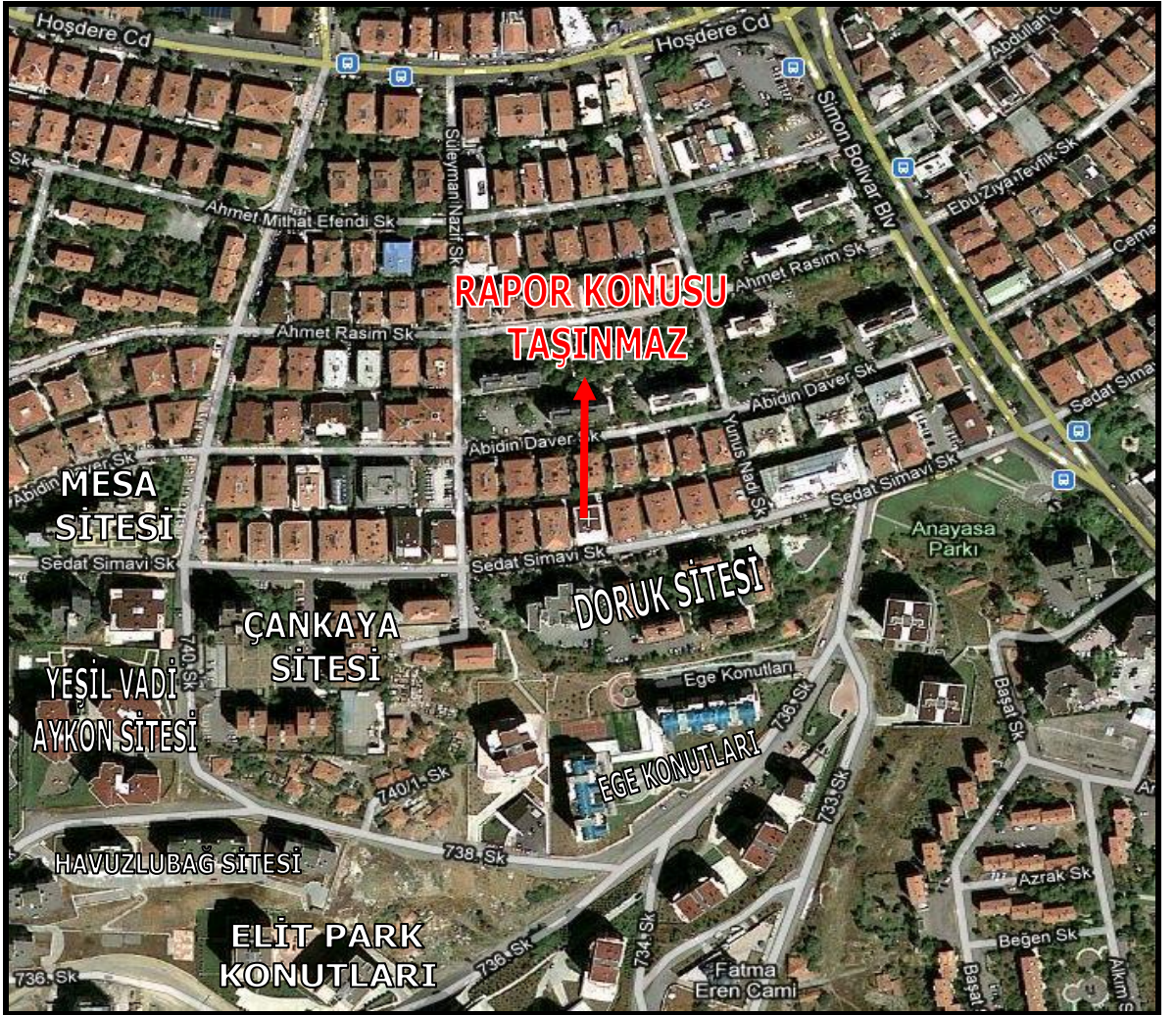
**Nadir ERTÜRK**  
**İnşaat Müh.**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400931)

### Eki :

- Konum krokisi ve uydu fotoğrafı
- Tapu sureti
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Tadilat Ruhsatı
- Kat planları (6 Sayfa)
- Fotoğraflar (60 adet / 15 sayfa)
- Değerleme uzmanını tanıttıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Değerleme sözleşmesi sureti



Konum krokisi



Uydu fotoğrafı

İl	ANKARA			<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti <b>TAPU SENEDİ</b></p>			FOTOĞRAF		
İlçesi	ÇANKAYA								
Bucağı	1. BÖLGE								
Mahallesi	GÜZELTEPE								
Köyü									
Sokağı									
Mevkii									
Eml. Vergi, Hes. No.	Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Paftal No.	Yüzölçümü				
	220.000.000.000 (TL)	206	5405	13	Ha.	M <sup>2</sup> .	Dm <sup>2</sup> .		
					631	12			
Yazı	Kargir apartman								
Sınırı	PAFTASINDA								
İstisna	Tamamı Alarko Fenni Malzeme Satış ve İmalat A.Ş. adına kayıtlı iken satışından tescil edildi.								
Sahibi	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. <i>M</i>								
GELİŞİ	Yevmi. No.	Clit No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarih	GİTİŞİ			
Clit No.	864		51		08/02/1999	Clit No.			
Sayfa No.	Sicil Uygundur.					Sayfa No.			
Sıra No.	İCHEDİŞİ ARSLAN TAPU SİCİL MÜDÜRÜ					Sıra No.			
Tarih	NOT: Müşteri bu belgeyi hakları ve yerleri için tapu bakanlığına başvurmalıdır.					Tarih			





## YAPI RUHSATI



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

1. Ruhsatı veren kurum <b>Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü</b>		2. Ruhsat tarihi <b>2-1 AĞUSTOS 1998</b>		3. Ruhsat numarası <b>- 121 -</b>	
4. Ruhsatın veriliş maksadı <b>Tadilat Ruhsatı</b>		5. Mahallesi <b>Güzeltpe</b>		6. Pafta no <b>---</b>	7. Ada no <b>5405</b>
8. Parsel no <b>13</b>		9. İmar durumu tarihi <b>21.04.1998</b>		10. İmar durumu numarası <b>6161-6039</b>	
11. İsnama türü <b>Kal+Asn.</b>		12. Yakıt türü <b>Sıvı</b>			
13. Tapu tescil belgesi veren kurum <b>Çankaya 1. Bölge T.S.M.</b>		14. Tapu tescil belgesi tarihi <b>11.06.1998</b>		15. Tapu tescil belgesi numarası <b>---</b>	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı soyadı / Ünvanı <b>Alarke Fenni Malz.Satış ve İmt.A.Ş.</b>		20. Adı soyadı / Ünvanı <b>Alarke Fenni Malz.Satış ve İmt.A.Ş.</b>		21. Kurum sicil numarası <b>---</b>	
17. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>Boğaziçi V.D.</b>		18. Vergi dairesi sicil <b>0510032725</b>		22. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>Boğaziçi V.D.</b>	
23. Vergi dairesi sicil numarası <b>0510032725</b>		19. Adresi <b>Sedat Simavi Sok.No:48</b>		24. Adresi <b>Sedat Simavi Sok.No:48</b>	
<b>Çankaya/ANKARA</b>		<b>Çankaya/ANKARA</b>			
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı	26. Ünite sayısı	27. Yüzölçümü	28. Yol seviyesi altında kat sayısı	29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	30. Toplam kat sayısı
<b>Büro</b>	<b>1</b>	<b>2043-</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>5+Ç.A.</b>
		<b>1943</b>			
		<b>Sedat DURALI</b>			
		<b>İns. 22/</b>			
		<b>1943</b>			
	<b>Toplam</b>	<b>1</b>	<b>2043--</b>		
35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç) <b>14.293.120.000.-</b>		36. Ait olduğu yıl <b>1998</b>		37. Yapının arsa değeri <b>Bina İsk. Durumunda 14.293.120.000.-</b>	
38. Toplam maliyet (Arsa dahil)		41. Yığma yapının cinsi <b>---</b>			
39. İskeletin cinsi <b>B.A.K.</b>		40. İskeletin dolgu maddesi <b>Tuğla</b>		41. Yığma yapının cinsi <b>---</b>	
RUHSAT İÇİN PROJELER			FENNİ MESULUN (TUS)		
42. Mimari proje <b>22.07.1998</b>		49. Adı soyadı <b>Aykut TOLGAY</b>			
43. Statik rapor <b>11.08.1998</b>		50. Adresi <b>Atatürk Bulvarı No:69/180</b>			
44. Tesisat projeleri <b>11.08.1998</b>		51. Taahhüdü <b>ANK.25.Not.18.08.1998</b>		54. İmzası	
52. Kurum sicil no <b>132</b>		53. Oda sicil no <b>2657</b>			
45. Dolgu toplamı		46. Kazı toplamı		47. Harice çıkacak kazı toplamı	
48. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer		53. Oda sicil no <b>2657</b>			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55. Gelirin mahiyeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark harcı
Yol-kanal harcı				<b>Cephe ve Çatı arasında teras yapılacak olup 320 m<sup>2</sup> büyüme olacaktır.</b>	Trafik Komisyonunun ..... sayılı kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından ..... TL otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina-İnşaat harcı	<b>18.08.1998</b>	<b>917804</b>	<b>22.969.200.-</b>		
Çevre İlg. Harcı	"	"	<b>612.900.-</b>		
Bel. Hiz. Üc.	"	"	<b>174.720.000.-</b>		
Toplam			<b>198.302.100.-</b>		
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir. ---					
61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası <b>Sedat DURALI</b>		62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası <b>Raziye BİÇER</b> <b>İm. Müh.</b> <b>Y. İ. S. Ş. Ş.</b>		63. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür <b>Nuri TAŞKAN</b> <b>İmar Md. Yrd.</b> <b>21 AĞUSTOS 1998</b>	

TSE Matbaası: 1997 1000 C4 TS 4737

## Tadilat Ruhsatı

ANKARA İLİ



T.C.  
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ  
Yapının Yeri, Adresi Yapının Sahibi

TARİHİ 06 KASIM 1986

845/86

KOD

Semt: ÇANKAYA  
Mahallesi: GÜZELARBE  
Sokağı: SEDAT ŞİNAV  
Bina No.su: .....  
Pafta No: .....  
Ada No: 5405  
Parsel No: 13

Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi: PAZ...  
Sadat Şinay  
Resmi daire veya kuruluş ise ismi: .....  
Yapı kooperatifi ise ünvanı: .....  
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı: .....  
Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi: .....



Bölüm I - Yapı kullanma izin belgesinin kapsamı KOD

1 Yeni yapının tamamı için verilmiştir.   
2 İlave yapı için verilmiştir.   
3 Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve no KOD

1 - Ensa inşaat ruhsatının 15.07.1985  
a) Tarihi .....  
b) No: 235  
2 - Varsa ek ruhsatnamenin  
a) Tarihi .....  
b) No: .....

Bölüm III - Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	KOD
1 Ev		8 Sinema Tiyat.		
2 Apartman		9 Otel motel		
3 Dükkan Mağ. sayıs...		10 Lokanta Gaz.		
4 Pasaj içindeki dük. sa...		11 Fabrika		
5 İşhane büro (içindeki işyeri sayıs...)	1678	12 Atölye		
6 Depo-ardiyе		13 İmalathane		
7 Garaj (5 ve inel mad delerde yalnız ticari yapılara ait olanları sı- nık olanları sı- nık yapıları Fabrika atölye imalathane gi- mi ait olanla- rada boş bira- kılan madde- lerde gösteri- lir.		14 Hastahane		
		15 Okul		
		16 Cami		
		17 Resmî Daire (İsmî)		
		18 Kalorifer Da.		
		19 Kamdrük		
		TOPLAM	1678	

Bölüm IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi cinsi KOD

Yapıyıcı sistemi:

a) İskelet  İskeletin cinsi: .....  
b) Yığma  Yığmanın cinsi: .....  
1 Çelik  2 Tuğla   
2 Betonarme  3 Taş   
3 Ahşap  4 Kerpiç   
5 Diğer  6 Diğer

İskeletin dolgu maddesi cinsi:

1 Saç çelik levha   
2 Beton blok   
3 Briket   
4 Tuğla   
5 Ahşap   
6 Taş   
7 Kerpiç   
8 Diğer

Bölüm VI - Yapının inşa süresi KOD

Yapının inşasının başladığı tarih: 17.05.1985  
Yapının inşasının bittiği tarih: 06 KASIM 1986

Bölüm V - Yapının kat sayısı ve yüksekliği KOD

Toplam kat sayısı: 5   
Yol seviyesi üstündeki kat sayısı: 4   
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: 1   
b - Yapının yüksekliği metre: 12,50

Bölüm VII - Yapının maliyeti ve yapılış şekli KOD

Yapının tüm maliyet değeri (Arsa hariç):  
1 Yapı sahibi tarafından yapılmıştır.   
2 Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır.   
3 Yapı ihale yolu ile müteahhide yaptırılmıştır.

Bölüm VIII - Konutların özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Elektrik	X			Kalorifer	X		
Havagazı	X			Sıcak su	X		
Şehir suyu	X			Kanalizasyon	X		
İçerde	<input checked="" type="checkbox"/>			Fosseptik		X	
Avluda	<input type="checkbox"/>			Asansör	X		
Diğarda	<input type="checkbox"/>			Katı Sıvı	X		
				Yakıt Cinsi		X	

b) Daire ile ilgili özellikleri

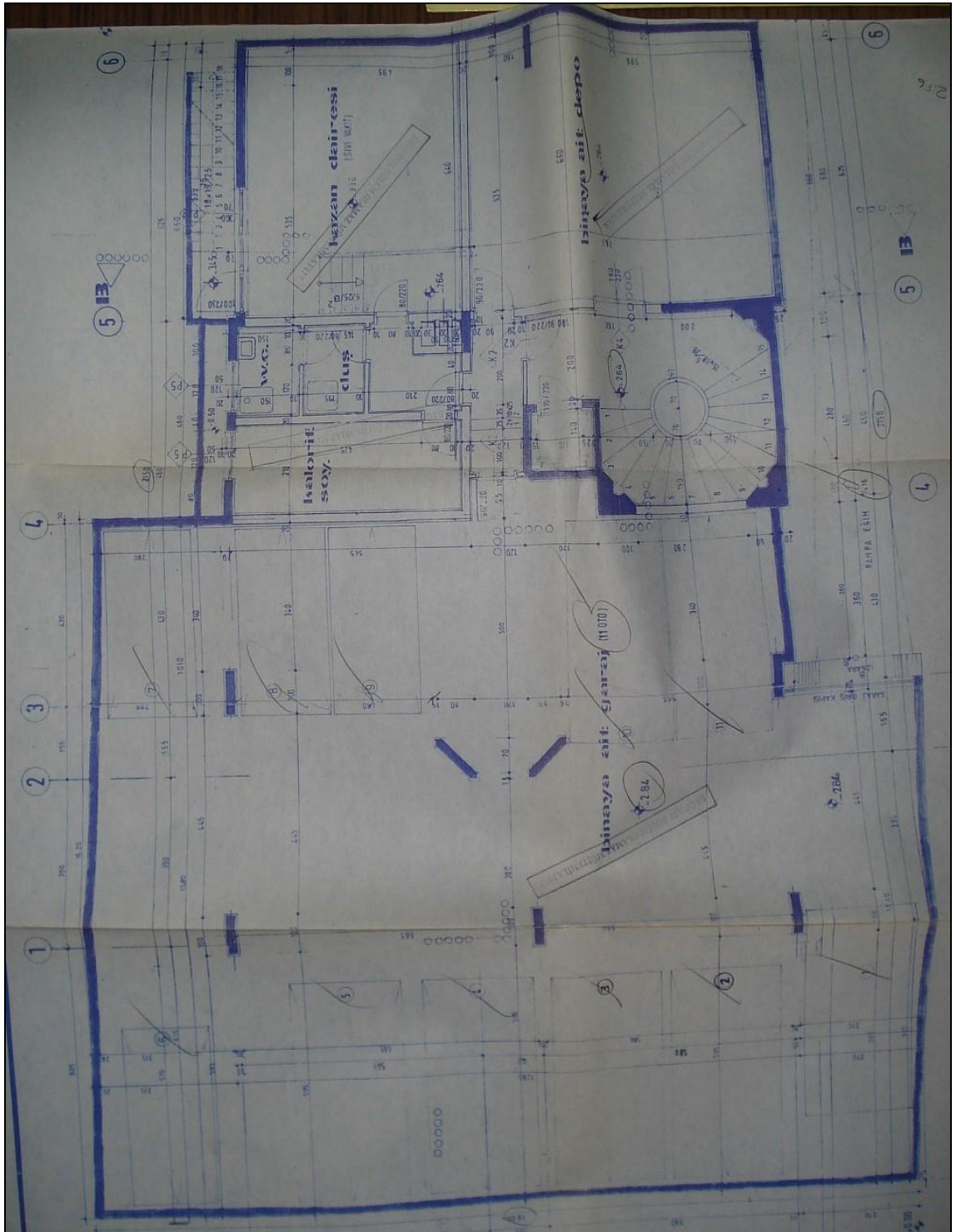
Oda sayıları	DAİRE	Dairenin Özellikleri	Olan olmayan	Toplam
sayısı	Bir odanın Yapılaşması		Daire Sayıları	
1 Odalar		Mutfak	1	1
2 Odalar		Banyo		
3 Odalar		Held WC	5	5
4 Odalar		Parke doğ. ol.		
5 Odalar		Marley doğ. ol.		
6 Odalar				
7 + Odalar				
Toplam				

İlgili  işaret (X) koyarak gerekli cevaplandırılmalar yapılmıştır.  
Yukarıda ilgili bölümlerde tarih ve numarası yazılı inşaat ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında (fı) bakımından mahzur görülmediğinden 3194 sayılı İmar Kanununun 30 ncu maddesi gereğince «Yapı Kullanma İzin Belgesi» verilmiştir.

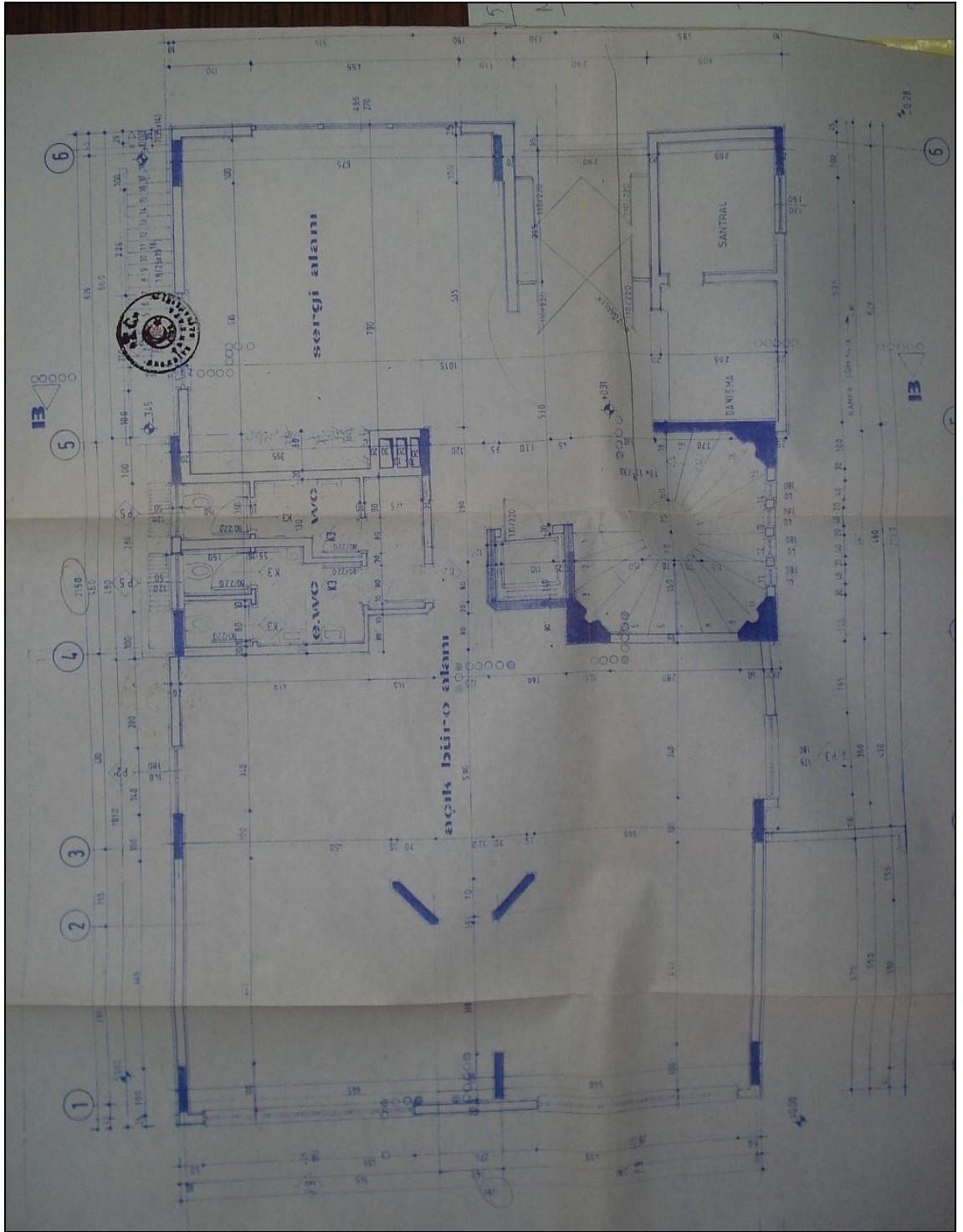
Bina Mahallini Tetkik Eden Fen Heyeti  
TEKNİK ELEMAN  
TEKNİK ELEMAN  
TEKNİK ELEMAN  
YAPI KULLANMA İZİN SÖZ. SP.  
Soyadı: ...  
Soyadı: ...  
Soyadı: ...  
Soyadı: ...



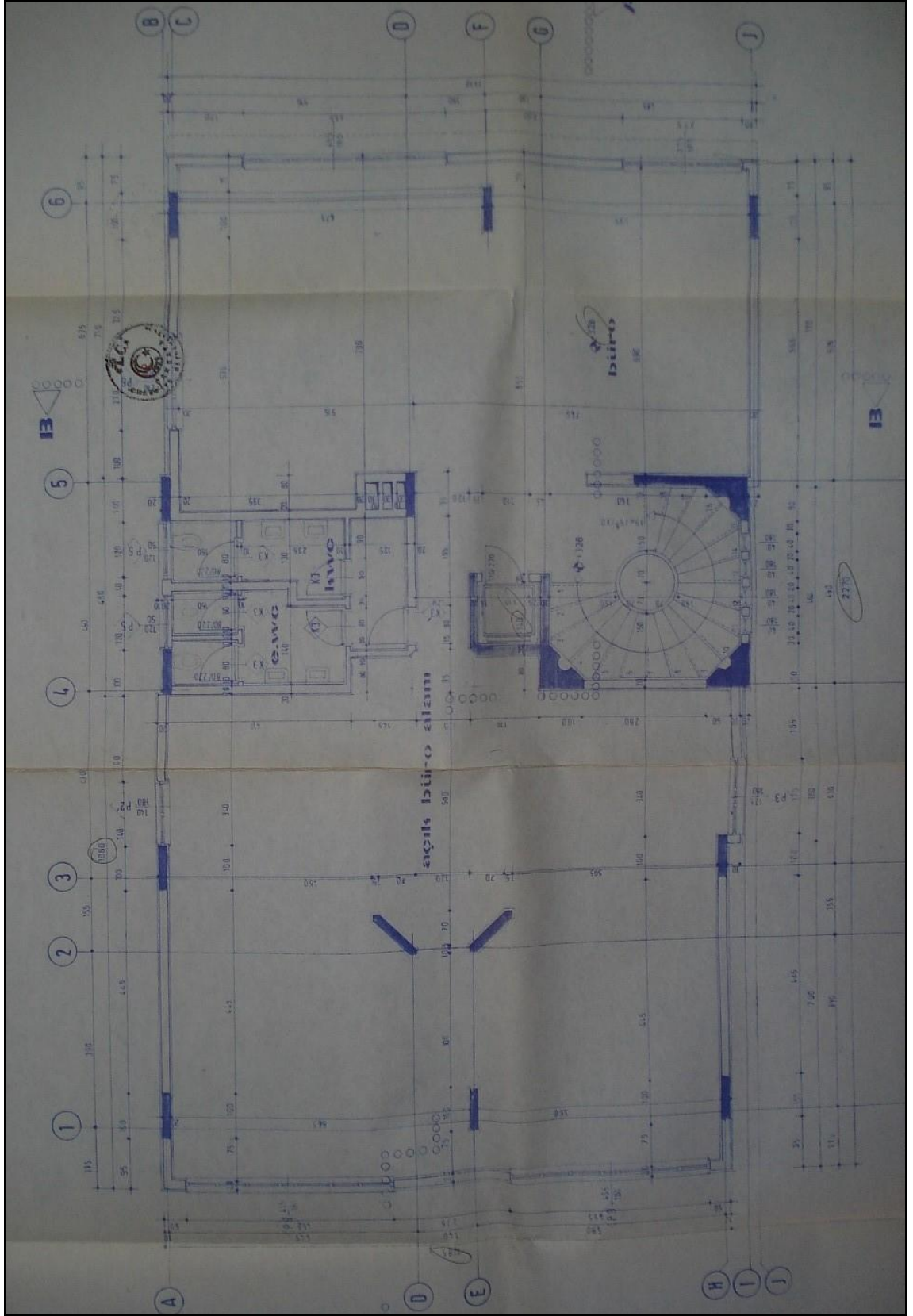
## Yapı Kullanma İzin Belgesi



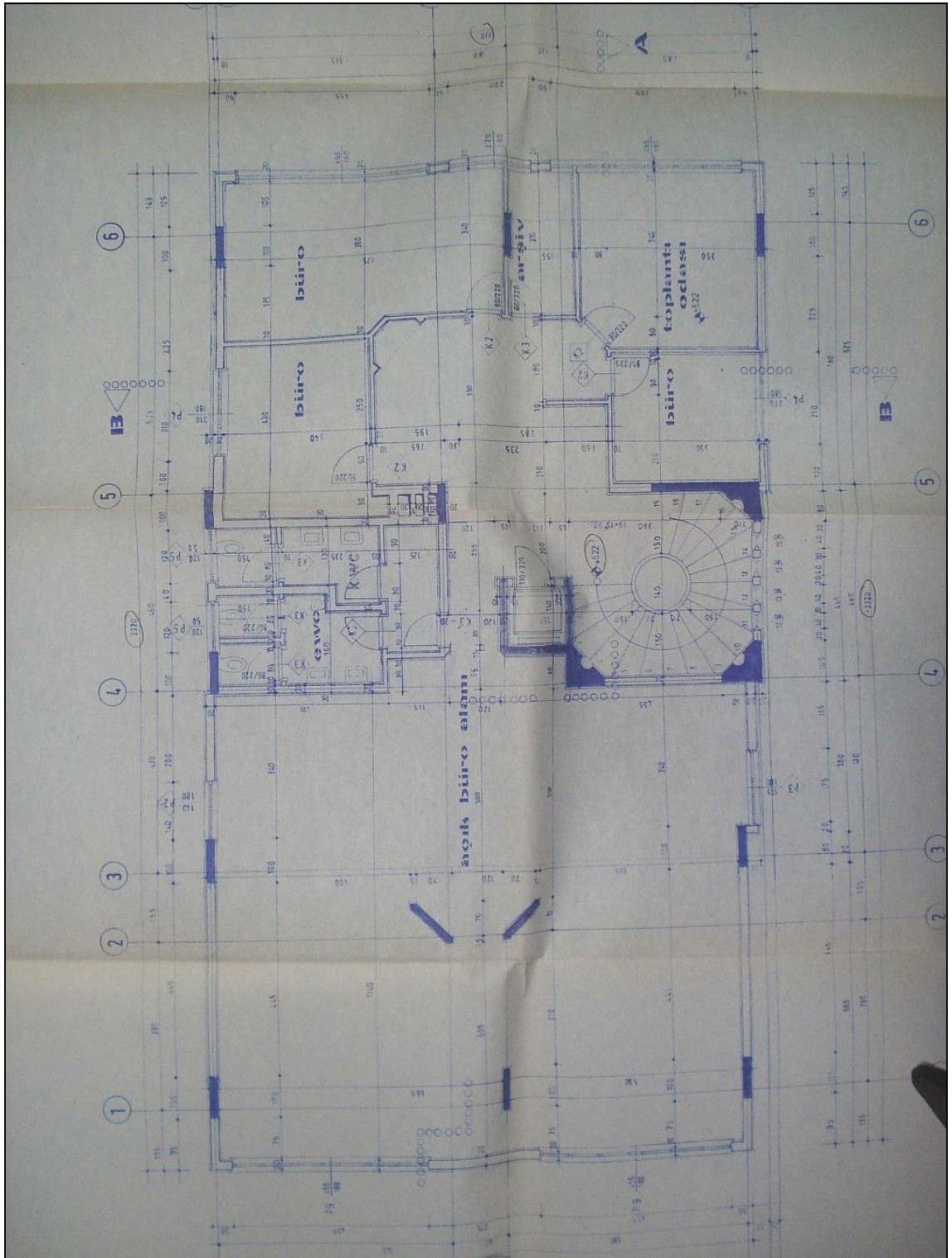
**Bodrum Kat Planı**



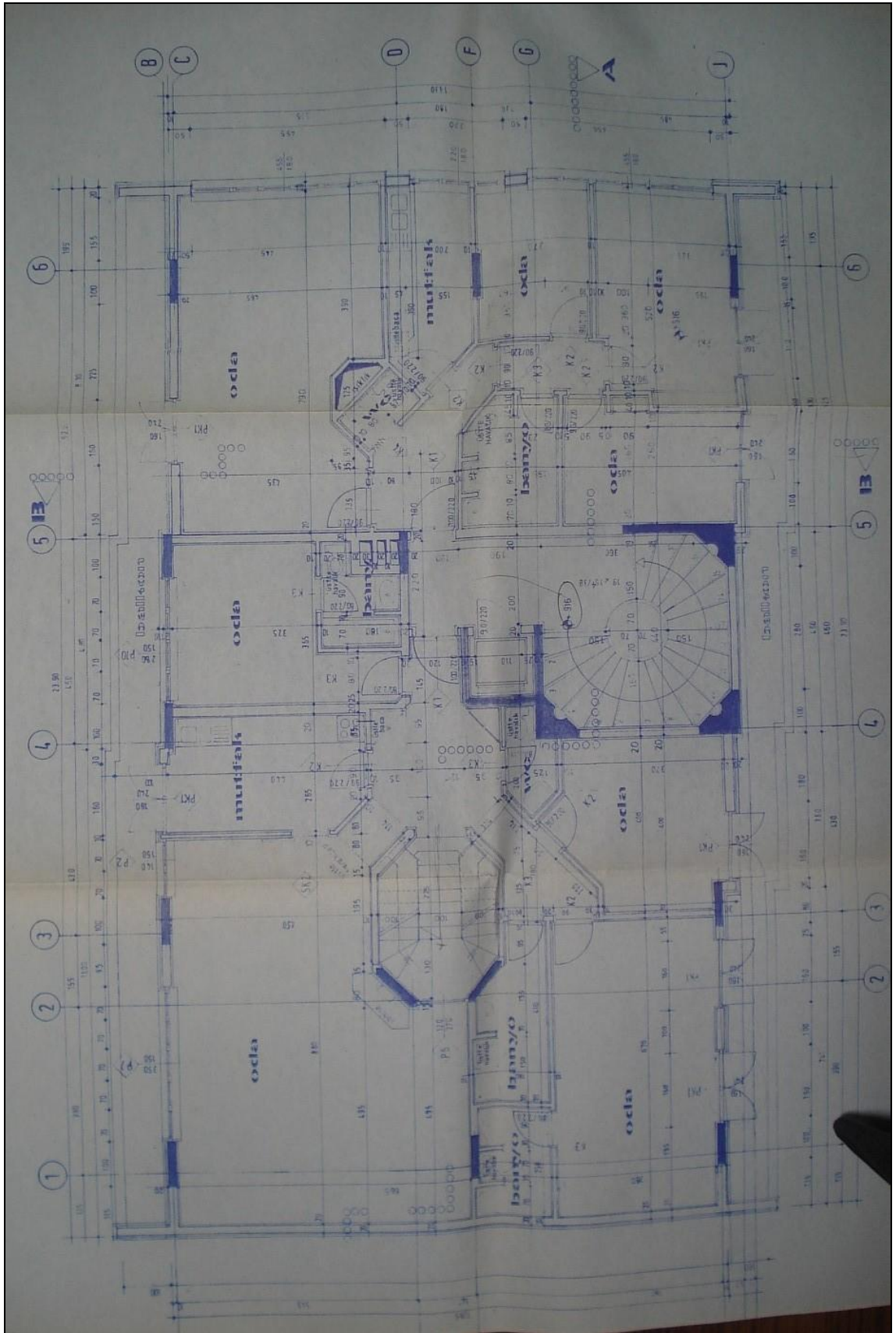
**Zemin Kat Planı**



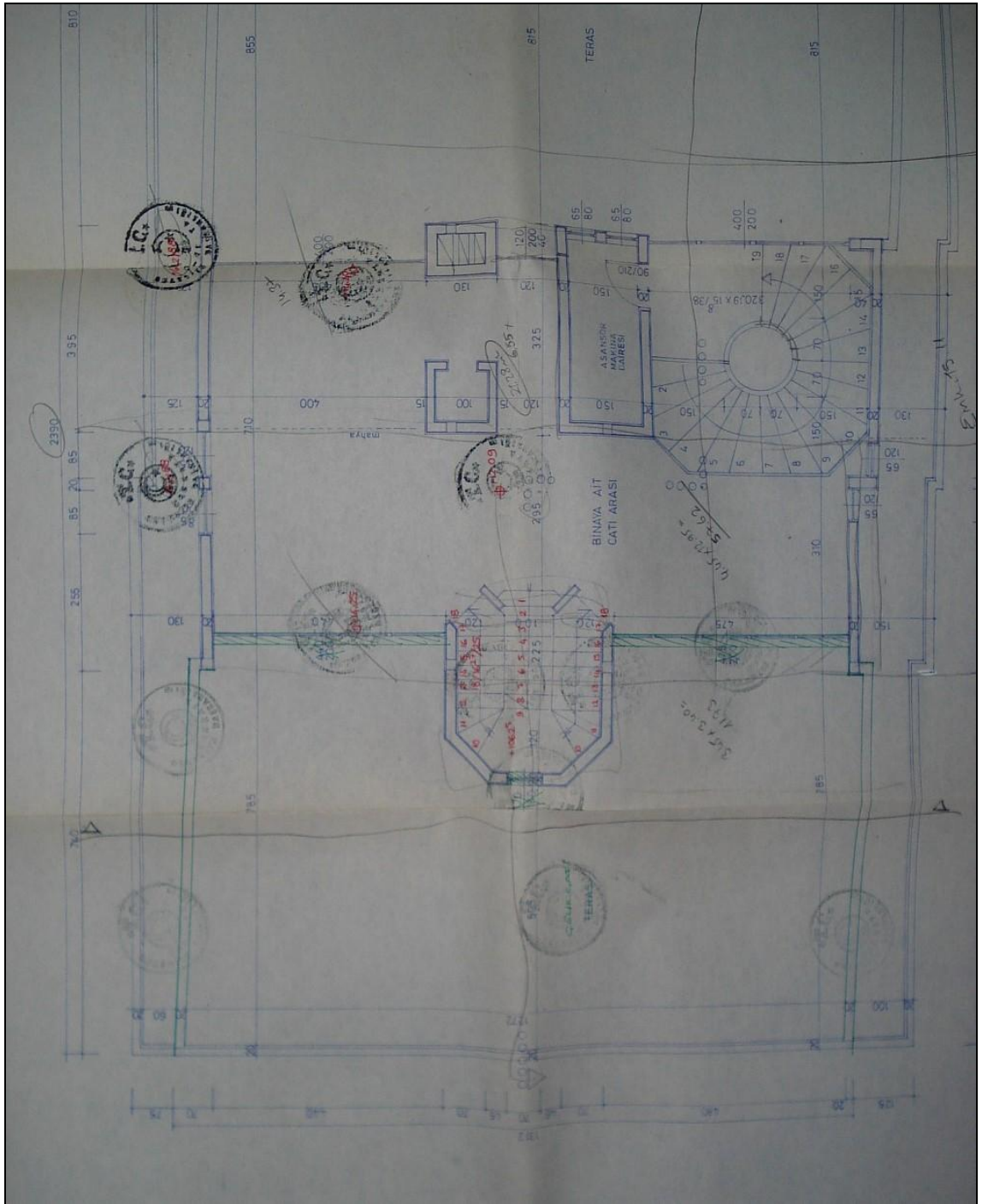
1.Kat Planı



2.Kat Planı



3.Kat Planı



**Çatı Arası Kat Planı**



## Taşınmazın Görünüşleri



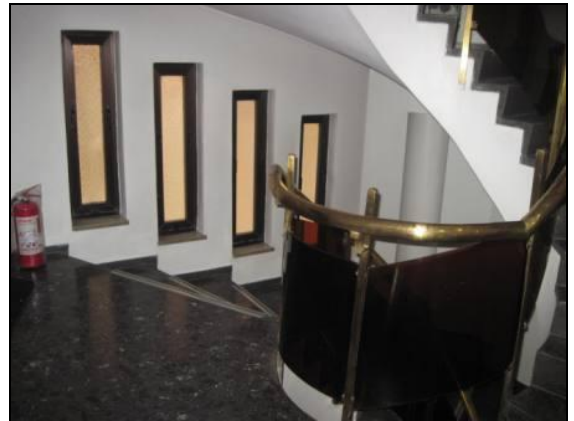
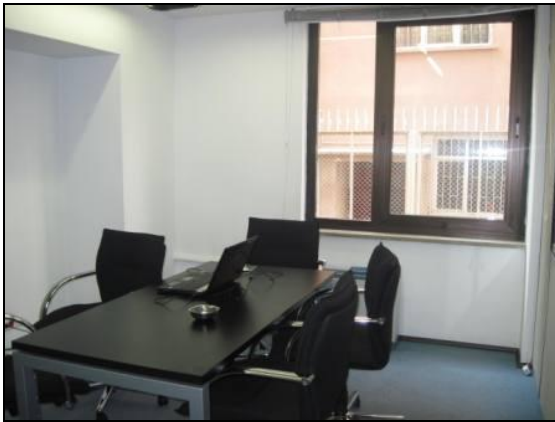
## Bodrum kat





**Zemin kat**

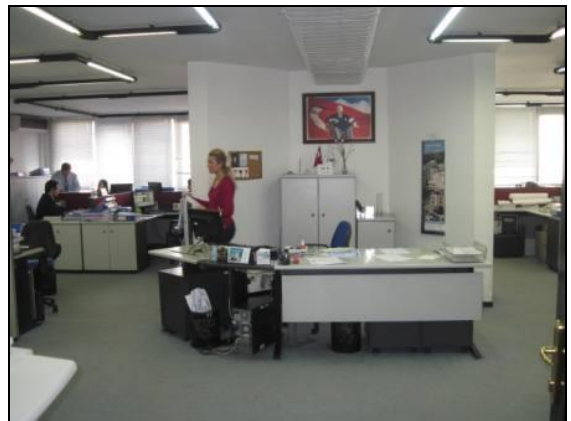


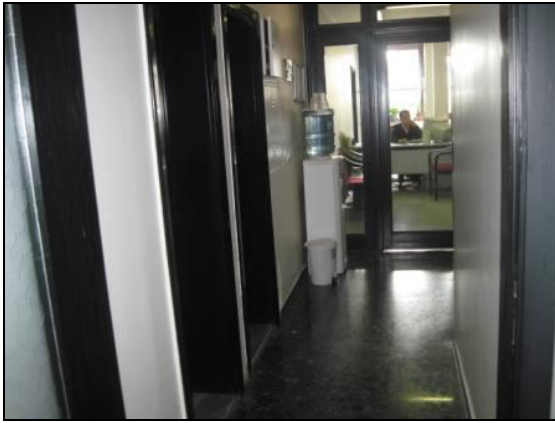


## 1. Normal kat



## 2. Normal kat



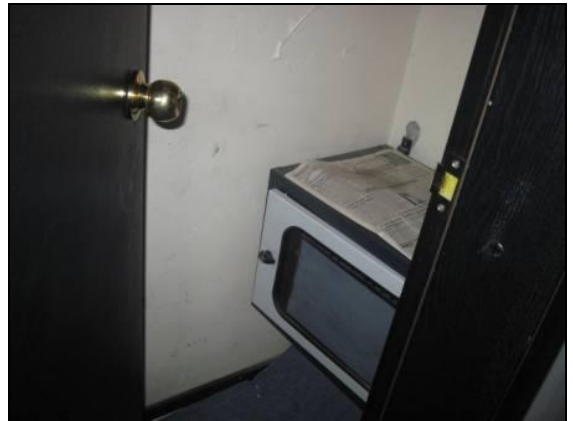


### 3. Normal kat



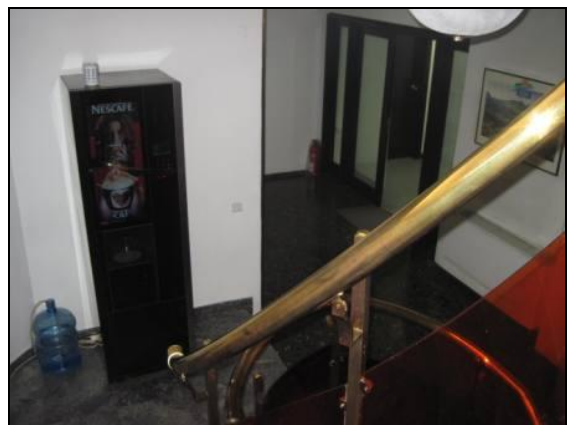


**Çatı Arası Kat**











## ÖZGEÇMİŞ

**Adı Soyadı** : Nadir ERTÜRK  
**Doğum Yeri ve Tarihi** : Konya, 08.9.1957  
**Medeni Hali** : Evli, 2 çocuklu  
**Mesleği** : İnşaat Mühendisi  
**Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı** : İstanbul Teknik Üniversitesi  
İnşaat Fakültesi / 1980

### Mesleki Tecrübe

ENKA İnşaat A.Ş.; : Mayıs 1982 – Temmuz 1988  
**Pendik Tersanesi ve Yurtdışı Şantiyeleri**

BAYINDIR İnşaat A.Ş.; : Eylül 1988 - Haziran 1996  
**Çeşitli Toplu Konut Projeleri ve  
Tatilya Eğlence Merkezi İnşaatı Şantiyesi**

ENER İnşaat A.Ş.; : Temmuz 1996 – Şubat 2002  
**İstanbul Beylikdüzü'nde Toplu Konut İnşaatı  
ve Elektrik Santralleri İnşaatları Şantiyeleri**

Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; : Nisan 2002 – Ekim 2004  
**Değerleme Uzmanı**

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : 19/01/2005 - .....  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.12.2008

No : 400931

**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

**Nadir ERTÜRK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN