



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**ANKARA İLİ AYAŞ İLÇESİ GÖKLER KÖYÜ 103 ADA 29 PARSELDE YER ALAN
TAŞINMAZIN 1/33 HİSSE DEĞERLEMESİ**

**MÜLK KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A. Ş.**

Rapor Tarihi: 28.02.2013

Rapor No: MGD-ÖZEL-2013-044



Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar

1. Rapor bilgileri

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Raporun tarihi
- 1.3 Raporun numarası
- 1.4 Raporun türü
- 1.5 Raporu hazırlayanların ad ve soyadları
- 1.6 Sorumlu değerlendirme uzmanının adı soyadı
- 1.7 Değerleme tarihi
- 1.8 Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası
- 1.9 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

2. Şirketi ve müşteriye tanıtıcı bilgiler

- 2.1 Şirketin unvanı ve adresi
- 2.2 Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

3. Değerleme konusu hakkında bilgiler

- 3.1 Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler
- 3.2 Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. Dokümanlar
- 3.3 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi
- 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş
- 3.5 Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş
- 3.6 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
- 3.7 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerini tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerini farklı olabileceğine ilişkin açıklama

4. Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin analizler

- 4.1.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler
- 4.1.2 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler
- 4.1.3 Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler
- 4.1.4 Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri
- 4.1.5 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler
- 4.1.6 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



- 4.1.7 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri
- 4.1.8 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri.
- 4.1.9 Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri
- 4.2.1 Nakit / Gelir akımları analizi
- 4.2.2 Maliyet oluşumları analizi
- 4.2.3 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri
- 4.2.4 Kira değeri analizi ve kullanılan veriler
- 4.2.5 Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi
- 4.2.6 Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar
- 4.2.7 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi
- 4.2.8 Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi
- 4.2.9 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

5. Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi

- 5.1 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması
- 5.2 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri
- 5.3 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş
- 5.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş

6. Sonuç

- 6.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi
- 6.2 Nihai değer takdiri

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulması şarttır :

- 1) Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 2) Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 3) 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.

Rapor Eki

- A) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler
- B) Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ının değerlendirme lisanslarının örnekleri
- C) Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirme yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

1.2 Raporun tarihi,

Rapor 28.02.2013 tarihinde düzenlenmiştir.

1.3 Raporun numarası,

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



Rapor şirketimiz tarafından MGD-ÖZEL-2013-044 numarası ile adlandırılmaktadır.

1.4 Raporun türü,

Bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Raporu olup, Ankara ili, Ayaş İlçesi, Gökler Köyü, 103 ada 29 parselin değer tespiti amacı ile hazırlanmıştır.

1.5 Raporu hazırlayanların ad ve soyadları,
Banu KAREL Değerleme uzm. Yrd.

1.6 Sorumlu değerlendirme uzmanının adı soyadı,

ŞAHİN METİN – SPK Lisans No 401702

1.7 Değerleme tarihi,

27.02.2013 tarihindeki talebe istinaden 28.02.2013 tarihinde değerlendirme çalışması yapılmış olup; 28.03.2013 tarihinde rapor tamamlanmıştır.

1.8 Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası,

YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET A.Ş.ile yapılan 27.02.2013 tarihli sözleşmeye istinaden düzenlenmiştir.

1.9 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama.

Hazırlanan değerlendirme raporu kurul düzenlemeleri kapsamında, 1(Bir) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

2. Şirketi ve müşteriyi tanıttıcı bilgiler

2.1 Şirketin unvanı ve adresi,

Şirket: Mülk Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

Adresi: Mebusevleri Mah. İller Sok. 18/8 Çankaya - ANKARA

Tel: 0312 222 12 70

2.2 Müşteriyi tanıttıcı bilgiler ve adresi,

Müşteri: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET A.Ş.

Adresi: Turan Güneş Bulvarı İlkbahar Mah. 606. Sok. No:12 Yıldız / Çankaya / Ankara

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar.

“YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET A.Ş.” ünvanlı müşteriye ait gayrimenkulün değerlemesinin yapılmasını talep etmiş ve herhangi bir sınırlama getirmemiştir.

Müşteri; değerlendirme raporunu, taşınmazın GYO portföyüne alınması amacıyla kullanmayacağını yazılı olarak beyan ve taahhüt etmiş, bu nedenle değerlendirme raporunda taşınmazın GYO portföyüne alınma kriterleri ile ilgili görüş beyan edilmemiştir.

3. Değerleme konusu hakkında bilgiler

3.1 Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler,

Sözleşmedeki taşınmaz listesinde yer alan ve aşağıda bilgileri özetlenen gayrimenkulün adil piyasa değerinin belirlenmesidir.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Niteliği
Ankara	Ayaş	Gökler	103	29	171.803,29	Ham Toprak

Değerleme Konusu Taşınmaz; Ankara İli, Ayaş İlçesi, Gökler Köyü’nde bulunmaktadır. Taşınmaz Ankara-Ayaş yolunun yaklaşık 11 km. güneyinde, Gökler köyünün 3 km kuzeyinde yer almaktadır.

Ayaş: Ankara’ya 58 km. uzaklıkta olan Ayaş duble yola sahip ve havaalanına yakındır. Valiliğe uzaklığı 57 km’dir. Ayaş, Sincan, Polatlı, Beypazarı, Güdül, Kızılcahamam ve Kazan ilçeleri ile çevrili olup, alanı 1158 km² dir. İlçe Merkezi Ayaş, Ankara’nın 57 km. kuzey batısındadır. Son sayıma göre Ayaş’ın merkez ilçe nüfusu 6257’dir. Ayaş zenginlikleri, tarihi eserleri, kültür varlıkları, şif alı kaplıca ve içmeleri ile tanınır. İlçe ayrıca Ankara’nın sebze ve meyve üretim merkezlerindedir. İlçe nüfusunun %38’i İlçe merkezinde %62’si kırsal kesimde yaşamaktadır. İlçede sosyal yaşantı hareketli değildir. Merkez ve köylerde halkın çoğu tarım hayvancılık ve toplum hizmeti sektöründe çalışmaktadır. Ulaşım sorunu olmayan İlçenin Ankara’ya 58 km’ lik devlet karayolu bağlantısı bulunmaktadır. Ankara-Adapazarı Devlet karayolunun 43 km’ lik kısmı ilçe sınırları dâhilinde olup Polatlı ve Güdül ilçelerine uzanan 41 km’ lik il yolu da İlçeden geçmektedir. İlçe merkezini belde ve köylerine bağlayan yolların tamamı asfalt olup yalnızca Merkez ilçe ile Tekke Köyü arasındaki yolun 10 km’ lik kısmı stabilize edilmiştir.

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



HARİTADAN TAŞINMAZIN YERİ

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA
Tel: + 90 312 2221270
Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



UYDU GÖRÜNTÜSÜNDEN TAŞINMAZIN YERİ

Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları*

İLİ	: ANKARA
İLÇESİ	: AYAS
MAHALLESİ	: GÖKLER
ADA NO	: 103
PARSEL NO	: 29
YÜZÖLÇÜMÜ	: 171.803,29 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: HAM TOPRAK
MALİKLER	: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
ARSA PAYI	: 1/33

Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri*

Ankara ili, Ayaş Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 28.02.2013 tarih, saat 09:30 itibariyle yapılan incelemeye göre;

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA


Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



Ankara İli, Ayaş İlçesi, Gökler Köyü, Alanlı, 128-B-03-C-2,1 Pafta, 103 Ada, 29 Parselde kain 171.803,29 m2 Alana sahip, "Ham Toprak" nitelikli taşınmazın 1/33 Hissesi "YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ" adına kayıtlı olup görevli memurun takbis programından verilen şifahi bilgiye göre, konu hisse üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

İli		ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf							
İlçesi		AYAAŞ		 TAPU SENEDİ									
Mahallesi		GÖKLER											
Köyü													
Sokakı													
Mevkii		Tuzsuz											
Satış Bedeli		Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Yüzölçümü					
0,00		128-B-03-C-2,1		03		29		ha m ² dm ²					
171.803,29 m ²													
Nitelik		Ham Toprak											
Planında													
Sınırı		Zamir Sistem No - 77027271											
Eğirme Sebabı		1/33 pay YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı olan YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Eyalet Kimlik Bilgi Belgesi (Düzenlenmesi (Hacizde) iletilmiştir.											
Sahibi		YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ											
Gözetici		Yatırımcı No.		ÇR No.		Sahibe No.		Sıra No.		Tarih		Gözetici	
ÇR No.		570		45		445				13/02/2011		ÇR No.	
Sahibe No.												Sahibe No.	
Sıra No.												Sıra No.	
Tarih												Tarih	

103 - 171.803,29 m² Alanlı Ham Toprak

128-B-03-C-2,1 Pafta, 103 Ada, 29 Parsel

YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

13/02/2011

171.803,29 m²

103 - 171.803,29 m² Alanlı Ham Toprak

128-B-03-C-2,1 Pafta, 103 Ada, 29 Parsel

YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

13/02/2011

171.803,29 m²

103 - 171.803,29 m² Alanlı Ham Toprak

128-B-03-C-2,1 Pafta, 103 Ada, 29 Parsel

YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

13/02/2011

171.803,29 m²

103 - 171.803,29 m² Alanlı Ham Toprak

128-B-03-C-2,1 Pafta, 103 Ada, 29 Parsel

YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

13/02/2011

171.803,29 m²

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



NOT:

1. Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacıyla yapılır.
2. Hukuki Durum Analizi; Değerleme çalışması, değerleme konusu taşınmaz üzerinde “Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri* “ kısmında; Hukuki sorun olmadığı; bu tür sorun varsa dahi bu sorunların çözülebileceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

3.2 Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar,

Ayaş Belediyesi ve Ayaş Kadastro Müdürlüğü'nde 28.02.2013 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu parselin kadastro haritası temin edilmiştir ve aşağıdaki gibidir:



KADASTRO HARİTASI

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



Değerleme konusu 103 ada 29 no'lu parsel "Ham Toprak" vasfında olduğundan herhangi bir imar planı uygulamasına tabi değildir.

Ruhsat ve İzinler:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapı yoktur.

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

13.02.2013 tarih ve 607 yevmiye no ile "İsim Tashihi" işlemi yapılmıştır.

Son 3 (üç) yıl içinde konu parsellerle ilgili herhangi imar plan değişikliği olmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyet hakları ile ilgili bir kısıtlama yoktur.

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

Ayaş Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre; taşınmazın tapu kayıtlarındaki takyidat durumu 3.1. 'de belirtilmiştir.

Müşteri; değerleme raporunu, taşınmazın GYO portföyüne alınması amacıyla kullanmayacağını yazılı olarak beyan ve taahhüt etmiş, bu nedenle değerleme raporunda taşınmazın GYO portföyüne alınma kriterleri ile ilgili görüş beyan edilmemiştir.

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

Müşteri; değerleme raporunu, taşınmazın GYO portföyüne alınması amacıyla kullanmayacağını yazılı olarak beyan ve taahhüt etmiş, bu nedenle değerleme raporunda taşınmazın GYO portföyüne alınma kriterleri ile ilgili görüş beyan edilmemiştir.



3.6 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapı yoktur.

3.7 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.

Parselin özelliklerinin mevcut durumu için değerlendirme yapılmış olup, mevcut bir projeye istinaden değerlendirme yapılmamıştır.

4. Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin analizler

4.1.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler,

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

Genel Veriler- Sosyal Ve Ekonomik Veriler

Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2010 Nüfus kayıtlarına göre Türkiye nüfusu 73 milyon 722 bin 988 olarak tespit edilmiştir. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. Şehirlerde bulunan nüfusun oranı; son 19 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken, 2000 yılında yüzde 64,9'a, 2010 yılında ise yüzde 75,48'e yükselmiştir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 92,7 ile Ankara, en düşük olduğu il ise % 3,8 ile Ardahan'dır. Ülke nüfusunun % 18'i İstanbul'da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun sırasıyla; % 6,3'ü Ankara'da, % 5,3'ü İzmir'de, % 3,5'i Bursa'da, % 2,8'i Adana'da ikamet etmektedir.



İl	Nüfus
İstanbul	13.255.685
Ankara	4.771.716
İzmir	3.948.848

Türkiye nüfusunun yarısı 28,3 yaşından küçüktür. Ülkede ortanca yaş 29,2'dir. Ortanca yaş erkeklerde 28,7 iken, kadınlarda 29,8'dir. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısı, İstanbul 2.551 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ildir. Bunu sırasıyla; 432 kişi ile Kocaeli, 329 kişi ile İzmir, 254 kişi ile Hatay ve 250 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 10 kişi ile Tunceli'dir.

Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Ankara İli

İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında, 39° 57' kuzey enlemi ve 32° 53' doğu boylamı arasında bulunan Ankara'nın doğusunda, Kırşehir ve Kırıkkale, batısında Bilecik-Eskişehir, kuzeyinde Çankırı, kuzeybatısında Bolu, güneyinde Konya ve Aksaray illeri yer almaktadır. Göller dışında 24.521 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye yüzölçümü içerisinde % 3,19'luk bir paya sahiptir. Rakımı, ortalama 830-890 metre dolayındadır.



Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



Ovalık bir alanda kurulan İlin yüzölçümünün; yaklaşık % 50'sini tarım alanları, % 28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, % 10'unu tarım dışı araziler teşkil etmektedir. Dağlık ve ormanlık Kuzey Anadolu ile kurak Konya Ovası arasında yer alan Ankara, Kızılırmak ve Sakarya Nehri havzaları ile çevrilmiş olup, kuzey ve kuzeybatısındaki dağlar yer yer ormanlık alanlarla kaplıdır.

İlin, en yüksek noktasını 2.015 m. yüksekliğindeki Işık Dağı, en geniş ovasını 3.789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölünü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü (İl içi) ile Tuz Gölü, en uzun akarsuyunu yaklaşık 151 km.lik (İl içi) uzunluğu ile Sakarya Nehri, en büyük barajını 83,8 km².lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı oluşturmakta olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

Ankara, Başkentlik işlevlerini yüklenmeye başladığı ilk yıllardan beri önemle ve kusursuz olarak imar edilmeye çalışılan bir kent olarak görülmüştür. Bu anlamda ilk yıllardan bu yana, kent planı elde edilebilmesi için yarışmalar açılması, planlama büroları kurulması yönünde bir gelenek oluşturulmuştur. Kentin ilk resmi planı olan Jansen Planı'ndan önce, özellikle Yenişehir'in biçimlenmesinde 1924 tarihli Lörcher Planı belirleyicidir. Yenişehir'deki su, kanalizasyon ve elektrik gibi altyapının başlangıcı ile, bugün Kızılay'a biçim veren Kızılay Meydanı, Sıhhiye Meydanı, Zafer, Millet, Ulus, Lozan, Tandoğan gibi meydan ve akslar, Lörcher Planı ile tasarlanır. Bu planlama çalışmasından sonra, Başkent için bir planlama yarışması açılır ve 1927 yılında sonuçlanan yarışmayı Alman şehirci Herman Jansen'in hazırladığı plan kazanır. Ülkede planlama pratiği içerisinde de önemli bir önem taşıyan Jansen Planının, kentin dokusunu biçimlendirdiği görülmektedir. Kentin kaderini etkileyen plan kararları 1932 yılında onanan Jansen planı ile, 1957 yılında onanan Yücel-Uybadın planında alınmış, bununla beraber bu planlama çalışmaları kentin önlenemez büyümesini kontrol altına alamamış, yanlış nüfus projeksiyonları ve artan spekülasyon baskılar 1970'e gelindiğinde kentin ciddi sorunlarla karşı karşıya kalmasına sebep olmuşlardır. Kentin sorunlarına çözüm bulunması amacıyla, 1965 yılında alınan kararla İmar İskân Bakanlığı'na bağlı Ankara Nazım Plan Bürosu'nun (ANPB) kurulması için çalışmalara başlanmıştır ve büro 1968 yılında çalışmalarına başlamıştır.

Nüfusu:

Ankara ilinin, ülke ortalamasının üzerinde bir nüfus artış hızı yakalandığı görülmektedir. Ankara ilinin, 1927 – 1935 döneminde yıllık nüfus artış hızı % 34.7 iken 1990 – 2000 döneminde yıllık nüfus artış hızı %21.4 olarak tespit edilmiştir. 1927 –2000 döneminde Ankara ilinin nüfusu sürekli artış göstermektedir. Hızlı bir nüfus artışının gözlemlendiği 1927 – 1975 döneminde Ankara ilinin nüfusu yaklaşık 6 kat artış göstermiştir. Sekil 5.1. : 1927-2000 Türkiye ve ilin nüfusunun sürekli arttığı yaklaşık 75 yıllık periyotta, nüfus artış hızı daha değişken bir yapı göstermiştir.



İl nüfusunun 2009 yılı itibariyle yaklaşık olarak 4.306.105 olduğu görülmektedir. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun %96.7'si il ve ilçe merkezlerinde, geriye kalanı köy veya beldelerde yaşar. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde, il nüfusunun ise %85'i merkezde yaşar.

Ankara il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %88'ini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitilmiş kesiminde belirginleşir: üniversite ve yüksek okul mezunlarının toplam nüfusa oranı Ankara'da %10,6, Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

Sosyo Ekonomik Durumu:

Ülkenin İç Anadolu Bölgesinde yer alan Ankara, Başkent olması yanı sıra nüfus ve işgücü nitelikleri ile de, ülkenin önde gelen kentlerinden birisidir. Ankara kentine temel karakteristiğini veren Başkentlik işlevleri, kentin hizmetler sektöründe yoğunlaşan bir nitelik taşımasında da yol açmıştır. Nüfus sayımı verileri incelendiğinde, kentte hizmetler sektörü istihdamının tarihsel gelişme süreci içinde sürekli yükseldiğini ve ülkedeki diğer kentlerden çok daha yoğun bir nitelik taşıdığını görmek olanaklıdır.

Ülkede hizmetler sektörünün istihdam içinden en çok pay aldığı kent olarak Ankara, İstanbul'da oluşmuş gelişme kutbu ve kapasiteyi izleyen, bazı alt sektörlerde İstanbul'a göre baskınlıkları olan, genel performansı bakımından ülke için İstanbul'dan sonra 2., İç Anadolu Bölgesi için ise 1. sıradadır. İç Anadolu Bölgesinin en büyük kenti olarak Ankara, eğitim parametreleri ile izlendiğinde de, ülkede yükseköğrenim görmüş nüfusun en yoğun olduğu kent olarak on plana çıkmaktadır.

Yükseköğrenim bitirme oranı Ankara'da, %11,74 iken, İstanbul'da bu oran %7,46, İzmir'de %8,53'tür. İç Anadolu Bölgesindeki diğer illerde ortalama %5'lik bir yükseköğrenim mezuniyeti bulunduğu dikkate alındığında, Ankara'nın ülkenin en eğitimli kenti olduğu ifade edilebilir.

Kentin sosyo-ekonomik yapısını çözümleyebilmek ve ülke ve bölgesi ile kıyaslayabilmek anlamında, hane halkı büyüklüğü verileri de çok önemli bir yer tutmaktadır. Ülke genelinde hane halkı büyüklükleri büyükten küçüğe sıralandığında Ankara, 69. sıradadır. Bir baksa deyişle, hane



halkı büyüklüğünün küçük olması, en gelişmiş kent olarak yorumlandığında, Ankara 13. sıradadır.

Ayaş, Ankara'nın bir ilçesidir. Ankara'nın 55 km batısındadır. Merkezdeki birkaç evden sonra genellikle bozkırdır. Tarıma elverişlidir, bazı çiftlikler bulunur. İçmeleri ile meşhurdur.

Ayaş'ın uzun bir tarihi vardır ve Evliya Çelebi'nin eserleri ile folklor şarkılarında da ismi geçer. Ayaş, Ayvaz, Ayas.Ayaz adını çağırıştırır. Ayaş'a yerleşenler Oğuz boylarıdır ve çeşitli köy adlarının Bayat, Afşar, Peçenek, Kıpçak ve Kargın olması da bundandır. 1554'te, Ayaş Sancak merkezi ve 1864'te Ankara'nın Kaza'sı oldu. Osmanlı döneminde, eğitim olarak Ayaş ileriydi. 1900'te, 8 Medrese, 2 İptidai mektep ve 1 Rüşdiye vardı.



Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



4.1.2 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler,

Gayrimenkul sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatürde bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

2008 yılının üçüncü çeyreğinde patlak veren küresel mali kriz, Amerika başta olmak üzere Avrupa ülkeleri ve birçok gelişmekte olan ülkelerin piyasa ekonomilerini etkilemiştir. Bir çok yatırım ve mevduat bankası iflasın eşiğine gelmiş, satılmış veya devlet tarafından kamu yardımı görenek kurtarılmaya çalışılmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir. Son yıllarda hızlı bir büyüme süreci kaydederek GSYH büyümesine önemli katkı yapan inşaat sektörünün büyüme hızının çeyrekler itibarıyla son dönemde giderek düştüğü gözlenmiştir.

Günümüzdeki kriz ortamında Türkiye'nin, küresel mali krizden en az etkilenen ülkelerden biri olduğu, yatırım yapılacak ülkelerin başında geldiği yurtdışındaki global yatırım kaynakları tarafından belirtilmektedir.

4.1.3 Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler,

Değerleme çalışmasında olumsuz yönde etkileyen faktör bulunmamaktadır.



4.1.4 Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri,

Değerleme konusu taşınmaz “Ham Toprak” niteliklidir. Herhangi bir proje kabulü bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün dış özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak amorf şeklinde olup topoğrafik olarak engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel etrafı çevrili olmaması nedeni ile sınırları belirgin konumda değildir. Mevcutta parsel üzerinde kısmen hobi bahçeleri tarzında yapılaşmalar mevcut olup toprak yol mevcuttur.

4.1.5 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler,

Parselin formu, eğim durumu, ana ulaşım arterlerine göre konumu vb. özellikleri dikkate alınmıştır.

4.1.6 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler,

Değerleme konusu taşınmaz tarladır. Herhangi bir teknik ekipman bulunmamaktadır.

4.1.7 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri,

***Taşınmaza ait bilgi, belge-dökümanların doğru, geçerli ve güvenilir olduğu varsayılmıştır.**

4.1.8 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri,

Değerleme raporu çalışmalarında, kullanılmakta olan 3 farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar ” Maliyet-Emsal-Gelir Kapitalizasyonu “ yöntemidir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemlerle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirme istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.



Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır;

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

► Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

► Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

► Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

► Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.1.9 Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,

Değerleme raporu kapsamında “proje değerlemesi” talebinde bulunulmadığı için konuya ilişkin analize yer verilmemiştir.

4.2.1 Nakit / Gelir akımları analizi,

Gelir indirgeme yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Değerlemesi yapılan taşınmazın tarla vasfında olması nedeniyle “Nakit/Gelir akımları analizi taşınmazın değerinde kullanılacak verimli bir yöntem olamamıştır.

4.2.2 Maliyet oluşumları analizi,

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür



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

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirilen amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde yapı bulunmadığı için bu yöntem değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamıştır.

Bu nedenle gayrimenkul rayiçleri her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığı için nihai değer olarak “emsal karşılaştırma” yöntemi kullanılmıştır.

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

1. EMSAL

Taşınmaza yakın konumlu tek tapu, asfalt yol kenarında 10.000 m² tarla vasıflı taşınmaz için pazarlığa açık,140.000.TL istenildiği bilgisi alınmıştır. (14-TL/m²)

Tel: 0535 303 98 96

2. EMSAL

Taşınmaza yakın konumlu tek tapu, yola cephe 10.000 m² tarla vasıflı taşınmaz için pazarlığa açık,120.000.TL istenildiği bilgisi alınmıştır. (12-TL/m²)

Ali ALTINSAY

Tel: 0312 270 86 83

3.EMSAL

Bölgede alım satım yapan Es emlak ile yapılan görüşmede, değerlemesi yapılan parselin birim m² fiyatının 5 ile 6 TL/m² civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

ES Emlak

Tel: 0506 211 01 99



Emsal analizleri sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın emsallerle mukayesesi yapılmış, olumlu ve olumsuz veriler(Hisse durumları, yola mesafe ve cepheleri, topografik yapıları vb.) göz önünde bulundurulmuş, birim arsa değeri 6.-TL/m² olarak değerlendirilmiştir.. Yapılan analizler sonrasında değerlendirme konusu taşınmazın birim değeri 6.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz için; 28.02.2013 tarihi ile Adil Piyasa Değeri;

Ankara, Ayaş, Gökler Mah. 3229 parsel	TOPLAM BRÜT ALAN (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	~ DEĞER (TL)
ARSA DEĞERİ	171.803,29	6	1.030.819,74.-TL
YUVARLANMIŞ DEĞER			1.000.000.-TL
YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET A.Ş.nin 1/33 Hissesine isabet eden değer	5.206,16	6	31.236,96.-TL
YUVARLANMIŞ DEĞER(1/33 hisse için)			31.000.-TL

4.2.4 Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,

Değerleme raporu kapsamında “taşınmaza ait kira değeri” talebinde bulunulmadığı için konuya ilişkin analize yer verilmemiştir.

4.2.5 Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,

Değerlemede taşınmaza ait hukuki sorun olmadığı; bu tür sorun varsa dahi bu sorunların çözülebileceği varsayımı ile rapor tanzim edilmiştir. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler gözardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgenin gayrimenkul rayiçlerinin belli olması nedenleri ile boş arsa değeri analizinde bulunulmuş olup; gayrimenkul rayiçleri her

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığı için nihai değer olarak “emsal karşılaştırma” yöntemi kullanılmıştır.

4.2.7 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi,

Konu çalışma için; Mevcut imar durumu, bölge ve mahalle analizi ve pazar koşulları birlikte irdelenerek kullanım amaçları tespit edilmiştir. En uygun ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır. En uygun ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter vardır. Yasallık, Fiziksel Olabilirlik, Ekonomik fizibilite ve Maksimum karlılıktır. En uygun ve en iyi kullanım şekli, arsanın bulunduğu piyasadaki rekabet güçleri tarafından biçimlendirilir. Bu nedenle, en uygun ve en verimli kullanımın analiz ve yorumları, piyasa güçleri üzerinde yoğunlaştırılmış ekonomik bir çalışmadır. En uygun ve en verimli kullanım şekli, Pazar değerlerinin temelini teşkil eder. Bu nedenle en iyi ve en verimli kullanım şeklinin mevcut durum olabileceği kanaatindeyiz.

4.2.8 Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi,

Değerlemeye konu taşınmaz müşterek ya da bölünmüş alanlara sahip değildir.

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

Değerlemeye konu taşınmazın “Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı” sözleşmesine haiz olmaması ve değerlemede konuya ilişkin talep olmaması nedenleri ile söz konusu “emsal pay oranları” değerlendirilmeye konu olmamıştır.

5. Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi

5.1 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması,

***Nakit/Gelir Akımları Yöntemi; üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir. Mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Bu nedenle**



“Nakit/Gelir akımları analizi taşınmazın değerinde kullanılacak verimli bir yöntem olamamıştır.

*** Maliyet Yöntemi;** gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Söz konusu taşınmaz üzerinde yapı bulunmadığı için bu yöntem değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamıştır.

Bu nedenle gayrimenkul rayiçleri her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığı için nihai değer olarak “emsal karşılaştırma” yöntemi kullanılmıştır.

5.2 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,

Rapor kapsamında yapılan tüm araştırmalar ve elde edilen veriler rapora aktarılmış olup, asgari bilgilerde eksik olmadığı görüş ve kanaati oluşmuştur.

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

Müşteri; değerlendirme raporunu, taşınmazın GYO portföyüne alınması amacıyla kullanmayacağını yazılı olarak beyan ve taahhüt etmiş, bu nedenle değerlendirme raporunda taşınmazın GYO portföyüne alınma kriterleri ile ilgili görüş beyan edilmemiştir.

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

Müşteri; değerlendirme raporunu, taşınmazın GYO portföyüne alınması amacıyla kullanmayacağını yazılı olarak beyan ve taahhüt etmiş, bu nedenle değerlendirme raporunda taşınmazın GYO portföyüne alınma kriterleri ile ilgili görüş beyan edilmemiştir.

6. Sonuç

6.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi,

Taşınmazın değerinin, Emsal Karşılaştırma yöntemi ile belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, çevresindeki satışa arz edilen benzer nitelikteki taşınmazların durumu, yakın çevre konut, sanayi ve ticari gelişimi, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



6.2 Nihai değer takdiri.

Rapor konusu ANKARA İLİ AYIŞ İLÇESİ GÖKLER KÖYÜ 103 ADA 29 PARSELDE yer alan taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında, yerinde ve ilgili kamu kuruluşlarında incelemeler yapılmış olup; konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, piyasa araştırmaları, çevresindeki satışa arz edilen benzer nitelikteki taşınmazlar, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı ile 28.02.2013 tarihi ile Adil Piyasa Değeri;

1.000.000,00 TL + KDV (BirmilyonTürkLirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Konu mülk hisseli olup YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET AŞ'nin 1/33 Hissesine isabet eden değer 31.000.-TL (Otuzbirbin.-Türk Lirası) dır.

Banu KAREN
Değerleme Uzm. Yrd.

ŞAHİN METİN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No: 401702

Not: KDV dahil değildir.



Katma Değer Vergisi' ne İlişkin Açıklama: Katma değer vergisi oranı, vergiye tabi her bir işlem için % 10'dur. Bakanlar Kurulu bu oranı, dört katına kadar artırmaya, % 1'e kadar indirmeye, bu oranlar dahilinde muhtelif mal ve hizmetler ile bazı malların perakende safhası için farklı vergi oranları tespit etmeye yetkilidir. Katma Değer Vergisi Kanununun 28.maddesinin verdiği yetkiye istinaden yayımlanan 17.07.2002 tarih ve 2007/13033 sayılı kararname eki kararı uyarınca kararname eki uyarınca I sayılı listede yer alanlar için %1, II sayılı listede yer alanlar için %8 ,ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere vergiye tabi işlemler için %18 oranında katma değer vergisi uygulanması gerekmektedir. *Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.*

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA
Tel: + 90 312 2221270
Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com

Rapor Eki

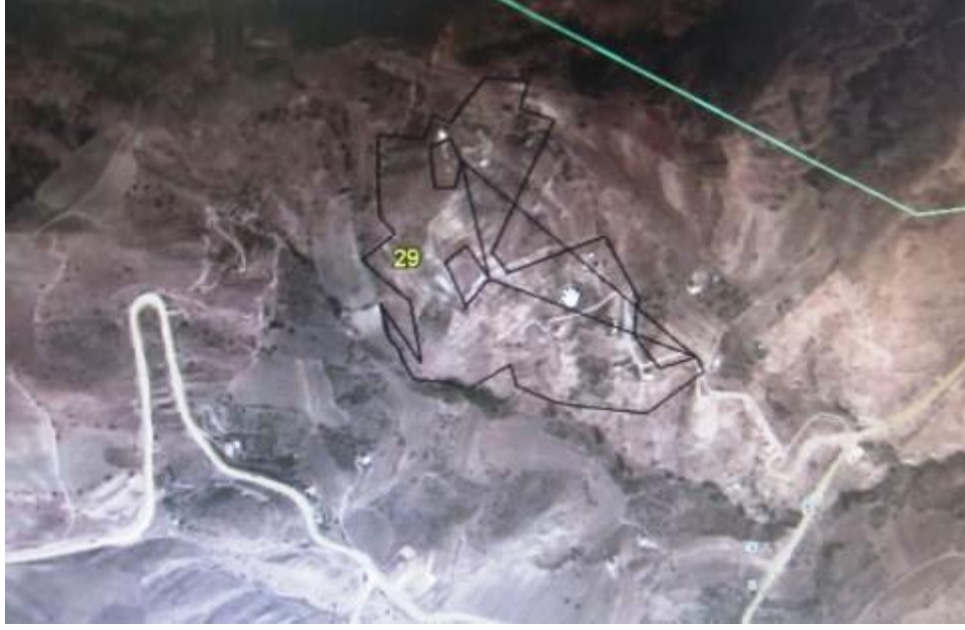
A) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,

İli ANKARA		<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi AYIŞ							
Mahallesi GÖKLER							
Köyü							
Sokağı							
Mevkii Tomsu							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00		128-B-03-C-2.1	03	29	ha	m ²	dm ²
Nitelik		İnşaat Toprak					
Planı		Planlıdır					
Sınırı		Zemin Sistem No : 77627221					
Edinme Sebebi		1/33 par. YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına kiracı İken YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Kapsül Bölüklerinin Düzeltilmesi (İflas) işleminden					
Sahibi		YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1/33					
Öekəsi	Yeymiye No.	Glt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarifi	Gittisi	
Glt No.	570	45	485		13/02/2013		Glt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<p>NOT : * Mülk ve gayrimenkul değerleme raporları, tapu siciline kaydedilmiştir. ** Türkiye Kurumları Birliği (TCKB) tarafından onaylanmıştır.</p>							



Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA
Tel: + 90 312 2221270
Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA
Tel: + 90 312 2221270
Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA
Tel: + 90 312 2221270
Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



B) Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının değerleme lisanslarının örnekleri, özgeçmişleri;

ADISOYADI; ŞAHİN METİN			
T.C. KİMLİK NUMARASI	; 45199843328		
İKAMETGAH ADRESİ	; TURGUT ÖZAL MAHALLESİ, 2263. SOKAK, GÜLBAHÇE SİTESİ, NO;		
	No:7/3, YENİMAHALLE/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	; M.İ.B.F. İKTİSAT		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN ÜNVANI;	MÜLK KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞ. VE DAN. A.Ş.		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN ADRESİ;	MEBUSEVLERİ MAH. İLLER SOKAK, NO; 18/8 TANDOĞAN/ANKARA		
MESLEĞİ VE GÖREV ÜNVANI	; İKTİSATÇI / DEĞERLEME UZMANI		
ŞİRKET VERGİ DAİRESİ VE NO	; MALTEPE VD. 6270403903		
ORTAKLIK PAYI	; %25		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
1	Domino Değerleme	2009-2010	Değerleme Uzmanı
2	ABC Gayrimenkul Değ. Ve Dan. A.Ş.	20010-2011	Değerleme Uzmanı
3	Ankara Gayrimenkul Değerleme	2011-2011	Değerleme Uzmanı
4	Mülk Kurumsal Gayrimenkul Değ. Ve Dan. A.Ş.	2011.....	Değerleme Uzmanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN ÜNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV ÜNVANI	
MÜLK KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞ. VE DAN. A.Ş.	GAYRİMENKUL	DEĞERLEME UZMANI	



Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya- ANKARA
Tel: + 90 312 2221270
Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

UYGUNLUK BEYANI;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri:VIII, No:45" uyarınca Değerleme Raporu ekinde yer alması gereken Uygunluk Beyanıdır.

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanlarının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanlarının Gökleri raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanları mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanları mülkü kişisel olarak denetlemiştir.