



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ MÜHYE MAHALLESİ 902 PARSELDE YER ALAN  
ARSA PAYININ DEĞERLEMESİ**

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

Rapor Tarihi: 31.12.2012

Rapor No: MGD-ÖZEL-1049

### **Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar**

#### **1. Rapor bilgileri**

1.1 İçindekiler.....	1-2
1.2 Raporun tarihi .....	2
1.3 Raporun numarası.....	2-3
1.4 Raporun türü.....	3
1.5 Raporu hazırlayanların ad ve soyadları.....	3
1.6 Sorumlu değerlendirme uzmanının adı soyadı.....	3
1.7 Değerleme tarihi.....	3
1.8 Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası.....	3



1.9 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama.....3

## 2. Şirketi ve müşteriye tanıtıcı bilgiler

2.1 Şirketin unvanı ve adresi .....3  
2.2 Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi.....4  
2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar.....4

## 3. Değerleme konusu hakkında bilgiler

3.1 Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler.....4-5-6-7  
3.2 Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. Dokümanlar.....7  
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.....8  
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.....8  
3.5 Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat 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.....8  
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.....9  
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.....9

## 4. Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin analizler

4.1.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler.....9-13  
4.1.2 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler.....13  
-14  
4.1.3 Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler.....14  
4.1.4 Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri.....14  
4.1.5 Fiziksel değerlendirme baz alınan veriler.....14  
4.1.6 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlendirme baz alınan veriler.....14  
4.1.7 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri.....14  
4.1.8 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri....15  
4.1.9 Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri.....15  
4.2.1 Nakit / Gelir akımları analizi.....16

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



4.2.2 Maliyet oluşumları analizi.....	17
4.2.3 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri.....	17
4.2.4 Kira değeri analizi ve kullanılan veriler.....	17
4.2.5 Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi.....	17
4.2.6 Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar.....	17
4.2.7 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi.....	18
4.2.8 Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi.....	18
4.2.9 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.....	18

## 5. Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi

5.1 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması.....	19
5.2 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri.....	19
5.3 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş.....	19
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.....	19-20

## 6. Sonuç

6.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi.....	20
6.2 Nihai değer takdiri.....	20

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 değerlendirilmesinde, 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.....	22-27
B) Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ının değerlendirme lisanslarının örnekler	27-28-29-30-31-31
C) Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler.....	32

## 1.2 Raporun tarihi,

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



**Rapor 31/12/2012 tarihinde düzenlenmiştir.**

1.3 Raporun numarası,

**Rapor şirketimiz tarafından MGD-ÖZEL-1049 numarası ile adlandırılmaktadır.**

1.4 Raporun türü,

**Bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Raporu olup, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi'nde bulunan 902 parseldeki arsa payının değer tespiti amacı ile hazırlanmıştır.**

1.5 Raporu hazırlayanların ad ve soyadları,

**HAMİDE GÜLŞEN – İNŞAAT MÜHENDİSİ  
EROL CANBAY– SPK Lisans No 400381**

1.6 Sorumlu değerlendirme uzmanının adı soyadı,  
**ÖZLEM DOĞAN – SPK Lisans No 401270**

1.7 Değerleme tarihi,

**12/12/2012 tarihindeki talebe istinaden 13-28/12/2012 tarihinde değerlendirme çalışması yapılmış olup; 31/12/2012 tarihinde rapor tamamlanmıştır.**

1.8 Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası,

**YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET A.Ş.ile yapılan 12.12.2012 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 tanıtıcı 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**

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	Niteliği
Ankara	Çankaya	Mühye Mahallesi	-	902	6,260 / 1,524,736	Otlakiye

**Değerleme Konusu Taşınmaz;**

**Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 902 Parsel, Ankara İli, Çankaya İlçesi'nde, Turan Güneş Bulvarı ile Eymir Gölü arasında kalan bölgede yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım, Ankara'nın en güçlü erişim hatlarından Turan Güneş Bulvarı ile sağlanmaktadır. Turan Güneş Bulvarı, Ankara'nın batısı ile doğu bölgesini “bypass” olarak bağlayan ve İncek bölgesinden Çankaya-GOP Bölgesine doğru yoğun araç akımını konforlu ve hızlı olarak sağlayan ana toplayıcı arterdir. Bulvar'dan ayrılan yine geniş bir yol ile yaklaşık 3 dakika içinde söz konusu taşınmaza ulaşılmaktadır. Taşınmaz, kentin merkezi olarak TBMM-Bakanlıklar-Kızılay alındığında, merkeze 7.7 km ve 15 dakika mesafede bulunmaktadır.**

**Taşınmazın yakın çevresi konut kullanımı ve ticari kullanımların yoğun olarak bulunduğu ve orta-üst ve üst gelir grubu hanelerin ikamet ettiği bir bölgedir. Park Oran, Teras Evler, Örmes Sitesi, Beyazevler Sitesi vb. konut alanlarının yanında, Panora alışveriş merkezi gibi ticari kullanımlar ile TRT Genel Müdürlüğü, Emniyet Genel Müdürlüğü İstihbarat Daire Başkanlığı gibi kamu kurumları da yer almaktadır.**

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



**Yaklaşık 153 hektarlık bu alanda, Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 18/02/2005 tarihli kararı uyarınca bir kentsel dönüşüm projesi başlatılmıştır. Kamuoyunda Mühye Köyü 902 parsel olarak bilinen bir başka adıyla Güneypark projesi, birçok görüş ve otoriteye göre, Ankara'nın en prestijli konut alanı bölgesidir.**

**Güneypark, kentsel dönüşüm kararı alındığı 2005 yılında, mülkiyet analizi bakımından büyük farklılıklar gösteren, son derece karışık bir mozaik halindeydi; kooperatifler, gecekondular, bireysel mülkiyetler oldukça karmaşık bir mülkiyet deseni ortaya koymaktaydı. Birçok kesim tarafından bir dezavantaj olarak algılanabilecek bu çoğunluğu, bir zenginlik olarak değerlendirilmiş parsel üzerindeki tüm hak sahiplerinin yararına olacak, uzlaşma ilkesine dayanan bir kentsel dönüşüm konsepti geliştirilmiştir.**

**Buna göre, mülkiyet sahipliği ile proje sonunda elde edilecek faydalar arasında dengeli bir ilişki kurulmuş ve hiçbir itiraz, kargaşa yaşanmadan hak sahipleri kendi istekleriyle projeye katılımda bulunmuştur.**

**Proje inşaat aşamasına gelindiğinde yatırımcılar tarafından yoğun ilgi görmüş ancak yatırım değerinin büyüklüğü ve alanın emsalsiz konumu sebebiyle doğru yatırımcının bulunması için titiz bir ihale süreci yaşanmıştır. Bu sürecin sonunda açılan ihaleyi sektörün önde gelen firmalarında Sinpaş A.Ş. kazanmıştır. Sinpaş'ın lanse ettiği 'Altın Oran', kurgusu, teması ve kentsel tasarımıyla Ankara'daki özgün ve prestijli projeler arasında yer almaktadır.**



### HARİTADA TAŞINMAZIN YERİ

#### **Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları\***

**Çankaya Tapu Müdürlüğünde şifahen yapılan araştırmada 902 parselin Ankara Büyükşehir Belediyesince kamulaştırma gördüğü parselin aktif olmadığı bilgisi edinilmiş olup; Değerlemede, Müşteri tarafından tarafımıza verilen ve ekte örneği bulunan Ankara Büyükşehir Belediyesi ile yapılan sözleşmenin doğru olduğu varsayılmıştır.**

**Değerleme konusu parsel üzerinde Güneypark (902) Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/12/2005 tarih ve 3226 sayılı kararı gereği 4650 sayılı yasayla değişiklik yapılan 2942 yasanın 8. maddesi hükümlerine göre kamulaştırma talep edilmiş ve aynı yasanın 3. Maddesi kapsamında pazarlık usulü ile kıymet takdir raporları üzerinde belirtilen bedeller üzerinden satın alınmak veya maliklerle hisseleri karşılığında Konut Sözleşmesi imzalanmak üzere görüşmeler yapılmasına karar verilmiştir.**

**Bunun ardından parseldeki hak sahibi Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile Ankara Büyükşehir Belediyesi arasında 15.03.2006 tarihinde bir Arsa Sözleşmesi imzalanmıştır. Yapılan sözleşmeye göre, Ankara Büyükşehir Belediyesi, Yayla İnşaat'a sahibi olduğu 6,260 m2 hisseye karşılık, söz konusu kentsel dönüşüm projesi kapsamında üretilecek brüt 250 m2'lik konutlardan 2 (iki) adet ve brüt 200 m2'lik konutlardan 4 (dört) adet daireyi anahtar teslimi vereceğini taahhüt etmiştir. Bu sözleşme gereğince de Yayla İnşaat'a ait olan 6,260 m2'lik arsa payı Ankara Büyükşehir Belediyesi mülkiyetine geçmiştir. Değerleme müşteriyle imzalanan söz konusu sözleşme esas alınarak gerçekleştirilmiştir.**

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



## Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri\*

Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilen kentsel dönüşüm projesinin başladığı, kat irtifaki kurulmadığı için henüz hak sahipleri açısından bir malik bilgisi oluşamayacağı, 902 no'lu parsel tapusunun kütüğünün kapandığı ve imar parseline dönüştüğü, imar parseli olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin mülkiyeti olması dolayısı ile evrak temini yapılmasının mümkün olmadığı müşteriye bildirilmiştir. Ayrıca tapu kayıtlarının güncel olmaması, Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin maliki olduğu gayrimenkuller için haciz kayıtlarının sistemde güncel olmadığı, güncel bilgilerin tapu kütüğüne işlenmemiş olması nedeniyle de sistem kaydı verilmesi durumunda tapu kütüğündeki bilgilerle örtüşmeyeceği müşteriye bildirilmiş, dolayısıyla tapu kaydına yönelik onaylı evrak temini yapılamamıştır.

### 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, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde "Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri\*" kısmında yer alan beyan bulunmakta olup; Hukuki sorun olmadığı; bu tür sorun varsa dahi bu sorunların çözülebileceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
3. Resmi kurumlardan temin edilemeyerek müşteri tarafından tarafımıza verilen belge ve bilgilerin doğru olduğu varsayımı göz önünde bulundurulduğundan bu belge ve bilgilerin doğru olmamasından kaynaklanacak sorunlardan değerlendirme uzmanları ve Firmamız sorumlu değildir.

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

Çankaya Tapu Müdürlüğünde şifahi yapılan araştırmada 902 parselin Ankara Büyükşehir Belediyesince kamulaştırma gördüğü parselin aktif olmadığı bilgisi edinilmiş olup; Değerlemede, Müşteri tarafından tarafımıza verilen ve ekte örneği bulunan Ankara Büyükşehir Belediyesi ile yapılan sözleşmenin doğru olduğu varsayılmıştır.

902 parselin imar parseline dönüştüğü, bundan sonra Ankara Büyükşehir Belediyesi mülkiyetine geçtiği, müşterinin ada/parsel bazında malikliğini gösterir bir tapu evrakının düzenlenmiş olmaması nedeniyle müşteriye onaylı bir suret verilemeyeceği bildirilmiştir. Bu nedenle onaylı suret örneği alınmamıştır.





**İmar planı ve imar durumu için halihazırda parseli de içine alan revizyon imar planının devam etmesi ve askıya çıkmamış olması nedeniyle onaylı evrak verilemeyeceği bildirilmiştir.**

**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,

**Son 3 (üç) yıl içinde konu parsellerle ilgili herhangi bir alım satım işlemi olmamıştır.**

**Son 3 (üç) yıl içinde konu parsellerle ilgili imar plan değişikliği söz konusu olup, İmar planı ve imar durumu için halihazırda parseli de içine alan revizyon imar planının devam etmesi ve askıya çıkmamış olması nedeniyle onaylı evrak verilemeyeceği bildirilmiştir.**

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,

**Değerleme konusu taşınmazın mülkiyet hakları ile ilgili olarak aşağıdaki durum söz konusudur:**

**Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile Ankara Büyükşehir Belediyesi arasında 15.03.2006 tarihinde imzalanan Arsa Sözleşmesi'nin 1/C maddesine göre, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın vermeyi taahhüt ettiği konut(lar) hak sahibine teslim edilene kadar devredilemeyecek ve/veya satılamayacaktır. 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 ortalama yaş 29,2'dir. Ortalama 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 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Türkiye yüzölçümü içerisinde % 3,19'luk bir paya sahiptir. Rakımı, ortalama 830-890 metre dolayındadır.



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 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölünü yaklaşık 490 km<sup>2</sup>'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 km<sup>2</sup>.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 baskıları 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 artısının 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 eğitimi 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.

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



Yükseköğrenim bitirme oranı Ankara’da, %11,74 iken, İstanbul’da bu oran %7,46, İzmir’de %8,53’tur. İç Anadolu Bölgesindeki diğer illerde ortalama %5’lik bir yükseköğrenim mezuniyeti bulunduğu dikkate alındığında, Ankara’nın ülkenin en eğitilmiş 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.

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 görerek 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.

902 Parsel üzerine geliştirilen Altın Oran Projesi, manzara, inşaat kalitesi, kent merkezine yakınlık ve hızlı erişim, sosyal yapı olarak en üst seviyede olup, lansman fiyatları dahi Ankara'da satılan en pahalı konut projelerindedir.

Altın Oran, ülkemizdeki birçok kentsel dönüşüm deneyiminin çok ötesinde bir anlayış ve titizlikle, kentsel rantın yaratılması ve bu rantın paylaşımının en doğru örneklerinden biridir. Hak sahibi konutları dahil olmak üzere konvansiyonel metodla tasarlanmış yüksek kalitedeki inşaatı gerekse tüm Ankara'ya hizmet edecek olan geniş rekreasyon alanlarıyla Ankaralıların ortak bir değeri olacaktır. Bahse konu taşınmaz üzerinde Sinpaş A.Ş. tarafından gerçekleştirilen projede yer alan hak sahibi konutları, diğer yapılanlarından farksız, aynı mimari düzeyde, aynı inşaat işçiliğine sahip ve aynı mahal listesine sahiptir. Bu yönüyle de, klasik kat karşılığı projelerinden ayrılmaktadır.

4.1.3 Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler,

**Mülkiyetin halen Ankara Büyükşehir Belediyesi'nde bulunması, imzalanan arsa sözleşmesine göre devir/satış yapılamaması.**

4.1.4 Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri,

**Değerleme konusu taşınmaz arsadır. Herhangi bir proje kabulü bulunmamaktadır.**

4.1.5 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler,

**Arsanın 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 arsadır. 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. Resmi kurumlardan temin edilemeyerek müşteri tarafından tarafımıza verilen belge ve bilgilerin doğru olduğu varsayımı göz önünde bulundurulduğundan bu belge ve bilgilerin doğru olmamasından kaynaklanacak sorunlardan değerlendirme uzmanları ve firmamız sorumlu değildir.**

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



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

**Değerleme raporu çalışmalarında, kullanılmakta olan 3 farklı değerleme 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 işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi 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 değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.**

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır;**

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

► **Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu 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 değerlendirilmesi” 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 otlakiye vasfında olması nedeniyle “Nakit/Gelir akımları analizi taşınmazın değerinde kullanılacak verimli bir yöntem olamamıştır.

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

#### 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. Yaklaşımda 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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır “ şeklinde tanımlanmaktadır.

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

**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,

**Bölgenin Ankara Büyükşehir Belediyesi ile sözleşme imzalanmasından önce 902 parsel üzerinde yapılan hisse satışları araştırılmış ve çevredeki gayrimenkul şirketlerinden**



edinilen bilgilere göre m2 birim satış bedellerinin 650 TL ile 800 TL arasında işlem gördüğü öğrenilmiştir. Ancak Belediye ile yapılan sözleşme sonrası hisse satışlarının hukukun önü kapanmıştır.

Bunun yanı sıra Sinpaş GYO'nun söz konusu parsel üzerinde geliştirdiği projedeki konut satış fiyatları incelenmiştir. Ancak değerlendirme konusu taşınmazın arsa payı karşılığında arsa sözleşmesi ile verileceği taahhüt edilen 2 adet 250 m<sup>2</sup>'lik, 4 adet 200 m<sup>2</sup>'lik konutun, kat ve cepheleri, teslim sırasında kura ile belli olacağından liste fiyatları minimum düzeyde baz alınmış ve bu alınan fiyatların arsa birim satış m2 değerinden ulaşılan tutarın da üzerinde olduğu görülmüştür.

Buna rağmen söz konusu hisseye değer takdiri yapılırken daha önce gerçekleşmiş olan hisse satış fiyatlarının taban değeri olarak 630 TL/m<sup>2</sup> baz alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz için; 31.12.2012 tarihi ile Adil piyasa Pazar Değeri;

Ankara, Çankaya, Mühye Mah. 902 parsel 6,260 / 1,524,736 'lık arsa payı	TOPLAM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	~ DEĞER (TL)
ARSA DEĞERİ	6,260.00	630	3,943,800
YUVARLANMIŞ DEĞER			3,900,000

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. Dolayısı ile mülk sahibi tarafından tarafımıza verilen ve bilgileri tapu bilgileri bölümünde açıklanan Ankara Büyükşehir Belediyesi ile Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasındaki 15.03.2006 tarihli sözleşme içeriği dikkate alınmış olup, belgelerdeki oluşabilecek eksikliklerden ötürü raporu hazırlayan değerlendirme uzmanları ve firmamız sorumlu tutulamaz.

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

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgenin gayrimenkul rayiçlerinin belli olması nedenleri ile boş arsa değeri analizinde bulunulmuş olup; gayrimenkul rayiçleri her 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. Değerleme konusu taşınmaz için yakın çevredeki kullanımlara ve bölgenin Ankara ili içindeki gelişme desenine bağlı olarak gelecekteki potansiyel en iyi ve verimli kullanımının Konut ve/veya Eğitim Alanı (üniversite kampüsü, enstitü merkezi vb.) kullanımı olacağı kanaatindeyiz.

4.2.8 Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi,

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” değerlendirilmemiştir.

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 aktarılmıştır.**

**Müşteri tarafından verilen belgelerin doğru olduğu varsayılmış olup; Bu konuda Firmamız herhangi bir sorumluluk kabul etmez.**

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 lojistik, sanayi ve ticari gelişimi, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.**

6.2 Nihai değer takdiri.



Rapor konusu 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 taşınmazın değeri 3,900,000.00 TL + KDV (üçmilyondokuzyüzbinTürkLirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

HAMİDE GÜLŞEN  
İnş.Mühendisi

EROL CANBAY  
Değerleme Uzmanı  
SPK No 400381

ÖZLEM DOĞAN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK No: 401270

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 Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

## Rapor Eki

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

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

E-mail: info@mulkgd.com



## RESİMLER



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

E-mail: [info@mulkgd.com](mailto: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](mailto:info@mulkgd.com)

**ARSA SÖZLEŞMESİ KARŞILIĞI ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE VERİLEN TAPU KOPYASI VE ARSA SÖZLEŞMESİ**

Kısmi 1670.160.- Tc/4 B.3.

İli	ANKARA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf		
İlçesi	ÇANKAYA					
Mahallesi	1. BÖLGE					
Köyü	MOHYE	TAPU SENEDİ				
Sokağı						
Mevkii	BAĞSARAKDERESİ					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
SATIŞ				902	Hektar	M2
					152	4736
Niteliği	OTLAKIYE					
Sınırı	FLANİNDADIR.					
Edinme Sebebi	SATIŞ					
Sahibi	YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. 6260/1524730					
Geldisi	Verimiyi No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Önisi
Cilt No.	1007	39	4904		3/10/2002	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

TAPU ÖRNEĞİ

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com





T.C.  
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
EMLAK İSTİMLAK DAİRE BAŞKANLIĞI  
Kamulaştırma Şube Müdürlüğü

SAYI : 06.BBB.09.03.tm1-2 2005/1373  
KONU: Güneypark (902) Kentsel  
Dönüşüm Projesi Hk.


16.11.2006

#### UZLAŞMA KOMİSYONU BAŞKANLIĞI'NA

Güneypark (902) Kentsel Dönüşüm Projesi olarak sınırları belirlenen, Çankaya İlçesi 1,524,736 m<sup>2</sup> alanlı Mühye 902 nolu parselde 6260 m<sup>2</sup> hissesi Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. adına kayıtlı bu hissesi Belediye Meclisinin 15/12/2005 tarih 3226 sayılı kararı gereği 4650 sayılı yasayla değişiklik yapılan 2942 sayılı yasanın 8. maddesi hükümlerine göre kamulaştırılacaktır.

Bu nedenle, yukarıda mülkiyet bilgileri belirtilen Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. adına ait taşınmazın ve ağaçların 2942 sayılı yasanın 8. maddesinde değişiklik yapılan 4650 sayılı yasanın 3. maddesi kapsamında pazarlık usulü ile kıymet takdir raporları üzerinde belirtilen bedeller üzerinden satın alınmak veya Konut sözleşmesi imzalanmak üzere Uzlaşma Komisyonunda görüşülerek hazırlanan tutanağın Daire Başkanlığımıza gönderilmesini arz ederim.

EK: İşlemler dosyası.

  
Mehmet PAMUKSUZ  
Daire Başkanı

**ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN TAAHHÜTLERİ:**

A. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı 1/A' da tapu kaydı belirtilen taşınmaz karşılığında haksahibi Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. adına 1/1000 ölçekli Güneypark (902) Kentsel Dönüşüm Projesi imar planında gösterilen T.C. Bayındırlık Bakanlığı'nın 2005 yılı Yapı Yaklaşık Maliyetleri hakkındaki tebliğinde belirtilen 4-A grubu başlığı altında tanımlanan yapı standartlarını minimum seviyede sağlayan ve bunun üzerine Ankara Büyükşehir Belediyesinin ilave edeceği yeni standartlarla üreteceği brüt 250 m2 lik konutlardan 2 (iki) adet ve brüt 200 m2 lik konutlardan 4 (dört) adet daireyi anahtar teslimi verecektir.

B. Daireler Noter kurası ile belirlenecek ve şerefiye payı alınmayacaktır.

**EKLER**

- 1) Kimlik Fotokopisi
- 2) Meclis Kararı
- 3) Tapu fotokopisi

TEL : 4917475 – 0.532.2480248

**ADRES**

Turan Güneş Bulv. Sancak Mah. 296. Sk. No: 12  
Çankaya/ANKARA

**Sözleşme Tarihi**

15.03.2006

HAKSAHİBİ

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.

Adına Yetkili  
Hüseyin YAYLA  
İzlenim-

Sözleşmenin bir suretini  
elde ettim

21.03.2006

Hüseyin YAYLA

İzlenim-

İşl. Mem. S. ÖNVER ...../2005  
Şef E. ÖZER ...../2005  
Şube Müd. Y. YALÇIN 28.03.2005  
D. Bşk. Yrd. H. EZER ...../2005

## ARSA SÖZLEŞMESİ

Haksahibi **Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.** ile Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında Güneypark (902) Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında aşağıdaki koşullarla bu sözleşme imzalanmıştır.

### 1.HAKSAHİBİ Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'nin TAAHHÜTLERİ:

- A. Ankara İli **Çankaya** İlçesi **1.524.736 m2** alanlı **Mühye 902** nolu parselde **6260 m2** hissesini bu sözleşmenin imzalanmasını takip eden 30 gün içerisinde Ankara Büyükşehir Belediyesi adına devredecektir.
- B. Güneypark (902) Kentsel Dönüşüm Projesi İmar Planı ve buna dayalı kamulaştırma işlemleri ile ilgili olarak iptal ya da bedel artırım davası için yargı yoluna gitmeyecektir.
- C. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın vermeyi taahhüt ettiği konut haksahibine teslim edilene kadar devredilemeyecek ve/veya satılamayacaktır.
- D. Bu sözleşmenin imza tarihinden sonra yapılan araştırmalar sonucunda haksahibi olmadığı belirlenen şahısların bu sözleşmeleri Ankara Büyükşehir Belediyesince tek tarafı iptal edilecektir.
- E. Haksahibi ödemelerini tamamlamadan Büyükşehir Belediyesinden, tapu devri talep etmeyecektir.

### 2. HAKSAHİBİ Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'nin ALACAKLARI:

15/12/2005 tarih 3226 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı uyarınca Güneypark Kentsel Dönüşüm Projesi dahilinde kalan,

- Brüt 500m<sup>2</sup> hissesi olanlara 120m<sup>2</sup> lik konut**  
**Brüt 750m<sup>2</sup> hissesi olanlara 150m<sup>2</sup> lik konut**  
**Brüt 1000m<sup>2</sup> hissesi olanlara 200m<sup>2</sup> lik konut**  
**Brüt 1250m<sup>2</sup> hissesi olanlara 250m<sup>2</sup> lik konut**  
**Brüt 1350m<sup>2</sup> hissesi olanlara 270m<sup>2</sup> lik konut verilecektir.**

Hissenin verilecek konut karşılığına isabet eden alandan fazla olması durumunda fazla olan hisse bedeli 1m<sup>2</sup>/150-YTL üzerinden hesap edilerek toplam tutar haksahibine bir defada peşin olarak ödenecektir. Hissenin verilecek konut karşılığına isabet eden alandan eksik olması durumunda ise, eksik kalan arsa miktarı da her 50m<sup>2</sup> lik arsa için 10m<sup>2</sup> inşaat alanına karşılık gelecek şekilde hesaplanıp ilgili malikane tapusu karşılığı düşen inşaat alanı ile anlaşma yapmak istediği konut tipinin gerektirdiği inşaat alanı arasındaki fark 600-YTL ile çarpılarak elde edilen borçlandırma bedeli Belediyeyi 24 ay vadeli eşit taksitler halinde ödenecektir. Hisseleri, birden çok konut sözleşmesi yapmaya müsait olanların talep ettikleri konut m<sup>2</sup> sine isabet eden miktarın %50 sinden fazla olması halinde ikinci bir konut sözleşmesi imzalamaya hakkı elde edecekler ve borçlanılan bedeli 1 ay içerisinde defaten peşin olarak haksahibi tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesine ödenecektir.

Buna göre Haksahibi **Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.** adına, Ankara İli **Çankaya** İlçesi **1.524.736 m2** alanlı **Mühye 902** nolu parselde **6260 m2** hissesi, verilecek olan **2 (iki) adet 250 m<sup>2</sup> lik ve 4 (dört) adet 200 m<sup>2</sup> lik** konut karşılığına isabet eden **toplam 6500 m2** hissedenden **240 m2 eksiktir.** Eksik olan hisse miktarında **48 m2** inşaat alanına karşılık gelmektedir. İnşaat m<sup>2</sup> birim fiyatı olan **600 YTL x 48 m2 = 28.800.-YTL (Yirmisekizbinsekizyüz YTL)** bedeli sözleşme tarihinden sonra gelen ilk ay içerisinde defaten peşin olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi Merkez vizesine veya Belediye tarafından gösterilecek bir hesap numarasına yatırılacak ve ödeme dekontunun bir suretini Belediyemize (Emlak İstimlak Daire Başkanlığı) getirip teslim edecektir. Ödemenin aksaması halinde aylık yasal faiz uygulanacaktır.



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

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.02.2010

No : 401270

**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

**Özlem DOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



ADI-SOYADI	:ÖZLEM DOĞAN KAPUSUZ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	:1546609146		
İKAMETGAH ADRESİ	:Beştepe Mah. Mertebe Sok. No:33/4		
ÖĞRENİM DURUMU	: Bilkent Üniversitesi Bankacılık ve Finans Bölümü Çankaya Üniversitesi, Yüksek Lisans, MBA. İşletme Bölümü		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN: MÜLK KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş			
UNVANI VE ADRESİ:	Mebusevleri Mah. İller Sok. No:18/8 TANDOĞAN/ÇANKAYA/ANKARA		
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI:	- Bankacı, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, Y.K.Ü,		
VERGİ KİMLİK NUMARASI:			
ORTAKLIK PAYI:	% 25		
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Garanti Bankası Çankaya ŞB.	1997-2000	Portföy Yöneticisi
2-	Avrupa Birliği Projeleri	Kasım2002/Nisan2007	Proje Asistanı, Ofis Yön.
3-	GAYRİMENKUL BİLGİ MERKEZİ	Mayıs 2008/Nisan 2010	Uzman
4-	İlke Gayrimenkul Değerleme AŞ.	Ekim2008/Temmuz2009	Uzman
5-	Beta, A Artı ve CLS Değerleme AŞ.	Ağustos2009/Ekim 2011	Değerleme Uzmanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı
	İlke Gayrimenkul Değerleme AŞ.	Muhtelif Gayrimenkul	DEĞERLEME UZM.
	Beta Gayrimenkul Değerleme AŞ.	Muhtelif Gayrimenkul	DEĞERLEME UZM.
	CLS GAY.DEĞ.VE DAN. A.Ş	Muhtelif Gayrimenkul	DEĞERLEME UZM.
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
Yıl	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	
2007	70 Saat	Mortgage Broker	
1997	3 Ay	Garanti Uzman Yardımcılığı (MT)	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR			
Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü
17.10.2011	Mülk Kurumsal Gay Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme	Sorumlu Değerleme uzmanı

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



<b>ADI-SOYADI :Erol CANBAY</b>			
<b>T.C. KİMLİK NUMARASI :30514585922</b>			
<b>İKAMETGAH ADRESİ :Öğretmenler Cad. 29/23 ,Çukurambar/ANKARA</b>			
<b>ÖĞRENİM DURUMU : Yüksek Lisans</b>			
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN: GBM Gayrimenkul Danışmanlık LTD.ŞTİ. UNVANI VE ADRESİ:</b>			
<b>MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</b>			
<b>VERGİ KİMLİK NUMARASI: -</b>			
<b>ORTAKLIK PAYI: -</b>			
<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ</b>			
	<b>KURULUŞUN UNVANI</b>	<b>GİRİŞ-AYRILIŞ</b>	<b>GÖREV UNVANI</b>
1-	Dega Gay. Değ Ve Dan A.Ş	2007-2008	Değerleme Uzmanı
2-	GBM Gayrimenkul Değ ve Dan A.Ş	2008- Halen	Değerleme Uzmanı
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>			
	<b>DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI</b>	<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	<b>GÖREV UNVANI</b>
	Dega Gay. Değ. ve Dan. A.Ş	Muhtelif Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı
	GBM Gay..Değ. ve Dan. A.Ş	Muhtelif Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR</b>			
<b>YILI</b>	<b>SÜRESİ</b>	<b>EĞİTİMİN ADI</b>	<b>SERTİFİKA</b>
2006	3 ay	SPK Sınav Hazırlık Kursu ve SPK sınavı	Lisans Belgesi

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 26.09.2006

No : 400381

**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

**Erol CANBAY**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlky ARIKAN  
GENEL SEKRETER





Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI



ADI-SOYADI	:HAMİDE GÜL ŞEN			
T.C. KİMLİK NUMARASI	:14158320408			
İKAMETGAH ADRESİ	:Mebusevleri Mah. İller Sokak, Çankaya/ANKARA			
ÖĞRENİMDURUMU	: Çukurova Mühendislik fakültesi- İnşaat Müh.			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE İŞE GİRİŞ TARİHİ	MÜLK KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DAN.AŞ.- 28.06.2012			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI:	- İNŞAAT MÜH., DEĞERLEME UZMANI			
VERGİ KİMLİK NUMARASI:	-			
ORTAKLIK PAYI:	-			
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	KARAYOLLARI GN.MD.	1984-2004	Şantiye Müh-Kontrol Şefi- Grup Şefi - Yol Yapım Şb.Md.Yrd	
3-	GENÇ İNŞAAT SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	2005-2012	İnşaat Müh.	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
	22.GAYRİMENKUL İCRA MD.	Taşınmaz Değerlemesi	Bilirkişilik	
	MUHTELİF MAHKEMELER	Kamulaştırma	Bilirkişilik	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
Yıl	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
2008	3 ay	SPK Sınav Hazırlık Kursu ve SPK sınavı	-	
2007	3 gün	TMMOB –Kamulaştırma bilirkişilik Kursu ve Sınavı	SERTİFİKA	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
17.10.2011	Mülk Kurumsal..Gay. Değ. VE Dan. A.Ş	Gayrimenkul Değerleme	Değerleme uzmanı	-

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com





**C) Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler.**

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 ücreti 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.