



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**ANKARA İLİ AKYURT İLÇESİ BALIKHİSAR MAHALLESİ 1847 ADA 1 PARSELDE
YER ALAN TAŞINMAZIN DEĞERLEMESİ**

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

Rapor Tarihi: 31.12.2012

Rapor No: MGD-ÖZEL-1047

Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar

1. Rapor bilgileri

1.1 İçindekiler.....	1-2
1.2 Raporun tarihi	3
1.3 Raporun numarası.....	3
1.4 Raporun türü.....	3
1.5 Raporu hazırlayanların ad ve soyadları.....	3
1.6 Sorumlu değerleme 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.....	4



2. Şirketi ve müşteriye tanıtıcı bilgiler

2.1 Şirketin unvanı ve adresi	4
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	8-9-10-11
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	11
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	11
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	12
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	12
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	12

4. Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin analizler

4.1.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler	12-13-14-15-16
4.1.2 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler	16-17
4.1.3 Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler	17
4.1.4 Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri	17
4.1.5 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler	17-18
4.1.6 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler	18
4.1.7 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri	18
4.1.8 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri	18
4.1.9 Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri	18-19
4.2.1 Nakit / Gelir akımları analizi	19

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.....	19
4.2.3 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri.....	20-21-22
4.2.4 Kira değeri analizi ve kullanılan veriler.....	22
4.2.5 Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi.....	22
4.2.6 Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar.....	22
4.2.7 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi.....	23
4.2.8 Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi.....	23
4.2.9 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.....	23

5. Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi

5.1 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması.....	23
5.2 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri.....	24
5.3 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş.....	33
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.....	24

6. Sonuç

6.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi.....	24
6.2 Nihai değer takdiri.....	25

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.....	26-27
B) Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ının değerlendirme lisanslarının örnekleri.....	28-29-30-31-32-33
C) Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler.....	34

1.2 Raporun tarihi,

Rapor 31/12/2012 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-1047 numarası ile adlandırılmaktadır.

1.4 Raporun türü,

Bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Raporu olup, Ankara ili, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi'nde bulunan bir adet parselin değer tespiti amacı ile hazırlanmıştır.

1.5 Raporu hazırlayanların ad ve soyadları,

**Bora PEKTEZEL Değerleme uzmanı
EROL CANBAY– SPK Lisans No 400381**

1.6 Sorumlu değerleme uzmanının adı soyadı,

ÖZLEM DOĞAN – SPK Lisans No 401270

1.7 Değerleme tarihi,

12/12/2012 tarihindeki talebe istinaden 13-28/12/2012 tarihinde değerleme 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 müşteriye tanıtıcı 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 SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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	Akyurt	Balıklıhisar	1847	1	19.635,00	Arsa

Değerleme Konusu Taşınmaz; Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıklıhisar Mahallesi, 1847 ada, 1 parselde bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaza, ulaşım Esenboğa Yolu üzerinden rahatlıkla yapılabilmektedir. Esenboğa Havalimanı giriş kapısına gelmeden, sol tarafta, Haber Türk idari binasını geçtikten sonra aynı hat üzerinde, yola ikinci parsel olarak karşımıza çıkmaktadır.

Akyurt bölgesi genel itibarı ile konut yerleşiminin yanı sıra bacasız sanayi olarak adlandırılan işletmelere ve lojistik amaçlı kullanımlara ev sahipliği yapan bir bölgedir. Esenboğa Havaalanı'nın bu bölgede olması, Ankara'nın kuzeyinde olan bu bölgenin ismini duyurmuştur. Subayevleri Sementi'nden başlayarak, Havaalanı'na kadar uzanan ve Kuzey Ankara olarak adlandırılan bölge, son dönemlere kadar önemsenmemiş ve atıl olarak kalmış olmasına rağmen, Akyurt bölgesi, havaalanına olan yakınlığı nedeniyle ön plana çıkmıştır. Bağlum ve Pursaklar'ı içine alan Kuzey Ankara projesi ile birlikte, Havaalanına gidiş- geliş güzergâhı üzerinde yer alan bölgede bir kentsel dönüşüm planı uygulamasına geçilmiş ve bu proje ile birlikte güzergâh çehresi değişmeye başlamıştır.



Ankara, gerek başkent oluşu, gerek İç Anadolu'nun orta noktasında bulunması nedeniyle, kuzey-güney ve batı-doğu aksları üzerinde bir transit noktası durumundadır. Bu yüzden son dönemlerde lojistik alanları konusunda ihtiyaçlar artmış, bu alana hizmet eden gayrimenkuller orta ve büyük ölçekli şirketler tarafından analiz edilmeye ve talep görmeye başlamıştır. Ankara'nın 1/25.000 ölçekli planlarında lojistik alanları, batı aksı üzerinde bulunan Kazan bölgesi ile kuzey aksında bulunan, değerleme konusu taşınmazın da bulunduğu Akyurt bölgesinde yer alacak şekilde kurgulanmıştır.

Taşınmazın bulunduğu alt bölgede yer alan bazı kullanımlara ve imar planlarına bakıldığında, yaklaşık bir 5 km lik çap içerisinde, büyük ölçekli AR-GE çalışmaları yapılan ofis binaları, prestijli mobilya markalarının üretim ve yönetim birimleri, üniversite, sanayi alanları, lojistik alanları ile depolama alanlarının bulunduğu gözlemlenmektedir. Çok yakın zamanda faaliyete geçecek olan Oto Galerileri kompleksi, hem otomobil satış üniteleri hem de diğer ticari faaliyetleri (Otel, AVM, ofisler vb) barındıran bir proje olacaktır. Sözü edilen bölge içinde, Yıldırım Beyazıt Üniversitesi, çok geniş bir arazinin mülkiyetine sahiptir. Bu alanda imar planlama çalışmalarını tamamlamış, mimari projeler üretilmiş ve inşaat aşamasına geçilmiştir. Üniversite sınırları içinde veya yakın çevresinde geliştirilmesi muhtemel bir teknokentin de, bölgede yer alan nitelikli iş gücünü artıracığı tahmin edilmektedir.



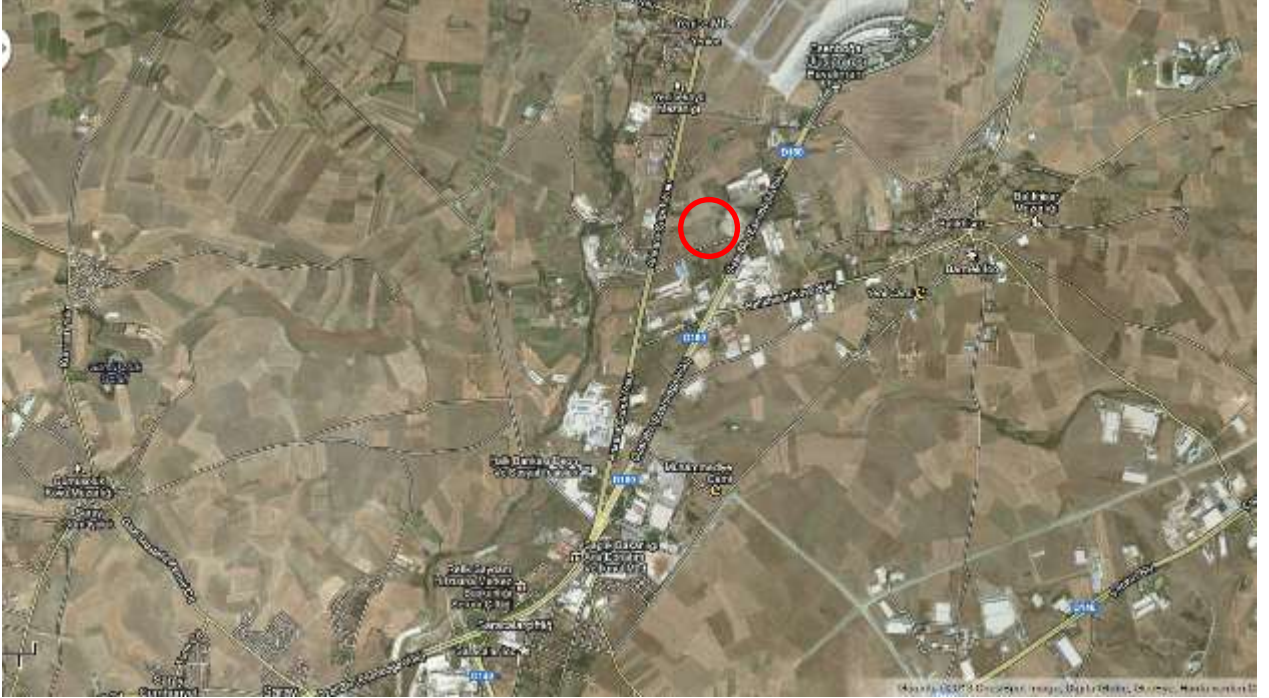
AKYURT İLÇESİ

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	: Akyurt
MAHALLESİ	: Balıkhisar
ADA NO	: 1847
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 19.635,00 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: ARSA
MALİKLER	: YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ
ARSA PAYI	: TAM

Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri*

Ankara ili, Akyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 14.12.2012 tarih, saat 14:15 itibariyle yapılan incelemeye göre;

- Değerleme konusu taşınmazın tamamı üzerinde, 16.05.2012 tarih ve 2026 yevmiye no ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. adına 1. dereceden 9,800,000.00.-TL'lik borca karşılık ipotek bulunmaktadır.



- İrtifak bölümünde, 27.03.1980 tarih ve 586 no ile A H 988 parsel aleyhine 6 metre eninde 84 metre boyunda 504 m² saha için geçit hakkı (Başlama tarihi: 27/03/1980, Bitiş tarihi: 27/03/1980) bulunmaktadır.

TAŞINMAZ AIT TAPU KAYDI							
Zeytin Tipi	: Ana Tapın	Akçe/Pasol	: 10131				
Zeytin No	: 4907796	Vatandaş	: 18.03.50.62				
U/Da	: ANKARA KAYIT	Ana Tap No	: 10131				
Konut Adı	: Akçem Tm						
Mahalle/Köy Adı	: BALIKESİR Mah.						
Merkul	:						
CH / Sıra No	: 9 / 308						
Konut Durum	: Akçem						

TAŞINMAZ ŞERHİ / BRYAN / İRTİFAK				
SWI	Açıklama	Mülk / Taksit	Tarih - Yorum	Turkish Sahibi - Tarih - Yorum
10131	AIT 504 PARSEL ALEYHİNE 6 METRE ENİNDE 84 METRE BOYUNDA 504 M ² SAHA İÇİN GEÇİT HAKKI (Başlama Tarihi: 27/03/1980, Bitiş Tarihi: 27/03/1980)	BALIKESİR Mah. 308 Pasol	27/03/1980 - 504	-

MÜHÜRÜMÜZ BİLGİLERİ					
Sistem No	Mali	Ehliyet No	Hisse Pay Parale	Mersand	Ehliyet Sahibi - Tarih - Yorum
10131	VATSA İŞAAT KAHATİ VE TEARİT LIMITED ŞİRKETİ	10131	10131.00	10131.00	10131.00 - 10131.00

İptisak								
Merkul	Mersand	Buğ	Faiz	Mersand	Merk	Tarih - Tarih - Yorum	Buğ	Sıra No
10131	10131.00	10131.00	10131.00	10131.00	10131.00	10131.00 - 10131.00	10131.00	10131.00

İptisak Sahibi Bilgileri					
Takvimat	Hisse Pay Parale	Buğ Mali	Merk	Tarih - Tarih - Yorum	Turkish Sahibi - Tarih - Yorum
10131	10131.00	10131.00	10131.00	10131.00 - 10131.00	10131.00 - 10131.00

İptisak Sahibi Bilgileri			
SWI	Açıklama	Mülk	Tarih - Yorum
10131	VATSA İŞAAT KAHATİ VE TEARİT LIMITED ŞİRKETİ	10131.00	10131.00 - 10131.00

Makbuz No: 14.12.2012
71275002 2411

Raportajı: 14.12.2012
Yıldırım
Kapsamı: 14.12.2012
Foteli: 14.12.2012
Tapu: 14.12.2012

TAKBİS BELGESİ – 1. SAYFA

Raportajı: 14.12.2012
Yıldırım
Kapsamı: 14.12.2012
Foteli: 14.12.2012
Tapu: 14.12.2012

TAKBİS BELGESİ – 2. SAYFA

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 yer alan beyan bulunmakta olup; Hukuki sorun olmadığı; bu tür sorun varsa dahi bu sorunların çözülebileceği

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



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,

Akyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 14.12.2012 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu parselin imar durumu aşağıdaki gibidir:

Değerleme konusu 1847 ada 1 no'lu parsel;

16.01.2009 tarih ve 195 no'lu Akyurt (Ankara) Lojistik Merkez ve Kentsel Servis Alanı Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer almakta olup, imar durumu;

Kullanım Amacı: Lojistik Merkez

Emsal: 1

Hmax: 1.8 no'lu plan notuna göre belirlenecektir.*

* 1.8 no'lu Plan notu: Planlama alanındaki Hmax (maksimum yükseklikler), onaylı mania planında verilen yüksekliklere, parselasyon planlarına ve yol projesine göre belediyesince hazırlanacak kentsel tasarım projelerince belirlenecektir. Kentsel tasarım projeleri hazırlanmadan ve belediye meclisince onaylanmadan imar çapı ve inşaat ruhsatı verilemez.



T.C.
AKYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : M.O6.6.AKY.0.13/310.99- 2273
Konu : 1847/1 İmar durumu

14.12.2012

İLGİLİ MAKAMA SUNULMAK ÜZERE

İlgi: 14.12.2012 tarih sayılı 1790 dilekçe.

İlgide Balıkhisar 1847 ada 1 numaralı parselin imar durumu istenmektedir.

İlçemiz Balıkhisar 1847 ada 1 numaralı parselin imar durumu;

- Kullanım amacı: Lojistik merkez
- Emsal:1.00
- Hmax: 1.8 nolu plan notuna göre belirlenecektir.

Bilgilerinize arz/rica ederim.

Ayşe CAN
Başkan a.
Belediye Başkan Yrd.

Ekler: 1- Plan notu
2-İmar planı örneği

ADRES: Beyazıt Mah.9 Mayıs 90 Cd. No:34
Akyurt/ANKARA
Tel: (0312) 844 10 97 Faks: (0312) 844 10 10

Ayrıntılı Bilgi için irtibat: İmar İşleri Müdürlüğü
Elektronik Ağ: imarisleri@akyurt.bel.tr

İMAR DURUMU

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com

[illegible]



Akyurt 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, inşaatı 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 değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

Parselin imar durum 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, değerlemesi 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. 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 km ²lik 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 spekülatif 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 başlanmış 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’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.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede lojistik ve sanayi depolama ihtiyaçları doğrultusunda yapılanmalar ve konuşlanmaların son dönemlerde arttığı izlenmektedir. Söz konusu parselde yakın olan bazı lojistik imar hakkına sahip parsellerde depolama alanlarının inşa edildiği, bu alanların da büyüklük ölçülerine göre orta ölçekli şirketler tarafından kiralanmaya başlandığı gözlenmektedir. En başta bahsedildiği üzere, havaalanına yakınlığı nedeni ile bölge lojistik alan taleplerinin hedef noktası olmuştur. Bu talebin emekleme dönemini aşarak yürüme dönemine geçtiği düşünülmekte ve bu durumda bölgedeki gayrimenkul fiyatlarını itekleyerek, yukarı noktalara çekeceği tahmin edilmektedir.

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi, bölgedeki konut ve sosyal donatı kalitesini artıracak bir projedir. Mimari nitelikleri, inşaat kalitesi ve sosyal tesisleri ile, üst gelir grubuna yönelik yapılaşma büyük ölçüde tamamlanmıştır. Rekreasyon, yeşil alan ve su öğeleri ile artırılacak nitelikler ile, söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin de tercih edilirliliğinin artacağı öngörülmektedir.

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 arsadır. Herhangi bir proje kabulü bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün dış özellikleri

Değerleme konusu parsel üzerinde mevcutta içerisinde dikilmiş takriben 1,000 ila 1,400 ağaç (elma, armut ve kavak) bulunmaktadır. Parselin doğu-batı yönünde çok hafif (% 1'in altında) bir eğimi vardır, dolayısı ile oldukça düz bir yapıya sahiptir.



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.**

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 değerleme yönteminde bölgede değerlemesi 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 örneklerle 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 arsa 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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır “ şeklinde tanımlanmaktadır.

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



Söz konusu taşınmaz üzerinde yapı bulunmadığı için bu yöntem değerlendirilmesinde 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,

Değerleme çalışmasında, değerlendirilecek 6 adet taşınmaz bulunmuş, bu taşınmazlar konum, imar durumu, bakım durumu ve diğer fiziksel özellikleri açısından emsal ayarlama tablosuna eklenmiştir. Emsal ayarlama tablosunda değerlendirme konusu taşınmaza göre olumlu/olumsuz özellikleri irdelenerek kalibrasyon yapılmış ve değerlendirme konusu taşınmaz için birim m² değerine ulaşılmıştır. Emsal ayarlama tablosundaki kalibrasyon sonucu elde edilen birim m² değer, piyasa koşullarına göre de irdelenerek taşınmaz değerine baz olacak birim m² değer takdir edilmiştir. Söz konusu emsallere ait bilgiler ve emsal ayarlama tablosu aşağıda verilmektedir.

Emsal Arsa Satışları - Akyurt - Ankara

İl	Ankara
Belediye	Akyurt
Adres	Balkhisar Mahallesi 1847 Ada 1 Parsel

No.	Belediye	İl	Adres	Bölge	Kullanım	Konum	Tarih	Arsa Alanı (m2)	Özellikler	İstenen Satış Fiyatı (TL/m2)	İstenen Satış Fiyatı (TL)
1	Akyurt	Ankara	1836 ada 1 parsel	Sanayi/Depolama + Fuar	Arsa	Balkhisar M	27.12.2012	15.800	Esenboga havalimanı yoluna cepheli, kentsel servis ve sanayi depolama imarlı köşe başı arsadır. İstenen bedelin piyasanın üzerinde olduğu düşünülmektedir. Fiyatta pazarlık payı olduğu belirtilmiştir. (Akyurt Yatırım Emlak: 0 312 844 01 52)	728	11.500.000
2	Akyurt	Ankara	Turgut Özal Bulvarı üzeri, Man Fabrikası yanı.	Sanayi/Depolama + Fuar	Arsa	Balkhisar M	27.12.2012	22.000	Man Fabrikası yanında yer alan, Turgut Özal Bulvarı'na cepheli lojistik imarlı arsa için istenen satış bedelidir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir. (Biz Biriz Emlak: 0 312 323 77 23)	600	13.200.000
3	Akyurt	Ankara	Çubuk yoluna cepheli arsa	Sanayi/Depolama + Fuar	Arsa	Balkhisar M	27.12.2012	16.000	Taşınmaz değerlendirme konusu parselde 450 m. mesafede yer almaktadır. Çubuk yoluna cephelidir. İstenen satış fiyatıdır. (Yaşar Emlak: 0 532 772 07 02)	219	3.500.000
4	Akyurt	Ankara	Çubuk yoluna cepheli arsa	Sanayi/Depolama + Fuar	Arsa	Balkhisar M	27.12.2012	9.753	Çubuk yoluna cephelidir. İstenen satış fiyatıdır. Pazarlık payı olduğu bildirilmiştir. (Şahin Gayrimenkul: 0 312 827 21 28)	379	3.700.000
5	Akyurt	Ankara	Çubuk yolu - Turgut Özal Bulvarı arasında arsa	Sanayi/Depolama + Fuar	Arsa	Balkhisar M	27.12.2012	16.300	Ankara Esenboga Turgut özal bulvarı ve Çubuk yolu arasında, lojistik imarlıdır. Yola 160 metre cephesi bulunmaktadır. Esenboga havaalanına 500 metre mesafededir. (Miika Concept: 0 312 361 14 21)	250	4.075.000
6	Akyurt	Ankara	1836 ada 3 parsel	Sanayi/Depolama + Fuar	Arsa	Balkhisar M	27.12.2012	4.280	Esenboga havalimanı yoluna cepheli, kentsel servis ve sanayi depolama imarlıdır. İstenen satış fiyatı olup, pazarlık payının olduğu bildirilmiştir. (Yaşar Emlak: 0 532 772 07 02)	502	2.150.000

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



Emsal Numarası	# 1	# 2	# 3	# 4	# 5	# 6
Konum	Balkhisar M.	Balkhisar M.	Balkhisar	Balkhisar M.	Balkhisar	Balkhisar
İnceleme Tarihi	27.12.2012	27.12.2012	27.12.2012	27.12.2012	27.12.2012	27.12.2012
Kullanım	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
Ticari Alan (m2)	15.800	22.000	16.000	9.753	16.300	4.280
TOPLAM (m2)	15.800	22.000	16.000	9.753	16.300	4.280
İstenen Satış Fiyatı: TL/m2	728	600	219	379	250	502
İstenen Satış Fiyatı: TL	11.500.000	13.200.000	3.500.000	3.700.000	4.075.000	2.150.000
Emsal Ayarlamaları						
Konum	daha kötü	daha kötü	daha kötü	daha kötü	benzer	daha kötü
%	-10%	-10%	-5%	-5%	0%	-10%
İmar Durumu	benzer	daha kötü	benzer	benzer	benzer	benzer
%	0%	-5%	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu	daha kötü	daha kötü	daha kötü	daha kötü	benzer	daha kötü
%	-10%	-5%	-5%	-5%	0%	-10%
Kullanım Türü	benzer	benzer	benzer	benzer	benzer	benzer
%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Boyutlar	daha büyük	daha küçük	daha büyük	daha büyük	daha büyük	daha büyük
%	-5%	5%	-5%	-10%	-5%	-10%
Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam Ayarlama	-35%	-25%	-25%	-30%	-15%	-40%
Ayarlanmış Satış Fiyatı (TL/M2)	473	450	164	266	213	301

AYARLANMIŞ BİRİM DEĞER (TL/m2) 311

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



Emsal ayarlamaları sonucunda değerleme konusu taşınmazın ayarlanmış birim arsa değeri 311.-TL/m² olarak bulunmuştur. Bu ayarlamalar sonrasında değerleme konusu taşınmazın birim değeri 300.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

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

Ankara, Akyurt, Balıkhisar Mah. 1847 ada 1 parsel	TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	~ DEĞER (TL)
ARSA DEĞERİ	19.635,00	300	5.890.000,00
YUVARLANMIŞ DEĞER			5.900.000,00

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 değerleme 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 ticari / sanayi potansiyeli yüksek ilçelerden biri olması, gayrimenkullerin yüksek kâr oranları ile alınıp satılması, gayrimenkul rayiçlerinin belli olması nedenleri ile boş arsa ve geliştirilmiş proje değeri analizinde bulunulmamış 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 imar durumuna ve yakın çevredeki havaalanı ve ticaret/sanayi kullanımlarına bağlı olarak en iyi ve verimli kullanımının Lojistik kullanımı olacağı kanaatindeyiz.

4.2.8 Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi,

Değerlemeye konu taşınmazlar 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” değerlemeye 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; 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.

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; 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.

6. Sonuç

6.1 Sorumlu değerleme 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 5.900.000,00 TL + KDV (beşmilyondokuzyüzbinTürkLirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

BORA PEKTEZEL
Değerleme Uzmanı

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 Kanunun 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,

RESİMLER





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



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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



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	Sertifika	
2007	70 Saat	Mortgage Broker	Sertifika	
1997	3 Ay	Garanti Uzman Yardımcılığı (MT)	Sertifika	
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 Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme	Sorumlu Değerleme uzmanı	% 25

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.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tefik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI



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

ADI-SOYADI		: BORA PEKTEZEL		
İKAMETGAH ADRESİ		: Sakarya Mah. Yenikök Sok. No:1/14 Altındag/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU(Ayrıntılı)		: Cumhuriye Üniversitesi- Çevre Mühendisi		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞVERİNİN UNVANI VE İŞE GİRİŞ TARİHİ: MÜLK KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş. -				
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI		: Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI		: 13912158634		
VERGİ KİMLİK NUMARASI¹		: -		
ORTAKLIK PAYI:				
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	MÜLK GRUP GAY. DEĞ. VE DANI. LTD.ŞTİ.	2011-2011	Çözüm Ortağı	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı		Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
MÜLK GRUP GAY. DEĞ. VE DANI. LTD.ŞTİ.		Muhtelif Gayrimenkul	Çözüm Ortağı	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
2011-2012	2 gün	Emsal Grup Değ. A.Ş. Değ. Standardları- Rapor örnekleri- Mesleki mevzuat eğitimi	Katılım Belgesi	
ÇALIŞAN, YONETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yılı/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
17.10.2011	Mülk Kur. Gay. Değ. ve DANI. A.Ş.	Gayrimenkul Değ.	Değerleme Uzmanı	100,000,000,000




T.C.
Cumhuriyet Üniversitesi
SİVAS

GEÇİCİ MEZUNİYET BELGESİ

TARİH : 26.7.2010 31-45
SAYI : B.30.2.CUM.0.70.72.01/

İLGİLİLERE

T.C. Kimlik No.	13912158684
Adı ve Soyadı	Bora PEKTEZEL
Baba Adı - Ana Adı	Mehmet Ali - Yelda
Doğum Yeri ve Yılı	Kayseri - 18/8/1986
Diploma Tarihi ve No.	26/7/2010 Dip.No: MÜH. 2010/5638
Mezun Olduğu Fakülte	Mühendislik Fakültesi
Bölümü	Çevre
Diploma Notu ve Derecesi	2.79 İyi

Diplomalar tanzim ve tasdik edilmek üzere bulunduğundan, diploma ile değiştirilmek üzere bu yazımızdan bilgi alınması, bir talep halinde aslının verilmemesi rica olunur.

Bu belge öğrenimin yazılı isteği üzerine hazırlanmıştır.


Vedat ÇÖŞKÜN
ÖĞRENCİ İŞLERİ DAİRE BAŞKANI


Prof. Dr. Ahmet GÖKÇE
DEKAN



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 değerleme 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.