



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ MÜHYE MAHALLESİ 28068 ADA 6 PARSELDE
YER ALAN TAŞINMAZIN DEĞERLEMESİ**

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

Rapor Tarihi: 31.12.2012

Rapor No: MGD-ÖZEL-1048

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

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



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.....	4-7
3.2 Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. Dokümanlar.....	7-10
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.....	10
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, 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.....	11
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.....	11
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.....	11

4. Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin analizler

4.1.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler.....	11-15
4.1.2 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler.....	15-16
4.1.3 Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler.....	16
4.1.4 Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri.....	17
4.1.5 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler.....	17
4.1.6 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler.....	17
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

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



4.1.9 Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri.....	18
4.2.1 Nakit / Gelir akımları analizi.....	18-19
4.2.2 Maliyet oluşumları analizi.....	19
4.2.3 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri.....	19-23
4.2.4 Kira değeri analizi ve kullanılan veriler.....	24
4.2.5 Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi.....	24
4.2.6 Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar.....	24
4.2.7 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi.....	24
4.2.8 Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi.....	25
4.2.9 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.....	25

5. Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi

5.1 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması.....	25
5.2 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri.....	26
5.3 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş.....	26
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.....	26

6. Sonuç

6.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi.....	26
6.2 Nihai değer takdiri.....	26

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.....	28-33
B) Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ının değerlendirme lisanslarının örnekleri.....	34-38
C) Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler.....	

1.2 Raporun tarihi,

Rapor 31/12/2012 tarihinde düzenlenmiştir.

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



1.3 Raporun numarası,

Rapor şirketimiz tarafından MGD-ÖZEL-1048 numarası ile adlandırılmaktadır.

1.4 Raporun türü,

Bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Raporu olup, Turan Güneş Bulvarı İlkbahar Mah. 606. Sok. No:12 Yıldız / Çankaya / Ankara adresinde bulunan bir adet parselin ve üzerinde yer alan binanın 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 değerleme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama.

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

2. Şirketi ve müşteriyi tanıttıcı bilgiler

2.1 Şirketin unvanı ve adresi,

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

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

Tel: 0312 222 12 70



2.2 Müşteriyi tanıttıcı bilgiler ve adresi,

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

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

2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar.

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

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. 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 (m2)	Niteliği
Ankara	Çankaya	Mühye	28068	6	504	Arsa

Değerleme Konusu Taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 28068 Ada, 6 Parsel’de bulunmakta olup, açık adresi; Turan Güneş Bulvarı İlkbahar Mah. 606. Sok. No:12 Yıldız / Çankaya / Ankara şeklindedir. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım Turan Güneş Bulvarı üzerinden rahatlıkla yapılabilmektedir. 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.



Değerleme konusu taşınmaz, mülk sahipleri tarafından şirket merkezi olarak kullanılmakta olup; son derece bakımlı ve eksiksizdir. Taşınmaz asansörlüdür. Dış cephenin bazı bölümlerinde cam giydirme kullanılmıştır. Zemin döşemelerinde, 1. ve 2.katın büro ve toplantı odalarında masif kaplama olup, antrelerde, koridorlarda ve merdivenlerde granit kullanılmıştır. Zemin katın büro oda zeminleri granittir. Katlarda bulunan wc'lerde, Hilton banyo dolapları görülmüştür. Zemin döşemeler seramik, duvarlar yarıya kadar fayans, diğer bölümler saten alçı üzeri boyalıdır. Taşınmazın tüm duvarları saten alçı üzeri boyalı olup, temiz durumdadır. Tavanlarda, bazı bölümlerde spot ışıklandırmalar, bazı bölümlerde avizeler, bazı bölümlerde ise floresan sistemi ile aydınlatmalar sağlanmaktadır.



ÇANKAYA İLÇESİ

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



HARİTADA TAŞINMAZIN YERİ

Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları*

İLİ	: Ankara
İLÇESİ	: Çankaya
MAHALLESİ	: 1. Bölge
ADA NO	: 28068
PARSEL NO	: 6
YÜZÖLÇÜMÜ	: 504 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: ARSA
MALİKLER	: YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ

Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri*

Ankara ili, Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 19.12.2012 tarih, saat 14:30 itibariyle yapılan incelemeye göre;

Tapu kütüğünde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.



TASINMAZA AIT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	1 Ana Tapınmaz	Ada Parsel	1 28068
Zemin No	1 46518	Yüzölçüm	1 304,00 m2
İl / İlçe	1 ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tap Nitelik	1 ARSA
Kurum Adı	1 Çankaya TM		
Mahalle / Köy Adı	1 MÜHYE Mah.		
Mevki	1		
Cik / Seyfa No	1 43 / 5245		
Kayıt Durum	1 AKİT		

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hiss Pay/Tayda
111712	YAYLA İNŞAAT SAN VE TİC. LTD. ŞTİ		TAM
		Metrekare	304,00
		Edinme Sebebi - Tarih - Yrs.	Satı - 16/10/2000 - 11876
		Terkin Sebebi - Tarih - Yrs.	- -

Raporlayan: S25749 İsmail Mustafa
512 522 112
Kayıt No: 1812 2012

TAKBİS BELGESİ

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 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,

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 13.12.2012 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu parselin imar durumu aşağıdaki gibidir:

Değerleme konusu 28068 ada 6 no'lu parsel;

81160-81161 no'lu Mühye İmar Planı sınırları içerisinde yer almakta olup, 28053 ila 28071 no'lu adalar için;

İnşaat Tarzı: Ayrık

Kat Adedi (Bodrum Hariç): 2 Kat

TAKS/ KAKS: 0.35 / 0.70

Saçak Seviyesi: 6.5 m.

Yola Mesafesi: 5 m.

Yan Komşu Mesafesi: 3 m.

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



* Plan notu gereği kamulaştırma miktarı bedelsiz terk edildiğinden, Taks: 0.35, Kaks: 0.70 olarak kullanılacaktır.

MÜHYE PLAN NOTLARI
PLAN NO : 81160-81161 (28053 İla 28071 adalar)
1. Parsel maliklerine ait yeşil alanlar ve diğer kamu alanları üzerindeki mevcut yapılar yıkılmadan yeni yapılaşmaya izin verilemez.
2. Yol kenarında planla gelen genel otoparklar özel amaçlı kullanılamaz. Otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır.
3. Parseller yoldan kotlandırılacaktır. Birden fazla cephesi yola bakan parsellerde ± 0.00 kotu yüksek yoldan verilecektir.
4. ± 0.00 kotu altında açığa çıkan bodrum katlardan iskan edilebilir bir bodrum kat ile zorunlu müstemilatlar inşaat alanına dahil değildir.
5. Yol cephelerinde Yönetmelik hükümleri uyarınca kapalı çıkma yapılabilir. Bu alanlar inşaat alanına dahil değildir.
6. Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır. Ayrıca tüm parsellerde proje onayı aşamasında laboratuara dayalı sondajlı jeolojik etüt yapılacaktır.
7. Kamulaştırılacak alanların tapu tescil aşamasında ilgili kamu kuruluşlarına bedelsiz terk edilmesi halinde TAKS : 0.35, KAKS : 0.70 ticaret parsellerinde E : 0.70 olacaktır.
8. Parsel çevresi duvar, tel, çit gibi sabit tesislerle çevrilemez. (istinat duvarı hariç)
9. Uygulanması kamu kuruluşlarıyla yapılacak sosyal donatı alanlarında zemin kat kotlarının ve saçak seviyelerini kabulüne İmar Müdürlüğü yetkilidir.
10. Komut parsellerinde minimum parsel cephesi 15m. olacaktır.
11. Ticaret alanında minimum parsel büyüklüğü 150 m² 'dir.
12. Planda ayrılan kentsel altyapı alanlarının yetersiz kalması halinde trafo ihtiyacı talep edilen parsel içerisinde karşılanacaktır.
13. Parsellerin peyzaj düzenlenmesinden çevredeki kamuya açık yeşil alanlarla bütünleştirilmesi gözetilecektir. Arazi düzenlenmesini kabule İmar Müdürlüğü yetkilidir.
14. Ankara İmar Yönetmeliğinin 42. Maddesine göre bölge kat nizamını aşan değişiklik teklifinde bulunulamaz.
15. Zabeta karakolu ve umumi wc olarak tanımlı parselde tek katlı yapı yapılabilir.
16. Pazar yerinde zemin altı gerektiğinde katlı otopark olarak kullanılabilir. Bu durumda zemin altı yapı yaklaşma mesafesi tüm yollardan 10m. olacaktır.

İMAR DURUMU – PLAN NOTLARI

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com

[illegible]

İMAR DURUMU

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



Ruhsat ve İzinler:

Değerleme konusu 28068 ada 6 no'lu parsel üzerindeki yapılandırmayla ilgili Çankaya Belediyesi'nde yapılan incelemede;

09.05.2002 Tarih 111 No.lu Yapı ruhsatında 4 kat + çatı katlı yapı için IIIB sınıfında 1,257 m² kapalı alan için yapı ruhsatı olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazın dosyasında iskan belgesi görülmemiş olup, yapı ve iskan müdürlüğünde yapılan araştırmada taşınmazın henüz yapı kullanım izin belgesini almadığı öğrenilmiştir.

YAPI RUHSATI

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



Değerleme konusu 28068 ada 6 no'lu parsel üzerindeki yapının ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın mülkiyet hakları ile ilgili bir kısıtlama yoktur.

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

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

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

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

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

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

Konu mülklerle ilgili 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza ait 09.05.2002 Tarih 111 No.lu Yapı ruhsatında Çevreci Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapı denetiminin yapıldığı belirtilmektedir.

3.7 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

Parsel üzerindeki yapı ve parselin imar durum özelliklerinin mevcut durumu için değerleme yapılmış olup, mevcut bir projeye istinaden değerleme yapılmıştır.



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 km²'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 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.

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



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 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 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 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 eğitimli kenti olduğu ifade edilebilir.

Kentin sosyo-ekonomik yapısını çözümleyebilmek ve ülke ve bölgesi ile kıyaslayabilmek anlamında, hane halkı büyüklüğü verileri de çok önemli bir yer tutmaktadır. Ülke genelinde hane halkı büyüklükleri büyükten küçüğe sıralandığında Ankara, 69. sıradadır. Bir baksa deyişle, hane halkı büyüklüğünün küçük olması, en gelişmiş kent olarak yorumlandığında, Ankara 13. sıradadır.

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 gözüke 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.

Taşınmazın bulunduğu söz konusu bölgede son yıllarda Park Oran gibi üst gelir grubuna hitap eden önemli konut projeleri geliştirilmiştir. Kısa dönemde söz konusu bölgede pek çok önemli inşaat şirketinin yeni konut projelerine başlayacağı bilinmektedir. . Taşınmazın bulunduğu Oran olarak anılan bölge, tarihsel olarak da üst gelir grubunun tercih ettiği bölge olmuştur. Bölgede ilk konut geliştirmeleri Oran sitesi olarak alanda başlamış, yıllar içinde, Turan Güneş Bulvarı üzerinde ve iç kesimlerinde üst gelir grubuna yönelik konut projeleri geliştirilmiştir. Zamanla bölge nitelikli firmaların bağımsız alanlardaki ofis ihtiyaçlarını karşılamalarında tercih edilmeye başlamıştır. İlkbahar mahallesi özellikle ofis kullanıcılarının yoğunlaştığı alan olarak öne çıkmaktadır. Benzer şekilde, Milletvekilleri Lojmanları olarak yapılan, ancak daha sonra Toki-Mesa-Aktürk ortaklığıyla üretilen Park Oran Konutlarında, bir blok ofis bloğu olarak değiştirilmiş ve inşaatı tamamlanmıştır. Benzer şekilde Panora Avm, bölgenin yapısına uygun Ankara'daki en prestijli markaları barındıran avm olarak yer almaktadır.

Bölgede, kısaca 902 parsel olarak bilinen alanda SİMPAŞ Yapı A.Ş. kat karşılığı yöntemiyle inşaatlar başlamış olup, ortalama 3.200 - 3.600 TL/m2 bedelle konut satışlarına devam etmektedir. Yine SİMPAŞ bölgede The First Çankaya lüks konut projesinin de lansmanını yapmıştır. Bölgede, mülkiyet problemlerinden dolayı geliştirilememiş arsa stoğu da mevcuttur. Bunun da yakın zamanda önemli konut ve ticari arzlar yapacağı değerlendirilebilir.



4.1.3 Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler,

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen faktör bulunmamaktadır.

4.1.4 Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri,

Taşınmaz bağımsız tek bölüm olup; ayrık nizamda ve betonarme tarzında inşa edilmiştir. Yerinde yapılan fiziki incelemede görüldüğü ve mimari projesinden anlaşıldığı üzere, taşınmaz 2 bodrum, zemin ve 1 normal kat ve çatı arası katından oluşmaktadır. Yapının ısıtma sistemi doğal gaz olup, kesintisiz güç kaynağı bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

Taşınmazın 2.bodrum katında kapalı otopark olduğu görülmüştür, 1.bodrum katında otopark olarak görülen bölümün yemekhane ve çalışma alanı (büro) olarak düzenlendiği görülmüştür. 1. Bodrum katta ayrıca 2 adet bay-bayan wc'leri, bilgisayar sunucu (server) odası yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zemin kat bölümünde projesine göre 4 adet büro, iç bahçe, kombi odası ve bay-bayan wc'leri bulunmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde projesinde iç bahçe olarak gösterilen bölümün giriş kabul ve bekleme holü olarak kullanıldığı, bay-bayan wc'lerin olduğu tarafta yer alan büronun ara duvar (alçıpan) ile 2'ye bölündüğü görülmüştür. 1.katta ise 2 adet müdür odası, toplantı odası, makam odası, dinlenme odası, galeri boşluğu, kat holü, mutfak ve bay-bayan wc'leri görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın çatı arası katında mimari projesine göre; bir adet büro odası ile açık teras ve çatı arası bölümlerinin bulunduğu, ancak teras olarak görülen bölümün kapatılarak ofis ve çalışma alanı haline getirildiği görülmüştür. Mülk sahiplerinin ifadesine göre bu değişikliğin bir tadilat projesi hazırlanarak, yasal hale getirilmesi için ilgili belediye nezdinde gerekli müracaatın yapılmak üzere olduğu bilgisi alınmıştır.

Projeye Göre İnşaat Alanı: 1,257,00 m²

Mahallen İnşaat Alanı: 1,400,00 m²

4.1.5 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler,

Yapının yaşı, genel görünüşü, konumu, bakım durumu, bina sistemleri vb. gibi kriterler dikkate alınmıştır.



4.1.6 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler,

**Yerinde yapılan inceleme sırasında taşınmazda;
Kesintisiz güç kaynağı,
Güvenlik sistemi,
Doğalgaz kombi sistemi bulunmakta olduğu gözlemlenmiştir.**

4.1.7 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri,

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

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

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir 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 değerlendirme istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır;

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

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

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

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

► Seçilen karşılaştırılabilir 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 üzerindeki bina işveren tarafından şirket merkezi olarak kullanılmaktadır. Çevredeki emsal taşınmazların piyasa kiralari analiz edilmiş ve buna göre piyasa koşullarına göre uygun bir kapitalizasyon oranı belirlenmiştir.

4.2.2 Maliyet oluşumları analizi,

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

Değerleme çalışmasında “Emsallerin karşılaştırılması (Piyasa), Maliyet Yöntemi ve Nakit / Gelir Akımları (Direkt Kapitalizasyon)” kullanılmıştır.

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



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

Değerleme çalışmasında, değerlendirilecek 9 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 Ofis Binası Satışları - İlyardım Mahallesi - Ankara

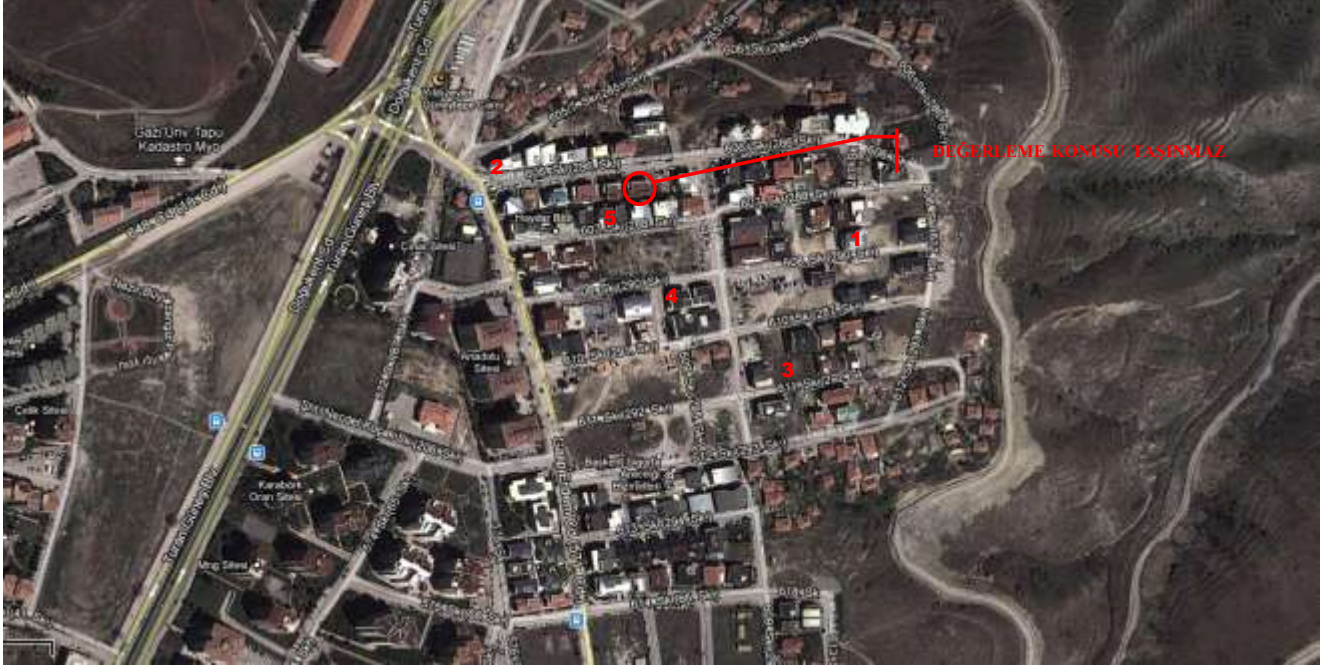
İl Belediye Adres							Ankara Çankaya Turan Güneş Bulvarı 606. sokak						
No.	Belediye	İl	Adres	Bölge	Kullanım	Konum	Tarih	Arsa Alanı (m2)	Kapalı Alan (m2)	Özellikler	İstenen Satış Fiyatı (TL/m2)	İstenen Satış Fiyatı (TL)	Bakım Durumu
1	Çankaya	Ankara	Turan Güneş Bulvarı 607. sokak	Ticari + Konut	Ticari	İkkyardımlı Mah.	24.12.2012	500	1.370	Asansör, klima, yerden ısıtma, çayocağı, mutfak, yemekhane, banyo, 8 adetwc, kiler, depo, mescit, vestiyer bölümü, sekreteryası, 14 adet ofis, makam odası, iki depo, , yatak odası + banyo,yemekhane, kiler, yemek odası, temizlik odası, kazan dairesi, 5 araçlık kapalı garaj (araba asansörlü), toplantı salonu, sistem odası bulunan taşınmaz için istenen satış bedelidir. (B&D Gayrimenkul Evi: 0 312 236 36 68)	3.646	4.995.000	Çok iyi
2	Çankaya	Ankara	Turan Güneş Bulvarı 606. sokak	Ticari + Konut	Ticari	İkkyardımlı Mah.	24.12.2012	-	1.850	Taşınmaz yeni binadır. Zemin+2 Normal Kat + 2 Bodrum kattan oluşmaktadır.İç tefişatı henüz yapılmamıştır. (Başkent Kurumsal Gayrimenkul Yatırım: 0 312 495 45 50)	2.227	4.120.000	İyi
3	Çankaya	Ankara	Turan Güneş Bulvarı 610. sokak	Ticari + Konut	Ticari	İkkyardımlı Mah.	24.12.2012	-	1.200	Zemin+2 Normal Kat + 2 Bodrum kattan oluşan, jeneratörlü, 8 kişilik asansörü ve araç asansörü bulunan, bakımlı, yapıtı satılık binadır. (Berk Hoşdere Gayrimenkul: 0 312 439 89 49)	3.500	4.200.000	İyi
4	Çankaya	Ankara	Turan Güneş Bulvarı 608. Sokak	Ticari + Konut	Ticari	İkkyardımlı Mah.	24.12.2012	-	1.200	Taşınmaz 5 katlıdır (2 bodrum + 2 kat + teras katı). Yeni binadır. Isıtma ve sıcak su sistemi faal , abonelik altı yapıtı hazır (doğalgaz, elektrik, telefon, internet, kablo tv). (Berk Hoşdere Gayrimenkul: 0 312 439 89 49)	3.750	4.500.000	İyi
5	Çankaya	Ankara	Turan Güneş Bulvarı 608. Sokak	Ticari + Konut	Ticari	İkkyardımlı Mah.	24.12.2012	416	1.350	Taşınmaz 1. sınıf işçilikle yapılmış olup 5 katlıdır. Binada kapalı garaj, jeneratör, 6 kişilik asansör, 3000 kg.lık araç asansörü, klima bulunmaktadır. (Karabacak Emlak: 0 312 491 52 48)	3.315	4.475.000	İyi

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
Konum	İkardım Mah.	İkardım Mah.	İkardım Mah.	İkardım Mah.	İkardım Mah.
İnceleme Tarihi	24.12.2012	24.12.2012	24.12.2012	24.12.2012	24.12.2012
Kullanım	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari
Ticari Alan (m2)	1.370	1.850	1.200	1.200	1.350
TOPLAM (m2)	1.370	1.850	1.200	1.200	1.350
İstenen Satış Fiyatı: TL/m2	3.646	2.227	3.500	3.750	3.315
İstenen Satış Fiyatı: TL	4.995.000	4.120.000	4.200.000	4.500.000	4.475.000
Emsal Ayarlamaları					
Konum %	benzer 0%	benzer 0%	benzer 0%	benzer 0%	benzer 0%
Bakım Durumu %	benzer 0%	daha kötü 10%	daha iyi 10%	daha kötü -5%	daha iyi 5%
Kalite %	benzer 0%	daha iyi 10%	daha iyi 15%	daha iyi 10%	daha iyi 5%
Tasarım %	daha iyi 5%	daha iyi 10%	daha iyi 10%	daha iyi 5%	daha iyi 10%
Boyutlar %	benzer 0%	daha küçük 10%	benzer 0%	benzer 0%	benzer 0%
Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Ayarlama	0%	20%	30%	5%	15%
Ayarlanmış Satış Fiyatı (TL/M2)	3.646	2.672	4.550	3.938	3.812
AYARLANMIŞ BİRİM DEĞER (TL/m2)	3.720				

Emsal ayarlamaları sonucunda değerleme konusu taşınmazın ayarlanmış birim arsa değeri 3,720.-TL/m² olarak bulunmuştur. Bu ayarlamalar sonrasında Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre değerleme konusu taşınmazın birim değeri yukarı yuvarlanarak 3,750.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



Değerleme konusu taşınmaz için; 31.12.2012 tarihi ile Adil Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre);

Ankara, Mühye Mah. 28068 ada 6 parsel	TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	~ DEĞER (TL)
TAŞINMAZ DEĞERİ (ARSA + BİNA)	1.257,00	3.750	4.713.750
+/- YUVARLAMA	-	-	4.700.000
YUVARLANMIŞ DEĞER			4.700.000

Değerleme konusu taşınmaz için; 31.12.2012 tarihi ile Adil Piyasa Değeri (Maliyet Yöntemine Göre);

Ankara, Mühye Mah. 28068 ada 6 parsel	TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	~ DEĞER (TL)
ARSA DEĞERİ	504	2.500	1.250.000
Şirket Merkez Ofis Binası BİNA DEĞERİ (Yapı V-A sınıfında ve 2002 yapımı %10 Yıpranma kabulü ile)	1.257,00	914 *	1.150.000
Şerefiye Değeri (% 10)	-	-	100,000
YUVARLANMIŞ DEĞER			2.500.000

* Maliyet yaklaşım yapılırken arsa payı değeri ve bina payı değerleri alınmıştır. Konu parsel üzerindeki yapının yaşı dikkate alındığında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın açıklamış olduğu m² birim fiyatlar V-A yapı sınıfındaki yapılar için 1,015.-TL'dir. Yapının yapım tarzı ve kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi dikkate alınarak V-A sınıfı belirlenmiştir.

Çevrede yapılan araştırma ve incelemeler, emlak danışmanları ile yapılan görüşmeler sonucunda söz konusu bölgedeki arsa birim değerlerinin 1,700 – 2,750 TL/m² olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu arsa konumu itibariyle, bölgede Turan Güneş Bulvarı'na en yakın konumdaki sokakta yer aldığından, birim m² değerinin 2,500.-TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır.



AŞINMA PAYLARINA İLİŞKİN ORANLARI GÖSTEREN CETVEL
(2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanmıştır)

İnşaatın Nevi	0-3 Yaş arası %	4-5 Yaş arası %	6-10 Yaş arası %	11-15 Yaş arası %	16-20 Yaş arası %	21-30 Yaş arası %	31-40 Yaş arası %	41-50 Yaş arası %	51-75 Yaş arası %	75 ve üstü yaş %
Çelik karkas - Betonarme karkas binalar	4	5	10	15	20	25	32	40	50	60
Yığma kagir, yığma yarı kagir binalar	5	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Ahşap, taş duvarlı (çamur harçlı) geçekondü tarz ve vâsfinda binalar	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Kerpiç ve diğer basit binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95

Değerleme konusu taşınmaz için; 31.12.2012 tarihi ile Adil Piyasa Pazar Değeri (Nakit / Gelir Akımları Yöntemine göre - Direkt Kapitalizasyon ile);

Ankara , Mühye Mah. 28068 ada 6 parsel	TOPLAM AYLIK KİRA (TL)	TOPLAM YILLIK KİRA (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	~ DEĞER (TL)
Kira getirisi	20.000	240.000	% 5	4.800.000
YUVARLANMIŞ DEĞER				4,800,000

Değerleme konusu taşınmaz için yukarıda verilen 3 ayrı değerlendirme yöntemine göre ortaya çıkan değerler aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Değerleme Yöntemi	~ DEĞER (TL)
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	4.700.000
Maliyet Yöntemi	2.500.000
Nakit / Gelir Akımları Yöntemi (Direkt Kapitalizasyon)	4.800.000
ORTALANMIŞ DEĞER	4.000.000

Yukarıdaki bilgiler ışığında değerlendirme konusu taşınmazın değerinin, üç farklı yöntemle bulunan değerlerin ortalaması olarak çıkan değer olacağı **(4.000.000.-TL)** kanaatine varılmıştır.

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



4.2.4 Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,

Değerleme raporu kapsamında Nakit / Gelir Akımları Yöntemi de kullanıldığından, çevredeki emsal teşkil eden taşınmazların kira değerleri analiz edilmiş ve “taşınmaza ait kira değeri”ne ilişkin analize de aşağıda yer verilmemiştir.

Taşınmaza emsal olarak seçilen taşınmazların kira bedelleri ve satış fiyatları ve bunlara göre oluşan kapitalizasyon oranları aşağıdaki tabloda özetlenmektedir.

Emsal No	Aylık Kira Getirisi (TL)	Yıllık Kira Getirisi (TL)	İstenen Satış Fiyatı (TL)	Kapitalizasyon Oranı
1	25.000	300.000	4.995.000	% 6
2	24.000	324.000	4.120.000	% 7
3	20.000	240.000	4.200.000	% 6
4	20.000	240.000	4.500.000	% 5
5	18.000	196.000	4.475.000	% 4

Yukarıdaki veriler ışığında emsallerin kira değerleri analiz edilmiş ve kapitalizasyon oranının değerlendirme konusu taşınmaz için % 5 olarak alınabileceği kanaatine varılmıştır. Taşınmazın kira bedelinin ise **20,000 TL/ay** olacağı varsayılmıştır.

4.2.5 Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,

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

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

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgenin ticari potansiyeli yüksek semtlerden biri olması, gayrimenkullerin yüksek kâr oranları ile alınıp satılması, gayrimenkul rayiçlerinin belli olması, taşınmazların yakın çevresinde yapılaşmanın tamamlanmış olması (doluluk oranının yüksek olması vb.) nedenleri ile boş arsa değerinin 2,500.TL/m2 olduğu kanaatine varılmıştır.

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

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



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 taşınmazlar için imar durumuna bağlı olarak en iyi ve verimli kullanımının Ticaret (Ofis) 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. Buna göre değerlendirme konusu taşınmaz için direkt kapitalizasyon yöntemi de kullanılmıştır.

*** 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.

Ancak taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan ofislerin günümüzdeki alım/satım koşulları incelendiğinde, maliyet yöntemi ile bulunan değer piyasa koşullarının altında kaldığı



görülmüştür. Piyasada oluşan rayiç değerler ile alım/satım değerlerinin, maliyet değerlerinin çok üzerinde seyrettiği izlenimine varılmıştır. Bu nedenle her üç değerlendirme yöntemi ile elde edilen değerlerin ortalaması alınarak nihai değer kanaatine varılmıştır.

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,

Değerlenen taşınmazın yapı kullanma izin belgesi henüz alınmamıştır. Bu husula ilgili belediyeye başvuru yapıldığı ifade edilmiştir.

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 belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arsaların kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, çevresindeki satışa arz edilen benzer nitelikteki taşınmazların durumu, yakın çevre konut, ticari gelişimi, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bunlara göre her üç değerlendirme yöntemi ile elde edilen değerlerin ortalaması alınarak nihai değer kanaatine varılmış ve bu yöntem sonucu bulunan değer taşınmazın piyasa değeri olarak takdir edilmiştir.



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 4,000,000 TL + KDV (DörtmilyonTürkLirası) 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.*

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

E-mail: info@mulkgd.com



Rapor Eki ,

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

RESİMLER



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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



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

E-mail: info@mulkgd.com



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

E-mail: info@mulkgd.com



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

E-mail: info@mulkgd.com



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

E-mail: info@mulkgd.com



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

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.	
 İlker 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	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




Tevfik 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	
Değa 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, Yeniköşk Sok, No:1/14 Alındag/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU(Ayrıntılı)		: Cumhuriye Üniversitesi- Çevre Mühendisi		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN 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 NUMARASI		: -		
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.		Mahcelif Gayrimenkul	Çözüm Ortağı	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
2011-2012	2 gün	Emisal Gay. 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	SAKARYA ÇEVRE MÜHENDİSLİĞİ

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.