



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ANKARA İLİ SİNCAN İLÇESİ ÜCRET KÖYÜ 3229 PARSELDE YER ALAN PARSELİN DEĞERLEMESİ

MÜLK KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A. Ş.

Rapor Tarihi: 31.12.2012

Rapor No: MGD-ÖZEL-1046

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 değerlendirilme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama.....	3
---	---

2. Şirketi ve müşteriyi tanıtıcı bilgiler

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

3. Değerleme konusu hakkında bilgiler

3.1 Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler.....	4-8
3.2 Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. Dokümanlar.....	8-9
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.....	10
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.....	10
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.....	10
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.....	10

4. Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin analizler

4.1.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler.....	11-14
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.....	16
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.....	17
4.1.8 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri.....	17-18



4.1.9 Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri.....	18
4.2.1 Nakit / Gelir akımları analizi.....	18
4.2.2 Maliyet oluşumları analizi.....	18
4.2.3 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri.....	19-22
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.....	22
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.....	24
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 takdiridir.....	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 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....	26
B) Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ının değerlendirme lisanslarının örnekleri.....	27-31
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.

1.3 Raporun numarası,

Rapor şirketimiz tarafından MGD-ÖZEL-1046 numarası ile adlandırılmaktadır.

1.4 Raporun türü,

Bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Raporu olup, Ankara ili, Sincan İlçesi, Ücret Köyü, Deli İbrahim Pınarı Mevkii'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 müşteriyi tanıttıcı bilgiler

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



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 gayrimenkulün 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.

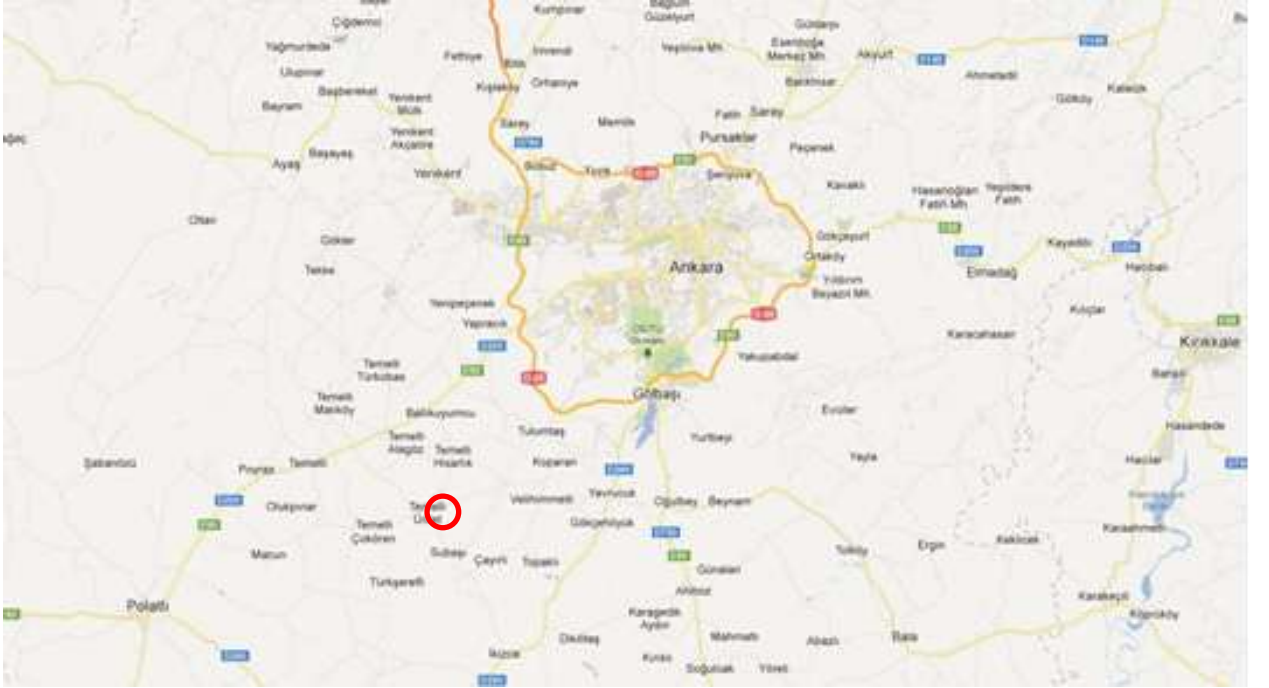
İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Niteliği
Ankara	Sincan	Temelli/Ücret Mahallesi	-	3229	147.199,00	Tarla

Değerleme Konusu Taşınmaz; Ankara İli, Sincan İlçesi, Ücret Köyü’nde bulunmaktadır. Taşınmaz Eskişehir yolunun yaklaşık 10 km. güneydoğusunda, Ücret köyünün doğusunda, köy merkezine 2 km. mesafede yer almaktadır.

Ankara’da, Eskişehir Yolu olarak bilinen güzergâh, batı aksı üzerinde yer alan ve yeni Ankara’nın oluştuğu, ağırlıklı olarak konut projelerinin yer aldığı bölgedir. Bölge genel



yapısı itibarı ile eğitim düzeyi yüksek, gelir düzeyi orta ve üzeri sınıfa ev sahipliği yapmaktadır.



HARİTADAN TAŞINMAZIN YERİ

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



UYDU GÖRÜNTÜSÜNDEN TAŞINMAZIN YERİ



UYDU GÖRÜNTÜSÜNDEN TAŞINMAZIN YERİ

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları*

İLİ	: Ankara
İLÇESİ	: Sincan
MAHALLESİ	: Temelli / Ücret Mahallesi
ADA NO	: -
PARSEL NO	: 3229
YÜZÖLÇÜMÜ	: 147.199,00 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: TARLA
MALİKLER	: YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ
ARSA PAYI	: TAM

Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri*

Ankara ili, Sincan Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 12.12.2012 tarih, saat 13:30 itibariyle yapılan incelemeye göre;

- İrtifak bölümünde, “29.12.1997 tarih ve 7911 no ile A-M: TEAŞ Genel Müdürlüğü lehine 21,678 m2 irtifak hakkı var (Başlama tarih: 29/12/1997, Bitiş tarih: 29/12/1997 – Süre: -)” bulunmaktadır.

Not: Parsel üzerinden geçen yüksek gerilim hattından dolayı olduğu düşünülmektedir.

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	1. Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	1. 3229	
Zemin No	1. 1628295	Yüzölçüm	1. 147.199,00 m2	
İl / İlçe	1. ANKARA/SİNCAN	Ana Tap. Nitelik	1. TARLA	
Karar Adı	1. Sincan TM			
Mahalle / Köy Adı	1. TEMELLİ ÜCRET MAH.			
Mevki	1. DELE İBRAHİM PINAR			
Çift / Sayfa No	1. 35 / 3401			
Kayıt Durum	1. AKİF			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehedar	Tarih - Yüzölçüm	Terkin Sebebi - Tarih - Yüzölçüm
İrtifak	A-MUTFAŞ GÜNEL MÜD. LEHİNE 21678 M2 İRTİFAK VAR (Bağlama Tarih: 29/12/1997, Bütün Tarih: 29/12/1997 - Şahıs:-)	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ÜRETİM A.Ş. (TEİAŞ)	29/12/1997 - 7011	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehretliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yüzölçüm	Terkin Sebebi - Tarih - Yüzölçüm
18199485	YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİC. LİD. ŞTİ		YAM	147.199,00	Satış - 29/12/2002 - 7146	

Raporu: ... M. KANŞAT

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,

Yenimahalle Belediyesi Kadastro Müdürlüğü’nde 13.12.2012 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu parselin kadastro haritası temin edilmiştir ve aşağıdaki gibidir:

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

		KADASTRO						Yatırımcı		
		Görün Yerlerde				Görünmeyen Yerlerde		Ha	m ²	dm ²
İli	İlçesi	Konuk Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gözetik Sıra No	Ha	m ²	dm ²
Ankara	Sincan			—	3229	—	—	44	7199	00
										
Kesilen Harcan										
Tarih		13.12.2012								
No.		F01225								
Kadastro Paftasına Uygundur.										
Çizen		Kontrol Eden		Tasdik Eden						
Unvanı	Teknisyen	Kont. M22 Memuru		Kadastro Müdürü						
Adı ve Soyadı	Cahit AKBAĞI	Kont. M22 Memuru		Kadastro Müdürü						
Tarih	13.12.2012	Kont. M22 Memuru		Kadastro Müdürü						
İmza/Mühür	[Signature]	13/12/2012		[Signature]						

Türk Tarih Kurumu Basıncı, Ankara - 1996

Dışarı Sınırda İşlenmiş Mülkiyetin İhtisarı İçin

Bak No : 28

KADASTRO HARİTASI

Değerleme konusu 3229 no'lu parsel Tarla vasfında olduğundan herhangi bir imar planı uygulamasına tabi değildir.

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 taşınmaz üzerinde yapı yoktur.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyet hakları ile ilgili bir kısıtlama yoktur.

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

Sincan 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,

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 üzerinde yapı yoktur.

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.

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

4. Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin analizler

4.1.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler,

Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme 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 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye yüzölçümü içerisinde % 3,19'luk bir paya sahiptir. Rakımı, ortalama 830-890 metre dolayındadır.



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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



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

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

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

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



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

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

Sosyo Ekonomik Durumu:

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

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

Yükseköğrenim bitirme oranı Ankara'da, %11,74 iken, İstanbul'da bu oran %7,46, İzmir'de %8,53'tür. İç Anadolu Bölgesindeki diğer illerde ortalama %5'lik bir yükseköğrenim mezuniyeti bulunduğu dikkate alındığında, Ankara'nın ülkenin en 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 taşınmaza yakın konumda bulunan, Eskişehir Yolu olarak bilinen güzergah, batı aksı üzerinde yer alan ve yeni Ankara'nın oluştuğu, ağırlıklı olarak konut projelerinin yer



aldığı bölgedir. Bölge genel yapısı itibarı ile eğitim düzeyi yüksek, gelir düzeyi orta ve üzeri sınıfa ev sahipliği yapmaktadır. 1990'lı yılların başında Ümitköy ile konut yerleşimine açılan bölge, daha sonra, Çayyolu, Çayyolu 2, Konutkent, Yaşamkent, Bağlıca, Yaprıcık gibi yeni bölgelerin eklenmesiyle gelişimini sürdürmeye devam etmektedir. Bölgenin genelinde, kooperatifler, marka inşaat şirketleri ve TOKİ ağırlıklı olarak yeni projeler ardı ardına yerini almakta olup, uzun vadeli dönemde, Ankara'nın, Polatlı sınırları ile birleşeceği var sayılmaktadır. Bu sebepten dolayı yatırım konusu ne olursa olsun, gayrimenkul yatırımı yapmak isteyen bireysel ve kurumsal yatırımcı ve sektör oyuncularının ilk tercih ettiği bölgelerin en başında gelmektedir.

ODTÜ, Hacettepe, Bilkent ve Başkent üniversite yerleşkelerinin bu aks üzerinde olması, bunlara yakın zamanda Çankaya Üniversitesi'nin eklenmesi, birçok üniversitenin de bölgede yerleşke bağlantısı ve arayışı içerisinde olması, kamu kurumlarının idari merkezlerini bölgeye taşıması, birçok kurumun da bu hevesi ve düşüncüyü taşıması, bölgenin önemini ön planda tutmaya yetmektedir.

Hem 2023 Başkent Ankara Nazım Planı'nda hem de daha önce geçerli olan planlarda, Ankara'nın batı arteri gelişme önerilen alanlardır. Özellikle Eskişehir Devlet Yolu boyunca gelişmeler hızla sürmektedir. Bahsi geçen Eskişehir Yolu'nun, özellikle taşınmazın da bulunduğu güney kesimi daha yoğun olarak kullanılmakta ve planlama çalışmaları sürdürülmektedir. Alana çok yakın bulunan Balıkuyumcu Köyü'nde planlama çalışmaları tamamlanmak üzeredir. Planlama çalışmalarına paralel gelişmeler de Balıkuyumcu Köyü'ne kadar erişmiştir. En belirgin örnekler Çankaya Üniversitesi Kampüsünün açılmış olması ve golfkent projesinin pazarlama çalışmalarının sürüyor olmasıdır. Bölgede, kamunun mülkiyetinde de oldukça fazla arsanın mevcudiyeti, potansiyel kamu yatırımlarının da rahatlıkla bu alanda geliştirilebileceğini göstermektedir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Ücret Köyü, Ankara ile Temelli arasında kalmakta ve henüz imar düzenlemeleri çalışmalarında ismi anılmaya başlanmamış bir bölgedir. Ancak, bu bölgeye de orta veya uzun vadede sıra geleceği bilinmekte ve bu avantajıyla birçok kişi ve şirketin yatırım alternatifleri arasında yerini almasına olanak sağlamaktadır. Ayrıca köy çevresindeki arazilerin, tarla vasfında olması, henüz beklentilerin fiyatlara da yansımaması nedeniyle birim m2 değerlerinin düşük olma avantajı, uzun vadeli yatırım yapmak isteyen kişi ve kurumların bölgeye olan sempatisini desteklemektedir.

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 tarladır. Herhangi bir proje kabulü bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün dış özellikleri

Değerleme konusu tarlanın ekin (buğday) tarlası olarak değerlendirildiği bilgisi edinilmiş olup, halihazırda herhangi bir ekim söz konusu değildir. Tarlanın hemen sırtında bulunan akarsunun adı "Deliibrahim Pınarı" olarak bilinmektedir ve bu pınar mevkii ismi olarak da anılmaktadır. Tarlanın eğimi çok azdır, son derece düz ve her noktasına erişim kolaydır. Tarlanın güneybatı köşesinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.

4.1.5 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler,

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

4.1.6 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler,

Değerleme konusu taşınmaz tarladır. Herhangi bir teknik ekipman bulunmamaktadır.

4.1.7 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri,

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

4.1.8 Kullanılan 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 takdir eder. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır;

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



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

4.2.2 Maliyet oluşumları analizi,

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



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

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

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

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

Değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmaza uygun özelliklerde olan ve emsal olarak değerlendirilebilecek 9 adet taşınmaz bulunmuş, bu taşınmazlar konum, imar durumu, bakım durumu ve diğer fiziksel özellikleri açısından emsal ayarlama tablosuna eklenmiştir. Emsal ayarlama tablosunda değerleme konusu taşınmaza göre olumlu/olumsuz özellikleri irdelenerek kalibrasyon yapılmış ve değerleme 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 - Ücret Köyü - Sincan

İl	Ankara
Belediye	Sincan
Adres	Ücret Köyü 3229 Parsel

No.	Belediye	İl	Adres	Bölge	Kullanım	Konum	Tarih	Arsa Alanı (m2)	Özellikler	İstenen Satış Fiyatı (TL/m2)	İstenen Satış Fiyatı (TL)
1	Sincan	Ankara	Yenihisar Köyü	Tarımsal	Tarla	Türkkonut Mevki	26.12.2012	120.000	Türkkonut villalarına 500 m mesafede, imara 500 m mesafesi olan altyapısı türkkonut vesilesiyle yanında olan, mülkiyeti kooperatife ait satılık tarladır. Fiyatta pazarlık payı olduğu öğrenilmiştir. (Ali İhsan: 0 532 551 19 81)	33	4.000.000
2	Sincan	Ankara	Ücret Köyü - Yenihisar köyü sınırı	Tarımsal	Tarla	Ücret	26.12.2012	120.000	Ücret köyü, Yenihisar sınırında, tek tapulu satılık tarladır. (Anka Gayrimenkul: 0 312 223 07 77)	25	3.000.000
3	Sincan	Ankara	Ücret Köyü	Tarımsal	Tarla	Kızpınarı Mevki	26.12.2012	100.000	Ücret köyüne 2 km. mesafede yer alan satılık tarladır. Fiyatta pazarlık payı olduğu belirtilmiştir. (Emek Emlak: 0 312 328 41 00)	15	1.500.000
4	Sincan	Ankara	Ücret Köyü	Tarımsal	Tarla	Ücret	26.12.2012	99.000	Ücret köyünde satılık tek parça tarladır. (Anka Gayrimenkul: 0 312 223 07 77)	11	1.100.000
5	Sincan	Ankara	Ücret Köyü 1589 parsel	Tarımsal	Tarla	Ücret	26.12.2012	97.815	Ücret köyü 1589 parselde yer alan satılık tarladır. Değerleme konusu taşınmaz 1.2 km. mesafededir. (Emek Emlak: 0 312 328 41 00)	11	1.100.000
6	Sincan	Ankara	Ücret Köyü	Tarımsal	Tarla	Ücret	26.12.2012	90.000	Ücret köyünde satılık tek parça tarladır. (Ege Emlak Ofisi: 0 312 283 36 66)	15	1.350.000
7	Sincan	Ankara	Ücret Köyü	Tarımsal	Tarla	Ücret	26.12.2012	87.000	Ücret köyünde satılık tek parça tarladır. (Anka Gayrimenkul: 0 312 223 07 77)	14	1.240.000
8	Sincan	Ankara	Ücret Köyü - Subaşı Köyü sınırı	Tarımsal	Tarla	Subaşı Mevki	26.12.2012	86.000	Ücret köyü ile Subaşı köyü arasında yer alan satılık tarladır. Fiyatta pazarlık payı olduğu belirtilmiştir. (Emek Emlak: 0 312 328 41 00)	15	1.300.000
9	Sincan	Ankara	Çokören Köyü 1019 parsel	Tarımsal	Tarla	Çokören	26.12.2012	74.150	Çokören köyü 1019 parselde yer alan satılık tarladır. Değerleme konusu taşınmaz 1.8 km. mesafededir. (Özgün Gayrimenkul: 0 312 234 14 45)	13	964.000

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

Tel: + 90 312 2221270

Faks:+90 312 2221269

E-mail: info@mulkgd.com



DEĞERLEME
KONUSU
TAŞINMAZ

Emsal Numarası	# 1	# 2	# 3	# 4	# 5	# 6	# 7	# 8	# 9
Konum	Türkknut Mevki	Ücret	Kızınan Mevki	Ücret	Ücret	Ücret	Ücret	Tarimsal	Tarimsal
İnceleme Tarihi	26.12.2012	26.12.2012	26.12.2012	26.12.2012	26.12.2012	26.12.2012	26.12.2012	26.12.2012	26.12.2012
Kullanım	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
Ticari Alan (m2)	120.000	120.000	100.000	99.000	97.815	90.000	87.000	86.000	74.150
TOPLAM (m2)	120.000	120.000	100.000	99.000	97.815	90.000	87.000	86.000	74.150
İstenen Satış Fiyatı: TL/m2	33	25	15	11	11	15	14	15	13
İstenen Satış Fiyatı: TL	4.000.000	3.000.000	1.500.000	1.100.000	1.100.000	1.350.000	1.240.000	1.300.000	964.000
Emsal Ayarlamaları									
Konum	daha kötü	daha kötü	daha kötü	benzer	benzer	benzer	benzer	benzer	daha kötü
%	-10%	-10%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	-10%
İmar Durumu	benzer	benzer	benzer	benzer	benzer	benzer	benzer	benzer	benzer
%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu	benzer	benzer	benzer	benzer	benzer	benzer	benzer	benzer	benzer
%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kullanım Türü	benzer	benzer	benzer	benzer	benzer	benzer	benzer	benzer	benzer
%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Boyutlar	daha büyük	daha büyük	daha büyük	daha büyük	daha büyük	daha büyük	daha büyük	daha büyük	daha büyük
%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-10%	-10%	-10%
Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam Ayarlama	-25%	-25%	-20%	-15%	-15%	-15%	-20%	-20%	-30%
Ayarlanmış Satış Fiyatı (TL/m2)	25	19	12	9	10	13	11	12	9
AYARLANMIŞ BİRİM DEĞER (TL/m2)									
	13								

Emsal ayarlamaları sonucunda değerleme konusu taşınmazın ayarlanmış birim arsa değeri 13.-TL/m² olarak bulunmuştur. Bu ayarlamalar sonrasında değerleme konusu taşınmazın birim değeri yine 13.-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;

Ankara, Sincan, Ücret Mah. 3229 parsel	TOPLAM BRÜT ALAN (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	~ DEĞER (TL)
ARSA DEĞERİ	147.199,00	13	1.910.000
YUVARLANMIŞ DEĞER			1.900.000

4.2.4 Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,

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

4.2.5 Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,

Değerlemede taşınmaza ait hukuki sorun olmadığı; bu tür sorun varsa dahi bu sorunların çözülebileceği varsayımı ile rapor tanzim edilmiştir. Bu nedenle 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 gayrimenkul rayiçlerinin belli olması nedenleri ile boş arsa değeri analizinde bulunulmuş olup; gayrimenkul rayiçleri her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığı için nihai değer olarak “emsal karşılaştırma” yöntemi kullanılmıştır.

4.2.7 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi,

Konu çalışma için; Mevcut imar durumu, bölge ve mahalle analizi ve pazar koşulları birlikte irdelenerek kullanım amaçları tespit edilmiştir. En uygun ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır. En uygun ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter vardır. Yasallık, Fiziksel Olabilirlik, Ekonomik fizibilite ve Maksimum karlılıktır. En uygun ve en iyi kullanım şekli, arsanın bulunduğu piyasadaki rekabet güçleri tarafından biçimlendirilir. Bu nedenle, en uygun ve en verimli kullanımın analiz ve yorumları, piyasa güçleri üzerinde yoğunlaştırılmış ekonomik bir çalışmadır. En uygun ve en verimli kullanım şekli, Pazar değerlerinin temelini teşkil eder. Değerleme konusu taşınmaz için yakın çevredeki kullanımlara ve bölgenin Ankara ili içindeki gelişme desenine bağlı olarak



gelecekteki potansiyel en iyi ve verimli kullanımının Konut ve/veya Eğitim Alanı (üniversite kampüsü, enstitü merkezi vb.) kullanımı olabileceği kanaatindeyiz.

4.2.8 Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi,

Değerlemeye konu taşınmaz müşterek ya da bölünmüş alanlara sahip değildir.

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

Değerlemeye konu taşınmazın “Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı” sözleşmesine haiz olmaması ve değerlemede konuya ilişkin talep olmaması nedenleri ile söz konusu “emsal pay oranları” 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 konut, 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 1.900.000,00 TL + KDV (birmilyondokuzyüzbinTürkLirası) 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,

İl	ANKARA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İlçesi	POLATLI						
Mahalləsi							
Köyü	ÜCRET						
Sokağı	DEĞİŞİMLİMPİTAN						
Mevkii		TAPU SENEDİ					
Satış Bedeli		Pafta No	Ada No	Parsel No	Yazı Ölçüsü		
SATIŞ 1.177.592.000.000				3229	ha	m ²	dm ²
Nitelik		tarla					
Sınır		barınasında					
Edinme Sebebi		tamamı eşit hisselerle MEVİM AĞRAĞ ve SUAT AĞRAĞ adlarına kayıtlı iken bu kerre nâi geçen malikler igbu hisselerinin tamamını satışlarında tesvii edildi.					
Sahibi		YATLA İNŞAAT SANATİ VE TİCARET LİMİTİ.					
Geldiği	Form No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarih	Gibi	
Cilt No.		38	3401		25.10.2002	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.	A.Y					Sıra No.	
Tarih						Tarih	
 İBRANİA KÜÇÜK AĞRAĞ TAPU SİGİL MÜHÜRÜ							

Türk Tarih Kurumu Basıncı, Ankara - 2005

Ölçer Ölçerine İylenmesi satıfında basıldıncı

Sak No 129

TAPU ÖRNEĞİ

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.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

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 Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak , No:18/8 Çankaya - ANKARA Tel : +90 312 2221269					
Faks: +90 312 2221269	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	E-mail: info@mulkdereleme.com.tr	Pozisyon İhskı Türü	% Ortaklık
Başlangıç Yıl/Ay					
17.10.2011	Mülk Kurumsal Gay Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme		Sorumlu Değerleme uzmanı	% 25

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	
Değ Gay. Değ. ve Dan. A.Ş	Muhtelif Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı	
GBM Gay..Değ. ve Dan. LTD. ŞTİ	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 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. Standartları- 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	50,000,000,000

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.

- Raporla 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.