



DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

AÇIKLAMALI DEĞERLEME RAPORU

ULAŞLAR DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI TİC. VE PAZ. A.Ş.

“1 Adet Villa, ANKARA”

20.07.2011

Alacaatlı Mah.

Park Cad., Park Koru Evleri No: 54 Yenimahalle, ANKARA



Takdim:

Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.Ş.

İstinye Sok., No:12, Aydınlıkevler

Altındağ / ANKARA

Hazırlayan:

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

Halk Sok. Ada İş Merkezi No:50 Kat:3 D:6-7

Sahrayıcedit, Kadıköy/İSTANBUL

20.07.2011

Firma Adı: Ulaşlar Day. Tük. Ltd. Şti.

Firma Adresi: İstinye sokak no:12

Aydınlıkevler,Altındağ/ANKARA

Konu: Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Alacaatlı mahallesinde konumlu gayrimenkul değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Alacaatlı Mahallesi'nde yer alan 44930 ada, 1 parseldeki dubleks için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerleme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır. Söz konusu çalışma kapsamında Değerleme Uzmanları Sn. Ahmet ARSLAN tarafından bahse konu gayrimenkuller ve çevreleri bizzat görülerek incelenmiştir.

Çalışmaya konu olan gayrimenkullerin yakın civarı ile daha geniş ölçekte Ankara ili, Yenimahalle ilçesi genelinde yapmış olduğumuz araştırmalar neticesinde benzer kullanıma sahip, benzer özellikler taşıyan emsaller incelemeye alınmış, içinde bulunduğumuz bugünkü ekonomik koşullar çerçevesinde söz konusu arsa nitelikli gayrimenkuller üzerinde geliştirilebilecek olan gayrimenkul projeleri analiz edilmiştir.

İşbu rapor 20.07.2011 tarihi itibarıyla geçerli olup, konu mülklerin değer tespiti ile ilgili çalışma kapsamında civardaki gayrimenkul piyasası incelenmiş ve günümüz ekonomik koşulları dikkate alınmıştır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

Ahmet ARSLAN

Genel Müdür Yardımcısı

Lisanslı Değerleme Uzmanı (400376)

Baki BUDAKOĞLU

Genel Müdür

Lisanslı Değerleme Uzmanı (400159)

Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözetken yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

Raporu Hazırlayan	Raporu Denetleyen
Ahmet ARSLAN Lisanslı Değerleme Uzmanı (400376)	Baki BUDAKOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı (400376)

- YÖNETİCİ ÖZETİ -

Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası	20.07.2011/079
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	AÇIKLAMALI DEĞERLEME
İncelemenin Yapıldığı Tarih	18.07.2011
Değerlemesi Yapılan Mülk	Dubleks Mesken
Gayrimenkulün Adresi	Alacaatlı mh. Park cd.3363.sok. Park koru evleri no:54 Çayyolu Yenimahalle / ANKARA
Hukuki Tanımı	44930 ada 1 parsel üzerindeki 54 nolu dubleks
Mal Sahibi	Lamiye ULAŞ
Mevcut Kullanımı	Dubleks Mesken
Mevcut Kullanıcı	Kiracı
İmar Durumu	Konut alanı
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	25.930 m ² 1/57
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	295m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma
Tanımlanan Değerin Son Takdiri	535.000TL
Piyasa Değeri (Yasal)	535.000TL
Değerleme Uzmanı	Ahmet ARSLAN 400376

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşkar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (zellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. ř. 'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerleme alışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı erevesinde Değerleme Hizmeti Verecek şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR	4
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	4
1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	8
1.1. Rapor Tarihi ve Numarası.....	8
1.2. Raporun Türünün Tanımlanması.....	8
1.3. Raporu Hazırlayanlar	8
1.4. Değerleme Tarihi.....	8
1.5. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	8
1.6. Şirket Bilgileri	8
1.7. Müşteri Bilgileri	8
1.8. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	8
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	9
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı.....	9
2.2. Değerin Tanımı	9
2.2.1. Piyasa Değeri	9
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları	9
2.4. İşin Kapsamı	9
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	10
3.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	10
3.2. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç	11
3.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi ..	11
3.4. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	11
3.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
3.6. Arazinin Tanıtılması	11
3.7. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	13
4. PİYASA ARAŞTIRMASI.....	15
4.1. Emsal Araştırması	15
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	17
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	17
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi.....	17
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	17
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	17
5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	17
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	17
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	17
5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı	18
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	18
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi	18
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri,.....	18
5.3.2.3. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	18
5.3.2.4. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Varsayımlar ve Değer Analizi Çalışması	18

5.3.2.5. Emsal Yaklaşımına Göre Değer Analizi	18
5.3.2.6. Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Analizi	19
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	19
5.4.1. Raporda Yer Alması Gereken Ancak Bulunmayan Veriler ve Nedenleri	19
5.4.2. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	20
5.4.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	20
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	21
6.1. Değerleme Uzmanı Görüşü.....	21
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	22

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Ulaşlar Day.Tük.A.Ş.' in 15.07.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 20.07.2011 tarihli, 079 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

1.2. Raporun Türünün Tanımlanması

Değerleme çalışmasına konu olan rapor türü "Açıklamalı Değerleme" raporudur. Bu tür bir raporda elde edilen veriler kapsamlı şekilde açıklanmakta ve analizleri ve finansal hesapları sebepleri ile takdim edilmektedir.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, Lisanslı Değerleme Uzmanı Ahmet tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzman Yardımcısı İnş.Müh. Arda TANILKAN çalışmalar sırasında destek vermiştir.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 18.07.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 20.07.2011 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Ulaşlar Day.Tük.A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 15.07.2011 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1.6. Şirket Bilgileri**Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

Şirketimiz Denge Varlık Değerleme ve Danışmanlık Limited Şirketi ünvanıyla, 26.00.2005 tarih ve 6354 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 460.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

1.7. Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, İstinye Sk, No: 12, Aydınlikevler Altındağ / ANKARA adresinde ikamet eden Ulaşlar Day.Tük.A.Ş. için hazırlanmıştır.

1.8. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması Ankara ili, Yenimahalle İlçesi, Alacaatlı mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 08.07.2011 tarihi itibarıyla piyasa ve acil satış değerlerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa ve acil satış değerleri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı**2.2.1. Piyasa Değeri**

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri



İLİ	ANKARA	PAFTA	-
İLÇESİ	YENİMAHALLE	ADA	44930
BUCAĞI	-	PARSEL	1
MAHALLESİ	ALACAATLI	ALANI	25.930 m ²
KÖYÜ	-	VASFI	DUBLEKS MESKEN
SOKAĞI	-	MALİKLERİ	LAMIYE ULAŞ
MEVKİ	-		

3.1.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

08.07.2011 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu mülk üzerinde;

Türü	Alacaklı	Borç	Derece	Tarih	Yev. No
İpotek	Türkiye Halk Bankası A.Ş.	800.000TL	1.Der	18.04.2011	17326

3.1.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

00.00.2010 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu parsellerin edinme sebebi ve son 3 yıl içindeki satış bilgileri öğrenilmiştir.

Ada/Parsel	Edinme Sebebi	Tarih	Yev. No
44930 / 1	Ferdileşme	24.09.2010	37531

3.2. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

- ✓ **İmar Durumu:** Konu mülkün bulunduğu parsel, konut alanında, KAKS:0.33 , Hmax:Serbest , Yola çekme:krokisinde olduğu gibi yapılaşma şartlarında olup imar durum belgesi ve ilgili plan notları ektedir.
- ✓ **Yapı Ruhsat**

Değerlemeye konu mülkün 14.04.2005 tarih ve 276 sayılı ve 09.04.2010 tarih ve 219/54 sayılı yapı ruhsatı mevcuttur.
- ✓ **Yapı Denetim:**
 - Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir.

3.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz son üç yıl içinde imar planında bir değişiklik olmamış ve kamulaştırma meydana gelmediği Yenimahalle Belediye İmar Müdürlüğünden şifa'i olarak öğrenilmiştir.

3.4. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz için gereken izin ve belgelerin(yapı ruhsatı, aplikasyon krokisi, çap, vb.) bulunmakta yapı kullanma izin belgesini alınmadığı görülmüştür.

3.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Balgat Mh. Ziya Bey Cd. 13.sk. No:14/3 adresinde bulunan Fırat Yapı Denetim LTD.ŞTİ. tarafından denetlenmektedir. Söz konusu Yapı denetim Firmasının denetleyebileceği toplam inşaat alanı 360.000 m² geçemez.

3.6. Arazinin Tanıtılması**3.6.1. Fiziksel Özellikler**

25.930 m² alana sahip kabaca trapez formundaki arsa eğimli bir yüzeye sahiptir. Üzerinde Ulaşlar Day.Tük.A.Ş. ye ait dubleksinde aralarında bulunduğu bodrum+ zemin + 1 normal katlı betonarme tarzda 57 adet dubleks bulunmaktadır. Yapılar haricinde kalan kısımlarda parke taşı ile yapılmış yollar, peyzaj alanları ve park yer almaktadır. Parselin çevresi yaklaşık 1 metre yüksekliğinde betonarme ihata duvarı ve üzerinde yaklaşık 1m yükseklikte demir korkuluk ile çevrilidir.

Parselin 3363. sokağa cephesi 118 m., 3358.sokağa cephesi 210 m. olup, toplam çevre uzunluğu 660,51 m.'dir.

3.6.2. Ekonomik Özellikler

Değeri etkileyebilecek herhangi bir ekonomik özelliğe rastlanmamıştır.

3.6.3. Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkuller ulaşım açısından avantajlı konumdadır. Ankara ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda oldukları görülmektedir. Ankara Eskişehir yoluna, Ankara çevre yoluna ve bağlantı

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

yolları ve kavşaklara olan yakınlığı ulaşım açısından çok avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Konu gayrimenkule erişim doğrudan Park Caddesi'nden sağlanmaktadır. Park Caddesi Eğlence ve sosyal işletmelerin bulunduğu ve Çayyolu-Alacaatlı olarak adlandırılan yerleşim yerine erişimi sağlayan ana arterlerden birisi olan 2853. Caddesi'ne dik olarak bağlanmaktadır. Konu gayrimenkul ise bu bağlantıdan yaklaşık 2500 m. güneybatıda kalmaktadır.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
Ankara-Eskişehir Karayolu	3,5
Ankara Çevreyolu	5,0
Ümitköy Köprülü Kavşağına	8,0



3.7. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri**3.7.1. Genel Veriler**

Ankara İli, Türkiye Cumhuriyetinin Başkenti olan şehir, Türkiye'nin en kalabalık 2. dünyanın ise en kalabalık 38. Şehridir. Topraklarının büyük bölümü Yukarı Sakarya bölümünde yer alır. Türkiye'nin coğrafi merkezine yakın olduğu için, hem konum hem de işlev itibarıyla Türkiye'nin kalbi benzetmesi yapılır. Ortalama 938m rakıma sahip olan kentin nüfusu 2010 yılı ADNKS tabanına dayalı nüfus sayımına göre 4,431,179 kişidir.

Genellikle kara ikliminin hüküm sürdüğü Ankara'da farklı iklimler vardır. Güneyde İç Anadolu'nun hususiyeti olan step-bozkır iklimi, kuzeyde ise Karadeniz bölgesinin yumuşak ve yağışlı özelliği görülür. Ankara ilinin kışları çok soğuk ve yazları da çok sıcaktır. Yıllık ısı değişikliği 40°C ile -24,9°C arasındadır. Ortalama yağış ilçelerde farklıdır. Yağış 300 mm ile 540 mm arasında, havadaki nem oranı ise % 40-79 arasında değişir. Gece ve gündüz arasındaki sıcaklık farkı fazladır. Tuz gölüne inildikçe yağış azalır. Ortalama karlı gün sayısı bir ayı geçmez. İlin büyük kısmında bozkır (step) bitkileri görülür. İlbaharda yeşil olan arazi yazın sararmış ve kurumuş otlarla kaplıdır. İlin kuzey ve kuzeybatısında deniz ikliminin tesiri görülür ve bu bölge geniş ormanlarla kaplıdır. Yağmur bulutlarını ormanlar ve kuzeydeki dağlar çekerek güneye inmesini önler. Ormanların çoğu korular ve baltalık orman halindedir. Yüzölçümünün % 10'u ormanlıktır. Arazinin yüzde 15'i çayır ve mer'adır. Tahıl ise en geniş araziye kaplayan bir bitki örtüsüdür.

İl merkezi karayollarının kavşak noktasındadır. Ankara'ya hem karayolu, hem hava ve demiryolu ile ulaşım sağlanabilmektedir. Her gün birçok Ülke ve Türkiye'nin şehrine düzenli uçak seferleri yapılmaktadır.

3.7.2. Demografik Veriler

Ankara, nüfusu ile Türkiye'nin ikinci büyük kentlidir. Kilometrekareye düşen insan sayısı Türkiye ortalaması 88 iken Ankara'da bu sayı 800 civarındadır.

Kent, ülkenin en çok göç alan kentlerindendir. İl nüfusu 4.641.256, merkez nüfusu 4.431.719 kişidir.1990 yılında 2.583.963 olan nüfus 2000 yılında %21.48 artarak bu orana ulaşmıştır. Bu oran %15.78 olan İç Anadolu Bölgesi ve %18.28 olan Türkiye ortalamasından yüksektir. Kent nüfusunun %88'i kentlerde, geriye kalan %12'si köylerde yaşar.

3.7.3. Ekonomik Veriler

Kent, Türkiye gayrisafi milli, hasıla'sının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12.3'ü kentten toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6.4'tür. 2006 yılında Ankara'nın bütçe gelirlerine 16,5 milyar TL, bütçe gelirlerine katkısı 21,1 milyar TL olup, bütçeden aldığı pay 11,3 milyar TL 'dir. 2006 yılında toplam 1.355.000 kişinin istihdam edildiği Ankara'daki işsiz sayısı, 185 bin kişidir ki bu oran olarak %12,1'e denk gelmektedir.

3.7.4. Sektörel Veriler

Sanayi: Ankara sanayisi daha çok küçük ve orta boy işletmelerden oluşmaktadır. 10 ve daha fazla işçi çalıştıran işyeri sayısı göz önüne alındığında en fazla işyeri olan sektör metal eşya, makine ve teçhizat sanayiidir. Bu daldaki firmaların büyük çoğunluğu 25 ve daha fazla işçi çalıştıran büyük firmalardan oluşmaktadır. Özel sektörün rağbet ettiği ikinci sektör ise gıda sanayiidir. Bu sektörde firmaların büyük çoğunluğu 10-14 arasında işçi çalıştıran küçük ölçekli firmalardan oluşmaktadır. Bu da işyerlerinin sanayi dallarına göre dağılımının bu iki sektörde yoğunlaştığını gösteriyor. İlimizde artan nüfusun beslenmesi için, senelik öğütme kapasitesi 450 000 ton olan 21 un fabrikası, 1 şeker fabrikası, pastörize süt, yoğurt ve tereyağı fabrikası ile et kombinası gibi birçok gıda sanayi kuruluşu faaliyet göstermekte, özel sektöre ait 2 çimento fabrikası ve 1 traktör fabrikası bulunmaktadır. Ayrıca; rulman, seri halde dişli üretimi, ilaç hammaddesi olarak kullanılan morfin ile dializ makinesi sadece Ankara'da üretilmektedir.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

Ankara’da sürdürülen üretim faaliyetleri incelendiğinde İlin ağaç işleri dalında Türkiye genelinde önemli bir yeri olduğu görülmektedir. Bu üretim dalında faaliyette bulunan marangozlar, mobilyacılar, lakeçiler ve döşemeciler Siteler’de 13.000’in üzerindeki işyerinde üretim yapmaktadırlar

Tarım: Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi milli hasılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60’ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir.

Turizm: Ankara bugün yalnız bir memur şehri değil; aynı zamanda önemli bir sanayi, ticaret ve kongre turizmi merkezidir.

Sağlık: Ankara’da 2009 itibarıyla 33 tane Türkiye Cumhuriyeti Sağlık Bakanlığı’na bağlı olan, 8 üniversitelere bağlı, 2 askeri, 3 resmi, 20 özel, 1 belediye hastanesi olmak üzere toplam 67 hastane ve 1 ağız ve diş sağlığı merkezi bulunmaktadır

4. PİYASA ARAŞTIRMASI

4.1. Emsal Araştırması

**Emsal 1: Lacivert Gayrimenkul Emlak Ofisi, Tel. no 0312 217 5666**

Değerleme konusu mülk ile aynı sitede benzer konumlu, mutfak dolapları hariç yapılı, 295 m² kullanım alanlı villa 560.000.-TL fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 1.898 -TL)

Brüt Alan: 295 m²

Pazarlık Payı: % 5

Şerhifesi: % 5 şerhifesi az

Gayrimenkulün birim değeri: 345.679 USD/ 295* 0.95 *1,05 = 1.168 USD/m²

Emsal 2: ColdwellBanker Emlak Ofisi, Tel. no 03122406767

Değerleme konusu mülk ile aynı sitede daha iyi konumlu, yapılı, 295 m² kullanım alanlı villa 620.000.-TL fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 2.101-TL)

Brüt Alan: 295 m²

Pazarlık Payı: % 5

Şerhifesi: % 5 şerhifesi fazla

Gayrimenkulün birim değeri: 382.716 USD/ 295* 0.95 *0,95 = 1.170 USD/m²

Emsal 3: Emlak Ofisi, Tel. no 0312 217 1700

Değerleme konusu mülk ile aynı sitede benzer konumlu, yapılı, 295 m² kullanım alanlı villa 570.000.-TL fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 1.932 -TL)

Pazarlık Payı: % 5

Şerefiyesi: % 2 şerefiyesi az

Satılık değeri: 351.851 USD

Gayrimenkulün değeri: 351.851.-USD x 0,95 x 1,02 = 340.943.-USD

Gayrimenkulün birim değeri: 340.943.-USD / 295 m² = 1.155-USD/m²

Emsal 4: Emlak Ofisi, Tel. no 0532 241 3138

Değerleme konusu mülk ile aynı sitede daha kötü konumlu, mutfak dolapları hariç yapılı, 295 m² kullanım alanlı villa 500.000.-TL fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 1.695-TL)

Pazarlık Payı: % 5

Şerefiyesi: % 10 az

Satılık değeri: 500.000 TL / 1,62 TL/USD = 308.641 USD

Gayrimenkulün değeri: 308.641.-USD x 0,95x 1,10 = 322.530.-USD

Gayrimenkulün birim değeri: 322.530.-USD / 295 m² = 1.093.-USD/m²

Emsal 5: Emlak Ofisi, Tel. no 0532 355 7215

Değerleme konusu mülk ile aynı sitede daha kötü konumlu, mutfak dolapları hariç yapılı, 295 m² kullanım alanlı villa 490.000.-TL fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 1.661-TL)

Pazarlık Payı: % 5

Şerefiyesi: % 10 az

Satılık değeri: 490.000 TL / 1,62 TL/USD = 302.469 USD

Gayrimenkulün değeri: 302.469.-USD x 0,95x 1,10 = 316.080.-USD

Gayrimenkulün birim değeri: 316.080.-USD / 295 m² = 1.071.-USD/m²

Emsal 6: Emlak Ofisi, Tel. no 0312 241 3138

Değerleme konusu mülk ile aynı sitede daha kötü konumlu, mutfak dolapları hariç yapılı, 295 m² kullanım alanlı villa 600.000.-TL fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 2.034 -TL)

Pazarlık Payı: % 5

Şerefiyesi: % 5 fazla

Satılık değeri: 600.000 TL / 1,62 TL/USD = 370.370 USD

Gayrimenkulün değeri: 370.370.-USD x 0,95 x 0,95 = 334.258.-USD

Gayrimenkulün birim değeri: 334.258.-USD / 295 m² = 1.133.-USD/m²

Emsal 7: Emlak Ofisi, Tel. no 0312 240 1061

Değerleme konusu mülk ile aynı bölgede benzer daha kötü konumda 10 adet villalık 5000m² arsa 2.850.000TL fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 570 -TL)

Emsal 8: Emlak Ofisi, Tel. no 0532 252 1679

Değerleme konusu mülk ile aynı bölgede daha elverişsiz imar koşullarında 7 adet villalık 2.450² arsa 1.100.000TL fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 449 -TL)

Emsal 9: Emlak Ofisi, Tel. no 0312 235 5561

Değerleme konusu mülk ile aynı bölgede 500m² müstakil villa arsası 275.000TL fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 550 -TL)

5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler**Olumlu Özellikler;

- Üst düzey gelir grubundan insanların bulunduğu bölgede olması
- Sitede olması
- Park Caddesine Yakın olması

Olumsuz Özellikler

- Bölgede çok sayıda satılık villa bulunuyor olması

5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "konut" olduğu düşünülmektedir.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Konu gayrimenkul değerlemesi yapılırken bölgede site içinde yer alan kat irtifakı kurulmuş villa şeklinde benzer yapılaşma koşullarına sahip gayrimenkuller emsal olarak incelenmiştir. Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu, ortalama emsal konut m² birim fiyatları göz önünde bulundurularak, söz konusu parsel üzerinde geliştirilecek konut m² birim fiyatı 1.886.-TL/m² olarak belirlenmiştir.

5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri,

Konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alması ve benzer yapılaşma koşullarına sahip olmasıdır.

5.3.2.3. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Konu gayrimenkul kat irtifaklı olup, tam mülkiyet söz konusudur. Söz konusu gayrimenkul üzerinde T.Halk Bankası A.Ş.'nin ipotek tesisi bulunmaktadır.

5.3.2.4. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Varsayımlar ve Değer Analizi Çalışması

Değer hesabında konu gayrimenkulün villa tipi yapılaşma olması nedeniyle maliyet yaklaşımı, kat irtifaklı bağımsız bölüm olması nedeniyle emsal yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.5. Emsal Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Emsal yaklaşımında hesaplamalar bölgede benzer yapılaşma koşullarına gayrimenkul emsalleri alınmış, negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış aritmetik ortalaması alınmıştır.

Emsal Ortalaması: $(E1+E2+E3+E4+E5+E6)/6 = 1.886 \text{ TL/m}^2$

AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	TOPLAM DEĞER
54 nolu Bağımsız Bölüm Değeri	295 m ²	1.886 TL/m ²	556.370 TL

TOPLAM DEĞER			556.370 TL
--------------	--	--	------------

5.3.2.6. Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Maliyet yaklaşımında hesaplamalar yapılırken binalar için Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın hazırlamış olduğu 2011 yılı İnşaat birim fiyatları listesi ile piyasa rayiç inşaat birim fiyatlarından yararlanılmış, bu fiyat üzerinden yıpranma payları dikkate alınarak fiyat belirlenmiştir. Maliyet Yaklaşımında arsa değeri ve bina maliyeti ayrı ayrı hesaplanmış, gerekli durumlarda negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış ve arsa değeri ile bina maliyeti toplanmak suretiyle toplam değere ulaşılmıştır.

AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	TOPLAM DEĞER
54 nolu Dupleks Arsa Değeri	(25.930/57) m ²	600TL/m ²	272.947TL
54 nolu Dupleks Bina Değeri	260	850TL/m ²	236.000TL

TOPLAM DEĞER	508.947 TL
---------------------	-------------------

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi**5.4.1. Raporda Yer Alması Gereken Ancak Bulunmayan Veriler ve Nedenleri**

Söz konusu raporlamada, değerlemesi yapılan taşınmazın tarla olması, herhangi bir projenin değerlendirilme kapsamında yer almaması nedeniyle, SPK mevzuatınca hazırlanan rapor formatında yer alması gerekliliği bulunan 3. Maddenin e – f – g bentleri ve bunlar ile ilişkili olan 4. Maddenin ı - i - j - k - l - m - n - p - r, 5. Maddenin c - d bendi ve 6. Maddenin b bendindeki 2. 3. maddesi yer almamaktadır.

Bu maddeler sırasıyla;

(3. Maddenin e – f – g bentleri)

- Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin 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,
- 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 değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 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

(4. Maddenin ı - i - j - k - l - m - n - p - r bentleri)

- Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,
- Nakit / Gelir akımları analizi,
- Maliyet oluşumları analizi,
- Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri,

- Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,
- Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,
- Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar,
- Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi,
- Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.

(5. Maddenin c - d bendi)

- Yasal gerekçelerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş
 - 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
- Şeklindedir.

(6. Madde b bendi; Nihai Değer Takdiri 2. ve 3. Seçenek)

- Mülkiyet gerçek kişi olmasından ötürü KDV "0" kabul edilmiştir.
- Çalışma konusu mülk tarla olması nedeniyle herhangi bir proje değerlemesi yapılmamış olup, ilgili maddenin "Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi" seçeneği raporda yer almamaktadır.

5.4.2. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Raporun 3.2. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç başlığı altında konu gayrimenkulün mevzuat gereği alınması gereken izinlerden yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesi bulunmakta olup, yapım işini gerçekleştiren kooperatif üyelerinde bir kısmının borçlarını ödememiş olması nedeniyle yapı kullanma izin belgesinin alınmamış olduğu tespit edilmiştir.

5.4.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde mülkiyet hakkını kısıtlayıcı Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine ipotek şerhi bulunması, yapı kullanma izin belgesinin henüz alınmamış durumdadır.

Konu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında ipotek ve yapı kullanma izin belgesinin alınması haricinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel bulunmamaktadır.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

6.1. Değerleme Uzmanı Görüşü

DEĞER TABLOSU

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	556.600	343.580	239.914
MALİYET YAKLAŞIMI	508.947	314.165	219.374
UZLAŞTIRILAN DEĞERLER	535.000	330.247	230.603

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla 1 USD 1,62.-TL; 1 EUR 2,34.-TL olarak esas alınmıştır.

Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak maliyet yaklaşımı baz alınarak rapor tarihindeki Toplam Yasal Piyasa Değerinin;

535.000 TL + KDV Yazıyla: (BeşyüzotuzbeşbinTL + KDV)

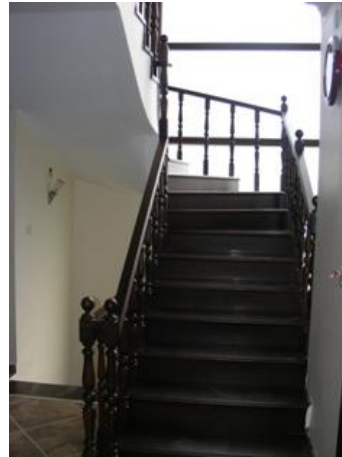
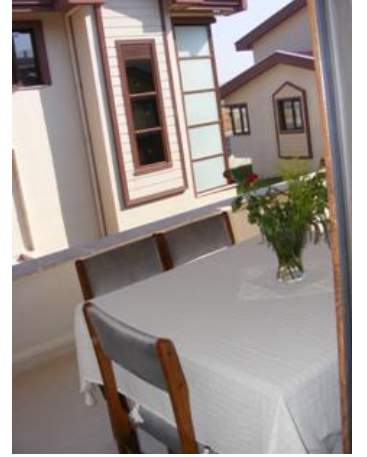
olabileceği,

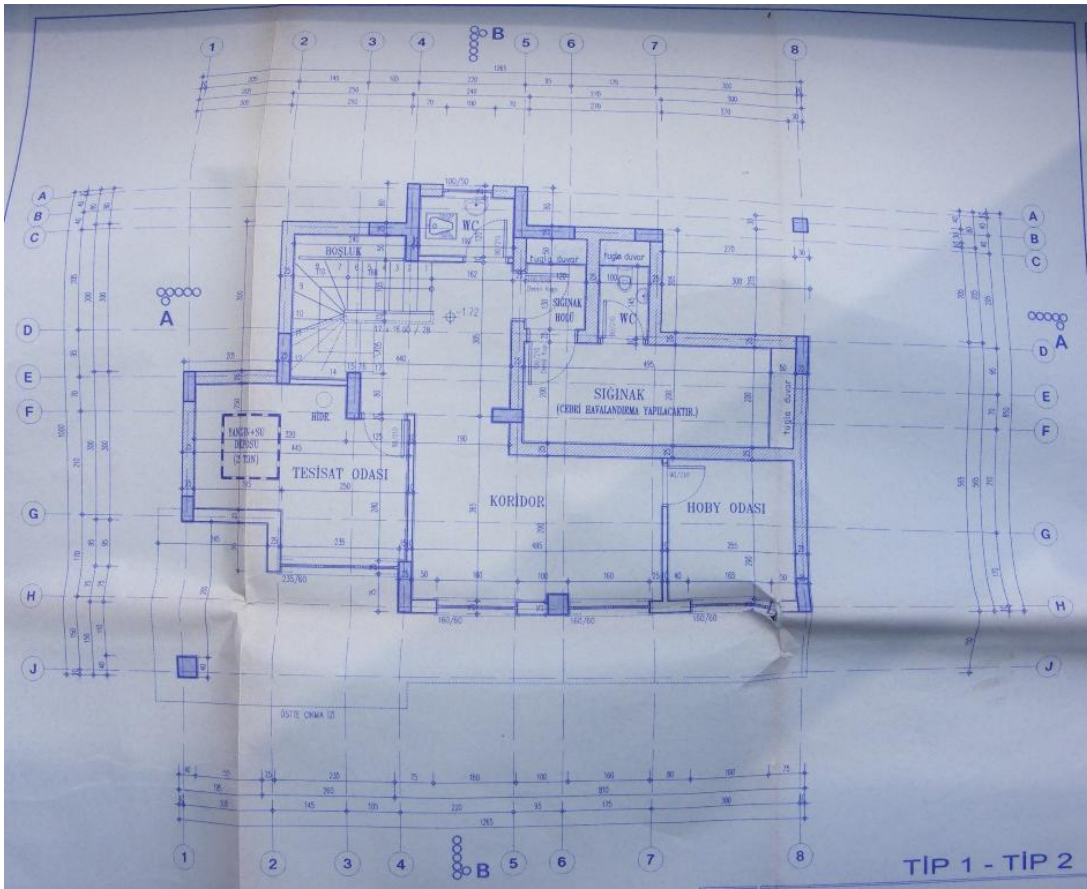
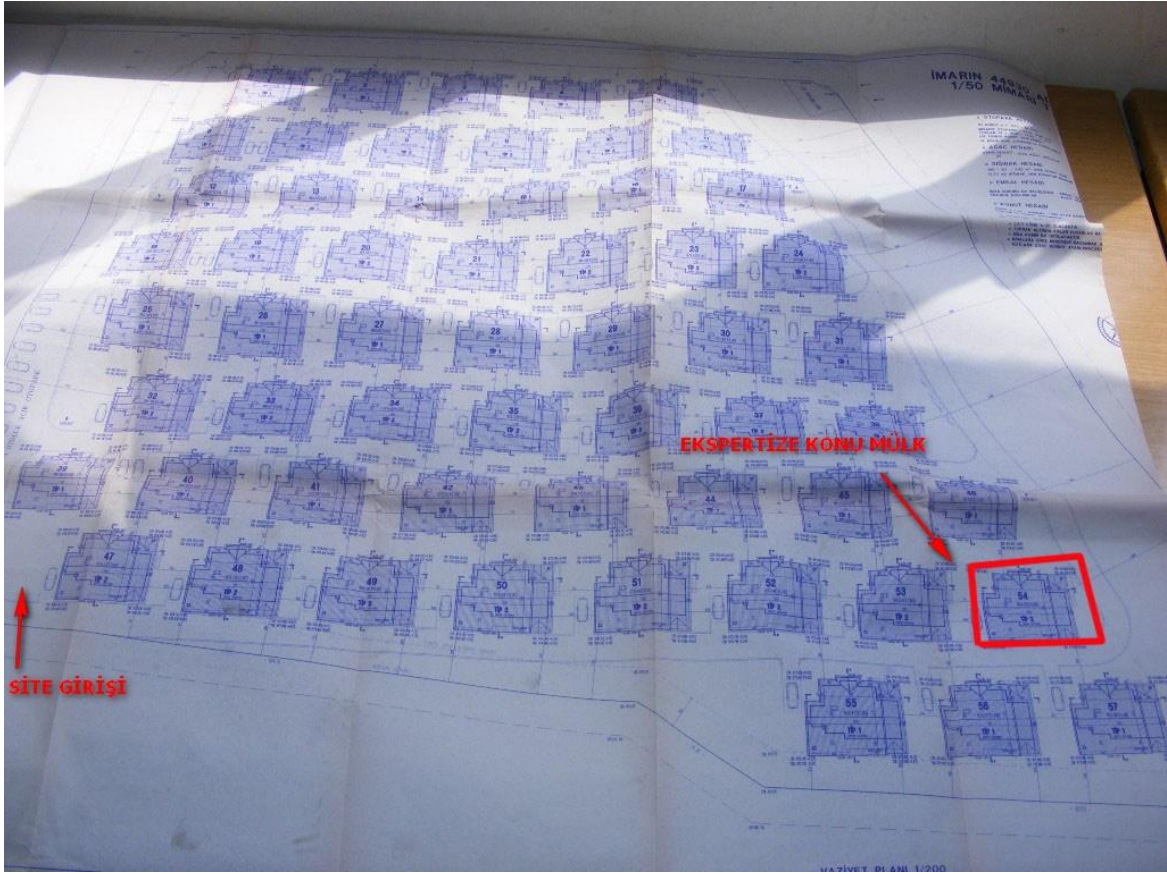
konu gayrimenkulün 31.12.2010 tarihindeki piyasa değerinin rapor tarihindeki değer ile eşdeğer olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

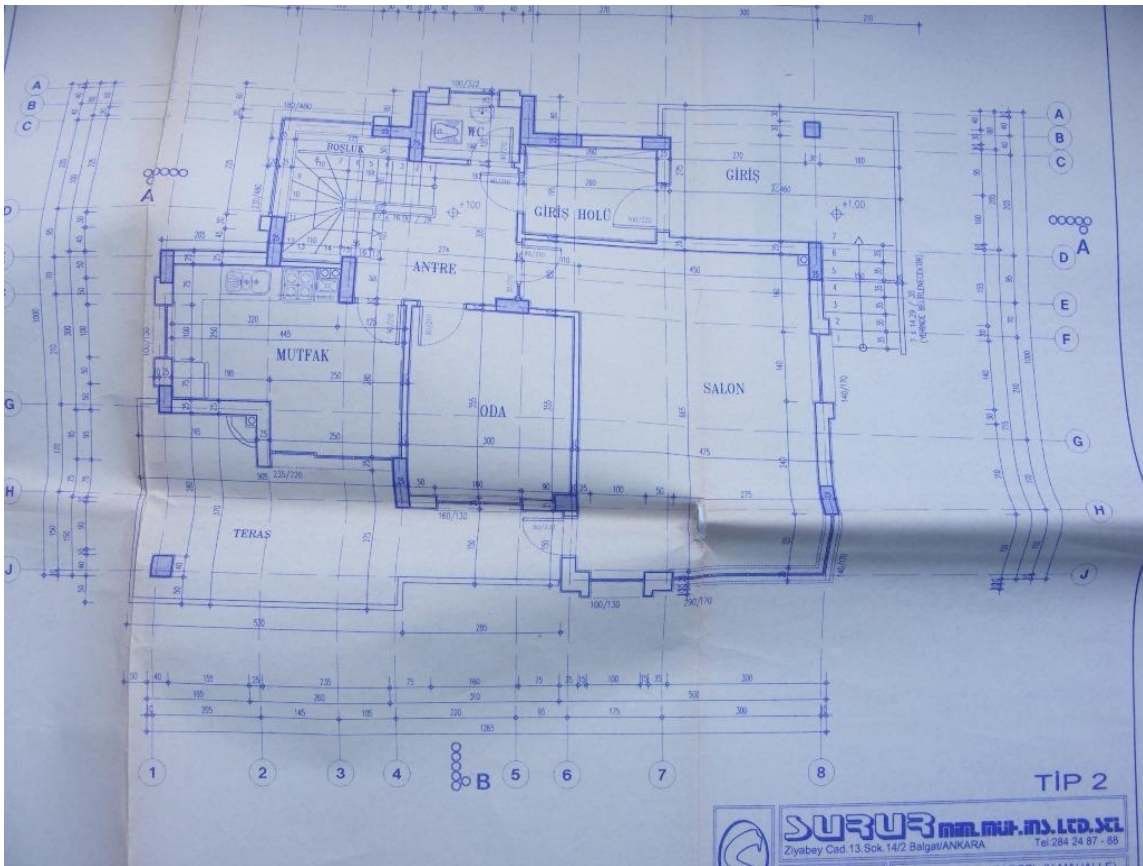
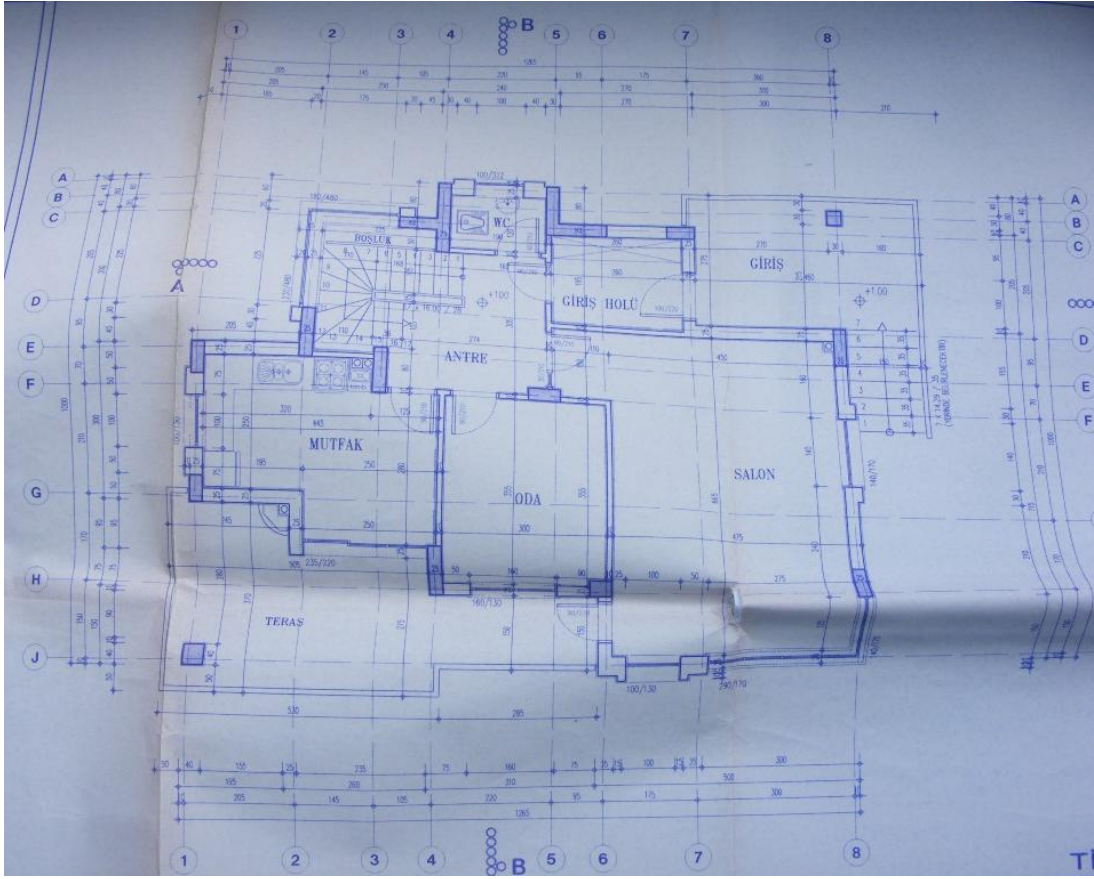
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

FOTOĞRAFLAR











T.C
YENİMAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Kısım: M-06-6-YEN-0-1-310.99/17776/pln-1751/ 1557
Konu : Alacaatlı 44930 ada 1 parsel hk.

14132

/ /2011
18 TEMMUZ 2011

SAYIN Lamiye ULAŞ
ULAŞLAR A.Ş.
Aydınlıkevler İstinya Sok. No:12
Altındağ/ANKARA

İLGİ:13.07.2011 gün ve 17776 sayılı evrak girişli yazınız.

İlgi yazı ile; Yenimahalle İlçesi, Alacaatlı Mahallesi 44930 ada 1 parselin, imar durumu hakkında bilgi verilmesi talep edilmektedir.

Belediyemizce yapılan incelemede;

Alacaatlı Mahallesi 44930 ada 1 parselin, 1/1000 ölçekli 84191 nolu parselasyon planı kapsamında E=0.33, Konut büyüklüğü=150m² yapılaşma koşulları ile “ konut” kullanımında kaldığı, hususları tespit edilmiştir.

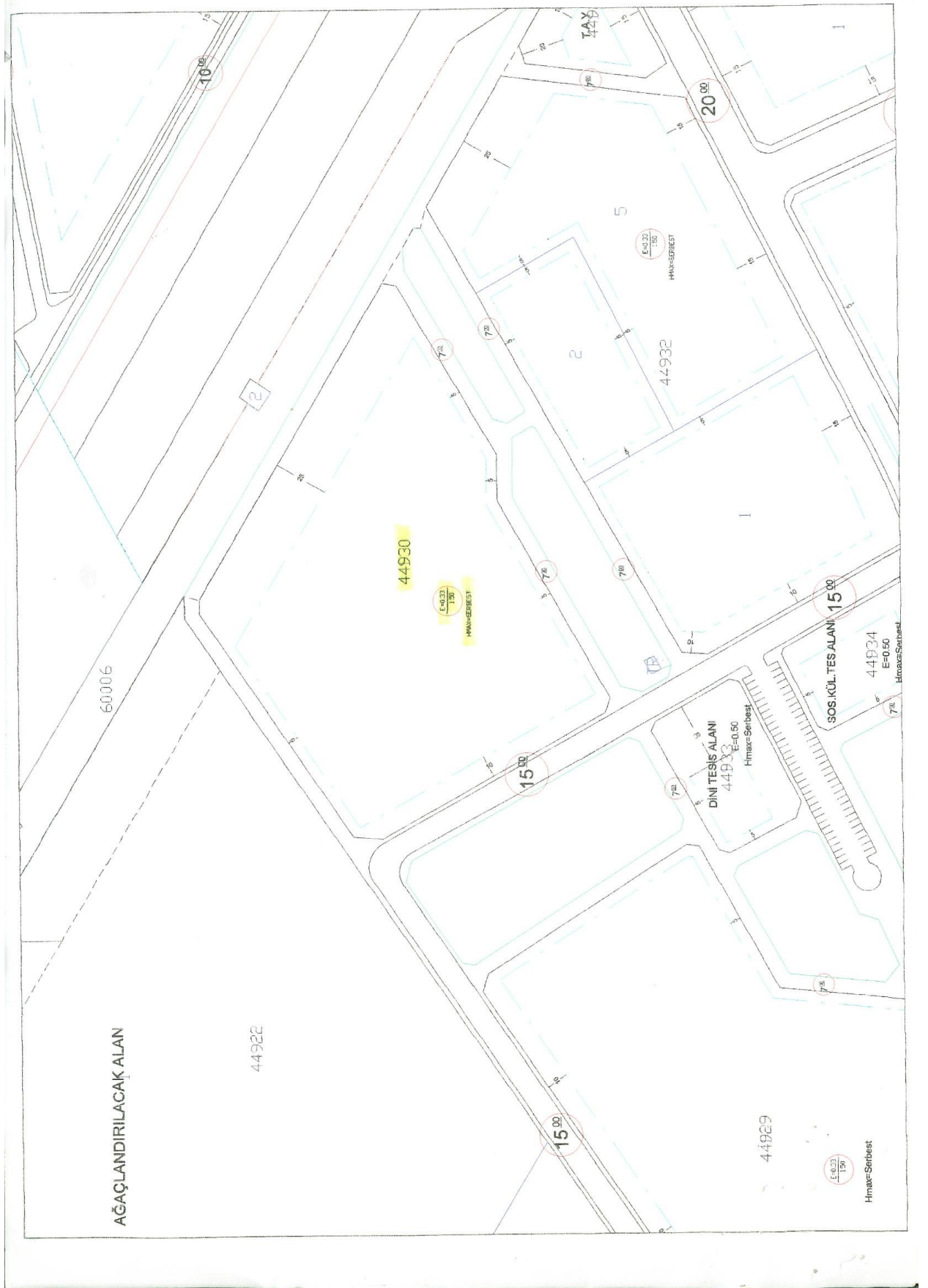
Bilgilerinize arz ederim.

Afetap TURGUT
Şehir Plancısı
İmar ve Şehircilik Müdür V.

EK:1/1000 ölç. Plan örneği.

Adres: Belediye Binası İvedik cd. 06170 Y.Mahalle/ANKARA
Telefon: 343 30 00/2150 (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Elektronik Ağ: www.yenimahalle.bel.tr
e-mail: imar@yenimahalle.bel.tr



TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	: Kat İrtifaki
Zemin No	: 27505500
İl / İlçe	: ANKARA/YENİMAHALLE
Kurum Adı	: Yenimahalle TM
Mahalle / Köy Adı	: ALACAAATLI Mah.
Mevki	: ALACAAATLI Mah.
Çift / Sayfa No	: 91 / 9002
Kayıt Durum	: Aktif
Ada/Parsel	: 44930/1
Yüzölçüm	: 25.930,00 m2
Ana Tas. Nitelik	: 57 ADET DUBLEKS BETON
Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / - / - (Bağ Böl.No: 54)
Arsa Pay/Payda	: 1/57
Bağ. Böl. Nitelik	: DUBLEKS MESKEN

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yönetim Planı : 29/04/2008		01/05/2008 - 8665	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ	
Sistem No	Malik
117553468	LAMIYE ULAŞ : ABDULLAH Kızı
	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
	Ferdileşme - 24/09/2010 - 37531-
	TAM
	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
	--

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VergiNo:4560004685 SicilNo:1070	Hayır	800,000.00 TL	AKDİ	1 / 0	F.B.K.	18/04/2011 - 17326	LAMIYE ULAŞ : ABDULLAH Kızı	Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Tasınmaz		Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.		Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Yenimahalle TM - ALACAAATLI Mah. 44930 Ada 1 Parsel 54 nolu Bağ.Bölüm		1 / 1	LAMIYE ULAŞ : ABDULLAH Kızı		800,000.00 TL 18/04/2011 - 17326		--	
İpotek Ş/B/İ Bilgisi								
Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev			

Raporlayan: 18684 Nerğa ŞİMŞEK

Kaydına Uygunluk

13.07.2011



Rapor Tarihi : Saat : 13.07.2011 13:07

BAKİ BUDAKOĞLU

Eğitim	Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F İşletme Bölümü	ANKARA	1986
Kurs ve Seminer	British Council İngilizce Lisan Kursu		1997
	Mağazacılık Konusunda İnceleme (Almanya)		1991
	Fanatik Müşteriler Eğitim Semineri		2000
	Pareto Analizi		2000
	Zaman Yönetimi		2000
	Stres Çalışması		2000
	Fiziksel konseptin oluşturulması çalışmaları kapsamında		
	Mağazacılık konusunda İnceleme (İngiltere)		2000
	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi (Bilgi Üni.)		2003
	Uygulamaya Yönelik Tapu İşlemleri (DUD)		2004
	İleri Değerleme Teknikleri (DUD)		2004
Yabancı Dil	İngilizce		
Bilgisayar	MS Office ve AutoCAD programları		
Deneyim	Kurucu Ortak - Genel Müdür - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400159)		
	01.08.2005- DENGİ Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
	Şirket Yöneticisi - Lisanslı Değerleme Uzmanı		
	07.07.2004 – 31.07.2005 Yeditepe Gay. ve Sabit Kıy. Eksp. ve Değ. Hiz. A.Ş.		
	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
	Sermaye Piyasası Kurulu Lisanslı 17/11/2003	Lisans No: 400159	
	Proje-Geliştirme (Yatırım) Müdürü		
	23.09.1998 – 31.07.2003	OYPA Oyak Büyük Mağ.Tic. A.Ş. İST.	

Müdür Yardımcısı

15 .09.1995 – 23.09.1998 OYAK Ordu Pazarları

ANKARA

Araştırmacı

04.04.1990 – 05.09.1995 OYAK Ordu Pazarları

ANKARA

Üye OlunanDeğerleme Uzmanları Derneği-**Denetleme Kurulu Üyesi****Dernekler**

İstanbul Proje Yöneticileri Derneği

Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :

- **Çeşitli banka ve finans kuruluşları için gayrimenkul-tesis ekspertiz raporlarının hazırlanması,**
 - Yeni açılacak mağazalar için bina ve arsa araştırması ile fizibilite çalışmalarının koordinesi,
 - Yatırım Programlarının hazırlanması,
 - Yeni açılacak yada tadilat görecek olan mağazaların mimari yerleşim projelerinin hazırlanması,
- Kullanılacak olan malzemelerin seçimi, müteahhidin belirlenmesi, proje yönetimi,
Reyon donatı, soğutucu, jeneratör, ups, yazarkasa vb. ekipman ile malzemelerin satın alınması,
Mağaza açılışlarının koordine edilmesi,
OYPA Fiziksel konseptinin danışmanlık firması ile koordineli olarak belirlenmesi ve uygulaması,

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 17.11.2003

No : 400159

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Baki BUDAKOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER
Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

AHMET ARSLAN



Kişisel Bilgiler

Doğum Yeri - Tarihi :Kırkkale – 04.12.1977

Medeni Hali : Evli

Ehliyet : B sınıfı sürücü ehliyeti

Elektronik Posta : aarslan@dengedegerleme.com

Adres: Halk Sk. No:50/7 Sahrayıcedid-Kadıköy / İSTANBUL

Eğitim

Y. T. Ü. Jeo. ve Fot. Müh. Lisans İSTANBUL

1996 – 1999

G.Y.T.E Jeo. ve Fot. Müh. Yüksek Lisans

2003 - 2006

Kurs ve Seminer

Visual Basic programlama eğitimi (C prog. derneği)

2000

Microsoft Word, Excel, Power Point Programları

2001

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi (HKMO)

2002

Yabancı Dil

İngilizce

Bilgisayar

MS Office, Windows, NetCAD, KartoCAD, MapINFO, ArcGIS, AutoCAD
PowerBuilder, VB, Sybase

Deneyim

Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400376)

02.10.2006- DENGİ Varlık Değerleme ve Danışmanlık Ltd. Şti. İSTANBUL

Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı

2002 – 2006 Milli Emlak Genel Müdürlüğü

BURSA-ANKARA

Harita Etüd Şefi

2000 – 2001 Evren Holding

KOCAELİ

Öğrenci asistan

1999 YTÜ Emlak Vergi Değerleri CBS kurulumu

İSTANBUL

Üye Olunan Dernekler Değerleme Uzmanları Derneği - Har. ve Kad. Müh. Odası.

Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :

- **Çeşitli banka ve finans kuruluşları için gayrimenkul ekspertiz raporu hazırlanması,**
- Satışa yönelik hazine parsellerinin değerlemesi, rapoların hazırlanması
- Sorunlu hazine taşınmazlarının değerlemesine yönelik proje geliştirme
- Bursa iline ait beyana esas emlak vergi kaçaklarının tespiti, vergi oranlarının hesabı
- Ankara Çankaya İlçesine ait Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesine yönelik CBS oluşturuldu.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006

No : 400376

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

Ahmet ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan***İlkay ARIKAN**
GENEL SEKRETER*Tevfik Metin Ayışık***Tevfik Metin AYIŞIK**
BİRLİK BAŞKANI