

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Çankaya / ANKARA
(3 adet parsel)

YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|--|---|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| İlgi Yazısı / Talep Tarihi | : 06 Şubat 2012 tarihli ilgi yazısına istinaden / 10 Ekim 2012 |
| Değerlenen Mülkiyet Hakları | : Tam mülkiyet |
| Raporun Konusu | : Pazar değeri tespiti |
| Ekspertiz Tarihi | : 15 Kasım 2012 |
| Rapor Tarihi | : 27 Kasım 2012 |
| Müşteri / Rapor No | : 031 - 2012/1778 |
| Değerleme Konusu | : Öncebeci Mahallesi, 2930 ada 20 no'lu |
| Gayrimenkullerin Adresi | : parsel ile 2941 ada 6 ve 11 no'lu parseller Çankaya / ANKARA |
| Tapu Bilgileri Özeti | : Ankara İli, Çankaya İlçesi, Öncebeci Mahallesi, fidanlık bahçe niteliğindeki 125 m ² yüzölçümlü 2930 ada 20 no'lu parsel, arsa niteliğindeki 200 m ² yüzölçümlü 2941 ada 6 no'lu parsel ile arsa niteliğindeki 200 m ² yüzölçümlü 2941 ada 11 no'lu parsel |
| Sahibi | : İnşaat ve İmar A.Ş. |
| İmar Durumu | : Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler |
| Parsellerin Toplam Yüzölçümü | : 525 m ² |
| Raporun Konusu | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 2941 ada 6 ve 11 no'lu parsellerin vergi değeri ile 2930 ada 20 no'lu parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER | | |
|---|---|---------------------|
| Toplam Değerler | 495.000,-TL | 276.000,-USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | | |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı | |
| Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123) | Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233) | |

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

| | | |
|----------|--|----|
| 1. BÖLÜM | DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ..... | 3 |
| 2. BÖLÜM | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 4 |
| 2.1 | ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER | 4 |
| 2.2 | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 4 |
| 3. BÖLÜM | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI..... | 5 |
| 3.1 | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI | 5 |
| 3.2 | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR | 6 |
| 3.3 | UYGUNLUK BEYANI | 6 |
| 4. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER | 7 |
| 4.1 | GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU | 7 |
| 4.2 | İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER..... | 7 |
| 4.3 | İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER | 8 |
| 4.4 | TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER | 10 |
| 4.4.1 | Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi | 10 |
| 4.4.2 | Belediye İncelemesi | 10 |
| 4.4.3 | Kadastro İncelemesi | 10 |
| 5. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ..... | 11 |
| 5.1 | GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU | 11 |
| 5.2 | PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER..... | 12 |
| 5.3 | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ..... | 12 |
| 6. BÖLÜM | PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER | 13 |
| 6.1 | TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ | 13 |
| 6.2 | BÖLGE ANALİZİ..... | 14 |
| 6.3. | GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER | 17 |
| 6.4. | PİYASA ARAŞTIRMASI | 17 |
| 7. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ | 18 |
| 7.1 | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ..... | 18 |
| 7.2 | GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER | 18 |
| 8. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN PAZAR VE VERGİ DEĞERİ DEĞERİNİN TESPİTİ | 19 |
| 8.1 | PAZAR İLE VERGİ DEĞERİ TESPİTİ VE ULAŞILAN SONUÇ..... | 19 |
| 8.1.1. | Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç (2930 ada 20 no'lu parsel için) | 19 |
| 8.1.2. | Vergi Değerleri ve Ulaşılan Sonuç (2941 ada 6 ve 11 no'lu parseller için)..... | 20 |
| 8.1.3. | Pazar ve Vergi Değerleri Toplamı ile m2 Birim Kira Değerleri..... | 20 |
| 8.2 | TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU..... | 21 |
| 9. BÖLÜM | SONUÇ..... | 22 |

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

| | |
|---|---|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ | : Ankara Çankaya'da konumlu 2 adet parselin vergi değeri ile 1 adet parselin pazar değerinin tespiti |
|  | |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM | : Emlak Konut GYO A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| RAPOR TARİHİ | : 27 Kasım 2012 |
| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ | |
| TAPU BİLGİLERİ | : Ankara İli, Çankaya İlçesi, Öncebeci Mahallesi, fidanlık bahçe niteliğindeki 125 m ² yüzölçümlü 2930 ada 20 no'lu parsel, arsa niteliğindeki 200 m ² yüzölçümlü 2941 ada 6 no'lu parsel ile arsa niteliğindeki 200 m ² yüzölçümlü 2941 ada 11 no'lu parsel |
| MEVCUT KULLANIM | : Parseller boş durumdadırlar. |
| İMAR DURUMU | : Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler |
| DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER | |
| Parsellerin Toplam Değeri | : 495.000,-TL |

2. BÖLÜM**ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER**

| | |
|---|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL |
| TELEFON NO | : +90 (216) 455 36 69 |
| FAALİYET KONUSU | : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir. |
| KURULUŞ TARİHİ | : 16 Mayıs 2011 |
| SERMAYESİ | : 270.000,-TL |
| TİCARET SİCİL NO | : 777424 |
| KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU | : 23 Mayıs 2011 / 7820 |

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|--|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL |
| TELEFON NO | : 0 (216) 579 15 15 |
| ÖDENMİŞ SERMAYESİ | : 2.500.000,- TL |
| HALKA AÇIKLIK ORANI | : % 25 |
| FAALİYET KONUSU | : Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. |
| PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER | : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller |

3. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmaların vergi (2941 ada 6 ve 11 no'lu parseller) ve pazar değerinin (2930 ada 20 no'lu parsel) tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Vergi değeri:

Bir mülkün, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Her ne kadar bazı mevzuatlarda pazar değeri, değerlemenin esası olarak belirtilse de bu değer için kullanılan yaklaşımlar, yukarıda tanımlanan pazar değerinden farklı sonuçlara neden olabilir. Bu nedenle vergi değeri, aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe pazar değeri ile uyumlu olarak görülmez ve "pazar değeri dışı değer" olarak kabul edilir.

Pazar değeri dışı değerlendirme esasları, Pazar değerini esas alan değerlemelerin temelini oluşturan alım - satım değerinin aksine kullanım değerini veya belirli bir mülkün belirli bir kullanıcıya yönelik belirli bir kullanımının değerini tahmin etmek için kullanılabilir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

| | | | | |
|-----------------------------|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| SAHİBİ | : | İnşaat ve İmar A.Ş. | İnşaat ve İmar A.Ş. | İnşaat ve İmar A.Ş. |
| İLİ | : | Ankara | Ankara | Ankara |
| İLÇESİ | : | Çankaya | Çankaya | Çankaya |
| MAHALLESİ | : | Öncebeci | Öncebeci | Öncebeci |
| PAFTA NO | : | --- | --- | --- |
| ADA NO | : | 2930 | 2941 | 2941 |
| PARSEL NO | : | 20 | 6 | 11 |
| NİTELİĞİ | : | Fidanlık Bahçe | Arsa | Arsa |
| YÜZÖLÇÜMÜ (m ²) | : | 125 | 200 | 200 |
| HİSSESİ | : | Tam | Tam | Tam |
| CİLT NO | : | 2 | 1 | 1 |
| SAYFA NO | : | 125 | 76 | 79 |
| TARİHİ | : | 31.08.1987 | 31.08.1987 | 31.08.1987 |
| YEVMIYE NO | : | 3210 | 3210 | 3210 |

Not - 1 : Taşınmazların toplam yüzölçümü 525 m²'dir.

Not - 2 : İnşaat ve İmar A.Ş. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasının eski unvanıdır.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Ankara İli, Çankaya İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapor konusu 2930 ada 20 no'lu parsel üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmadığı, 2941 ada 6 ve 11 no'lu parseller üzerinde ise aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir. Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

2941 ada 6 no'lu parsel:

Beyanlar Bölümü:

- Çankaya Belediyesi'nin 16.05.1997 tarih ve 151 sayılı encümen kararı gereğince yeşil alandır. (10.11.1997 tarih ve 1125 yevmiye no ile)

2941 ada 11 no'lu parsel:

Beyanlar Bölümü:

- Çankaya Belediyesi'nin 16.05.1997 tarih ve 151 sayılı encümen kararı gereğince yeşil alandır. (10.11.1997 tarih ve 1125 yevmiye no ile)

Rehinler Bölümü:

- Türkiye Emlak Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 430.000,-ETL tutarında ipotek. (04.01.1977 tarih ve 66 yevmiye no ile)

Tapu incelemesi itibariyle 2941 ada 11 no'lu parsel üzerindeki ipotegin kaldırılması (terkin edilmesi) durumunda, 2930 ada 20 no'lu parsel ve 2941 ada 6 no'lu parselin ise mevcut durumlarında sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

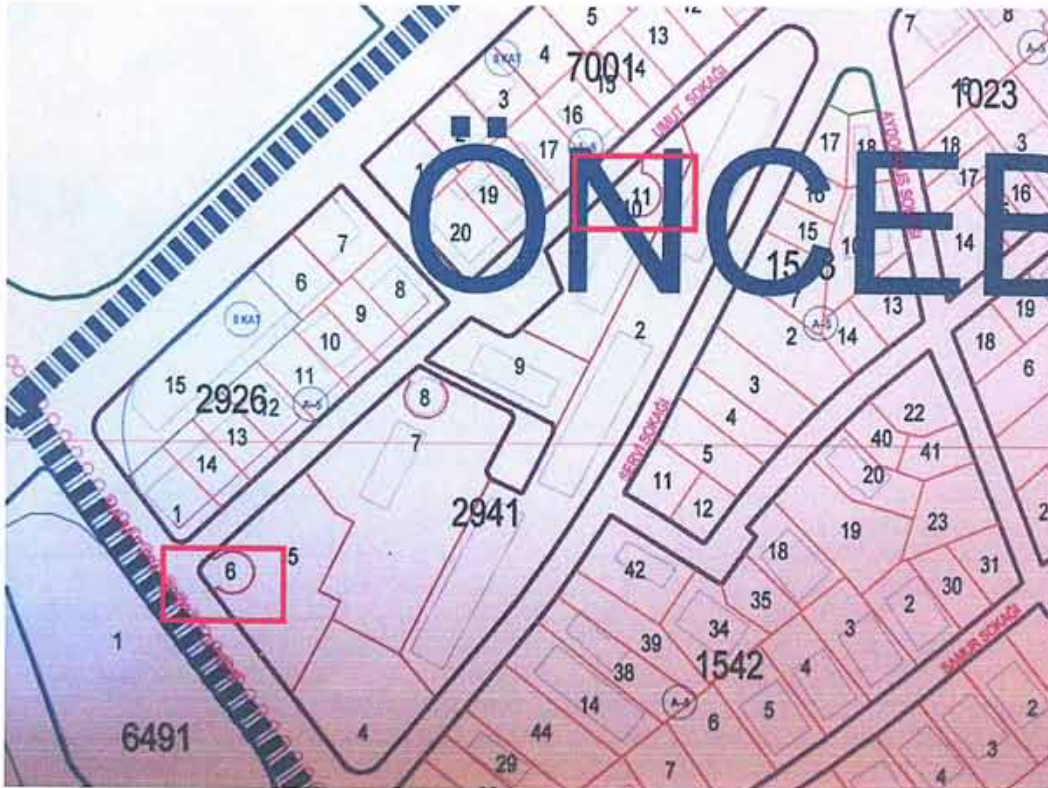
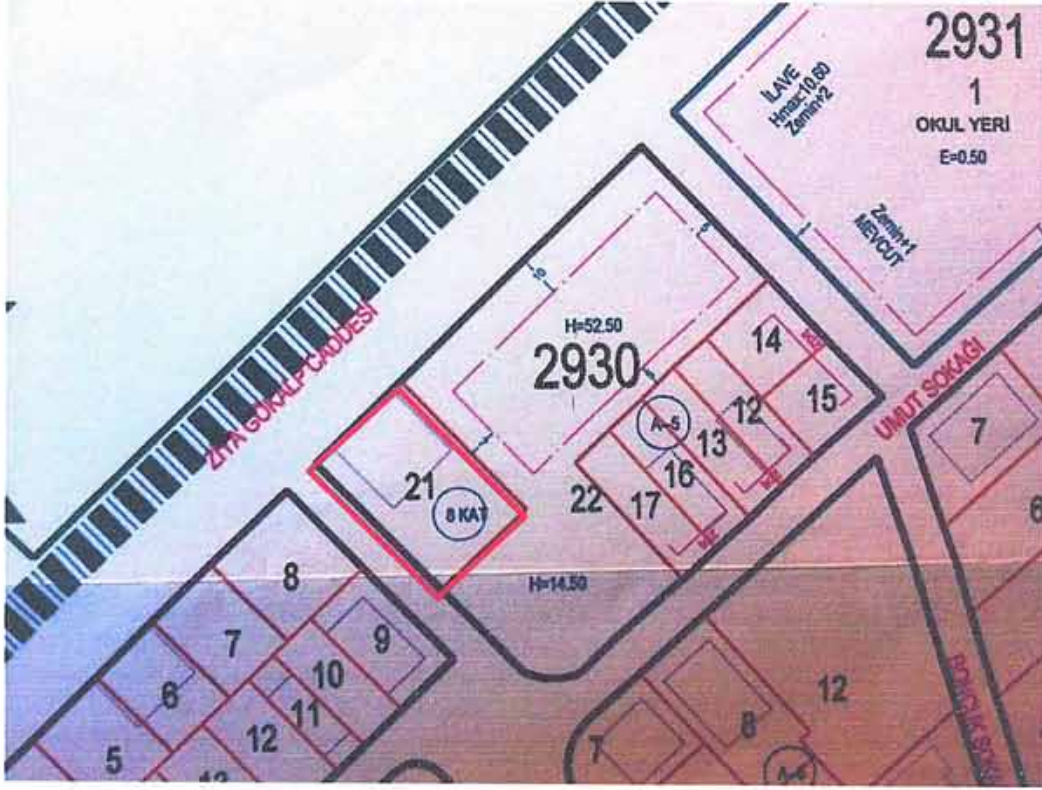
4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 14 Kasım 2012 tarih ve M.06.3.ÇAN.0.13.04.01/32706-3016/12 (28783) sayılı yazısına göre; 60375 sayılı parselasyon planı kapsamındaki imar planında 2941 ada 6 ve 11 no'lu parsellerin "Yeşil Alan" olarak ayrılmış olduğu ve 2930 ada 20 no'lu parselin ise 1000/4 sayılı parselasyon planı kapsamında aynı ada 3 sayılı parsel ile birleşerek yeni 2930 ada 21 sayılı parseli meydana getirdiği ve "Ticaret Alanı – 8 kat" imarlıdır.

Çankaya Kadastro Müdürlüğü'nde ve Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 2930 ada 21 no'lu parselin kadastral olarak oluşturulduğu, ancak tapu kütüğüne tescilin yapılmadığı tespit edilmiştir. Değerlemede 2930 ada 20 no'lu parselin için değer takdir edilmiştir.

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İMAR PLANI ÖRNEKLERİ



4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parsellerin maliklerinin son üç yıl içerisinde değişmediği belirlenmiştir. Hukuki durumlarında da herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parsellerin son üç yıl içerisinde imar durumlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.4.3 Kadastro İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parsellerin son üç yıl içerisinde kadastral bir değişikliği olmadığı belirlenmiştir.

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

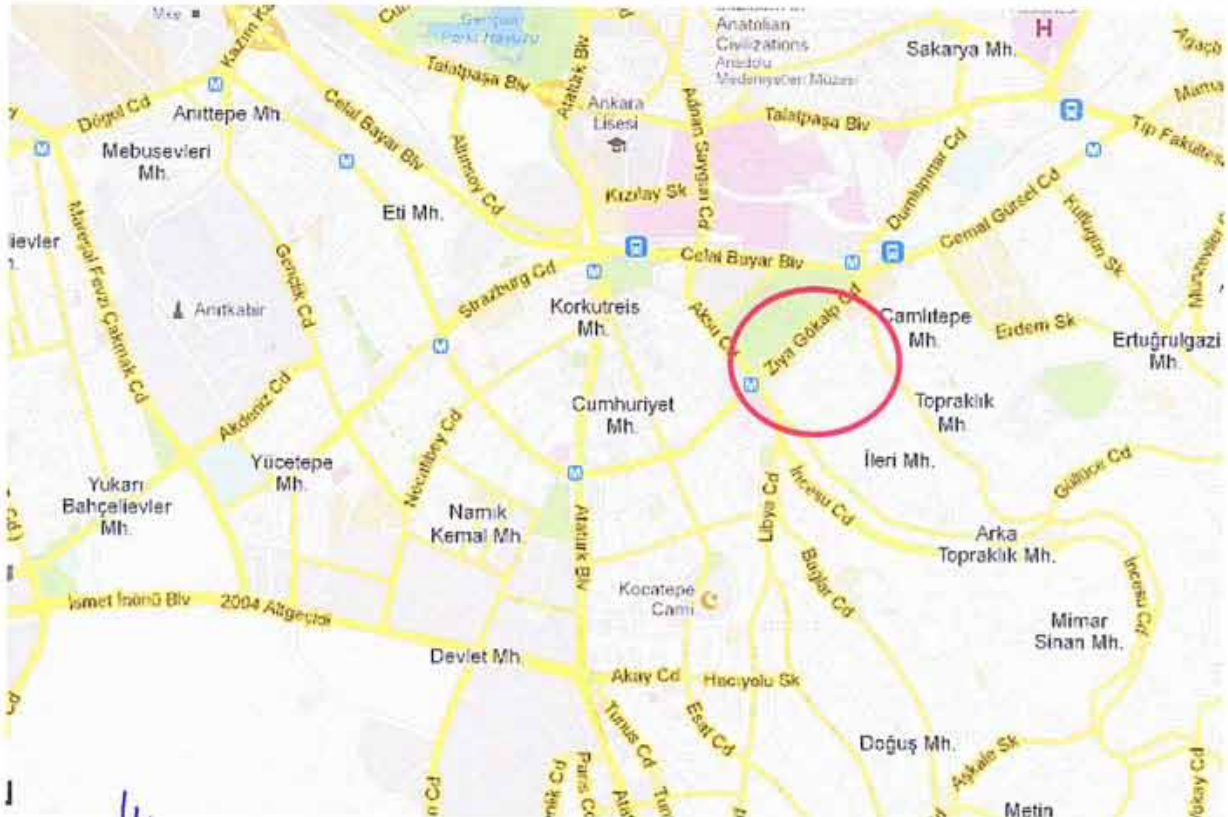
Değerlemeye konu taşınmazlar; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Ön Cebeci Mahallesi, Mahmut Esad Bozkurt Caddesi (Aksu Caddesi) ve Umut Sokak kesişimindeki 2941 ada 6 no'lu parsel, Umut Sokak üzerindeki 2941 ada 11 no'lu parsel ve Ziya Gökalp Caddesi üzerindeki 2930 ada 20 no'lu parseldir.

Taşınmazlara ulaşım; Celal Bayar Bulvarı, Dumlupınar Caddesi, Kıbrıs Caddesi, Ziya Gökalp Caddesi ve Cemal Gürsel Caddesi'ni birleştiren dönel kavşaktan Ziya Gökalp Caddesi istikametinde devam etmek suretiyle sağlanır.

Parsellerin yakın çevresinde Double Tree By Hilton Hotel, Ahmet Andıçen Türk Kanser Hastanesi, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, Tevfik İleri İlköğretim Okulu, Kurtuluş Anadolu Lisesi, Kurtuluş Parkı vb. önemli kentsel imge niteliğinde yapılar ve peyzaj düzenlemeleri bulunmaktadır.

Taşınmazlar genel olarak Ankara Adliyesi'ne 1,60 km, Gençlik Parkı'na 2,30 km ve 19 Mayıs Stadyumu'na 3,80 km mesafededir.

Bölge, Çankaya Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve kısmen tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

| SIRA NO | ADA NO | PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMÜ (m ²) |
|---------------|--------|-----------|-----------------------------|
| 1 | 2930 | 20 | 125 |
| 2 | 2941 | 6 | 200 |
| 3 | 2941 | 11 | 200 |
| TOPLAM | | | 525 |

- Taşınmazların kesin sınırları noktasal olarak tespit edilememiştir.
- Rapor, kadastral paftalar ve imar planı paftaları üzerinde yapılan incelemelere ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Parseller düz bir topografik yapıdadır.
- 2930 ada 20 no'lu parsel dikdörtgen, 2941 ada 6 ve 11 no'lu parseller ise dairesel ve düzensiz çokgen şeklinde ibr geometrik yapıdadır.
- 2941 ada 6 ve 11 no'lu parseller yeşil alan imarlı, 2930 ada 20 no'lu parsel ise aynı adadaki 3 no'lu parsel ile tevhit sonucu oluşan 2930 ada 21 no'lu parselde ticaret alanı imarlı olup 2930 ada 21 no'lu parsel olarak henüz tapu kütüğüne tescili yapılmamıştır.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir işaret (çit, kazık, duvar vb.) bulunmamaktadır.
- 2941 ada 6 ve 11 no'lu parseller üzerinde yapı bulunmamakta olup, 2930 ada 20 no'lu parsel ise tevhit edildiği parsel üzerindeki binanın otoparkı olarak kullanılmaktadır.
- Bölgede altyapı kısmen mevcuttur.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımınıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin;

- 2941 ada 6 ve 11 no'lu parsellerin mevcut durumda olduğu gibi yeşil alan olarak kullanılması,
- 2930 ada 20 no'lu parselin ise öncelikli olarak tevhit işlemi ve üzerindeki yapının mevcudiyetini korunması

olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

NOVA TD RAPOR NO: 2012/1778

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılının tamamı için de öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artışın olmayacağı şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

Ankara İli



Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında bulunmaktadır. Toplam yüzölçümü 25.437 km²'dir. Şehir merkezinin önemli bir bölümünün üzerinde kurulu olduğu Ankara Ovası'nın denizden yüksekliği 830 - 850 m civarındadır.

Türkiye'nin nüfus bakımından ikinci büyük ili durumundaki Ankara'nın 25 ilçesi bulunmaktadır. Bunlar; Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bâla, Beypazarı, Çamlıdere Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar ve Yenimahalle adlarını taşımaktadır.

1924 yılında bugünkü anlamda belediye yönetimine kavuşan şehir merkezinde, 1984 yılından sonra metropolitan ölçekteki sorunlarla uğraşmak üzere Ankara Büyükşehir Belediyesi ve bunun sınırları içinde 8 ilçe belediyesi (Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak, Keçiören, Sincan, Etimesgut ve Gölbaşı) kurulmuştur.

Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık % 50'sini tarım alanları, % 28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, % 12'sini çayır ve meralar, % 10'unu tarım dışı araziler oluşturmaktadır.

2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 4.890.893 kişidir. Merkez İlçe şehir nüfusu 4.762.116, belde/köy nüfusu 128.777'dir. Cumhuriyetin ilk yıllarında Ankara'nın kent merkezi, tüm kamu binalarının bulunması sebebiyle Ulus olarak görülmektedir. Ancak zamanla kamu binalarının Ulus'tan, Çankaya ve Kızılay'a doğru kaymasıyla kent merkezi bu bölgede gelişim göstermiştir. Bu bölgedeki gelişimi artırıcı unsurdan biri Cumhurbaşkanlığı Köşkü'nün burada yer almasıdır.

Çankaya'nın gelişimi Tunalı Hilmi Caddesi, Gaziosmanpaşa ve Kavaklıdere'ye doğru devam etmiş, Atakule ve Karum Alışveriş Merkezleri ile birlikte ünlü mağazalar bu bölgeleri tercih etmeye başlamıştır.

Çankaya'nın uzantısında yer alan Gaziosmanpaşa semtinde ise ofis tarzı prestijli iş merkezleri hızlı bir gelişim göstermiş ve bu bölgede bir çok yerleşim birimi ofise dönüşmüştür.

Prestijli iş merkezlerinin Gaziosmanpaşa'da yerleşmesi sosyal yaşamın da Kızılay, Çankaya ve özellikle de Kavaklıdere ve Tunalı Hilmi civarında gelişmesine yol açmıştır. Çankaya ile birlikte Kızılay'da prestijli bir merkez konumuna yükselmiş ve halen Çankaya ve çevresinde yaşayanların ticari fonksiyonlarını karşılayan iş ve alışveriş merkezleri, kamu binaları, bakanlıklar, kamuyla iş yapan firmalar, çok sayıda şirketin irtibat bürosu veya merkezi yer almaktadır.

İl merkezindeki bu hızlı gelişim neticesinde yeni gelişim aksları "Eskişehir Yolu" ve "İstanbul Yolu" olarak ortaya çıkmış ve bu aksları "Konya Yolu" ve "Esenboğa (Samsun) Yolu" takip etmiştir.

Çankaya İlçesi

Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara iline bağlı bir ilçedir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Yerleşik nüfusu 797.109 kişi olan Çankaya, Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biridir ve pek çok ilden daha kalabalıktır. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir.

Çankaya sırasıyla Hatti, Hititler, Frigyalılar Lidyalılar, Pers İmparatorluğu, Makedonya Krallığı, Galatlar, Roma İmparatorluğu, Doğu Roma İmparatorluğu, Büyük Selçuklu İmparatorluğu, Anadolu Selçuklu Devleti, Ahiler ve Osmanlı İmparatorluğu dönemlerini yaşamıştır. Ankara'nın 13 Ekim 1923 tarihinde yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmasının ardından gelişen Çankaya, 1936 yılında ilçe statüsüne erişmiştir.

Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzey batısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer almaktadır. Çankaya'nın doğu ve kuzey doğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükselttiler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutulmuş ve yerleşime açılmıştır.

İlçede karasal iklim hüküm sürmektedir. Kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır. Kışları kuru bir ayaz görülmektedir. İlkbahar mevsiminde kırkikindi olarak adlandırılan yükselim yağışları düşmektedir. İç Anadolu Bölgesi Türkiye'nin en az yağış alan bölgesi olduğu için ilçede yılın üçte biri güneşli geçmektedir. Ankara il merkezi'nin

yıllık yağış ortalaması 404,5 milimetredir. En çok yağış 51,8 mm ile mayıs ayında düşerken, en az yağış 14,4 mm ile ağustos ayında düşmektedir.

Yüksek nüfusu nedeniyle birçok ilköğretim okulu ve liseye sahip olan Çankaya genel olarak bir öğrenci kenti görünümündedir. İlçede yüzden fazla ilköğretim kurumunun yanında, onlarca lise bulunmaktadır.

Çankaya'daki on bir adet üniversitede yüz bini aşan öğrenci yüksek öğrenim görmektedir. Ankara ilinin üniversitelerinin tamamı bu ilçede toplanmıştır. Türkiye'nin önemli üniversitelerinden birçoğu ile birlikte vakıf üniversiteleri de ilçede yerini almıştır. Dünya'nın en iyi bin üniversitesi listesinde, Türkiye'den dereceye giren iki üniversiteden biri Çankaya'dadır. Kentte birçok üniversitenin yanı sıra, üniversite hastaneleri, fakülteler gibi üniversite alt kuruluşları bulunmaktadır. Çankaya'daki üniversitelere sadece Ankara'dan değil, Türkiye'nin dört köşesinden ve ülke dışından öğrenciler gelmektedir. Çankaya'daki üniversiteler şunlardır:

- Devlet: Ankara Üniversitesi, Gazi Üniversitesi, Hacettepe Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi
- Özel: Başkent Üniversitesi, Bilkent Üniversitesi, Çankaya Üniversitesi, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi, Ufuk Üniversitesi
- Askeri: Kara Harp Okulu

Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları Ankara Garı ve Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali Çankaya'dadır. Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları 2009 yılında Ankara-Eskişehir Hızlı Treni de ulaşıma hizmet vermeye başlamıştır. Bu hatlar İstanbul'a ve Konya'ya kadar uzatılacaktır ve 2011 yılında bitirilip hizmete girmesi planlanmaktadır.

İlçe içi ulaşımı kolaylaştıran iki adet faal, dört adet de inşaat halinde olan metro vardır. Bu metrolardan beşi Çankaya'yı, Yenimahalle, Keçiören gibi ilçelere bağlar. Yapımına 1992 yılında başlanan Ankaray metrosundan Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne direkt geçiş vardır. İlçeye havayolu ile ulaşım ancak, şehir merkezine 28 km mesafede bulunan, Çankaya'nın kuzeydoğusundaki Esenboğa Uluslararası Havalimanı ile mümkündür.

1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi olan Çankaya, 1983 yılında Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak ve Keçiören olmak üzere beş ilçeye bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi kurulmuş, Çankaya da bu belediyeye bağlı bir metropol olmuştur. İlçe bir belediye başkanlığına ve bir kaymakamlığa bağlıdır. İlçede 116 tane mahalle vardır.

6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Ulaşım kolaylığı,
- o Merkezi konumları,
- o Elit bir bölgede yer almaları,
- o Gelişimini tamamlamış bir bölgede yer almaları,
- o Nezih ortam,
- o 2930 ada 20 no'lu parselin mevcut imar durumu,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- o 2941 ada 6 ve 11 no'lu parsellerin imar durumlarından ki kısıtlılık,
- o 2930 ada 20 no'lu parselin yapılan tevhid işleminin henüz tapu kütüğüne tescil edilmemiş olması.

6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Ziya Gökalp Caddesi'ne cepheli, "Ticaret Alanı" lejantına sahip parsellerin 4.000 - 5.000,-TL/m² birim bedeller ile satılabileceği belirtilmiştir.
İlgili tel./Millennium Grup Gayrimenkul: 0312 441 52 88
2. Taşınmazlara yakın mesafede Necatibey Caddesi'ne cepheli, "Ticaret Alanı" lejantına sahip 301 m² yüzölçümlü parselin satış değeri 1.649.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 5.480,-TL) İlgili tel./Emlak Ofisi: 0312 496 23 23
3. Kızılay Bölgesinde yer alan, "Ticaret Alanı" lejantına sahip 1.100 m² yüzölçümlü parselin satış değeri 4.000.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 3.635,-TL) İlgili tel./Emlakzade Gayrimenkul: 0312 475 54 40

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda 2930 ada 20 no'lu pazar değerlerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın yakın dönemde satış işleminin gerçekleşmemesi ve bu nedenle gerçekleşmiş bir satış bedeline ulaşamaması nedeniyle maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır. Parsel üzerinde (tevdit neticesinde oluşan 2930 ada 21 no'lu parsel) mevcut imar durumuna istinaden inşa edilmiş bir yapının mevcut olması, bu yapının da en verimli kullanım seçeneği olması ve tevhit öncesi 2930 ada 20 no'lu parselin ise bu yapının otoparkı niteliğinde olması nedeniyle gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

2941 ada 6 ve 11 no'lu parsellerin pazar değerinin tespitinde vergi değeri esas alınmıştır.

Taşınmazların yeşil alan niteliğinde olması nedeniyle somut kriterlere dayalı bir fiyatlandırma yapabilmeye imkanına sahip olmadığımız görüş ve kanaatindeyiz.

Dolayısı ile söz konusu taşınmazların pazar değerinin tespitinde; emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılamamıştır.

Taşınmazlar için yine de bir fiyatlandırma yoluna gidilmiş ve taşınmazların bu imar durumundaki değeri için Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2012 yılı rayiç bedelinin baz alınmasının en uygun yaklaşım olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2012 yılı rayiç bedeli, pazar dışı değer olarak da tanımlanabilir.

8. BÖLÜM **GAYRİMENKULLERİN PAZAR VE VERGİ DEĞERİ DEĞERİNİN TESPİTİ**

8.1 PAZAR İLE VERGİ DEĞERİ TESPİTİ VE ULAŞILAN SONUÇ

8.1.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç (2930 ada 20 no'lu parsel için)

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parsel için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsal Analizi

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde ticaret lejantına sahip parsellerin m² satış değerlerinin 3.635 – 5.480,-TL aralığında olduğu görülmüştür. Olası bir alım satım işleminde bir pazarlık payının olacağı görüşü ve henüz tapu kütüğüne tescilin yapılmamış olması, mevcut yüzölçümü ile üzerinde proje geliştirilmesinin mümkün olmayacağı tespitlerinden hareketle parselin m² satış değerinin ise 2.250,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Ulaşılan Sonuç

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alınarak takdir olunan pazar değeri;

$$125 \text{ m}^2 \times 2.250,-\text{TL}/\text{m}^2 = (281.250,-\text{TL}) \text{ **280.000,-TL'dir.**}$$

8.1.2. Vergi Değerleri ve Ulaşılan Sonuç (2941 ada 6 ve 11 no'lu parseler için)

Değerlemeye konu taşınmazların değerinin tespitinde, taşınmazın sahip olduğu kısıtlı imar durumu sebebiyle pazar değerinin belirlenmesinde kullanılan yöntemler uygulanamamıştır.

Nihai değer olarak; taşınmazların pazar değeri dışı değer olarak kabul edilen "vergi değeri" ile bulunan değerlerin alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre Lüleburgaz Belediyesi Emlak Servisi'nde yapılan araştırmalarda rapora konu taşınmazlarının Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2012 yılı m² rayiç bedelleri ve 2012 yılı itibarıyla toplam rayiç bedelleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| ADA NO | PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMÜ (m ²) | TOPLAM DEĞER (TL) |
|---------------|-----------|-----------------------------|---------------------------------------|
| 2941 | 6 | 200 | 164.887,21 |
| 2941 | 11 | 200 | 49.466,16 |
| TOPLAM | | | 214.353,37 ~ 215.000 |

Rayiç bedel yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

8.1.3. Pazar ve Vergi Değerleri Toplamı ile m² Birim Kira Değerleri

| ADA NO | PARSEL NO | BİRİM DEĞERİ (TL) | PAZAR VE VERGİ DEĞERLERİ (TL) | M ² KİRA DEĞERİ (TL) |
|---------------|-----------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| 2930 | 20 | 2.250,00 | 280.000 | 9,38 |
| 2941 | 6 | 824,44 | 164.887,21 | 3,44 |
| 2941 | 11 | 247,33 | 49.466,16 | 1,03 |
| TOPLAM | | | 494.353,37 ~ 495.000 | |

(*) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunamamıştır.

Taşınmazların aylık m² kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hükmünü taşımaktadır.

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m² kira değeri; "m² rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak yukarıdaki tabloda bilgi amaçlı sunulmuştur.

8.2 TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor konusu taşınmazlar için Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne son üç yıl içerisinde tarafımızdan hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam pazar ve vergi değerleri için;

495.000,-TL (Dörtüzdoksanbeşbin Türk Lirası Otuzyeddi Kuruş) kıymet takdir edilmiştir.

(495.000,-TL ÷ 1,7942 TL/USD (*) ≅ **276.000,-USD**)

(495.000,-TL ÷ 2,3251 TL/EURO (*) ≅ **213.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,7942 TL ve 1,-EURO = 2,3251 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 584.100,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu 2941 ada 11 no'lu parsel üzerindeki ipoteğin kaldırılması (terkin edilmesi) durumunda, 2930 ada 20 no'lu parsel ve 2941 ada 6 no'lu parselin ise mevcut durumlarında sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 27 Kasım 2012

(Ekspertiz tarihi: 15 Kasım 2012)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görünüşleri
- Taşınmazların görünüşleri
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- İmar durumu yazısı ve plan sureti
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri