

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE
YER ALAN 3 ADET PARSEL
(EMLAK KONUT GYO A.Ş. YE AİT HİSSELER)
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	15.11.2013
DEĞERLEME TARİHİ	11.12.2013
RAPOR TARİHİ	17.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014
RAPOR NO	EML-1310006-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEŚİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŐAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN 3 ADET PARSEL (EMLAK KONUT GYO A.Ő. YE AİT HİSSELER)
DEĞERLEME ADRESİ	ÖNCEBECİ MAHALLESİ, 2930 ADA 20 NO'LU PARSEL İLE 2941 ADA 6 VE 11 NO'LU PARSELLER ÇANKAYA/ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402403) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - INA Tablosu
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Tapu Örnekleri

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 3 adet taşınmaz üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. Adına kayıtlı hisselerin değerlendirilmesindeki pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilmesinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirilme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirilme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 3 adet taşınmaz üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. Adına kayıtlı hisselerin değerlendirilmesindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 17.12.2013 tarih ve EML-1310006 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza 06.08.2014 tarih, 12233903-340.99-724 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Serdar ETİK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

Şerife Seda YÜCEL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Ayrıca şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİNDE 3 ADET PARSEL
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
İMAR DURUMU	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
3 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	531.076,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	ÖNCEBECİ
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Sınırı	:	-
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Pafta No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Emlak Konut Hissesi*	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m ²)*	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
-	2930	20	Fidanlık Bahçe	125,00	Tam	125,00	2	125	36045	27.06.2013
-	2941	6	Arsa	200,00	Tam	200,00	1	76	36045	27.06.2013
-	2941	11	Arsa	200,00	Tam	200,00	1	79	36045	27.06.2013
3 ADET PARSELİN EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA MİKTARI						525,00 m²				

*Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hisse oranları ve hissesine düşen arsa miktarı tabloda belirtilmiştir.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren tabkis belgeleri ekte sunulmuştur.

TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE;

Rapora konu 2930 ada 20 no'lu parsel üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup, 2941 ada 6 ve 11 no'lu parseller üzerinde ise aşağıdaki tespitte bulunulmuştur.

2941 ada 6 ve 11 parsel üzerinde müşterek olarak:

Beyan: Çankaya Belediyesinin 16/05/1997 tarih 151 sayılı encümen kararı gereğince yeşil alandır. (10.11.1997 tarih 1125 yevmiye)

2941 ada 11 parsel üzerinde:

İpotek: Türkiye Emlak Bankası A.Ş. lehine 04.01.1977 tarih 66 yevmiye ile 1.dereceden 430.000.- ETL tutarında müşterek ipotek bulunmaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde parsellerin maliklerinin, 31.08.1987 tarih 3210 yevmiye ile İnşaat ve İmar A.Ş. İken tüzel kişiliklerin unvan değişikliği nedeni ile 27.06.2013 tarih 36045 yevmiye ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Olarak değiştiği görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

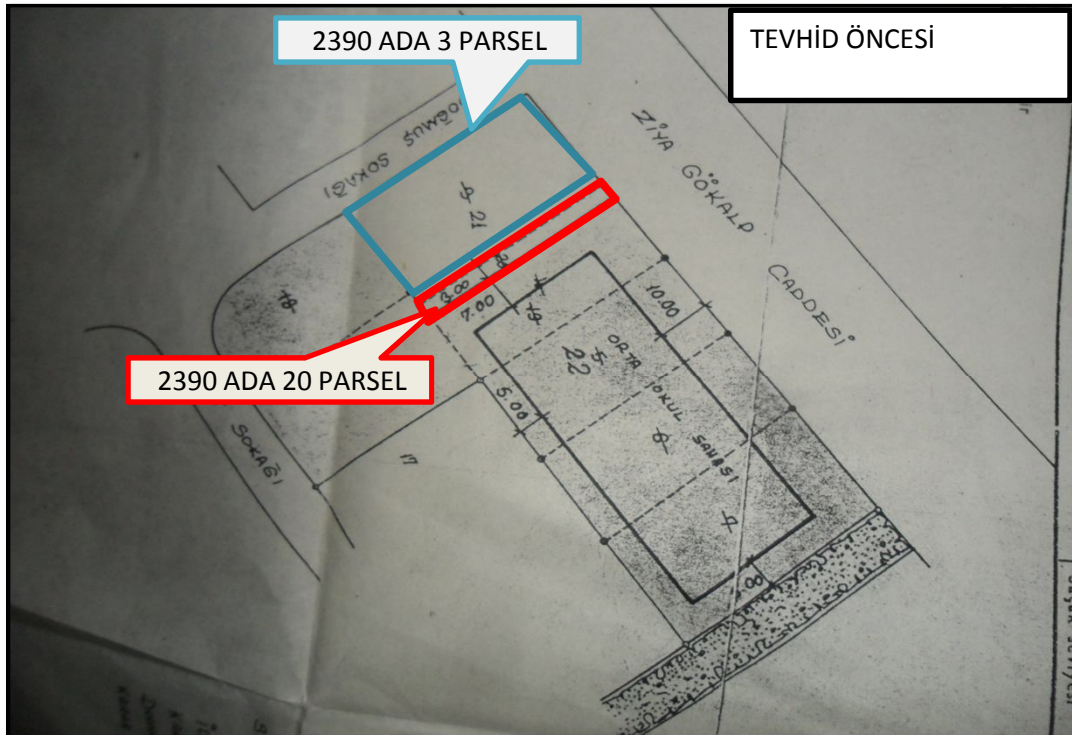
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye 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" imarlı olduğu bilgisi alınmıştır.

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

2941 ada 6 ve 11 parseller KOP (Kamu Ortaklık Payı) parseli olup gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından kamulaştırılabilirler. Bu parsellerin m2 birim değeri için Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı rayiç bedelleri baz alınmıştır.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Lejanti	Yapılaşma Şartları
1	2941	6	125,00	Yeşil Alan	
2	2941	11	200,00	Yeşil Alan	
3	2930	20	200,00	Ticaret Alanı	Hmax: 24,50m.





2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

2941 ada 6 ve 11 parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2930 ada 20 parsel kadasto ve belediye bilgilerine göre aynı ada 3 parsel ile tevhid olarak 21 parsel olmuştur. 2930 ada 21 parsel üzerine bina bulunmaktadır. Ancak yapılan incelemelerde tapu tescilli halihazırda 20 parsel olarak bulunmaktadır. Eski kadastral paftalarda 20 parsel olarak tescilli alan üzerinde de mahallinde herhangi bir yapılaşma gözlemlenmemekle birlikte, kesin sınırları netlik taşımamaktadır. Parsellerin net sınırları için kadastral ölçüm yapılması gerekmektedir.

2.3.3 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

2941 ada 6 ve 11 parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2930 ada 20 parsel kadasto ve belediye bilgilerine göre aynı ada 3 parsel ile tevhid olarak 21 parsel olmuştur. 2930 ada 21 parsel üzerine bina bulunmaktadır. Ancak yapılan incelemelerde tapu tescilli halihazırda 20 parsel olarak bulunmaktadır. Eski kadastral paftalarda 20 parsel olarak tescilli alan üzerinde de mahallinde herhangi bir yapılaşma gözlemlenmemekle birlikte, kesin sınırları netlik taşımamaktadır. Parsellerin net sınırları için kadastral ölçüm yapılması gerekmektedir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar ; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Öncebeci Mahallesi'nde yer alan 2930 ada, 20 no'lu parsel, 2941 ada, 6 ve 11 no'lu parsellerdir. Aşağıdaki tabloda yüzölçümleri ve Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. 'nin hissesine düşen yüzölçümleri belirtilmiştir. Parsellerin sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Emlak Konut Hisse Oranı	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m ²)
1	2930	20	125,00	Tam	125,00
2	2941	6	200,00	Tam	200,00
3	2941	11	200,00	Tam	200,00
TOPLAM			525,00		525,00

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hisse oranları ve hissesine düşen arsa miktarı tabloda belirtilmiştir.*

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

2941 ada 6 parsel Mahmut Esad Bozkurt Caddesi (Aksu Caddesi) ve Umut Sokak kesişiminde köşe parseldir. Arka cepheye doğru ovalleşen bir forma sahiptir.

2941 ada 11 parsel Umut Sokak üzerinde yer almakta olup, arka cepheye doğru ovalleşen bir forma sahiptir.

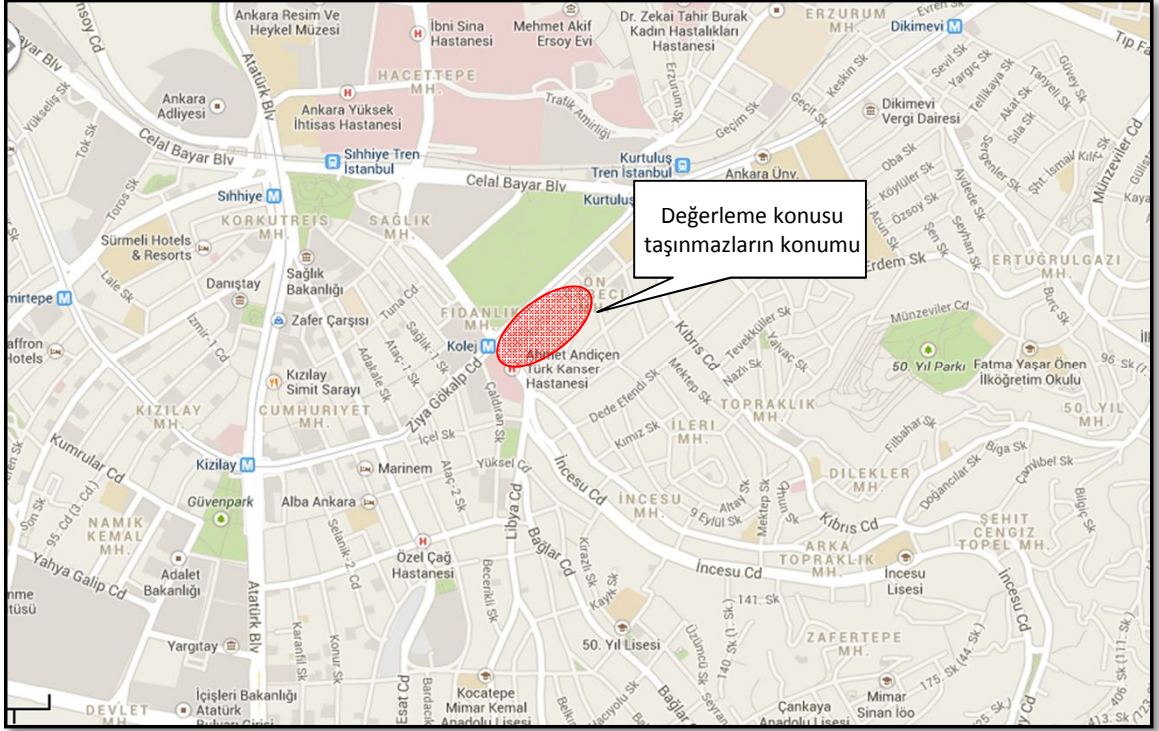
2930 ada 20 parsel ise Ziya Gökalp Caddesi üzerinde yer almaktadır.

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.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Parsellerin sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Taşınmazlar düz bir topoğrafyaya sahiptir. Geometrik olarak 2930 ada 21 parcel dikdörtgen, 2941 ada 6 ve 11 parseller ise oval bir forma sahiptir. Bölüm 3.1 de bulunan tabloda parsellerin ada, parsel numaraları ve yüzölçümleri verilmiştir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - 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.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre ilin 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.

4.1.2 - 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 yükseltiler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutularak yerleşime açılmıştır.

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekabiliyet yasaının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir.

Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü, Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir konumda yer almaktadırlar.
- * Ulaşım imkanları rahat ve alternatifleri çöktür.
- * Altyapısı tamamlanmış bölgede yer almaktadırlar.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 2930 ada 20 parsel kadaastro ve imar planlarında aynı ada 3 parsel ile tevhid edilmiş 21 parsel olmuştur. Ancak 21 parsel tapuya tescil edilmemiştir.
- * 2941 ada 6 ve 11 parseller imar planında yeşil alan olarak belirlenmiş olması nedeniyle parseller üzerinde kısıtlılık söz konusudur.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Piyasa Değeri Yaklaşımı yöntemi, ve
Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

* MILLENIUM GROUP

Tel 0 532 1609345

Kültür Mahallesi'nde Yüksel Caddesi'nin sonunda bulunduğu beyan edilen 712m², 6 kat ticaret imarlı (MİA içerisinde kalan) arsa için 4.500.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	712	.-M ²	4.500.000	.-TL	6.320	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

* EMKA GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME

Tel 0 312 4428642

Kızılay Cebeci'de Bulvar üzerinde olduğu beyan edilen 600m², ticaret imarlı arsa için 3.950.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	600	.-M ²	3.950.000	.-TL	6.583	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

* RE/MAX LİDER

Tel 0 312 468 31 21

Kavaklıdere Mahallesi'nde Güniz Sokak ile Binnaz Sokak kesişiminde yer alan 1020m²'lik köşe parsel olduğu beyan edilen arsa için 4.950.000.-TL istenilmektedir. Parsel üzerinde 3 katlı metruk bir yapı ile depo bulunduğu beyan edilmiştir. 6 kat, ticaret imarlıdır.

SATILIK	1020	.-M ²	4.950.000	.-TL	4.853	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

OFİS-DÜKKAN EMSALLERİ*** BORSEM TEMSİLCİLİĞİ**

Tel 0 312 447 00 90

Kurtuluş Parkı karşısında 3+1, 140m² olarak pazarlanan ofis alanı için 243.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	140	.-M ²	243.000	.-TL	1.736	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** İLGİM EMLAK**

Tel 0 312 433 43 55

Bulvar üzerinde, Ankara Kolej İstasyonu yanında olarak beyan edilen 125m² olarak pazarlanan 7.kat ofis için 245.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	125	.-M ²	245.000	.-TL	1.960	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** BORSEM EMLAK**

Tel 0 312 4171600

Bulvar üzerinde olarak beyan edilen, 2. kat, 120m² olarak pazarlanan ofis için 220.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	120	.-M ²	220.000	.-TL	1.833	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** İLGİM EMLAK**

Tel 0 312 433 43 55

Kurtuluş Parkı'na cepheli ve kurumsal kiracısı bulunduğu olarak beyan edilen 200m² olarak pazarlanan dükkan için 1.900.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	200	.-M ²	1.900.000	.-TL	9.500	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

*** İLGİM EMLAK**

Tel 0 312 433 43 55

Bulvar üzerinde olduğu beyan edilen 360m² olarak pazarlanan mağaza için 3.500.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	360	.-M ²	3.500.000	.-TL	9.722	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

Çankaya Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre:

*2930 ada 20 parsel için 2013 rayiç bedeli; 277.731,90.-TL

*2941 ada 6 parsel için 2013 rayiç bedeli; 177.748,42.-TL

*2941 ada 11 parsel için 2013 rayiç bedeli; 53.324,53.-TL'dir.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	MILLENIUM GROUP	EMKA GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME	RE/MAX LİDER
SATIŞ FİYATI		4.500.000	3.950.000	4.950.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	125	712	600	1.020
BİRİM M ² DEĞERİ	2930 ADA 20 PARSEL	6.320	6.583	4.853
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%
İMAR KOŞULLARI	8 KAT	6 KAT		6 KAT
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON	Ticaret	Ticaret	Ticaret	Ticaret
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
DİĞER BİLGİLER	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ TEVHİD EDİLMİŞ HALİ İLE YAPILAŞABİLİR	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		-40%	-40%	-40%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-12%	-12%
TOPLAM DÜZELTME		-62%	-62%	-52%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.410	2.402	2.502	2.329

Değerleme konusu taşınmazlardan 2941 ada 6 ve 11 parsellerin "yeşil alan" olarak belirlenmiş olması nedeni ile bu parsellerin elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması, bu parsellere emsal nitelikte parsel ulaşılabilmesi, parsellerin boş olması gibi nedenlere bağlı olarak UDS ' nin 2.7 maddesinde belirtilen yöntemler kullanılamamıştır. Bu verilere bağlı olarak Kamu Ortaklık Payı parsellerinin kamulaştırma yolu ile ilgili kuruma geçmeleri nedeniyle değerlendirme raporlarında değerlemenin yapıldığı tarihteki Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas rayiç bedelleri takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma tablosu 2930 ada 20 parsel için yapılmıştır. Taşınmazın yerleşik alan içinde oldukça merkezi bir konumda yer alması nedeniyle, yakın çevresindeki arsa emsalleri değerlendirilmiştir. Merkezi iş alanı içinde, ticaret imarlı parsellerin konumuna göre 5.000-6.000.- TL civarında satış görebileceği kanaati oluşmuştur. Ancak değerlendirme konusu taşınmaz tapuda tescilli parsel ve alan bilgileri, imar planları ve kadastral paftayla uyumlu hale getirilmeden yapılaşamayacak durumdadır. Tevhid işleminin tapuya tescili halinde 8 kat, ticaret imarı kullanılabilecektir. Bu nedenle emsal karşılaştırmada parselin yapılaşmaya herhangi bir engeli olmadığı beyan edilen imarlı parsellerden %60 dezavantajlı olduğu öngörülmüştür.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU							
ADA NO	PARSEL NO	ALANI (M ²)	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (M ²)	BİRİM M ² DEĞERİ (TL)	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALANIN DEĞERİ (TL)	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALANIN DEĞERİ (USD)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M ² /AY)
2930	20	125,00	125,00	2.400,00	300.000,00	146.341,46	10,00
2941	6	200,00	200,00	888,75	177.750,00	86.707,32	3,70
2941	11	200,00	200,00	266,63	53.326,00	26.012,68	1,11
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)					531.076,00		
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)					531.076,00		
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-USD)					259.061,46		

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır

Değerleme konusu taşınmazlardan 2941 ada 6 ve 11 parsellerin "yeşil alan" olarak belirlenmiş olması nedeni ile bu parsellerin elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması, bu parsellere emsal nitelikte parsel ulaşılabilmesi, parsellerin boş olması gibi nedenlere bağlı olarak UDS ' nin 2.7 maddesinde belirtilen yöntemler kullanılamamıştır. Bu verilere bağlı olarak Kamu Ortaklık Payı parsellerinin kamulaştırma yolu ile ilgili kuruma geçmeleri nedeniyle değerlendirme raporlarında değerlemenin yapıldığı tarihteki Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas rayiç bedelleri takdir edilmiştir.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Değerleme konusu taşınmazlardan 2941 ada 6 ve 11 parsellerin "yeşil alan" olarak belirlenmiş olması nedeni ile bu parsellerin elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması, bu parsellere emsal nitelikte parsel ulaşılabilmesi, parsellerin boş olması gibi nedenlere bağlı olarak UDS ' nin 2.7 maddesinde belirtilen yöntemler kullanılamamıştır. Bu verilere bağlı olarak Kamu Ortaklık Payı parsellerinin kamulaştırma yolu ile ilgili kuruma geçmeleri nedeniyle değerlendirme raporlarında değerlemenin yapıldığı tarihteki Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas rayiç bedelleri takdir edilmiştir.

2930 ada 20 parsel imar planında ve kadastral paftada aynı ada 3 parsel ile tevhid edilmiş ve 21 parsel olmuştur. Ancak tapuya tescil ettirilmemiştir. Tapu tescilinde 20 parsel 125m² yüzölçümüne sahip fidanlık bahçe olarak belirtilmiştir. Yeni yapı yapılabilmesi için parselin tevhidinin tapuya tescil ettirilmesi gerekmektedir. Nakit Akışı yöntemi kullanılırken 21 parsel için hazırlanmış olup, Emlak Konut A.Ş.'nin hissesine düşen 20 parselin alanına düşen değer ayrıca belirtilmiştir. Edinilen bilgiye göre 2930 ada 21 parselin yaklaşık alanı belediyeden alınan şifahi bilgiye göre ~1.122 m² ve üzerindeki yapının taban oturumu ~438 m²'dir. Parsel üzerinde aynı oturumlu, 8 katlı bina yapılacağı kabul edilmiştir. Zemin katın dükkan ve üst katların ofis olacağı öngörülmüştür.

İndirgenmiş Nakit akımları Tablosunda Proje Geliştirmeye konu edilen parseller için toplam arsa değeri hesaplanmış olup aynı tabloda öngörülen maliyetler ve diğer kabullere ilişkin hesaplamalar da görülmektedir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

Nakit Akışı yöntemi kullanılırken 21 parsel için hazırlanmış olup, Emlak Konut A.Ş.'nin hissesine düşen 20 parselin alanına düşen değer ayrıca belirtilmiştir. Edinilen bilgiye göre 2930 ada 21 parselin yaklaşık alanı ~1.122 m² ve üzerindeki yapının taban oturumu ~438 m²'dir. Parsel üzerinde aynı oturumlu, 8 katlı bina yapılacağı kabul edilmiştir. Zemin katın dükkan ve üst katların ofis olacağı öngörülmüştür. Satılabilir Alan; zemin kat (438 m²) ve normal katlar (438 m²*7=3.066 m²) olarak öngörülmüştür. Toplam satılabilir alan 3.504 m²'dir.

Toplam İnşaat Alanı; satılabilir alana ek olarak 1 bodrum kat inşaa edileceği öngörülmüştür. Toplam inşaat alanı 3.942 m² olarak kabul edilmiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

İndirgeme Oranı, 9,50% olarak kabul edilmiştir.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Satılabilir Alan; zemin kat (438 m²) ve normal katlar (438 m²*7=3.066 m²) olarak öngörülmüştür. Toplam satılabilir alan 3.504 m²'dir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 12 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Konut birimlerinin satışların yıllara göre dağılımı ile ilgili kabul aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Dağılım	1.dönem
Ofis	87,50%
Dükkan	12,50%

Ofislerin satış birim değerlerinin **2.500.-TL/M²** , dükkan satış birimlerinin **7.000.-TL/M²** ile satışa sunulabileceği varsayılmıştır.

Satış Fiyatı	1.dönem
Ofis	3.000 TL/m ²
Dükkan	10.000 TL/m ²

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

İnşa edilecek olan yapının yapı sınıfı III.B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 yılı m² birim yapı maliyet listesine göre III.B yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 585,00-TL/m² olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu arsalar üzerinde inşa edilmesi öngörülen proje için varsayılan proje özellikleri, yapı kaliteleri vb öngörülere istinaden söz konusu yapıların 2014 yılı için ortalama m² birim maliyetlerinin **650,00-TL** olacağı kabul edilmiştir. (Söz konusu arsalar üzerinde orta ve üzeri düzey gelir seviyesine hitap eden toplu konut projesi geliştirileceği öngörülmüştür.)

Birim Maliyet	1.dönem
	650 TL/m ²

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Toplam İnşaat Alanı; satılabilir alana ek olara 1 bodrum kat inşaa edileceği öngörülmüştür. Toplam inşaat alanı 3.942 m² olarak kabul edilmiştir. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir;

	1.dönem
Dağılım	100,00%
Birim Maliyet	650,00 TL/m ²
İnşaat (m ²)	3.942,00 m ²
Maliyet (TL)	2.562.300 TL

Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan projenin orta ve orta-üst gelir düzeyine hitap edecek dükkan/ofis projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden bir projede satış & pazarlama maliyetlerinin satışa hazır proje alanı üzerinden 10,00 TL/m² ila 50,00 TL/m² arasında değişeceği düşünülmektedir. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **10,00 TL/m²** tutarında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu yaklaşımın bir sağlaması olarak yapılan diğer bir hesaplamada satış pazarlama maliyetlerinin brüt inşaat maliyetleri içerisindeki oranı baz alınmıştır.

Genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden projelerde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %2 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Bu tutar net inşaat maliyeti 1.250,00 TL/m² olan bir projede inşaat alanı üzerinden 25,00 TL/m² ila 60,00 TL/m² aralığında bir tutara denk gelmektedir.

Değerleme konusu proje için net inşaat maliyeti 650 TL/m² olarak kabul edilmiş olup bu durumda pazarlama maliyetinin 18 TL ila 45 TL/m² aralığında değişmesi beklenmektedir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Proje Geliştirme Maliyetleri (Proje Yönetimi Maliyeti, Risk Maliyeti ve Kar Beklentileri)

a- Proje Geliştirme Maliyeti / Proje Değeri Oran Öngörülleri

Geliştirme Maliyetinin proje değeri içerisindeki oranı ile ilgili yapılan incelemelerde, projenin inşaat kalitesi, hedef kitlesi, arsa değeri / inşaat maliyeti ilişkisi, geliştirici firmanın marka ve imajı, kurumsal yapısı ve kar beklentileri ile piyasa koşullarının bir araya gelmesi ile oluşan bir ekten grubuna bağlı olduğu gözlemlenmektedir.

Kar amaçlı olarak özel sektör geliştiricileri tarafından inşa edilen projelerde geliştirme maliyetinin toplam proje değeri içindeki oranı %20 ila %45 arasında değiştiği düşünülmektedir. Bu öngörü incelenen çok sayıda hasılat paylaşımı projesi ve kat karşılığı inşaat projelerinin verileri ışığında oluşmuştur.

Fakat bunun yanında TOKİ, KIPTAŞ ve Emlak Konut GYO gibi kurum / firmaların orta ve alt düzey gelir grubu için geliştirdikleri konut projelerinde kar beklentilerinin düşük olması ya da olmaması, pazarlama ve yönetim giderlerinin minimize edilmiş olması gibi nedenler ile proje geliştirme maliyetlerinin proje değerine oranı %20 nin altına düşmekte ve hatta %5 değerlerine kadar inebilmektedir.

Daha önce de belirtildiği üzere değerlemeye konu olan arsalar üzerinde orta gelir düzeyine yönelik konut projeleri yapılacağı öngörülmüş / kabul edilmiş olup iş bu proje için geliştirme maliyetinin proje değerine oranının **%25,00** dolayında olacağı öngörülmüştür.

b.Proje Geliştirme Maliyetinin Yıllara Göre Dağılımı

Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı ve satış oranları olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.

Bu bilgilerden hareket ile nakit akışı tablolarında geliştirme maliyeti proje değerine bağlı bir değer olmak ile birlikte satılan ünite alanı oranları ile bağlantılı olarak yıllara göre dağıtılmıştır. Bu hesaplama, satışı gerçekleşen proje alanı arttıkça karın ve dolayısı ile geliştirme maliyetlerinin artacağı kabulü ile yapılmıştır.

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları belirlenen **(9,50%)** indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Tabloda kullanılan tüm diğer veriler de aynı oran ile indirgenmiş olup bugünkü proje değeri ve maliyetlerin bugünkü değerine ulaşılmıştır. Parsellerin tapuda tescilli parsel ve alan bilgileri, imar planları ve kadastral paftayla uyumlu hale getirilmeden yapılaşamayacak durumda olması, tevhid işleminin tapuya tescili halinde 8 kat, ticaret imarı kullanılabilir olması nedeniyle arsa değerinde "planlama risk etki oranı" başlığı altında ~%60 iskonto uygulanarak bugünkü arsa değerine ulaşılmıştır.

Proje geliştirilen arsanın bugünkü değeri İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemi ile hesaplanmış olup proje geliştirmeye dahil edilmemiş olan ve kamulaştırmaya konu olan arsaların rayiç bedel üzerinden takdir edilmiş olan toplam değerleri de ilave edilerek değerlendirme konusu arsaların toplam değerine ulaşılmıştır.

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)			9,50%
Proje Değeri	3.504,00	3.538,81	12.400.000 TL
İnşaat Maliyeti	3.942,00	593,61	2.340.000 TL
Satış Pazarlama ve Yönetim Maliyeti	3.942,00	8,12	32.000 TL
Geliştirme Maliyeti	3.942,00	786,40	3.100.000 TL
Arsa Değeri (Proje Konusu)	1.122,00	6.174,69	6.928.000 TL
Planlama Risk Etki Oranı		-60%	-4.156.800 TL
Emlak Konut A.Ş.'nin Hissesine Düşen Kamulaştırılacak Arsa Değeri	400,00	577,69	231.076 TL
Emlak Konut A.Ş.'nin Hissesine Düşen Proje Konusu Arsa Değeri	125,00	2.469,88	308.734 TL
EMLAK KONUT A.Ş.'NİN HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA DEĞERİ	525,00		539.810 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazlardan 2941 ada 6 ve 11 parsellerin imar planına uygun olarak "yeşil alan" olması ve 2930 parsel 20 parselin kadastral ve imar planlarına uygun olarak aynı ada 3 parsel ile yapılmış olan tevhid işleminin tapuya tescil ettirilmesi en etkin ve verimli kullanımları olacağı kanaati oluşmuştur.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazlardan 2941 ada 6 ve 11 parsellerin "yeşil alan" olarak belirlenmiş olması nedeni ile bu parsellerin elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması, bu parsellere emsal nitelikte parsel ulaşılabilmesi, parsellerin boş olması gibi nedenlere bağlı olarak UDS 'nin 2.7 maddesinde belirtilen yöntemler kullanılamamıştır. Bu verilere bağlı olarak Kamu Ortaklık Payı parsellerinin kamulaştırma yolu ile ilgili kuruma geçmeleri nedeniyle değerlendirme raporlarında değerlemenin yapıldığı tarihteki Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas rayiç bedelleri takdir edilmiştir.

- Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı rayiç bedellerine göre;
 2941 ada 6 parselin 2013 yılı emlak rayiç bedeli ~177.750.-TL(177.748,42.-TL)
 2941 ada 11 parselin 2013 emlak rayiç bedeli 53.326.-TL(53.324,53.-TL)
 olarak takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu olan 2930 ada 20 parselin değeri iki farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir. Bu yöntemlere göre; 2930 ada 20 parsel için değer takdir edilirken parselin yapılaşmayı kısıtlayıcı faktörlerinin bulunması nedeniyle risk etki oranı göz önünde bulundurulmuş ve bu oran %60 olarak öngörülmüştür.

- **Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımına göre;**

2930 ADA 20 PARSELİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	300.000,00
DEĞERLEMESİ YAPILAN PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	531.076,00

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımına göre;**

2930 ADA 20 PARSELİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	308.734,40
DEĞERLEMESİ YAPILAN PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	539.810,40

Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma (piyasa) yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşırlırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak, 3 adet parsel için toplam: 531.076.-TL değer takdir edilmiştir.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parseller arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.4 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunmamıştır.

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 **bölüm 6.1.1.'de taşınmazların değer tablosunda** bilgi amaçlı sunulmuştur.

6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; 2930 ada 20 no'lu parsel ve 2941 ada 6 no'lu parsellerin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; 2930 ada 20 no'lu parsel ve 2941 ada 6 no'lu parsellerin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

2941 ada 11 no'lu parselin ise üzerinde ipotek bulunması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olduğu kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 3 adet parselin

17.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

531.076 .-TL

(Beş Yüz Otuz Bir Bin Yetmiş Altı TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

626.670 .-TL

Kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
531.076	259.061	188.995	626.670

1 USD = 2,0500 .-TL

1 EURO = 2,8100 .-TL

Değerleme Uzmanı



Serdar ETİK

Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.