

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE
YER ALAN 29479 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ
KOORDİNAT ÇAYYOLU PROJESİ BÜNYESİNDEKİ
29 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	25.06.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	25.06.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.06.2020
RAPOR TARİHİ	26.06.2020
RAPOR NO	EML-2006075
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	29 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ÇAYYOLU MAHALLESİ 29479 ADA 1 PARSEL KOORDİNAT ÇAYYOLU PROJESİ Çankaya/ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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 Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - 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 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar 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**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Mülkiyet Listesi
- Ek 3** - 29 Adet Taşınmazın Değer Listesi
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5** - Tapu Kayıtları - (kopya)
- Ek 6** - İmar Durumu (kopya)
- Ek 7** - Tapu Suretleri- Yapılaşma Belgeleri
- Ek 8** - Yönetim Planı (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 29 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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 değerlendirme tarihinde 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.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B 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 değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 29 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için EML-2006075 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanı olarak Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporun hazırlanmasında, Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak Eren KURT raporun kontrol/onaylanmasında görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ANKARA ÇANKAYA ÇAYYOLU ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (KOORDİNAT ÇAYYOLU PROJESİNDE 29 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	26.06.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: ANKARA İLÇESİ: ÇANKAYA MAHALLESİ: ÇAY YOLU ADA/PARSEL: 29479/1 BLOK NO: A1,A2,A3,B1,B2,B3,B4,B6,B8 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: BKN.MÜLKİYET LİSTESİ BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DAİRE
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 29 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	E=1.25,GELİŞME KONUT ALANI

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
29 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	35.708.373,35 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları 29479 Ada 1 Parsel

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ÇAY YOLU
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	29479
Parsel No	:	1
Alanı	:	29.916,83
Vasfı	:	20 Katlı A1 Blok, 21 Katlı A2 Blok, 21 Katlı A3 Blok, 9 Katlı B1 Blok, 7 Katlı B2 Blok, 5 Katlı B3 Blok, 5 Katlı B4 Blok, 10 Katlı B5 Blok, 8 Katlı B6 Blok, 9 Katlı B7 Blok, 12 Katlı B8 Blok, 3Katlı D Blok Betonarme Ofis ve İşyeri ve Mesken ve Arsası
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Blok No	:	MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Bağ. Böl. No	:	MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Niteliği	:	MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Kat No	:	MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Arsa Payı	:	MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Yevmiye No	:	MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Cilt No	:	MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Sayfa No	:	MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Tapu Tarihi	:	MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.

ADA/PARSEL NO	BAĞ. BÖL. NO	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO
29479/1	18	A1	3.KAT	DAİRE	1230 / 386310	17.05.2019	36931	47	4571
29479/1	27	A1	5.KAT	DAİRE	998 / 386310	17.05.2019	36931	47	4580
29479/1	30	A1	6.KAT	DAİRE	1318 / 386310	17.05.2019	36931	47	4583
29479/1	31	A1	6.KAT	DAİRE	1006 / 386310	17.05.2019	36931	47	4584
29479/1	33	A1	7.KAT	DAİRE	1396 / 386310	17.05.2019	36931	47	4586
29479/1	37	A1	8.KAT	DAİRE	1406 / 386310	17.05.2019	36931	47	4590
29479/1	41	A2	6.KAT	DAİRE	2272 / 386310	17.05.2019	36931	48	4665
29479/1	83	A2	16.KAT	DAİRE	906 / 386310	17.05.2019	36931	48	4707
29479/1	28	A3	4.KAT	DAİRE	1474 / 386310	17.05.2019	36931	48	4735
29479/1	31	A3	5.KAT	DAİRE	1172 / 386310	17.05.2019	36931	48	4738
29479/1	35	A3	6.KAT	DAİRE	1170 / 386310	17.05.2019	36931	48	4742
29479/1	39	A3	7.KAT	DAİRE	1210 / 386310	17.05.2019	36931	48	4746
29479/1	42	A3	8.KAT	DAİRE	1220 / 386310	17.05.2019	36931	48	4749
29479/1	43	A3	8.KAT	DAİRE	1520 / 386310	17.05.2019	36931	48	4750
29479/1	46	A3	9.KAT	DAİRE	1230 / 386310	17.05.2019	36931	49	4753
29479/1	51	A3	10.KAT	DAİRE	1556 / 386310	17.05.2019	36931	49	4658
29479/1	55	A3	11.KAT	DAİRE	1568 / 386310	17.05.2019	36931	49	4762
29479/1	67	A3	14.KAT	DAİRE	1602 / 386310	17.05.2019	36931	49	4774
29479/1	13	B1	ZEMİN KAT	DAİRE	940 / 386310	17.05.2019	36931	49	4795
29479/1	36	B1	4.KAT	DAİRE	702 / 386310	17.05.2019	36931	49	4818
29479/1	42	B2	4.KAT	DAİRE	846 / 386310	17.05.2019	36931	50	4863
29479/1	43	B2	4.KAT	DAİRE	850 / 386310	17.05.2019	36931	50	4864
29479/1	44	B2	4.KAT	DAİRE	564 / 386310	17.05.2019	36931	50	4870
29479/1	11	B3	1.KAT	DAİRE	836 / 386310	17.05.2019	36931	50	4875
29479/1	18	B3	3.KAT	DAİRE	1474 / 386310	17.05.2019	36931	50	4882
29479/1	1	B4	ZEMİN KAT	DAİRE	1102 / 386310	17.05.2019	36931	50	4884
29479/1	2	B6	5.BODRUM KAT	DAİRE	710 / 386310	17.05.2019	36931	50	4904
29479/1	5	B6	3.BODRUM KAT	DAİRE	752 / 386310	17.05.2019	36931	50	4907
29479/1	28	B8	6.KAT	DAİRE	890 / 386310	17.05.2019	36931	51	4978

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 13.05.2020 tarihinde, Tapu Kadastro Sistemi'nden Emlak KONUT GYO A.Ş. tarafından alınmış olup ilgili takbis belgeleri ekte sunulmaktadır.

Bağımsız Bölümler Üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

- * Diğer (Konusu: 02/02/2016 tarih ve 4128 sayılı yazısı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satışı gerçekleştirilmiştir. (03/02/2016 – 8948)
- * Yönetim Planı: 30.04.2019 (17/05/2019 Tarih ve 36931 Yevmiye No)
- * Diğer (Konusu: Cins değişikliği için vergi ilişkisi kesilmiştir.) (08/07/2019-48497)
- * Diğer (Konusu: Bu bağımsız bölüm/Bu blok kat mülkiyetine çevrilmiştir.) (11.10.2019-77781)
- *KM ne Çevrilmiştir. (14.11.2019 Tarih 89191 Yevmiye No)

Bağımsız Bölümler Üzerinde;

Şerhler Hanesi:

- * 0.12 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞINA KİRA ŞERHİ VARDIR.) (03.10.2018 Tarih ve 73246 Yevmiye No)
- * 1TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (13.05.2019 TARİHİ İTİBARI İLE BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.LEHİNE 99 YILLIK 1 KRŞ BEDELLE KİRA ŞERHİ VARDIR.) (29.05.2019 Tarih ve 40003 Yevmiye No)

(İlgili kira şerhler kurumların rutin uygulaması olup taşınmazlar üzerindeki şerh ve beyanların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmazın portföye alınmasına olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

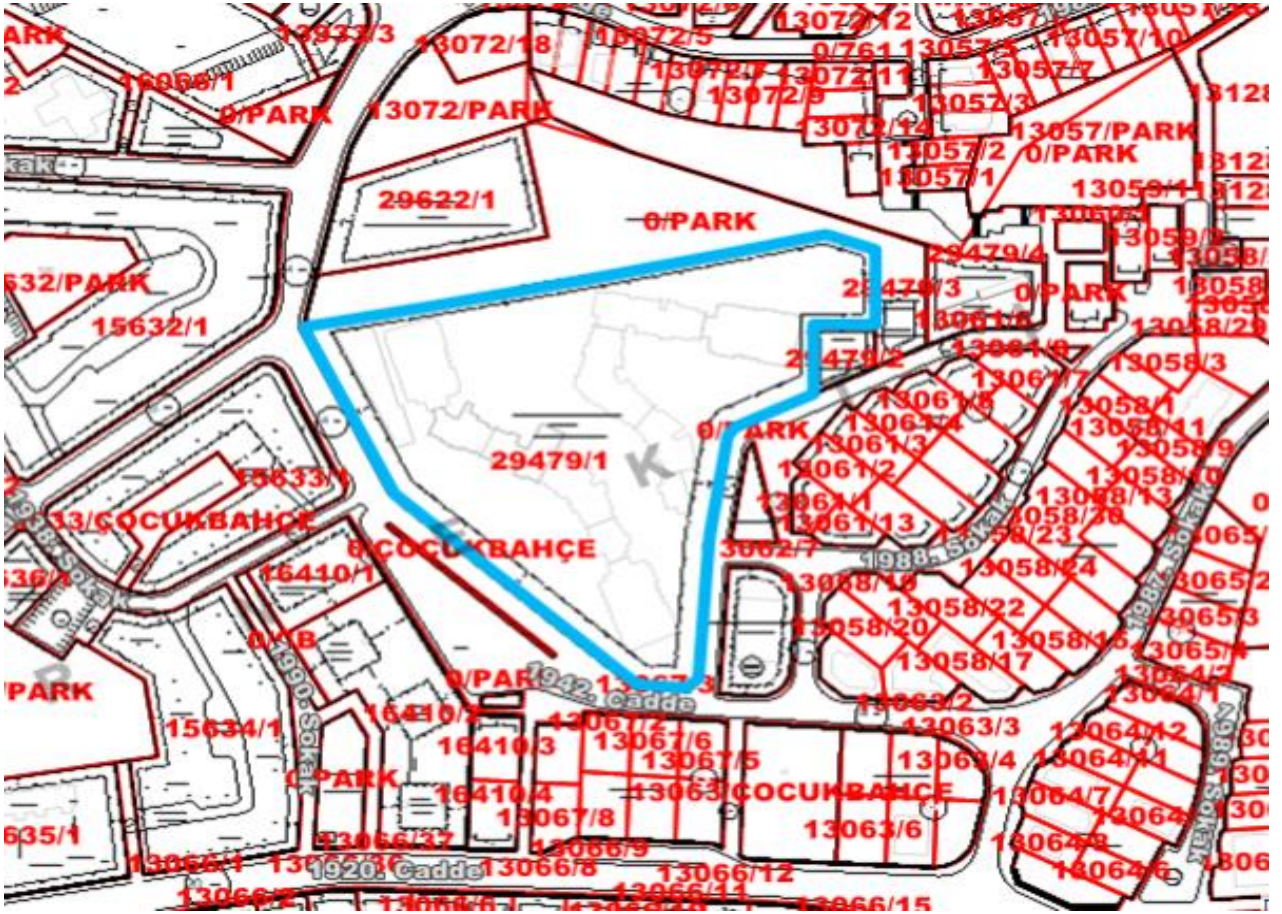
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Söz konusu taşınmazlar üzerinde 17.05.2019 tarihinde kat irtifakı ve 11.10.2019 tarihinde kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

29479/1 parselin Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerinde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, 29479 Ada 1-2-3-4 Parseller 29622 Ada 1 Parsel ile Park ve Yol Alanına İlişkin (Ankara Bölge İdare Mahkemesinin 5. İdari Dava Dairesi Başkanlığının 06.03.2017 Gün ve 2017_60 Y.D. İtiraz No Sayılı Kararı Gereği Hazırlanan) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında olduğu ve planın 10.06.2017 tarihinde onaylanmış olduğu öğrenilmiştir. 29479/1 nolu parsel, "Gelişme Konut Alanı" imar fonksiyonuna ve Emsal:1,25 Yençok.:50,50 m. Yapılaşma şartlarına sahiptir.



2.3.2 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde buldukları bloklara ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma belgesi bilgileri aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

YENİ YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
29479/1	A1	15.06.2016	294/16-A1	YENİ YAPI	MESKEN	71	3	17	20	5A	23.037,22
29479/1	A2	15.06.2016	294/16-A2	YENİ YAPI	MESKEN	83	4	17	21	5A	24.969,58
29479/1	A3	15.06.2016	294/16-A3	YENİ YAPI	MESKEN	75	4	17	21	5A	24.019,09
29479/1	B1	15.06.2016	294/16-B1	YENİ YAPI	MESKEN	38	3	6	9	4A	7.167,68
29479/1	B2	15.06.2016	294/16-B2	YENİ YAPI	MESKEN	44	2	5	7	3B	7.906,20
29479/1	B3	15.06.2016	294/16-B3	YENİ YAPI	MESKEN	19	2	4	6	3B	3.771,66
29479/1	B4	15.06.2016	294/16-B4	YENİ YAPI	MESKEN	5		5	5	3B	1.409,70
29479/1	B6	15.06.2016	294/16-B6	YENİ YAPI	MESKEN	21	5	3	8	4A	4.677,34
29479/1	B8	15.06.2016	294/16-B8	YENİ YAPI	MESKEN	30	4	8	12	4C	5.970,71

TADİLAT YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
29479/1	A1	29.03.2018	27/18-A1	TADİLAT	MESKEN	71	3	17	20	5A	23.037,22
29479/1	A2	29.03.2018	27/18-A2	TADİLAT	MESKEN	83	4	17	21	5A	24.969,58
29479/1	A3	29.03.2018	27/18-A3	TADİLAT	MESKEN	75	4	17	21	5A	24.019,09
29479/1	B1	29.03.2018	27/18-B1	TADİLAT	MESKEN	38	3	6	9	4A	7.167,68
29479/1	B2	29.03.2018	27/18-B2	TADİLAT	MESKEN	44	2	5	7	3B	7.906,20
29479/1	B3	29.03.2018	27/18-B3	TADİLAT	MESKEN	19	2	4	6	3B	3.771,66
29479/1	B4	29.03.2018	27/18-B4	TADİLAT	MESKEN	5		5	5	3B	1.409,70
29479/1	B6	29.03.2018	27/18-B6	TADİLAT	MESKEN	21	5	3	8	4A	4.677,34
29479/1	B8	29.03.2018	27/18-B8	TADİLAT	MESKEN	30	4	8	12	4C	5.970,71

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
29479/1	A1	11.09.2019	335	YENİ YAPI	MESKEN	71	3	17	20	5A	23.037,22
29479/1	A2	11.09.2019	336	YENİ YAPI	MESKEN	83	4	17	21	5A	24.969,58
29479/1	A3	11.09.2019	337	YENİ YAPI	MESKEN	75	4	17	21	5A	24.019,09
29479/1	B1	11.09.2019	338	YENİ YAPI	MESKEN	38	3	6	9	4A	7.167,68
29479/1	B2	11.09.2019	339	YENİ YAPI	MESKEN	44	2	5	7	3B	7.906,20
29479/1	B3	11.09.2019	340	YENİ YAPI	MESKEN	19	2	4	6	3B	3.771,66
29479/1	B4	11.09.2019	341	YENİ YAPI	MESKEN	5		5	5	3B	1.409,70
29479/1	B6	11.09.2019	343	YENİ YAPI	MESKEN	21	5	3	8	4A	4.677,34
29479/1	B8	11.09.2019	345	YENİ YAPI	MESKEN	30	4	8	12	4C	5.970,71

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaz için mimari proje onaylanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınarak inşaat tamamlanmıştır. Kat mülkiyeti kurulmuş ve yaşam başlamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Keskintek Yapı Denetim LTD. Şti. - Cevizlidere Mh. 1236 Sk. No:1/9 Çankaya/ANKARA

2.3.7 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlara ait Enerji Kimlik Belgelerine rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, Koordinat Çayyolu Projesi, A1 Blokta bulunan 18,27,30,31,33,37 bağımsız bölüm numaralı daireler, A2 Blokta bulunan 41,83 bölüm numaralı daireler, A3 Blokta bulunan 31,35,39,42,43,46,51,67 bağımsız bölüm numaralı daireler, B1 Blokta bulunan 13,36 bağımsız bölüm numaralı daireler, B2 Blokta bulunan 42,43,44 bağımsız bölüm numaralı daireler, B3 Blokta bulunan 11,18 bağımsız bölüm numaralı daireler, B4 Blokta bulunan 1 bağımsız bölüm numaralı daire, B6 Blokta bulunan 2,5 bağımsız bölüm numaralı daireler ve B8 Blokta bulunan 28 bağımsız bölüm numaralı daire olmak üzere 29 adet bağımsız bölümdür.

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu proje, 29479 ada 1 ve 3 nolu parsellerde konumludur. 29479 Ada 1 nolu parsel 29.916,83 m², 29479 ada 3 nolu parsel 752,44 m² yüz ölçüme sahiptir. Proje kapsamında A1, A2, A3, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8 ve D bloklar bulunmakta olup 427 adet konut, 5 adet dükkan mevcuttur.

Söz konusu parselde iskan belgeleri alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğundan değerlendirme raporunda bina kapsamında değerlendirme yapılmış olup değerlendirme tarihi itibarıyla mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş."ye ait 29 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

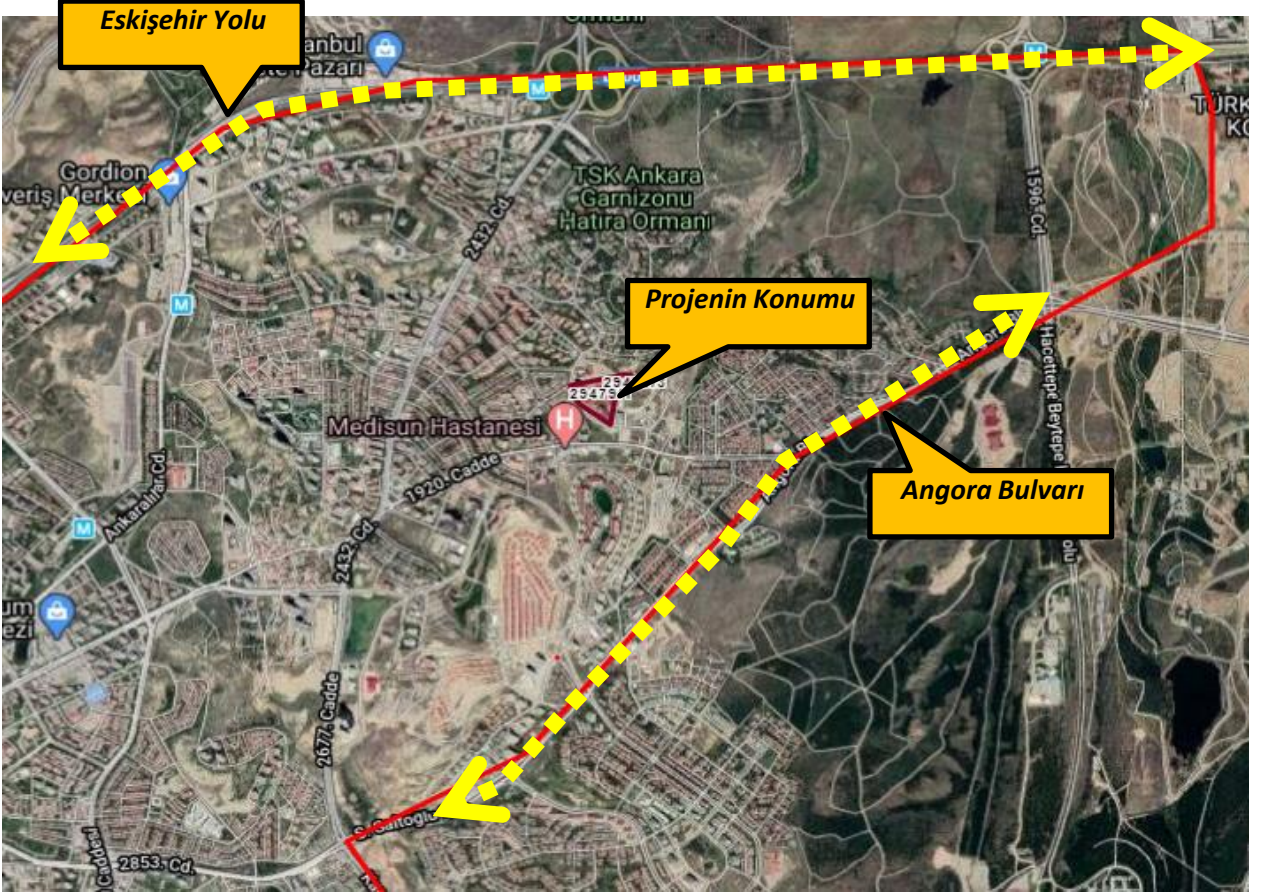
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu Koordinat Çay Yolu Projesi, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mutlukent Mahallesi sınırları içerisinde kalan ve tapuda Çayyolu Mahallesi'nde konumlu, 29479 ada 1 ve 3 nolu parselleri üzerinde konumludur.

Projenin yer aldığı bölgede birçok kamu kurumuna ait idare merkezi, Hacettepe, ODTÜ gibi üniversite alanları ile birçok konut sitesi yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Koordinat Çay Yolu Projesi, Eskişehir Karayolu'nun Ümitköy Kavşağı civarında ve karayolunun güneyinde, Hacettepe Beytepe Kampüs Yolu'nun batısında, Angora Bulvarı'nın kuzeyindedir



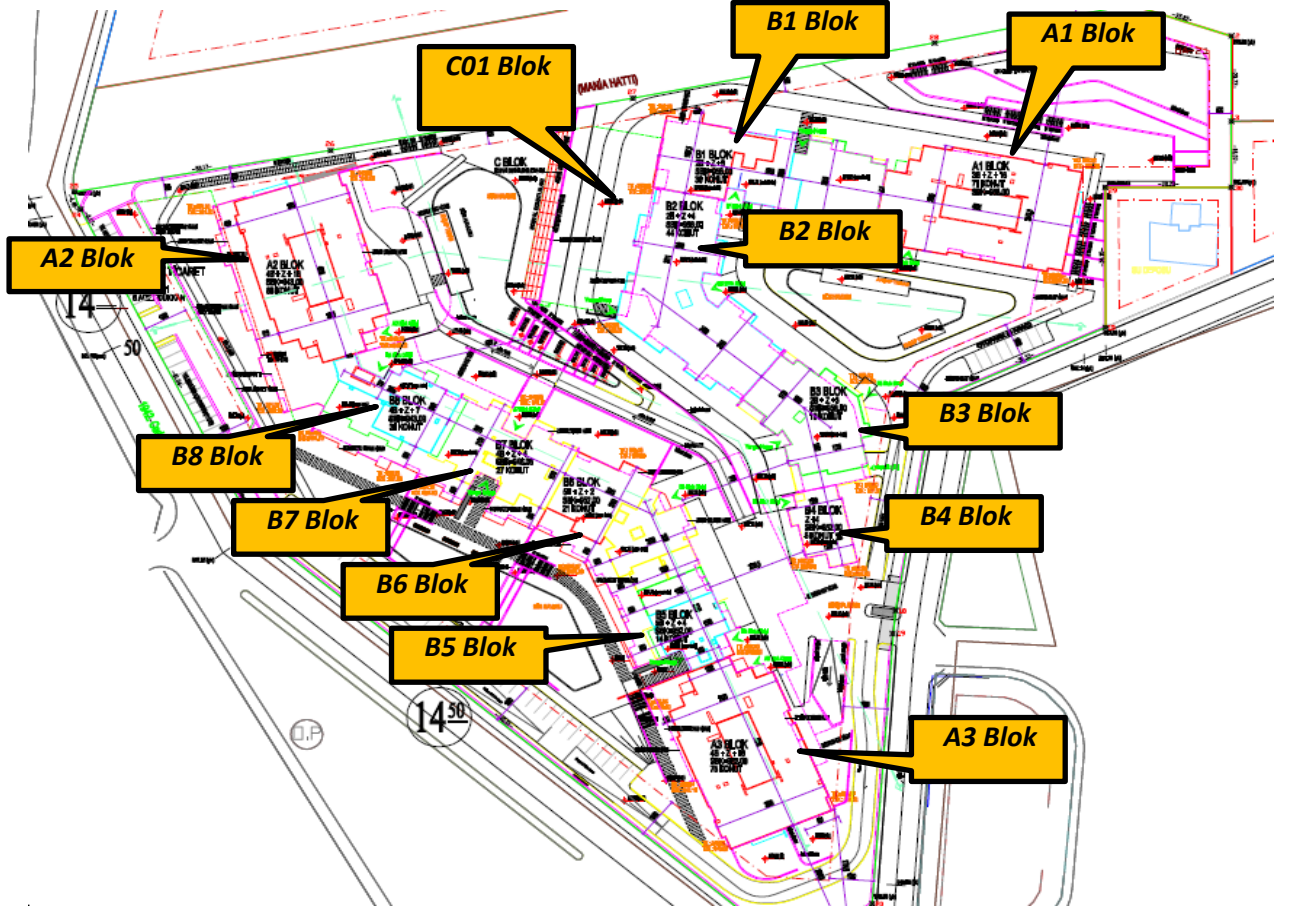


3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu proje, 29479 ada 1 ve 3 nolu parsellerde konumludur. 29479 Ada 1 nolu parsel 29.916,83 m², 29479 ada 3 nolu parsel 752,44 m² yüz ölçüme sahiptir. Proje kapsamında A1, A2, A3, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8 ve D bloklar bulunmakta olup 427 adet konut, 5 adet dükkan mevcuttur.

Söz konusu parselde iskan belgeleri alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğundan değerlendirme raporunda bina kapsamında değerlendirme yapılmış olup değerlendirme tarihi itibarıyla mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş."ye ait 29 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır.



Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: 3B-4A-4C-5A
Kullanım Amacı	: DAİRE (BOŞ DURUMDADIRLAR)
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: MEVCUT
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: YOL-SİTE İÇİ
Cephesi	: G-D-B-K
Deprem Bölgesi	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Rapora konu 29 adet mesken niteliğindeki bağımsız bölümün konumlu olduğu blok, cephe, daire tipi, kat ve kullanım alanı bilgileri aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Taşınmazların alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. Tarafından iletilen icmal listelerinden alınmıştır.

Taşınmazlar genel olarak; oda ve salon hacimlerinde, zeminler laminant parke, duvarları alçı sıva üzeri boyalıdır. Antre, hol, mutfak hacimlerinde zeminler seramik kaplama duvarlar alçı sıva üzeri boyalıdır. Banyo ve ebeveyn banyoda zemin ve duvarlar seramik kaplamadır. Islak hacimlerde; dolaplı lavabo, klozet kabinli duş teknesi ile armatürler mevcuttur. Mutfak hacminde MDF dolap ve tezgâh bulunmaktadır. Taşınmazın girişinde çelik kapı, iç kapıları panel kapıdır. Pencere doğramaları alüminyumdan mamul, çift camlıdır.

Blok No	Kapı No	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Yönü	Net m2 Alanı (Açık Balkon, Teras, Açık Çıkma, Açık Kat Bahçesi Hariç)	Satışa Esas Brüt m2 Alanı
A1	18	4+1	3.KAT	G-D	192,58	256,86
A1	27	4+1	5.KAT	G-B	144,84	196,05
A1	30	4+1	6.KAT	G-D	192,58	256,86
A1	31	4+1	6.KAT	G-B	144,84	196,05
A1	33	4+1	7.KAT	G-D	192,58	256,86
A1	37	4+1	8.KAT	G-D	192,58	256,86
A2	41	5+1 DUBLEKS	6.KAT	K-B	292,09	502,52
A2	83	3+1	16.KAT	G-B	120,92	169,07
A3	28	5+1	4.KAT	GB-GD	231,58	307,64
A3	31	4+1	5.KAT	GD-KD	192,58	258,85
A3	35	4+1	6.KAT	GD-KD	192,58	258,83
A3	39	4+1	7.KAT	GD-KD	192,58	258,83
A3	42	4+1	8.KAT	GD-KD	192,58	258,85
A3	43	5+1	8.KAT	GB-GD	231,58	307,64
A3	46	4+1	9.KAT	GD-KD	192,58	258,85
A3	51	5+1	10.KAT	GB-GD	231,58	307,64
A3	55	5+1	11.KAT	GB-GD	231,58	307,64
A3	67	5+1	14.KAT	GB-GD	231,58	307,64
B1	13	3+1	ZEMİN KAT	G	121,19	173,06
B1	36	2+1	4.KAT	G-D	73,67	118,28
B2	42	2+1	4.KAT	GB-GD	99,65	149,84
B2	43	2+1	4.KAT	GD-KD	121,24	179,12
B2	44	3+1	4.KAT	D	118,87	173,32
B3	11	3+1	1.KAT	D	120,26	173,15
B3	18	3+1	3.KAT	B-G-D	157,46	236,52
B4	1	4+1	ZEMİN KAT	B-G-D	139,53	209,72
B6	2	2+1	5.BODRUM KAT	GB	102,03	153,73
B6	5	2+1	3.BODRUM KAT	GB	99,07	154,12
B8	28	2+1	6.KAT	GB-GD	109,94	167,65

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.639.076 kişidir.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km², dir. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir. Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır. Ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlence yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır.

Bu yerleşimin içerisinde Müze Köşk, Çankaya Köşkü (Pembe Köşk), Camlı Köşk, Yeni Hizmet Binası, Yeni Genel Sekreterlik ve Devlet Denetleme Kurulu Binası, Başyaverlik Binası, İdari ve Mali İşler ve Koruma Müdürlüğü binaları, Basın Toplantı Salonu, Resepsiyon Salonları, İtfaiye Binası, Sosyal Tesisler, Garaj, Sera, Halı Saha ve Tenis Kortu ile lojmanlar bulunmaktadır.

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı , Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuğulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır. 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt verilerine göre; toplam nüfusu 944.609 kişidir.

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 iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu 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 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de olduğu gibi 2019 sonunda ve 2020 başında da sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgını nedeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur. Bu sürecin aşılmasına bağlı olarak yeniden alınan tedbirlere bağlı olarak gayrimenkul sektöründe hareketliliğin oluşabileceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Çankaya Tapu Müdürlüğü, Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan belgeler ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadırlar.
- * Nitelikli ve sosyal donatılı bir projede yer almaktadırlar.
- * Kat mülkiyetlidir.
- * Tek mülkiyettir.
- * Bölgenin alt yapısı tamamlanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Şehir merkezine uzak konumdadır.
- * Bölgede benzer nitelikli konut arzı fazladır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar 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 değerlemesi 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, değerlendirme 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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Daire Emsalleri

1- REMAX LOT

Tel 0312 242 09 99

Aynı sitede bulunan 1.katta konumlu, balkonlu, 102 m² alanlı olarak pazarlanan 1+1 kullanımlı dairedir. Taşınmaz için 635.000.-TL istenildiği belirtilmiştir.

SATILIK	102 .-M ²	635.000 .-TL	6.225 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

2- EXTRA GAYRİMENKUL

Tel 0312 286 17 00

Aynı sitede bulunan 3.katta konumlu,152 m² alanlı olarak pazarlanan 2+1 kullanımlı dairedir. Taşınmaz için 965.000.-TL istenildiği belirtilmiştir.

SATILIK	152 .-M ²	965.000 .-TL	6.349 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

3- REMAX CAN

Tel 0312 236 27 27

Aynı sitede bulunan 3.katta konumlu,108 m² alanlı olarak pazarlanan 2+1 kullanımlı dairedir. Taşınmaz için 790.000.-TL istenildiği belirtilmiştir.

SATILIK	108 .-M ²	790.000 .-TL	7.315 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4- AYDOĞAN EMLAK

Tel 0312 235 33 00

Aynı sitede bulunan 9.katta konumlu,262 m² alanlı olarak pazarlanan 4+1 kullanımlı dairedir. Taşınmaz için 1.950.000.-TL istenildiği belirtilmiştir.

SATILIK	262 .-M ²	1.950.000 .-TL	7.443 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5- REMAX GATE

Tel 0312 236 44 33

Beysu Evleri Projesinde Beysukent'te, 10. katta konumlu, 235 m² alanlı olarak pazarlanan 4+1 kullanımlı dairedir. Taşınmaz için 2.300.000.-TL istenildiği belirtilmiştir.

SATILIK	235 .-M ²	2.300.000 .-TL	9.787 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümler için benzer nitelikteki üç adet emsal seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Dairelerin değer takdirinde B8 Blokta bulunan 28 nolu bağımsız bölüm esas alınmış ve tabloda taşınmazın satışa esas alanı kullanılmış olup, net, brüt ve satışa esas kullanım alanları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından gönderilen icmal listesi esas alınmıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DAİRE) (B8 BLOK 28 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		635.000	965.000	790.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	167,65	102	152	108
BİRİM M ² DEĞERİ		6.225	6.349	7.315
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -8%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -8%
KAT	6.Kat	1	3	3
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 2%	ORTA KÖTÜ 2%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-14%	-14%
TOPLAM DÜZELTME		-13%	-12%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.610	5.416	5.587	5.826

Emsal Karşılaştırma tablosu B8 Blok 28 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmış olup diğer bağımsız bölüm değeri buna istinaden takdir edilmiştir.

29 ADET MESKEN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	35.708.373 TL
--	----------------------

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut niteliği olan daire kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

29 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	35.708.373,35 TL
---	------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmazlar için Pazar yaklaşımına göre değer takdiri yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesi alınmış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar daire niteliğindedir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu 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 ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğın 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

Tebliğın 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 29 Adet bağımsız bölümün;

26.06.2020 tarihli toplam değeri için ;

35.708.373 .-TL

(Otuz Beş Milyon Yedi Yüz Sekiz Bin Üç Yüz Yetmiş Üç Türk Lirası, Otuz Beş Krş)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

40.902.414 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

29 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (%8-18)
35.708.373	5.217.929	4.649.770	42.135.881

1 USD = 6,8434 .-TL 26.06.2020 Tarihli TCMB Döviz Alış Kuru)

1 EURO = 7,6796 .-TL 26.06.2020 Tarihli TCMB Döviz Alış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Eren KURT

Lisans No: 405453

Lisans No: 402003

- * 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.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.