

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET ARSA & 1 ADET PROJE**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2015
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.12.2015
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2015
RAPOR TARİHİ	31.12.2015
RAPOR NO	ATA-1510003
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET PROJE VE 1 ADET ARSANIN DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ, ARJANTİN CADDESİ 4431 ADA 38 PARSEL BORAZAN SOKAK 4431 ADA 31 PARSEL ÇANKAYA / ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans NO:402003)

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
- 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 (Piyasa) 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 (Piyasa) 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** - İNA Tabloları
- Ek 2** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3** - Tapu suretleri (kopya)
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

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 ücreti; 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, 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 değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet arsa nitelikli ve 1 adet proje nitelikli; 2 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kuleli Sokak No:3 / 3/4 GOP- Çankaya ANKARA

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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet arsa ve 1 adet projenin, değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için işbu rapor 31.12.2015 tarih ve ATA-1510003 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A.Özgün HERGÜL ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 1 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ATA-1410003		
Rapor Tarihi	30.12.2014		
Rapor Konusu	2 ADET ARSA		
Raporu Hazırlayanlar	Serdar ETİK A.Ali YERTUT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	5.843.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

4431 ADA 31 PARSEL	
İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Bucağı	:
Mahallesi	: GAZİOSMANPAŞA
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 4431
Parsel No	: 31
Alanı	: 584,00 m ²
Hisse oranı	: 1/1
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	: 48562
Cilt No	: 2
Sayfa No	: 158
Tapu Tarihi	: 03.09.2013

4431 ADA 38 PARSEL

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	GAZİOSMANPAŞA
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	4431
Parsel No	:	38
Alanı	:	184*
Hisse oranı	:	1/1
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:	48562
Cilt No	:	6
Sayfa No	:	507
Tapu Tarihi	:	03.09.2013

* Taşınmazın yüzölçümü 195 m² iken 11 m² yola terk yapılmak sureti ile 184 m² olarak değişmiştir.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nden 13.11.2015 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belgeler aşağıda ve ekte sunulmuştur.

TAŞINMAZ ÜZERİNDE;

31 nolu parsel üzerinde;

İrtifak: Diğer İrtifak Hakkı: 4431 ada 38 parsel lehine 31 parsel aleyhine 188,12 m² sahada otopark ve geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. (Başlama Tarih: 29/12/2014, Bitiş Tarih: 05/12/2113 - Süre: 99 Yıl) (29.12.2014 - 78255) (Söz konusu parsel üzerinden diğer parselere geçiş için düzenlenmiş irtifak hakkı niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

38 no.lu parsel üzerinde;

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; her iki taşınmazın da Yalçın OĞUZ adına kayıtlı iken 03.09.2013 tarih ve 48562 yevmiyeli satış işlemi ile maliki Atakule GYO A.Ş. olarak değişmiştir. Bunun haricinde mülkiyet bilgilerinde bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

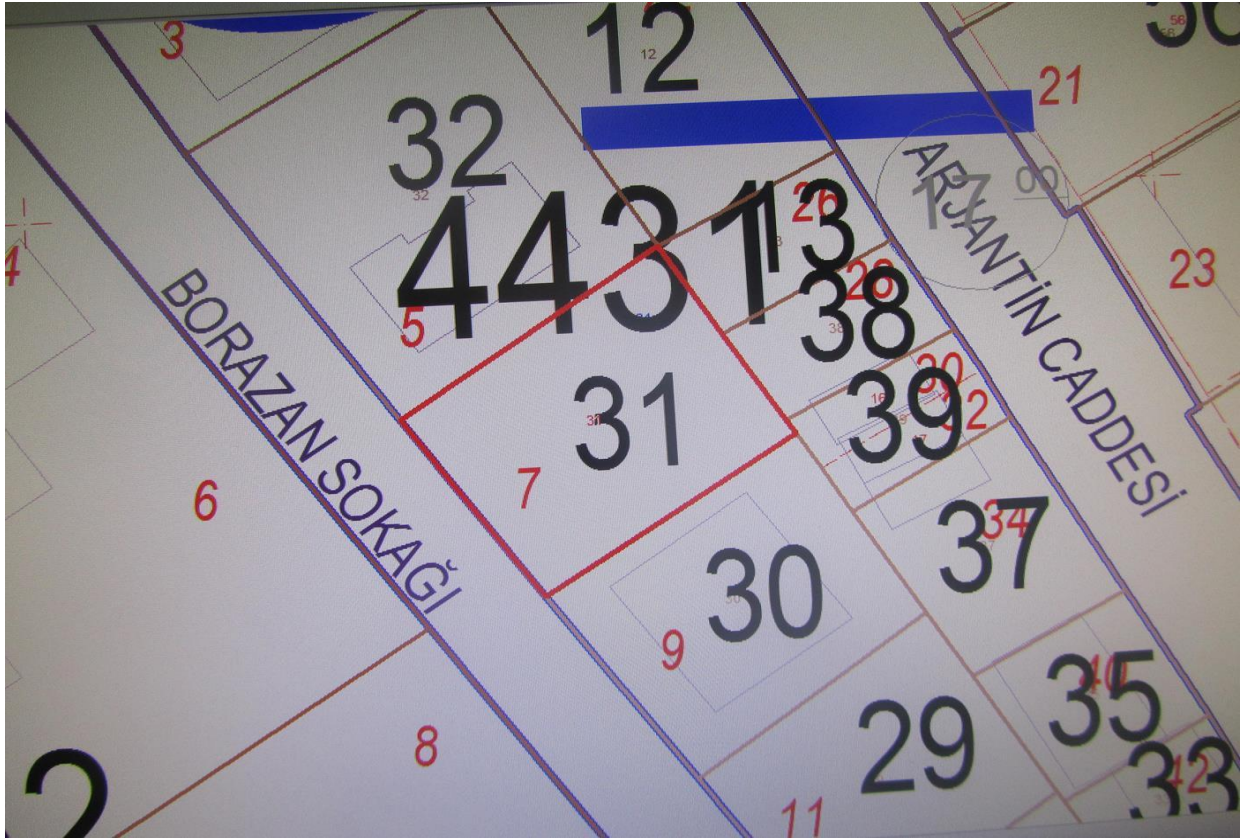
Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 13.11.2015 tarihinde yapılan incelemelerde 23.03.1976 tarih ve karar ve 26.04.1976 tarih ve 0601132822/4305 sayılı yazı ile onaylanmış olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre taşınmazlar 'Konut Alanı'nda kalmakta olup yapılaşma koşulları;

31. no.lu parsel için;

Ayrık nizam 4 katlı klasik parsel yapılaşması, çekme mesafeleri önden 5 m, yanlardan 3 m şeklinde,

38 no.lu parsel için;

Blok nizam 4 kat, çekme mesafeleri önden 3,70 m şeklindedir.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Çankaya Belediyesi'nde yapılan dosya incelemesinde ise dosyaların işlemde olmasından ötürü dosya incelemesi yapılmamıştır. 4431 ada 38 parsel için 15.12.2015 tarih 76/15 sayılı, 4431 ada 31 parsel için 15.12.2015 tarih 77/15 sayılı iksa ruhsatı alınmıştır.

4431 ada 31 parsel için 30.12.2015 tarih 502/15 sayılı yeni yapı ruhsatı alınmıştır. 4431 ada 31 parsel için 22.04.2015 tarihli mimari proje bulunmaktadır.

Müşteri firma tarafından alınan bilgiye göre 38 parsel üzerinde ruhsat aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır. Yapılan hesaplamalar müşteri firma tarafından ibraz edilen avan projelerdeki hesaplamalara istinaden yapılmıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadır.

2.3.4 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son 3 yıllık planlar incelendiğinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Gökdem Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Mustafa Kemal Mh. 2140 Cd. No:18 - İç Kapı No: 1
Çankaya/Ankara

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 ada 31 parsel üzerindeki proje ve 4431 ada 38 numaralı parsel bulunan arsa nitelikli taşınmazlardır.

Her iki arsa da halihazırda boş olup üzerlerinde daha önce mevcut olan, halihazırda yıkılmış olan binaların moloz yığınları bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu 38 no.lu parsel, Arjantin Caddesi üzerinde trafiğin akış yönüne göre Filistin Sokak'tan Arjantin Caddesi'ne girince sol kolda yer almaktadır. 31 no.lu parsel ise 38 nolu parselin tam arkasında, Arjantin Caddesi'nin batısındaki ilk paralel sokak olan Borazan Sokak üzerinde trafiğin akış yönüne göre Attar Sokak'tan Borazan Sokak'a girildiğinde sağ kolda yer almaktadır.

Taşınmazlardan 38 no.lu parselin cepheli olduğu Arjantin Caddesi, Ankara'nın en bilinen, uzun yıllar boyunca en prestijli firmaların, cafe-restoranların ve Ankara'da tek şubesi bulunan butik mağazaların yer seçimi yaptığı, prestijli bir caddedir. Ancak özellikle son 5-10 yıllık süreçte inşaat sektöründeki hızlı gelişim, özellikle Konya Yolu ve Eskişehir Yolu'nda inşa edilen, konut, ofis ve AVM fonksiyonlarını bir arada bulunduran çok sayıda yeni projenin hayata geçmesi, ayrıca Çayyolu, Bilkent, Park Caddesi gibi kentin gelişme bölgelerindeki yeni prestijli alanların oluşması ile bölge önemini kısmen yitirmiştir. Daha önce bölgede faaliyet gösteren cafe restoranların bir kısmı kapanmış ya da şehrin farklı bölgelerine taşınmıştır.

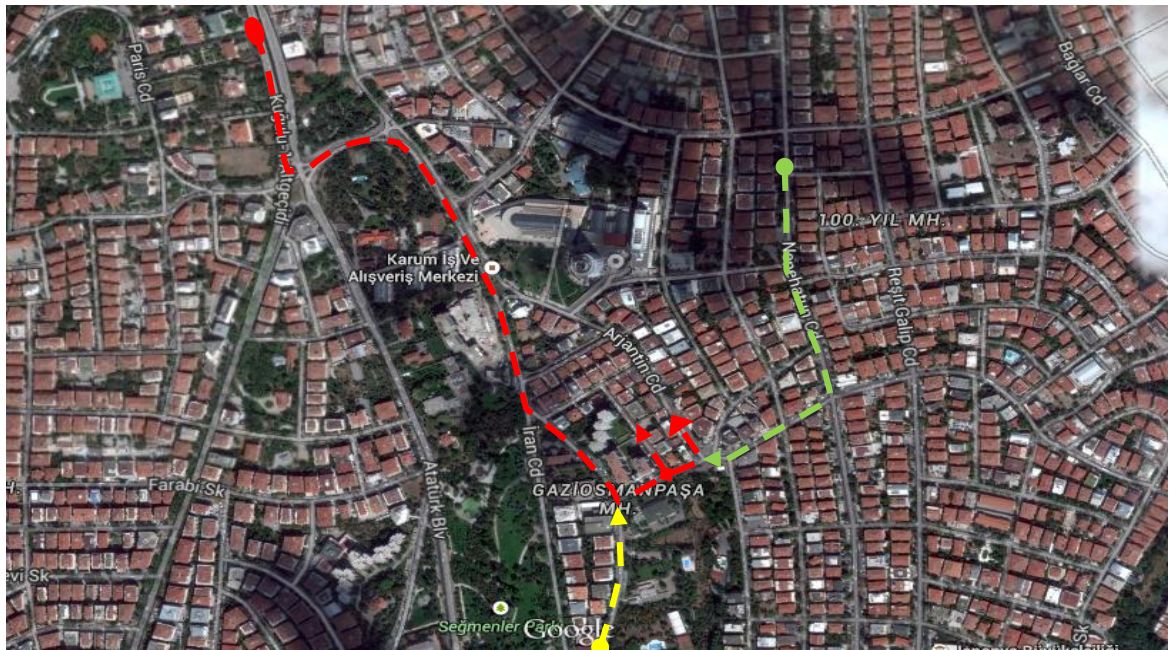
Bölgede halihazırda birçok bankanın ticari ve kurumsal şubesi ile bölge müdürlük binaları, bazı firmaların holding binaları, çeşitli cafe-restoranlar ve ofis kullanımları bulunmaktadır. 31 no.lu parselin ise yan tarafında otel bulunmaktadır. Bu parselin cepheli olduğu Borazan Sokak ağırlıklı olarak konut yerleşim birimlerinden oluşmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım özel araçlarla ve Arjantin Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Bölgede yer alan sokakların bir çoğunda araç trafiği tek yönlü olarak işlemektedir. Arjantin Caddesi'ne Atatürk Bulvarı tarafından ulaşmak için Kuşulu Park Kavşağı'ndan İran Caddesi girip bu caddeden sola ayrılan Turan Emeksiz Sokak'a girip, bu sokaktan sola ayrılan Attar Sokak'a girip sokağın sonundan sola dönerek ulaşılabilir. Karum AVM, Sheraton Hotel ve banka şubeleri nirengi noktaları olarak gösterilebilir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

4431 ada 31 parsel: 584,00 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Daha önce parsel üzerinde bulunan, halihazırda yıkılmış olan yapının moloz yığınları halen parsel üzerinde yer almaktadır. Arsa geometrik form olarak dikdörtgen şeklindedir. Parselin Borazan Sokak'a yaklaşık 21 m cephesi, yoldan yaklaşık 27,8 m derinliği vardır. Parselin yola bakan cephesi tel çit üzeri hasır malzeme ile çevrilidir. Parselin her iki tarafında da 4 katlı, ayırık nizamlı, apartman tipi binalar bulunmaktadır. 4431 ada 31 parsel için 30.12.2015 tarih 502/15 sayılı yeni yapı ruhsatı alınmış olup inşaat henüz başlamamıştır.

4431 ada 38 parsel: 184,00 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Daha önce parsel üzerinde bulunan, halihazırda yıkılmış olan yapının moloz yığınları halen parsel üzerinde yer almaktadır. Arsa geometrik form olarak dikdörtgen şeklindedir. Parselin Arjantin Caddesi'ne yaklaşık 11 m cephesi, yoldan yaklaşık 18 m derinliği vardır. Parselin yola bakan cephesi tel çit üzeri hasır malzeme ile çevrilidir. Parselin sol tarafında her iki yandan bitişik nizamlı 3 katlı bina, sağ tarafında ise 38 no.lu parsel ile bitişik nizamlı olan 2 katlı bina bulunmaktadır.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

Ankara, doğuda Kırşehir ve Kırıkkale; batıda Eskişehir; kuzeyde Çankırı; kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. Akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Ankara çevresinde plato üzerinde yükselen münferit dağlar ile kuzeydeki dağlık sahada ise yağışlardaki artış yüzünden orman örtüsü kendini belli etmeye başlar. Güneyde İç Anadolu ikliminin bariz özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer.

Ankara, başkent olmadan önce otuz bin kişilik bir nüfusa sahipti; ancak başkent olduktan sonra önce İstanbul ve İzmir'den sonra en kalabalık üçüncü kent oldu, ardından İzmir'i geçerek İstanbul'dan sonra Türkiye'nin en kalabalık kenti oldu. Ankara bugün dünyanın en kalabalık 38. kentidir. Kent nüfusu bugün beş milyon civarında olmakla birlikte her geçen gün büyümektedir. Kent, ülkenin en çok göç alan kentlerindendir.



Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir.[44] 2001 yılı itibarıyla Gayri Safi Yurtiçi Hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45.3'ü ticaretten kaynaklanmaktaydı. 2001 yılında en hızlı gelişen ekonomik sektör yılda %231 ile "banka hizmetleri", en hızlı gerileyen sektör ise "madencilik ve taş ocakçılığı" idi (%-55) Türkiye gayrisafi millî hasıla'sının %9'una sahiptir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.045.083 kişidir. Nüfus artış hızı binde 15,89 olarak ölçülmüştür.

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, 2000 Yılı Genel Sayım sonuçlarına göre; toplam nüfusu 769.331'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. Çankaya Cumhurbaşkanlığı konutu 483 dönümlük bir alan üzerinde kurulmuştur. 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, Kuşulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır.



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 özellikle 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 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç 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.

2015 yılının geneline bakıldığında ise 2016 yılı için beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * 38 no.lu parsel şehrin en prestijli ve bilinen caddelerinden olan Arjantin Caddesi üzerinde konumlanmıştır.
- * 31 no.lu parselin cephesi geniş olup ve ayrık nizamlı yapılaşma koşullarına sahip durumdadır.
- * Arsaların üzerinde yer alan eski binaların yıkılmış durumdadır.
- * 38 no.lu parselin tabela ve reklam kabiliyeti çok yüksektir.
- * Ulaşılabilirlikleri iyi durumdadır.
- * 4431 ada 38 parsel ve 31 parsel arasında otopark ve geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 31 no.lu parselin ara sokağa cephelidir.
- * Parsellerin içinde yer aldığı bölgede cadde ve sokaklar dar alanlı olduğundan otopark sıkıntısı çekilmektedir.
- * 38 no.lu parselin cephesi dardır ve bitişik nizamlı yapılaşma koşullarına sahiptir.
- * Parseller arkalı önlü olarak birbirlerine komşu olmalarına rağmen Belediyece klasik parsellerde arkalı önlü tevhid işlemine izin verilmemektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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 itibarı 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, değerlemesi 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;
 -Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı, ve
 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

* Artçe Gayrimenkul

Tel 0532 737 68 38

Taşınmaz Gaziosmanpaşa Çayhane Sokak'ta yer almaktadır. 656 m² yüzölçümlüdür. Zemin + 2 kat inşaat izni olduğu bilgisi alınmıştır. Kot farkından dolayı 1 bodrum kat kazancı sağlanabileceği belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlara göre inşaat hakkı ve konum şerefiyesi olarak daha dezavantajlı bir noktada yer almaktadır.

SATILIK	656 .-M ²	2.500.000 .-TL	3.811 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

* Koçak Gayrimenkul Bankası

Tel 0536 457 18 18

Taşınmaz Vali Konağı'nın karşı tarafında yer almaktadır. Reşit Galip Caddesi'ne çok yakın bir konumda bulunmaktadır. 3 bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat ve çatı katından oluşan projesinin hazırlandığı bilgisi alınmıştır. 560 m² yüzölçümlü arsa üzerine 2331 m² inşaat alanı proje geliştirilebilmektedir. USD bazında istenen değer 2.200.000 USD dir. 38 parselde yer alan değerlendirme konusu taşınmaza benzer şerefiyeye sahip olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	560 .-M ²	6.350.000 .-TL	11.339 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

* Koçak Gayrimenkul Bankası

Tel 0536 457 18 18

Emsal taşınmaz Gaziosmanpaşa Koza Sokak'ta yer almaktadır. H:4 kat konut imarlı olduğu bilgisi alınmıştır. Konut veya ticari uygulamalar yapılabileceği belirtilmiştir. 1 yılı aşkın bir süredir satılık durumda olan parselin USD değeri 1.500.000 USD olup döviz bazındaki değeri kur artışına rağmen değiştirilmemiştir. Pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir.

SATILIK	706 .-M ²	4.335.000 .-TL	6.140 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Ticari Emsaller

* Arcadia Gayrimenkul

Tel 0537 786 68 66

Yaklaşık 6 yaşında olan bina komple olarak satılıktır. Filistin Sokağına çok yakın bir konumda yer aldığı bilgisi alınmıştır. 2308 m² toplam kullanım alanı ile birlikte pazarlanmaktadır. Tüm teknik altyapısının hazır olduğu ve binanın bodrum katlarında yaklaşık 40 araçlık kapalı otopark imkanı bulunduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	2308 .-M ²	40.000.000 .-TL	17.331 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

* Artçe Gayrimenkul

Tel 0532 625 54 00

Taşınmaz Gaziosmanpaşa Koza Sokak'ta yer almaktadır. Eski bir binada yer almakta olup 2 bölümden oluştuğu ve kuaför olarak işletildiği bilgisi alınmıştır. Toplam 60 m² kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Satılması durumunda yeni kira bedelinin 2.500 TL olacağı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	60 .-M ²	500.000 .-TL	8.333 .-TL/M ²
KİRALIK	60 .-M ²	2.500 .-TL	42 .-TL/M ²

* Ankira Emlak

Tel 0544 292 63 76

Emsal taşınmaz Gaziosmanpaşa Kızılkulesi Sokak'ta yer almaktadır. 450 m² arsa üzerinde 237 m² bina oturumuna sahiptir. Bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. 1000 m² toplam kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. 10.000 TL+KDV kira bedeli ile halihazırda kiracısı bulunduğu bilgisi alınmıştır. 8-10 yaşındadır.

SATILIK	1000 .-M ²	7.650.000 .-TL	7.650 .-TL/M ²
KİRALIK	160 .-M ²	10.000 .-TL	63 .-TL/M ²

* Mavi Emlak

Tel 0312 427 60 43

Taşınmaz Borazan Sokak'ta yer almaktadır. (31 parselin bulunduğu sokak) İşyeri olarak daha önce kullanıldığı bilgisi alınmıştır. 150 m² kullanım alanına sahip taşınmaz eski bir binada yer almaktadır. 1. katta konumlanmıştır.

KİRALIK	150 .-M ²	6.000 .-TL	40 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

* Coldwell Banker Başkent Temsilciliği

Tel 0532 294 03 64

Emsal taşınmaz kiralık olarak pazarlanmaktadır. Filistin Caddesi ve Arjantin Caddesi'nin kesiştiği köşede konumlanmıştır. 300 m² kullanım alanına sahiptir. 150 m² de bahçe kullanımına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Şerefyesinin daha yüksek olduğu düşünülmektedir. Köşe konumdadır.

KİRALIK	300 .-M ²	25.000 .-TL	83 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

Konut Emsalleri*** Kule Gayrimenkul**

Tel 0532 235 93 95

Nene Hatun Caddesi üzerinde yer alan daire nitelikli taşınmaz eski bir binada ara katta yer almaktadır. 2+1 plan tertiplidir. 115 m² kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Eski bir binada yer almaktadır. Yeni binalarda bu değerin 4.000-5000 TL mertebesinde olabileceği düşünülmektedir.

SATILIK	115 .-M ²	287.000 .-TL	2.496 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

*** Turyap Reşit Galip Temsilciliği**

Tel 0506 488 78 28

Filistin Caddesi ve Reşit Galip Caddesi'ne çok yakın bir konumda yer alan daire tamamlanmak üzere olan bir binada yer almaktadır. Çatı dubleks olarak 4+1 plan tertibi ile pazarlanmaktadır. 150 m² olarak pazarlanmaktadır. Şerefiye olarak 31 parselin bulunduğu Borazan Sokak'la benzer özelliklere sahip olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	150 .-M ²	750.000 .-TL	5.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

*** Sahibinden Satılık**

Tel 0539 880 87 39

Nene Hatun Caddesi'nde yer alan eski bir binada yer alan taşınmaz 2+1 planlıdır. 96 m² olarak pazarlanmaktadır. Ofis kullanımına da uygun durumda olduğu bilgisi alınmıştır. Ana cadde üzerindedir. Eski bir binada yer almasına karşın şerefiyesinin iyi düzeyde olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	150 .-M ²	475.000 .-TL	3.167 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (31 no.lu parsel)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Artçe Gayrimenkul	Koçak Gayrimenkul Bankası	Koçak Gayrimenkul Bankası
SATIŞ FİYATI		2.500.000	6.350.000	4.335.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN*	584,00m ²	656	560	706
BİRİM M ² DEĞERİ		3.811	11.339	6.140
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUT	10%	10%	0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	İYİ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	-20%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		10%	-20%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.470	4.192	9.071	6.140

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (38 no.lu parsel)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Artçe Gayrimenkul	Koçak Gayrimenkul Bankası	Koçak Gayrimenkul Bankası
SATIŞ FİYATI		2.500.000	6.350.000	4.335.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN*	184,00m ²	656	560	706
BİRİM M ² DEĞERİ		3.811	11.339	6.140
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 20%	ORTA BÜYÜK 20%	ORTA BÜYÜK 20%
İMAR KOŞULLARI		BENZER	BENZER	BENZER
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUT	0%	0%	0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 30%	KÖTÜ 30%	KÖTÜ 30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		105%	105%	100%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	14.450	7.813	23.246	12.280

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki arsa birim net m² değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu (konut-ticaret alanları) gibi faktörlere bağlı olarak 31 no.lu parsel için 5.500 - 7.000 TL/m² aralığında olduğu, 38 no.lu parsel için ise parselin prestijli bir cadde üzerinde olması, kullanım alanının küçük olması, tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması gibi etkenler dikkate alınarak 13.000.- TL - 15.000.- TL arasında olduğu gözlemlenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölgede boş arsa sayısı yok denecek kadar azdır. Ancak üzerinde eski binalar bulunan parseller arsa olarak değerlendirilebilmektedir. Bu durumda olan binalarda ortalama arsa değerlerinin 5.000-6.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Söz konusu bölgede yeni yapılacak projeler için 31 no.lu parselde m² birim satış fiyatının 6000-7000.-TL/m² aralığında Arjantin Caddesi'ne cepheli kısımlarda ticari kullanım potansiyeli çok yüksek olduğu için zemin katta 20.000.- TL/m², normal katlarda ise 5.000-7.000.- TL/m² arasında olabileceği kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (4431 ADA 31 NO.LU PARSELİN 1/1 HİSSESİ'NİN)					
	Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
	4431	31	584,00	6.470	3.778.480,00
PARSELİN DEĞERİ (.-TL)				3.778.480,00	
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				3.808.000,00	
PARSELİN DEĞER (.-USD)				1.307.333,15	

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (4431 ADA 38 NO.LU PARSELİN 1/1 HİSSESİ'NİN)					
	Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
	4431	38	184,00	14.450	2.658.800,00
PARSELİN DEĞERİ (.-TL)				2.658.800,00	
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				2.773.000,00	
PARSELİN DEĞER (.-USD)				952.004,94	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazların üzerlerinde herhangi bir yapı ya da inşa faaliyet olmaması nedeni ile değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

4431 ada 31 parsel için 30.12.2015 tarih 502,15 Sayılı yeni yapı ruhsatı alınmıştır. 38 parsel için nakit akışları hazırlanırken inşaat alanı ve satılabilir alan bilgileri ruhsat belgesinden hesaplanmıştır.

4431 ada 38 parsel için ruhsat henüz alınmamış olup, avan projeler müşteri firmadan temin edilmiştir. İnşaat alanı tarafımıza ibraz edilen avan projesinden ve satılabilir alanlar ise 38 parsel için alınan ruhsat belgesindeki oranlar dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Ada/Parsel	Alan	Konut	İşyeri Alanı	Ortak Alan	İnşaat Alanı	Satılabilir Alan
4431/31	584	818,41	180,15	1.808,13	2.806,69	998,56
4431/38	184				768,00	273,24

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

Borazan Sokak 4431 Ada 31 Parsel için yapılan kabul ve varsayımlar:

Bu parsel için mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatı alınmıştır. Onaylı mimari projeye göre; parsel üzerinde toplam 8 katlı yapı inşa edilecektir. Projeye istinaden Binadaki kat dağılımları şu şekildedir; -12.37, -,9.48, -6.59, -3.10, 0.00, 3.50, 6.65 ve 9.80 kotlarında yer almaktadır. -12.37, -9.48 ve -6.59 kotları yer alan katlar 484 m² yaklaşık kapalı brüt alanına sahip olup bu katlar otopark alanı, binaya ait depo, kazan dairesi kullanımlarından oluşmaktadır. Satılabilir alanlar -3,10 kotundan itibaren başlamaktadır. Bu kotta yer alan kat ofis kullanımlı olup bina girişi bu kattan sağlanmaktadır. Bu katın üstünde yer alan 0.00, 3.50, 6.65 ve 9.80 kotlarında yer alan 4 normal kat ofis kullanımlı olup toplam kat brüt alanı 298 m² hesaplanmıştır. Ruhsat belgesine göre toplam inşaat alanı 2.808,69 m²'dir. Ruhsat belgesinde konut alanı 818.41 m², ofis ve iş yeri alanı 180,15 m² olarak belirtilmiştir. Satılabilir alan ortak alan hariç (Mesken+İşyeri ve Ofis) ruhsat alanı olarak kabul edilmiştir.

Arjantin Caddesi 4431 Ada 38 Parsel için yapılan kabul ve varsayımlar:

Söz konusu parsel için alınmış ruhsat bulunmamakta, proje bulunmaktadır. Tarafımıza sunulan avan projeye göre parsel üzerinde toplam 6 katlı yapı inşa edilecektir. Katların kotları -12.37, -9.48, -6.59, -3.09, 0.06, 3.21 dir. -12.37 ve -9.48 kotları 31 parselde yer alan bina ile müştereken kullanılabilecek şekilde tasarlanmıştır. Bu iki katın alanı yaklaşık 140'ar m² dir. Bu kısımlarda otopark alanı, binaya ait depo alanı, elektrik sayaç odası gibi ortak alanlar yer almaktadır. Binanın girişi -6.59 kotundan sağlanmakta olup bu kat dükkan kullanımlıdır. Yaklaşık toplam brüt kat alanı 113 m²'dir. Binaya Arjantin Caddesi'nden girilmektedir. -3.09, 0.06 ve 3.21 kotlarında yer alan kat kullanımları ofis niteliklidir. Bu katların brüt alanları 125 m² olarak hesaplanmıştır. Bu binada yapılacak uygulamada toplam inşaat alanı 768 m² olarak hesaplanmıştır.

Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin Satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı				
Ada No	Parsel No	Parsel Alanı	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
4431	31	584,00 m ²	998,56	2.806,69
4431	38	184,00 m ²	273,24	768,00
TOPLAM			1.271,80	3.574,69

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

Projeksiyon ile arsa değerinin belirlenmesi amaçlandığından inşaat maliyetleri ve diğer maliyetler dikkate alınmamış olup gelir üzerinden projeksiyon yapılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

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

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazın brüt ve net parsel alanı 31 no.lu parsel için 584,00 m², 38 no.lu parsel için 184,00 m² dir. Parsel üzerinde inşa edilebilecek yapıların toplam satışa esas alanı 31 no.lu parsel için 1.327 m², 38 no.lu parsel için 392 m² olarak hesaplanmış olup detayları yukarıdaki "Satılabilir Alan ve İnşaat Alanı Hesabı Tablosu"nda gösterilmiştir. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 12 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 4 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Buna istinaden 38 parseldeki konut ünitelerinin %50 sinin 1. dönemde %50 sinin 2. dönemde satılacağı, ticari birimin ise 2. dönemde satılacağı öngörülmüştür.

31 parselde 1. dönem satışların %50 sinin, 2. dönem %50 sinin, satılacağı, ticari birimin ise 2. dönemde satılacağı öngörülmüştür.

31 no.lu parsel için konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama **7.500.-TL/M²** ile satışa sunulabileceği, izleyen dönemlerde %3 oranında artacağı varsayılmıştır. İşyerinin ise satış birim değerinin 1. dönemde ortalama **8.000.-TL/m²** ile satışa sunulabileceği, izleyen dönemlerde %3 oranında artacağı varsayılmıştır.

38 no.lu parsel için ticari amaçlı kullanılacak olan bağımsız bölümlerin ortalama birim değerlerinin **25.000.- TL/M²**, ofis olarak kullanılacak bağımsız bölümlerin **12.000.-TL/M²** ile satışa sunulabileceği ve izleyen dönemlerde %3 oranında artacakları varsayılmıştır.

* Kat karşılığı oranı Arjantin Caddesindeki 38 parsel için %75, Sokakta yer alan 31 parsel için %65 kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur. Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %15- 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıl vadeli devlet tahvilinin net faizi yaklaşık %8 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

RUHSATLI 31 PARSEL İÇİN

% 8 Risksiz Oran
 + % 2 Risk Primi
 = %10,00 İskonto oranı

İndirgeme oranı yıllık olarak belirtilmiş olup, proje geliştirme 1 yıl içinde 4 aylık dönemler için yapılmıştır. İskonto Oranı (%10 / 12 ay) x (4 ay) = %3,33 olarak alınmıştır.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (4431 ADA 31 PARSEL)					
Arsa Alanı	584,00m ²	Emsal / KAKS			
Toplam Emsal İnşaat Alanı	0,00m ²	Mesken	Ofis İşyeri		
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı		82%	18%		
Satışa Esas İnşaat Alanı	998,56m ²	818,41m ²	180,15m ²		
NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
		2015 (Ock-Nsn)	2015 (May-Ağst)	2015 (Eyl-Aralık)	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Mesken)		50,00%	50,00%	0,00%	
Satılan Brüt Alan (Mesken)		409	409	0	818
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Mesken)		7.500	7.725	7.957	
Satış Geliri (Mesken)		3.069.038	3.161.109	0	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ofis)		0,00%	0,00%	100,00%	
Satılan Brüt Alan (Ofis)		0	0	180	0
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ofis)		8.000	8.240	8.487	
Satış Geliri (Ofis)		0	0	1.528.969	
Nakit Akım		3.069.038 TL	3.161.109 TL	1.528.969 TL	6.230.146 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		7.316.639 TL			
İNDİRGEME ORANI		3,33%			
Kat Karşılığı Oranı		65%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		4.755.815			
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		4.042.443			
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		6.921,99m ²			

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (4431 ADA 38 PARSEL)						
Arsa Alanı	184,00m ²	Emsal / KAKS				
Toplam Emsal İnşaat Alanı	0,00m ²	Ofis Alanı	Ticaret Alanı			
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı		67%	33%			
Satışa Esas İnşaat Alanı	273,24m ²	183,07m ²	90,17m ²			
NAKİT AKIŞI						
YATIRIM SÜRECİ	36					
		2015 (Ock-Nsn)	2015 (May-Ağs)	2015 (Eyl-Aralık)	TOPLAM	
		1.dönem	2.dönem	3.dönem		
NAKİT GİRİŞLERİ						
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ofis)		50,00%	50,00%	0,00%		
Satılan Brüt Alan (Ofis)		92	92	0		183
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ofis)		12.000	12.360	12.731		
Satış Geliri (Ofis)		1.098.416	1.131.369	0		
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticaret)		0,00%	0,00%	100,00%		
Satılan Brüt Alan (Ticaret)		0	0	90		0
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ticaret)		25.000	25.750	26.523		
Satış Geliri (Ticaret)		0	0	2.391.494		
Satış Gelirleri (Toplam)		1.098.416 TL	1.131.369 TL	2.391.494 TL		2.229.785 TL
Nakit Akım		1.098.416 TL	1.131.369 TL	2.391.494 TL		2.229.785 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		4.290.295 TL				
İNDİRGEME ORANI		3,33%				
Kat Karşılığı Oranı		75%				
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		3.217.721				
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		2.735.063				
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		14.864,47m ²				

Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Parsellerin Değeri					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
4431	31	584,00	6.921,99	4.042.442,94	1.387.820,29
4431	38	184,00	14.864,47	2.735.063,22	938.980,78
TOPLAM DEĞER (.-TL)				6.777.506,16	2.326.801,07
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				6.778.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				2.327.000,00	

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmaz için en etkin ve verimli kullanım şeklinin halihazırda bölgede mevcut kullanımların türüne göre 31 no.lu parsel için konut-ofis, 38 no.lu parsel için mağaza+ofis projesi geliştirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 2 adet parselin toplam değeri iki farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

■ Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre;

4431 ADA 31 NO.LU PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	3.778.480,00
4431 ADA 31 NO.LU PARSELİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	3.808.000,00

4431 ADA 38 NO.LU PARSELİN MEVCUT DEĞERİ (.-TL)	2.658.800,00
4431 ADA 38 NO.LU PARSELİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	2.773.000,00

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;

4431 ADA 31 NO.LU PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	4.042.442,94
4431 ADA 31 NO.LU PARSELİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	4.040.000,00

4431 ADA 31 NO.LU PARSELİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	7.316.638,81
4431 ADA 31 NO.LU PARSELİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	7.320.000,00

4431 ADA 38 NO.LU PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	2.735.063,22
4431 ADA 38 NO.LU PARSELİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	2.740.000,00

Değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde ve hasılat paylaşımı yöntemlerinde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmazlar için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ve 38 parsel üzerinde geliştirilmekte olan projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri için "Maliyet Yöntemi" ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

4431 Ada 38 numaralı parselin niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

4431 ada 31 parselin imar mevzuatı kapsamında, mimari projesinin onaylanmış olduğu, yapı ruhsatının düzenlenmiş olduğu görülmüştür. Tapu kütüğünde "Arsa" nitelikli olarak kayıtlı parselde değerlendirme tarihi itibarıyla kat irtifakı tesis edilmediği görülmüştür. Söz konusu taşınmaz için mevzuat gereği gereken tüm belgelerin düzenlenmiş olduğu görülmüştür.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne

6.5.6 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların 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; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında 4431 ada 31 parselin tapu niteliği "Arsa" olup mevcut durumda üzerinde yasal izinleri alınmış olan gayrimenkul projesi inşa edilmekte olup konu parselin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın "Projeler" başlığı altında, 4431 ada 38 parselin "arsa" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; 4431 ada 31 parsel ve 4431 ada 38 parselin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar ve yapılaşma durumu, 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 31 ve 38 no.lu parsellerin

31.12.2015 tarihli toplam değeri için ;

6.581.000 .-TL

(Altı Milyon Beş Yüz Seksen Bir Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

7.765.580 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

4431 ADA 31 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
3.808.000	1.307.333	1.196.243	4.493.440

4431 ADA 31 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
7.320.000	2.513.046	2.299.501	8.637.600

4431 ADA 38 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN MEVCUT DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
2.773.000	952.005	871.109	3.272.140

1 USD = 2,9128 .-TL 31.12.2015 (Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 3,1833 .-TL 31.12.2015 (Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

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.