



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma
Apt. No:23/2 Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

ANKARA, ETİMESGUT BALIKUYUMCU MAHALLESİ 91 ADET PARSELE İLİŞKİN DEĞERLEME RAPORU

16.11-01-217
ARALIK, 2016



EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ İŞTİRAKİDİR



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Balıkuyumcu Mahallesinde yer alan 91 adet Parselin SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.10-01-248			
RAPOR TARİHİ	28.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m ²)		
	Bknz. Tapu Bilgileri			
MEVCUT KULLANIM	Bknz. Ana Gayrimenkul Özellikleri			
İMAR DURUMU	Bknz. İmar Durum Bilgileri			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
EMLAK KONUT GYO HİSSE DEĞERİ (₺)	349.424.348,05 ₺			

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 Rapor Tarihi.....	4
1.2 Rapor Numarası	4
1.3 Rapor Türü	4
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	5
1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri.....	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri.....	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 Uygunluk Beyanı	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar.....	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	15
3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	16
3.3.2 Maliyet Yaklaşımı.....	17
3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi	18
3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	18
3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi	20
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	22
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	22
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm	22
4.2 Demografik Veriler.....	23
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	25
5.1 Bölge Analizi.....	25
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri	28
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	33
5.4 Kadastral Durum Bilgileri	39
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	45
5.7 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	49
5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	49
5.8 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	68
5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	68
5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım	68
5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	68
5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi	68
5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	68

5.14 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	69
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	70
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	70
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	70
6.3 Emsal Araştırması.....	70
6.3.1 Çevrede Satılık Arsa Emsal Araştırması	70
6.3.2 Çevrede Satılık İşyeri ve Konut Emsal Araştırması.....	72
6.4 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri	74
6.5 Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değer Takdiri	78
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	80
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması	80
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	80
8. SONUÇ.....	81
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	81
8.2 Nihai Değer Takdiri	81
RAPOR EKLERİ.....	81

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

28.12.2016

1.2 Rapor Numarası

16.11-01-217

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Balıkuyumcu Mahallesi, 49240 ada 1 parsel, 49241 ada 1 parsel, 49249 ada 3 parsel, 61927 ada 1 parsel, 61928 ada 1 parsel, 61929 ada 1 parsel, 61930 ada 1 parsel, 61931 ada 3 parsel, 61932 ada 1 parsel, 61937 ada 1 parsel, 61938 ada 1 parsel, 61942 ada 1 parsel, 61943 ada 1 parsel, 61945 ada 1 parsel, 61946 ada 1 parsel, 61947 ada 1 parsel, 61948 ada 1 parsel, 61949 ada 1 parsel, 61951 ada 1 parsel, 61952 ada 1 parsel, 61953 ada 2, 3, 4, 5 parseller, 61954 ada 1 parsel, 61955 ada 1 parsel, 61956 ada 1 parsel, 61957 ada 1 parsel, 61958 ada 1 parsel, 61959 ada 1 parsel, 61960 ada 1 parsel, 61961 ada 1 parsel, 61962 ada 1 parsel, 61963 ada 1 parsel, 61964 ada 1 parsel, 61968 ada 1 parsel, 61969 ada 2 parsel, 61972 ada 1 parsel, 61974 ada 1 parsel, 61975 ada 1 parsel, 61980 ada 1 parsel, 61981 ada 1 parsel, 61982 ada 1 parsel, 61983 ada 1 parsel, 61984 ada 1 parsel, 61985 ada 1 parsel, 61987 ada 1 parsel, 61989 ada 1 parsel, 61992 ada 1, 2, 4, 5 parseller, 61996 ada 2 parsel, 62000 ada 1 parsel, 62007 ada 1 parsel, 62008 ada 1 parsel, 62011 ada 1, 2, 3, 4 parseller, 62013 ada 1 parsel, 62014 ada 1 parsel, 62017 ada 3 parsel, 62018 ada 1 parsel, 62020 ada 1, 4 parseller, 62021 ada 1 parsel, 62023 ada 2 parsel, 62026 ada 1 parsel, 62028 ada 1 parsel, 62030 ada 1 parsel, 62032 ada 1 parsel, 62033 ada 1 parsel, 62034 ada 1 parsel, 62036 ada 1 parsel, 62037 ada 1 parsel, 62038 ada 1 parsel, 62039 ada 1 parsel, 62041 ada 1 parsel, 62043 ada 1 parsel, 62044 ada 1 parsel, 62045 ada 1 parsel, 62046 ada 5 parsel, 62050 ada 4 parsel, 62051 ada 1, 2 parseller, 62052 ada 1 parsel, 62053 ada 1 parsel, 62054 ada 1 parsel, 62055 ada 1 parsel, 62056 ada 1 parsel numaralı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

26.12.2016

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Ekonomist Mesut TAYANÇ, Değerleme Uzmanı H.Serhat BERKLİ ve Değerleme Uzmanı Geomatik Mühendisi Sinem YAVUZ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ. ile Şirketimiz arasında 14.11.2016 tarihinde imzalanan 2016/148 numaralı sözleşmedir.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Ünvanı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Balıkuyumcu Mahallesi, 49240 ada 1 parsel, 49241 ada 1 parsel, 49249 ada 3 parsel, 61927 ada 1 parsel, 61928 ada 1 parsel, 61929 ada 1 parsel, 61930 ada 1 parsel, 61931 ada 3 parsel, 61932 ada 1 parsel, 61937 ada 1 parsel, 61938 ada 1 parsel, 61942 ada 1 parsel, 61943 ada 1 parsel, 61945 ada 1 parsel, 61946 ada 1 parsel, 61947 ada 1 parsel, 61948 ada 1 parsel, 61949 ada 1 parsel, 61951 ada 1 parsel, 61952 ada 1 parsel, 61953 ada 2, 3, 4, 5 parseller, 61954 ada 1 parsel, 61955 ada 1 parsel, 61956 ada 1 parsel, 61957 ada 1 parsel, 61958 ada 1 parsel, 61959 ada 1 parsel, 61960 ada 1 parsel, 61961 ada 1 parsel, 61962 ada 1 parsel, 61963 ada 1 parsel, 61964 ada 1 parsel, 61968 ada 1 parsel, 61969 ada 2 parsel, 61972 ada 1 parsel, 61974 ada 1 parsel, 61975 ada 1 parsel, 61980 ada 1 parsel, 61981 ada 1 parsel, 61982 ada 1 parsel, 61983 ada 1 parsel, 61984 ada 1 parsel, 61985 ada 1 parsel, 61987 ada 1

parşel, 61989 ada 1 parşel, 61992 ada 1, 2, 4, 5 parşeller, 61996 ada 2 parşel, 62000 ada 1 parşel, 62007 ada 1 parşel, 62008 ada 1 parşel, 62011 ada 1, 2, 3, 4 parşeller, 62013 ada 1 parşel, 62014 ada 1 parşel, 62017 ada 3 parşel, 62018 ada 1 parşel, 62020 ada 1, 4 parşeller, 62021 ada 1 parşel, 62023 ada 2 parşel, 62026 ada 1 parşel, 62028 ada 1 parşel, 62030 ada 1 parşel, 62032 ada 1 parşel, 62033 ada 1 parşel, 62034 ada 1 parşel, 62036 ada 1 parşel, 62037 ada 1 parşel, 62038 ada 1 parşel, 62039 ada 1 parşel, 62041 ada 1 parşel, 62043 ada 1 parşel, 62044 ada 1 parşel, 62045 ada 1 parşel, 62046 ada 5 parşel, 62050 ada 4 parşel, 62051 ada 1, 2 parşeller, 62052 ada 1 parşel, 62053 ada 1 parşel, 62054 ada 1 parşel, 62055 ada 1 parşel, 62056 ada 1 parşel numaralı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa satış değeri için Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak

Hazırlanmıştır.

Rapor'da yer alan veriler fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup, bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere üç nüsha olarak **sınırlı sayıda üretilmiştir**. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya

kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir.

Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Şirket sorumluluk kabul etmeyecektir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	26.12.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,5156 ₺ esas alınmıştır.
€/₺	26.12.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,6760 ₺ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayınlanmış "Seri: VIII, No: 45 Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" Hükümlerince, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlar, uygulama esasları ve kılavuz notlarına aşağıda özetle yer verilmiştir.

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar Değeri'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir.

Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. İyi bir Değerleme Raporunun, Uluslararası Değerleme Standartları'nda tanımlanan, değerlemenin bu üç temel yönüne de (UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme; UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları; UDES 3, Değerlemenin Raporlanması) hitap etmesi gerekir. Bu sebeple bu Rapor, UDES'in aşağıdaki

açıklanacak değerlendirme standartları, uygulama esasları ve kılavuz notları yanında, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na ilişkin esasları da içermektedir.

Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

Pazar Değeri kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanır ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
 - Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan Pazar Değeri tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.
 - Pazar değeri esaslı değerlemeler, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımını belirlemelidir; çünkü bu kullanım, mülkün değerinin belirlenmesindeki en önemli etkidir.
 - Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümünden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.
 - Pazar esaslı değerlemeler, değere, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir.
- Mülklerin pazar dışı esaslara göre değerlemesinde, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını ya da normal veya tipik olmayan Pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar kullanılır.

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Bu Standardın amacı, Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı Pazar Değerinin tahmin edilmesi olduğunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

- Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri'ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları [UDES], Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraflar 6.3, 6.4, 6.5). Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.
- Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadaki elde edilen kriterleri esas aldıklarında Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadaki elde edilen verileri esas alması durumunda Pazar Değeri olmalıdır.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil

eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, her bir Pazar Değeri çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.

Kapsam

- UDES 1, mülkün Pazar Değeri'ne, genellikle gayrimenkuller ve bunlarla ilişkili unsurlara uygulanmaktadır.

Değerlemesi yapılan mülkün, süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade piyasada satılıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.

Tanımlar

- Pazar Değeri, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki 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.
- Mülk teriminin kullanılmasının nedeni, bu Standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu Standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, varlık terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:
 - *“Tahmini tutar...”* tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen fiyat anlamındadır. Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımıyla tutarlı olarak değerlendirme tarihinde piyasada makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür. Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, Özel Değer'in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi Standardı 2, paragraf 3.8).
 - *“...bir mülkün el değiştirmesi gereken...”* ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de tahmini bir tutarı ifade ettiği

gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, değerlendirme tarihinde Pazar Değeri tanımının tüm unsurlarını içeren bir alım satım işleminin sonuçlanmasını beklediği fiyattır.

o “...değerleme tarihinde...” tahmini *Pazar Değeri*’nin belirtilen tarihe özgü olduğunu göstermektedir.

Piyasalar ve piyasa koşulları değişebildiğinden tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Bu değerlendirme, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin değerlendirme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtacaktır. Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin eşzamanlı olarak el değiştirdiği ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.

o “...istekli bir alıcıyla...” satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya karardır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dahilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasa ile ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemini gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiği fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de “piyasa”yı oluşturanlar arasında sayılmaktadır.

o “...istekli bir satıcı arasında...” ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyata satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) piyasada elde edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, piyasa şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü ‘istekli satıcı’ varsayımsal bir satıcıdır.

o “... tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında...” fiyat seviyesini piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya *Özel Değer* nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır (Bkz. Uluslararası Değerleme Standardı 2, paragraf 3.8). *Pazar Değeri* üzerinden işlem, her

biri bağımsız olarak hareket eden birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır.

○ “...uygun bir pazarlamanın ardından...” mülkün *Pazar Değeri* tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere piyasaya en uygun şekilde sunulması anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir.

Piyasaya sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.

○ “... tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri...” ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerlendirme tarihinde pazarın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için fiyatların gittikçe düştüğü bir piyasada daha önceki pazar seviyelerinden daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer satın alma ve satış örnekleri için bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.

○ “...ve baskı altında olmaksızın...” ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.

- Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.
- *En verimli ve en iyi kullanım* (EVİK). Bir mülkün fiziksel olarak mümkün olan, haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmekte olan mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır.

Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1'in (UDU 1) odak noktasını oluşturmaktadır ve bu standart ile bir arada ele alınmalıdır.

Finansal Raporlama İçin Değerleme (UDU 1) muhasebeyi etkileyen değerleme standartlarıyla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarına, Muhasebecilere ve kamuya kılavuzluk etmektedir. Duran varlıkların Makul Değeri, genelde Pazar Değerleri'dir (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.1).

Değerleme uzmanları ve muhasebeciler tarafından değişimli olarak kullanılan birçok terim örneği bulunmaktadır. Bu terimlerin bazıları yanlış anlaşılmalara ve Standartların da muhtemelen yanlış kullanılmasına neden olmaktadır. UDES 1, Pazar Değeri'ni tanımlamakta ve Pazar Değeri'ni oluşturan kriterleri ele almaktadır.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

Değerleme Yaklaşımları

- Pazar değerinin veya bir tanımlanmış *pazar değeri dışı değerin* takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar Değerleme Yöntemleri olarak tanınırlar.

- Piyasaya dayalı değerlemeler, normalde bir veya birkaç değerlendirme yaklaşımını piyasadan elde edilen verileri kullanarak ikame prensibini uygulamak suretiyle kullanılırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifin en düşük fiyatı *Pazar Değeri*ni oluşturma eğilimindedir. Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- *Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı*. Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

- o *Gelir İndirgeme Yaklaşımı*. Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.
- o *Maliyet Yaklaşımı*. Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir. (Bkz. Kılavuz notları N 8, Finansal Raporlama için Maliyet Yaklaşımı).

UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);

- “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”
- “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve
- “Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı”dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle “en etkin ve verimli kullanım analizi” ile “parsel geliştirme analizi” aşağıda sunulmuştur.

3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.

Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir. Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen / kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımı yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibarıyla gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve verimli kullanıma ilişkin olarak **UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri** başlıklı birinci bölümünde yer alan paragraf 6.0 ve izleyen düzenlemeler aşağıdadır.

6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım

6.1. Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.

6.1.1 Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece “en verimli ve en iyi kullanım” kavramı temeline oturtulan arazinin *Pazar Değeri*, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

6.2. Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

6.3 En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran, en olası kullanımıdır.

6.4 Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.

6.5 Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer Değerleme durumlarını değerlendirme imkanı verir.

6.6 Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılacak bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.

6.7 En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımını tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması,

hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin “En Etkin ve Verimli Kullanımı”nı saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi)’de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

5.25: Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

5.25.1 Arazi Değerlemesi için kullanılan bir emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

5.25.2 Arazi Değerlemesi için ayrıca bir altbölümler geliştirme tekniği de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak *Pazar Değeri* tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

5.25.3 Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.

5.25.4 Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen *soyutlama* olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

5.25.6 Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda Pazar Değeri'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Temmuz 2015'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2014 ve 2015 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

BAZI ÜLKE/ÜLKE GRUPLARINA İLİŞKİN BÜYÜME TAHMİNLERİ (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,3	3,1	1,5	2,5	-1,5	-3,4	7,5	6,8
	2016	3,8	3,6	1,7	3,0	0,7	0,2	7,5	6,3
OECD	2015	3,1	3,1	1,4	2,0	-0,8	-3,1	6,9	6,8
	2016	3,8	3,9	2,1	2,8	1,1	0,8	7,6	6,7
DB	2015	2,8	3,0	1,5	2,7	-1,3	-2,9	7,5	7,1
	2016	3,3	3,9	1,8	2,8	1,1	0,1	7,9	7,0

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

Buna göre 2016 yılı için yapılan büyüme tahminlerine göre; Çin Halk Cumhuriyeti için %6,3 ile %7,1 aralığında büyüme beklenmekte iken, Avro Bölgesi büyüme beklentisi %1,4 ile %2,1 aralığındadır.

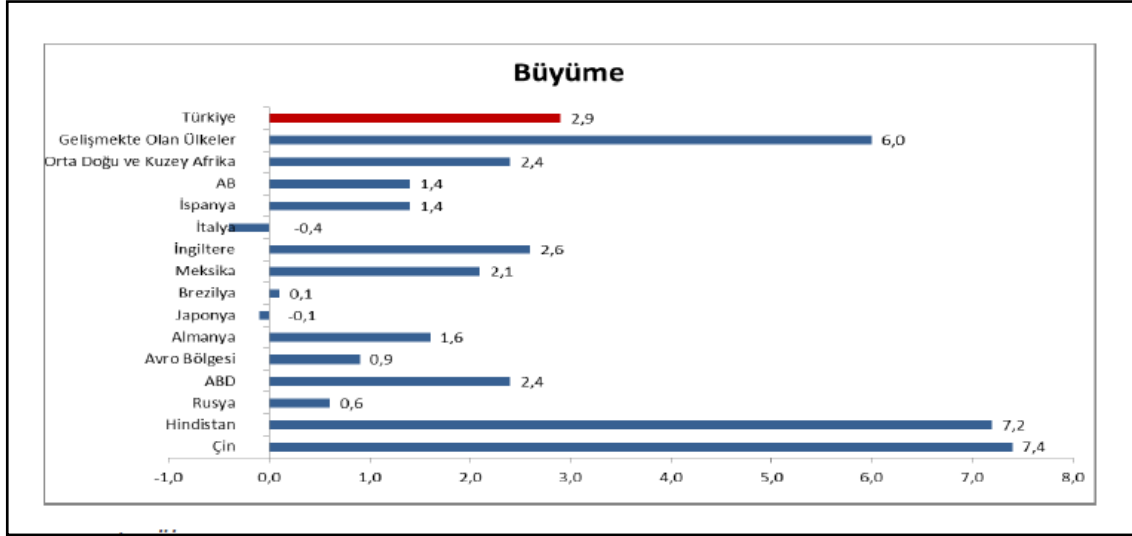
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T.C. Ekonomi Bakanlığı'nın 2015 – 2017 orta vadeli programının temel amacı; büyüme performansını yükseltirken cari işlemler açığını düşürmeye devam etmek, enflasyon hedefine ulaşmak ve böylece makroekonomik ve finansal istikrarı güçlendirmektir. Orta vadeli hedefler aşağıdaki tabloda sunulmuş olup, 2013 ve 2014 verileri gerçekleşen değerlerdir.

	2013	2014	2015	2016	2017
GSYH (Milyar \$)	823	800	850	907	971
Kişi Başına Milli Gelir, \$	10.822	10.404	10.936	11.541	12.229
GSYH Büyümesi	4,2	2,9	4,0	5,0	5,0
İşsizlik Oranı, %	9,0	9,9	9,5	9,2	9,1

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

Türkiye ekonomisi 2013 yılında Orta Vadeli Program'da (2014-2016) belirtilen %3,6'lık gerçekleşme tahminin üstünde %4,2 oranında büyümüştür. Türkiye 2014 yılında ise %2,9 büyüme kaydetmiştir.

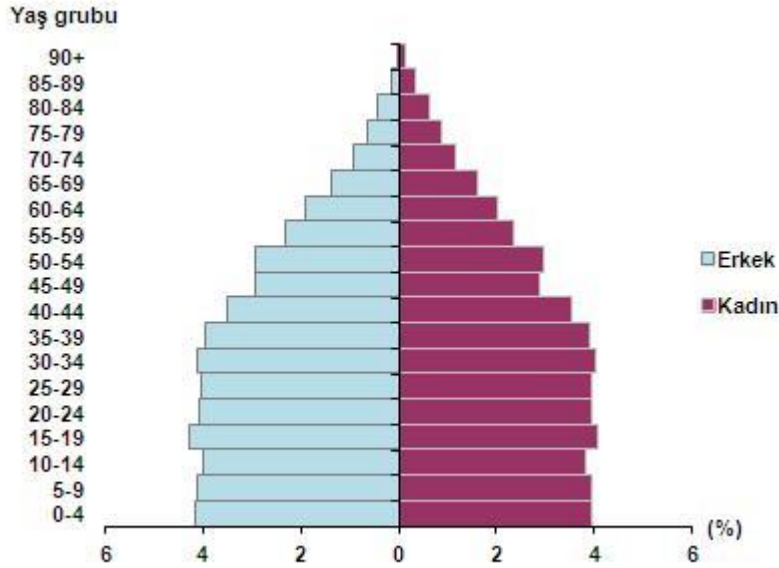


Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

4.2 Demografik Veriler

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi doğrultusunda 2015 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olarak açıklanmıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus piramidi, 2015 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde

2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmuştur.

2009-2015 yılı arasındaki nüfus değişimleri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Toplam	72.561.312	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053
İstanbul	12.915.158	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434
Ankara	4.650.802	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575
İzmir	3.868.308	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415
Bursa	2.550.645	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547
Antalya	1.919.729	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

Ankara: Ankara İli, Doğu yönünde Kırşehir ve Kırıkkale, Batı yönünde Eskişehir, Kuzey yönünde Çankırı, kuzeybatı yönünde Bolu ve Güney yönünde Konya ve Aksaray illeri ile çevrili, 26.897 km² yüzölçümüne sahip il'dir. Ankara ili; Merkez ilçe ile birlikte 25 ilçeden (Akyurt, Altındağ, Ayaş, Balâ, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar, Yenimahalle) meydana gelmiştir.



Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmasına rağmen, nüfusunun sadece %3'ü köylerde, %70'i ise il merkezinde yaşar. 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.

Etimesgut: Etimesgut ilçesi Ankara'nın batısında toplam 10.300 hektar yüz ölçümüne sahip Ankara metropolünün merkez ilçelerinden biridir. Batısında Sincan, kuzey ve doğusunda Yenimahalle, güneyinde Çankaya ilçeleri ile komşudur. Etimesgut ilçesi, Doğudan batıya doğru eğimi azalan çanak şeklinde bir oluk Vadi görünümündedir. Vadinin tabanına oturmuş Ankara Çayı'na dik tepe aralarından uzanan yan vadilerle bütünleşen Ankara Ovası yer alır. İlçenin ortalama yüksekliği ise 807 metredir. Etimesgut doğudan batıya %3 eğimi ile geçen Ankara Çayı, Çubuk, İncesu ve Hatip Çaylarının birleşmesiyle oluşmuştur. Bağlıca, Eryaman, Elvankent, Emirler, Güzelkent, Yapracık ve Elvan Mahallesi olarak adlandırılan toplu konut bölgelerinde modern şehircilik anlayışına uygun planlı bir yapılaşma söz konusudur. Ankara'da yer alan Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak, Keçiören gibi diğer ilçelerde mevcut imar planlarına göre imara açılacak sahaların sınırına gelmiş olması ve arsa maliyetlerinin yüksek olması gibi nedenler bölgeye yerleşimin artmasını sağlamıştır. Toplu konut yapılaşma arayışlarında Etimesgut'u yüksek seviyede bir cazibe merkezi haline getirmiştir.

Çok daha ucuz fiyatlarla Arsa Ofisi tarafından sağlanan arsalar üzerinde, çok sayıdaki konut kooperatifleri ve Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından Altay, Elvan, Eryaman gibi mahallelerde büyük sayılarda konut yapılaşmasına gidilmiştir. Bu gelişme, Ankara içinden eski kiracı konumundaki aileleri Etimesgut'a çekerken, Ankara dışından da nüfus çeken sonuçlar yaratmıştır. Etimesgut tarihi İpek Yolu üzerinde kurulmuştur. Bugün de Ankara - İstanbul demiryolu, Ankara - Ayaş ve Ankara İstanbul karayolu Etimesgut'tan geçmektedir. Ayrıca Ankara -Eskişehir karayolu ilçenin güney sınırını teşkil etmektedir. Ankara otobanı çevre yolunun büyük bir bölümü Etimesgut sınırları içerisindedir. Etimesgut'a karayolu ile aşağıdaki noktalardan girilir. Eskişehir yolu *Zırhlı Birlikler* kavşağından, İstanbul Yolu Şaşmaz Kavşağından, Ayaş Yolu Şeker Fabrikası önü ve çevre yolu bağlantı girişinden, Sincan

yönünden ise iki ilçenin ortak istasyon caddesi girişinden yapılabilir. Otobüs ve dolmuş seferler Eskişehir Yolu ve İstanbul Yolu olmak üzere iki güzergâh üzerinden yapılır. Ayrıca Etimesgut'u doğu - batı yönünde bir baştan bir başa aşip giden banliyö trenlerinin de Etimesgut ulaşımına önemli bir katkısı vardır. Şaşmaz oto sanayi sitesi, Nakliyeciler sitesi, Yeşilçam küçük sanayi sitesi, Askeri havaalanı, Türkkuşu tesisleri ve kara havacılık tesisleri de ilçe sınırları içerisinde.

MAHALLE ADI

30 Ağustos Mahallesi	Güzel Kent Mahallesi
Ahi Mesut Mahallesi	İstasyon Mahallesi
Alsancak Mahallesi	Kazım Karabekir Mahallesi
Altay Mahallesi	Oğuzlar Mahallesi
Aşağı Yurtçu Mahallesi	Piyade Mahallesi
Atakent Mahallesi	Süvari Mahallesi
Ayyıldız Mahallesi	Şehit Osman Avcı Mahallesi
Bağlıca Mahallesi	Şehitali Mahallesi
Bahçekapı Mahallesi	Şeker Mahallesi
Balıkuyumcu Mahallesi	Şeyh Şamil Mahallesi
Elvan Mahallesi	Topçu Mahallesi
Erler Mahallesi	Tunahan Mahallesi
Eryaman Mahallesi	Yapracık Mahallesi
Etiler Mahallesi	Yavuz Selim Mahallesi
Fatih Sultan Mehmet Mahallesi	Yeşilova Mahallesi
Fevziye Mahallesi	Yukarı Yurtçu Mahallesi
Göksun Mahallesi	

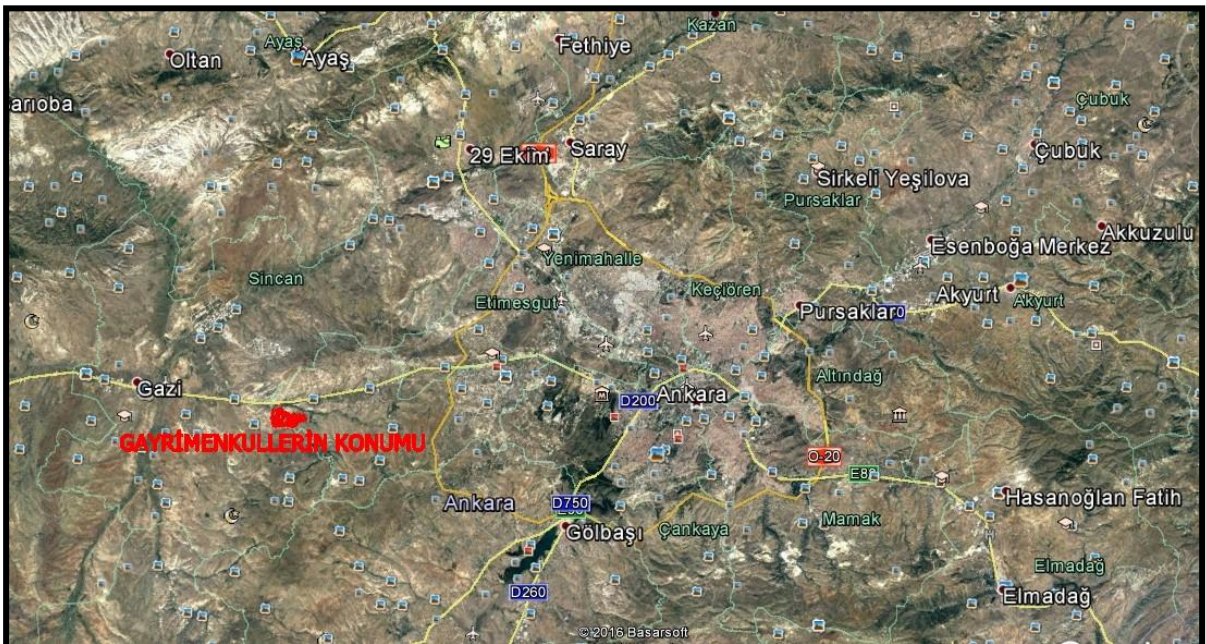


5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Etimeskut İlçesi, Balıkuyumcu Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Çankaya Üniversitesi Kampüsü'nden Ankara-Eskişehir E-90 Karayolu kullanılarak güneybatı istikamete doğru, yaklaşık 4,9 km ilerlenir. Yol ayrımından sağa dönülür, Balıkuyumcu Mahallesi yol ayrımında girilir ve güney istikamete doğru yaklaşık 1,7 km ilerlenerek değerlemeye konu taşınmazların çevresinde konumlandığı Balıkuyumcu Mahalle Merkezi'ne ulaşılır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge; konut fonksiyonlu olarak yeni gelişmektedir. Henüz taşınmazların yakın çevresinde herhangi bir sosyal donatı bulunmamaktadır. Aktif olarak çalışan işyerleri uzak mesafede yer almaktadır. En yakın işyerleri Malıköy ve Yapracık Mahalleleri ve Ankara-Eskişehir E-90 Karayolu üzerinde yer almaktadır. Bölgenin su, elektrik, altyapı çalışmaları tamamlanmış, doğal gaz ve yol altyapı çalışmaları devam etmektedir.

Bölgede yapılaşmaya açık boş arsa ve araziler, tarımsal üretim yapılan tarlalar yoğunlukta olup yakın çevresinde daha çok betonarme sistemle inşa edilen 1-2 katlı müstakil meskenler, yığma sistemle inşa edilen tek katlı hayvan barınakları bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yer alan Malıköy ve Yapracık Mahallelerinde sınırlı sayıda, yüksek katlı apartman ve site tarzı yapılarında bulunduğu ve bölgenin modernleşmesiyle son dönemlerde, bölgeye olan talebin arttığı görülmektedir.







Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Etimesgut İlçe Merkezi'ne yaklaşık 27 km, Kızılay Atatürk Bulvarı'na yaklaşık 36 km, Esenboğa Havalimanı'na yaklaşık 63 km, Ankara-Eskişehir E-90 Otoyoluna yaklaşık 500 m, Ankara Çevre Yolu'na yaklaşık 14 km uzaklıktadır. Taşınmazların yaklaşık koordinatları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü	Yaklaşık Enlem Koordinatları	Yaklaşık Boylam Koordinatları
49240	1	6.986,00	39.771857	32.51344
49241	1	6.551,00	39.771211	32.51149
49249	3	2.921,64	39.767688	32.49939
61927	1	10.545,00	39.769970	32.52173
61928	1	19.013,00	39.770791	32.51975
61929	1	24.415,00	39.769377	32.52045
61930	1	2.071,81	32.52045	32.52033
61931	3	18.608,65	39.771743	32.51710
61932	1	40.064,00	39.770131	32.51710
61937	1	15.116,14	39.767204	32.51720
61938	1	5.009,00	39.767966	32.51720
61942	1	13.610,34	39.770535	32.51371
61943	1	21.045,00	39.769360	32.51474
61945	1	21.518,00	39.768894	32.51293
61946	1	18.578,00	39.767315	32.51327
61947	1	15.750,00	39.767727	32.51459
61948	1	27.698,00	39.766573	32.51585
61949	1	14.509,00	39.766012	32.51399
61951	1	11.750,00	39.764499	32.51498
61952	1	19.162,00	39.762940	32.51570
61953	2	650,00	39.759272	32.51454
61953	3	650,00	39.759127	32.51445
61953	4	650,00	39.759016	32.51440
61953	5	660,00	39.758872	32.51434
61954	1	47.347,00	39.760437	32.51354
61955	1	51.446,00	39.761810	32.51265
61956	1	19.752,71	39.763389	32.51136
61957	1	30.199,00	39.764952	32.51127
61958	1	13.373,00	39.766536	32.51176
61959	1	43.144,00	39.766523	32.50968
61960	1	4.327,00	39.76449	32.50911
61961	1	20.829,00	39.765830	32.50813
61962	1	6.016,00	39.767397	32.50931
61963	1	8.270,00	39.764264	32.50760
61964	1	5.734,00	39.764070	32.50508
61968	1	13.831,00	39.76874	32.51086
61969	2	17.321,27	39.76898	32.50807
61972	1	5.402,00	39.766371	32.50725
61974	1	7.523,00	39.766882	32.50646
61975	1	7.606,00	39.766766	32.50598
61980	1	27.569,00	39.766602	32.50203
61981	1	4.821,00	39.764765	32.50454
61982	1	15.723,00	39.765430	32.50383
61983	1	5.821,00	39.764672	32.50273

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü	Yaklaşık Enlem Koordinatları	Yaklaşık Boylam Koordinatları
61984	1	5.805,00	39.762818	32.50100
61985	1	11.420,00	39.764610	32.50025
61987	1	35.540,00	39.766329	32.49878
61989	1	5.982,00	39.763746	32.49936
61992	1	2.460,00	39.765750	32.49561
61992	2	5.131,00	39.764810	32.49580
61992	4	287.731,32	39.761740	32.49826
61992	5	27.259,76	39.758276	32.50181
61996	2	2.963,31	39.767933	32.48785
62000	1	32.751,00	39.766989	32.49382
62007	1	3.000,04	39.763488	32.48618
62008	1	21.49,00	39.762280	32.48744
62011	1	650,00	39.757806	32.48933
62011	2	650,00	39.757659	32.48924
62011	3	650,00	39.757581	32.48941
62011	4	813,00	39.757420	32.48937
62013	1	9.593,00	39.761756	32.48898
62014	1	19.032,00	39.763480	32.48876
62017	3	5.215,34	39.765604	32.49485
62018	1	11.754,00	39.764354	32.49523
62020	1	191.987,40	39.761575	32.49064
62020	4	10.355,96	39.761022	32.49441
62021	1	16.396,00	39.758470	32.49128
62023	2	32.662,99	39.760511	32.49495
62026	1	5.760,00	39.757682	32.49796
62028	1	17.177,65	39.757740	32.49622
62030	1	5.765,00	39.757532	32.49340
62032	1	7.703,00	39.756185	32.49465
62033	1	37.588,00	39.756362	32.49261
62034	1	31.273,00	39.754391	32.49406
62036	1	13.814,00	39.755719	32.49658
62037	1	1.918,00	39.756449	32.49713
62038	1	12.776,00	39.756082	32.49811
62039	1	4.991,00	39.754855	32.49853
62041	1	12.639,94	39.752378	32.49596
62043	1	29.268,74	39.753698	32.49839
62044	1	29.758,00	39.754111	32.50052
62045	1	13.109,00	39.754424	32.50187
62046	5	62.615,57	39.756362	32.50389
62050	4	21.520,43	39.759406	32.50571
62051	1	11.029,24	39.758226	32.50587
62051	2	36.323,76	39.757995	32.50712
62052	1	59.536,00	39.758697	32.51000
62053	1	57.421,00	39.760239	32.50801
62054	1	10.644,00	39.761130	32.50968
62055	1	6.547,02	39.762569	32.50882
62056	1	24.405,00	39.762045	32.50716

5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Etimesgut Tapu Müdürlüğünden 31.10.2016 tarihi itibariyle yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu gayrimenkulün takyidat bilgileri aşağıdaki gibidir.

Ada	Parsel	Malik	Yüzölçüm	Cilt	Sayfa	Tarih	Yevmiye Numarası
49240	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	6.986,00 m ²	33	3721	11.3.2016	10632
49241	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	6.551,00 m ²	33	3724	11.3.2016	10632
49249	3	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.921,64 m ²	33	3758	11.3.2016	10632
61927	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	10.545,00 m ²	19	2381	1.5.2008	8656
61928	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	19.013,00 m ²	19	2382	1.5.2008	8656
61929	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	24.415,00 m ²	19	2383	1.5.2008	8656
61930	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.071,81 m ²	19	2384	1.5.2008	8656
61931	3	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	18.608,65 m ²	20	2388	1.5.2008	8656
61932	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	40.064,00 m ²	20	2389	1.5.2008	8656
61937	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	15.116,14 m ²	20	2394	1.5.2008	8656
61938	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.009,00 m ²	20	2396	1.5.2008	8656
61942	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.610,34 m ²	20	2401	1.5.2008	8656
61943	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	21.045,00 m ²	20	2403	1.5.2008	8656
61945	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	21.518,00 m ²	20	2408	1.5.2008	8656
61946	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	18.578,00 m ²	20	2409	1.5.2008	8656
61947	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	15.750,00 m ²	20	2410	1.5.2008	8656
61948	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	27.698,00 m ²	20	2411	1.5.2008	8656
61949	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	14.509,00 m ²	20	2412	1.5.2008	8656
61951	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	11.750,00 m ²	20	2414	1.5.2008	8656
61952	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	19.162,00 m ²	20	2415	1.5.2008	8656
61953	2	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	650,00 m ²	20	2417	22.10.2008	18846
61953	3	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	650,00 m ²	20	2418	22.10.2008	18846
61953	4	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	650,00 m ²	20	2419	22.10.2008	18846
61953	5	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	660,00 m ²	20	2420	22.10.2008	18846
61954	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	47.347,00 m ²	20	2421	1.5.2008	8656
61955	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	51.446,00 m ²	20	2422	1.5.2008	8656
61956	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	19.752,71 m ²	20	2423	22.10.2008	18846
61957	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	28.676,34 m ²	20	2425	22.10.2008	18846
		Ankara Büyükşehir Belediyesi	1.522,66 m ²			1.5.2008	8656
61958	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.373,00 m ²	20	2426	1.5.2008	8656
61959	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	43.144,00 m ²	20	2427	22.10.2008	18846
61960	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	4.327,00 m ²	20	2428	22.10.2008	18846
61961	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	20.829,00 m ²	20	2429	22.10.2008	18846
61962	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	6.016,00 m ²	20	2430	22.10.2008	18846
61963	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	8.270,00 m ²	20	2431	22.10.2008	18846
61964	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.734,00 m ²	20	2432	22.10.2008	18846

Ada	Parsel	Malik	Yüzölçüm	Cilt	Sayfa	Tarih	Yevmiye Numarası
61968	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.831,00 m ²	20	2437	22.10.2008	18846
61969	2	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	17.321,27 m ²	20	2478	22.10.2008	18846
61972	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.402,00 m ²	20	2442	22.10.2008	18846
61974	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	7.523,00 m ²	20	2443	22.10.2008	18846
61975	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	7.606,00 m ²	20	2444	22.10.2008	18846
61980	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	27.569,00 m ²	20	2449	22.10.2008	18846
61981	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	4.821,00 m ²	20	2450	22.10.2008	18846
61982	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	15.723,00 m ²	20	2451	22.10.2008	18846
61983	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.821,00 m ²	20	2452	22.10.2008	18846
61984	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.115,36 m ²	20	2453	22.10.2008	18846
		Yenimahalle Belediyesi	4.689,64 m ²			01.05.2008	8656
61985	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	11.420,00 m ²	20	2454	22.10.2008	18846
61987	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	35.540,00 m ²	20	2457	22.10.2008	18846
61989	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.982,00 m ²	20	2461	22.10.2008	18846
61992	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.460,00 m ²	20	2466	22.10.2008	18846
61992	2	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.131,00 m ²	20	2467	22.10.2008	18846
61992	4	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	286.719,19 m ²	20	2469	1.5.2008/ 22.10.2008	8656/ 18846
		Yenimahalle Belediyesi	232,27 m ²			1.5.2008	8656
		Ankara Büyükşehir Belediyesi	580,92 m ²			1.5.2008	8656
		TOKİ	198,94 m ²			30.7.2009	11486
61992	5	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	27.259,76 m ²	20	2470	22.10.2008	18846
61996	2	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.963,31 m ²	21	2515	22.10.2008	18846
62000	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	32.751,00 m ²	21	2524	22.10.2008	18846
62007	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.000,04 m ²	21	2536	22.10.2008	18846
62008	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	21.490,00 m ²	21	2539	22.10.2008	18846
62011	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	650,00 m ²	21	2542	22.10.2008	18846
62011	2	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	650,00 m ²	21	2543	22.10.2008	18846
62011	3	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	650,00 m ²	21	2544	22.10.2008	18846
62011	4	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	813,00 m ²	21	2545	22.10.2008	18846
62013	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	9.593,00 m ²	21	2547	22.10.2008	18846
62014	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	19.032,00 m ²	21	2548	22.10.2008	18846
62017	3	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.215,24 m ²	21	2554	27.5.2008	10307
62018	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	11.754,00 m ²	21	2556	22.10.2008	18846
62020	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	190.591,24 m ²	21	2558	22.10.2008	18846
		TOKİ	1.396,16 m ²			6.10.2009	5362
62020	4	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	8.621,01 m ²	21	2561	27.5.2008	10307
		TOKİ	1.457,35 m ²			6.10.2009	5362
		Yenimahalle Belediyesi	277,60 m ²			27.5.2008	10307
62021	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	16.396,00 m ²	21	2562	22.10.2008	18846
62023	2	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	32.662,99 m ²	21	2565	22.10.2008	18846
62026	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.760,00 m ²	21	2569	22.10.2008	18846
62028	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	17.177,65 m ²	21	2572	22.10.2008	18846
62030	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.765,00 m ²	21	2576	22.10.2008	18846

Ada	Parsel	Malik	Yüzölçüm	Cilt	Sayfa	Tarih	Yevmiye Numarası
62032	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	7.703,00 m ²	21	2578	22.10.2008	18846
62033	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	37.588,00 m ²	21	2579	22.10.2008	18846
62034	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	31.273,00 m ²	21	2580	22.10.2008	18846
62036	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.814,00 m ²	21	2583	22.10.2008	18846
62037	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.918,00 m ²	21	2584	22.10.2008	18846
62038	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	12.776,00 m ²	21	2585	22.10.2008	18846
62039	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	4.991,00 m ²	22	2586	22.10.2008	18846
62041	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	12.639,94 m ²	22	2588	22.10.2008	18846
62043	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	29.268,74 m ²	22	2590	22.10.2008	18846
62044	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	29.758,00 m ²	22	2592	22.10.2008	18846
62045	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.109,00 m ²	22	2593	22.10.2008	18846
62046	5	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	62.615,57 m ²	22	2598	22.10.2008	18846
62050	4	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	21.520,43 m ²	22	2608	22.10.2008	18846
62051	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	11.029,24 m ²	22	2609	22.10.2008	18846
62051	2	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	36.323,76 m ²	22	2610	27.5.2008	10307
62052	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	59.536,00 m ²	22	2611	27.5.2008	10307
62053	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	57.421,00 m ²	22	2612	27.5.2008	10307
62054	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	10.644,00 m ²	22	2613	27.5.2008	10307
62055	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	6.547,02 m ²	22	2614	27.5.2008	10307
62056	1	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	25.405,00 m ²	22	2615	27.5.2008	10307

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesi Toplam Alan (m ²)	1.919.107,39
Ankara Büyükşehir Belediyesi Hissesi Toplam Alan (m ²)	2.103,58
Yenimahalle Belediyesi Hissesi Toplam Alan (m ²)	5.199,51
TOKİ Hissesi Toplam Alan (m ²)	3.052,45
Toplam Alan (m ²)	1.929.462,93

- 49240 ada 1 numaralı parselin tapu kaydında 23.06.2004 tarih 4979 yevmiye numarası ile “İşbu taşınmaz mal toplu konut üretmek amacıyla 1164 sayılı kanunun 4966 sayılı kanun ile değişik ek 4. Md göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na bedelsiz olarak devir edilmiş olup, proje bütünlüğü içinde yer alan ticari ve sosyal donatı alanları dışında amaç dışı kullanılır ise imar uygulaması sonucu kamu hizmetine ayrılan yerlerin, müstakil imar parseli olarak aynı şartlarla hazineye iade edilecektir” şerhi bulunmaktadır.
- 61938 ada 1 numaralı parselin tapu kaydında 01.05.2008 tarih 8656 yevmiye numarası ile “Ticaret Alanı” beyanı bulunmaktadır.
- 61953 ada 2 numaralı parselin tapu kaydında 01.05.2008 tarih 8656 yevmiye numarası ile “Özel Teknik Alt Yapı Alanı” beyanı, 02.04.2004 tarih 2426 yevmiye numarası ile “Söz

konusu taşınmaz satış amacı dışında kullanılamaz, amacı dışında kullanıldığı için idarece tespiti halinde tahsil edilen bedel faizsiz olarak iade edilecek taşınmazlar geri alınır” beyanı, 03.08.2007 tarih 11484 yevmiye numarası ile “TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8.İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü) nün 30.07.2007 tarih 5539 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (İrtifak hakkına yönelik)” şerhi bulunmaktadır.

▪ 61953 ada 3, 4 ve 5 numaralı parsellerin tapu kaydında 01.05.2008 tarih 8656 yevmiye numarası ile “Özel Teknik Alt Yapı Alanı” beyanı, 03.08.2007 tarih 11484 yevmiye numarası ile “TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8.İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü) nün 30.07.2007 tarih 5539 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (İrtifak hakkına yönelik)” şerhi bulunmaktadır.

▪ 61957 ada 1 numaralı parselin tapu kaydında Ankara Büyükşehir Belediyesi hissesi üzerinde 08.04.2008 tarih 7090 yevmiye numarası ile “Bu taşınmaz, devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz” beyanı ve icrai haciz şerhleri bulunmakta olup detayları rapor ekindeki tapu kayıt belgelerinde sunulmuştur. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesi üzerinde 03.08.2007 tarih 11484 yevmiye numaralı “TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8.İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü) nün 30.07.2007 tarih 5539 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (İrtifak hakkına yönelik)” şerhi bulunmaktadır.

▪ 61959 ada 1, 61960 ada 1, 61961 ada 1, 61962 ada 1, 61963 ada 1, 61964 ada 1, 61968 ada 1, 61972 ada 1, 61974 ada 1, 61975 ada 1, 61980 ada 1, 61981 ada 1, 61982 ada 1, 61983 ada 1, 61984 ada 1, 61987 ada 1, 61989 ada 1, 61992 ada 1, 61992 ada 2, 61992 ada 5, 62007 ada1, 62008 ada 1, 62013 ada 1, 62014 ada 1, 62018 ada 1, 62021 ada 1, 62023 ada 2, 62026 ada 1, 62028 ada 1, 62030 ada 1, 62032 ada 1, 62033 ada 1, 62034 ada 1, 62036 ada 1, 62037 ada 1, 62039 ada 1, 62041 ada 1, 62043 ada 1, 62044 ada 1, 62045 ada 1, 62046 ada 5, 62050 ada 4 numaralı parsellerin tapu kaydında 03.08.2007 tarih 11484 yevmiye numarası ile “TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8.İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü) nün 30.07.2007 tarih 5539 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (İrtifak hakkına yönelik)” şerhi bulunmaktadır.

▪ 61992 ada 4 numaralı parselin tapu kaydında 30.03.2001 tarih 1347 yevmiye numarası ile “1164 sayılı kanunun 10. Md. Göre Arsa ofisi genel Md. Lehine şufa hakkı” şerhi, 18.07.2007 tarih 10427 yevmiye numarası ile “Diğer(Konusu kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir” ve 01.05.2008 tarih 8656 yevmiye numarası ile “Ticari Rekreasyon Alanı” beyanı bulunmaktadır. Ankara Büyükşehir Belediyesi hissesi üzerinde, 08.04.2008 tarih 7090 yevmiye numaralı “Bu taşınmaz, devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz.” beyanı ve icrai haciz şerhleri bulunmakta olup detayları rapor ekindeki tapu kayıt belgelerinde sunulmuştur. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesi üzerinde bila tarihli “iş bu taşınmaz mallar toplu konut üretmek amacı ile 1164 sayılı arsa üretimi ve değerlendirilmesi hakkında kanunun,5273 sayılı kanunla değişik EK 4 üncü maddesi gereğince toplu konut idaresi başkanlığına bedelsiz olarak devir edilmiş olup, arsa ve toplu konut üretiminde kullanılması ve yapılacak imar uygulaması sonucu kamu hizmetlerine ayrılacak alanlar ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen yerlerin müstakil imar parseli olarak hazineye iade edilecektir. Ayrıca, taşınmaz mallar hiç bir şekilde devir amacı dışında kullanılmayacaktır.” beyanı, 02.04.2004 tarih 2426 yevmiye numaralı “Söz konusu taşınmazlar satış amacı dışında kullanılamaz, amacı dışında kullanıldığının tespiti halinde tahsil edilen bedel faizsiz olarak iade edilerek taşınmazlar geri alınır.” beyanı ve “TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8.İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü) nün 30.07.2007 tarih 5539 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (irtifak hakkına yönelik)” şerhi bulunmaktadır.

▪ 62020 1 numaralı parselin tapu kaydında 29.09.1969 tarih 7001 yevmiye numarası ile Türkiye Elektrik Kurumu lehine “A: M: 1436 m² si üzerinde planında gösterildiği gibi Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı”, 27.05.2008 tarih 10307 yevmiye numarası ile “Üniversite Alanı” beyanı, 02.04.2004 tarih 2426 yevmiye numarası ile “Söz konusu taşınmazlar satış amacı dışında kullanılamaz, amacı dışında kullanıldığının tespiti halinde tahsil edilen bedel faizsiz olarak iade edilerek taşınmazlar geri alınır” beyanı ve 03.08.2007 tarih 11484 yevmiye numarası ile “TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8.İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü) nün 30.07.2007 tarih 5539 sayılı ilgili idarenin

yazılı talebi yazıları ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh(irtifak hakkına yönelik)" şerhi bulunmaktadır.

- 62000 ada 1 numaralı parselin tapu kaydında 27.05.2008 tarih 10307 yevmiye numarası ile "Ticaret Alanı" beyanı, kaydında 03.08.2007 tarih 11484 yevmiye numarası ile "TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8.İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü) nün 30.07.2007 tarih 5539 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh(irtifak hakkına yönelik)" şerhi bulunmaktadır.
- 62011 ada 1, 2, 3 ve 4 numaralı parsellerin tapu kaydında 27.05.2008 tarih 10307 yevmiye numarası ile "Teknik Alt Yapı Alanı" beyanı, 03.08.2007 tarih 11484 yevmiye numarası ile "TEİAŞ Genel Müdürlüğü 8.İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü) nün 30.07.2007 tarih 5539 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh(irtifak hakkına yönelik)" şerhi bulunmaktadır.
- 62056 ada 1 numaralı parselin tapu kaydında 27.05.2008 tarih 10307 yevmiye numarası ile "Ticaret Alanı" beyanı bulunmaktadır.

Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerlemeye konu gayrimenkuller; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Balıkuyumcu Mahallesi'nde kayıtlı olup aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada	Parsel	Ada-Parsel Numarası (Eski)	Nitelik	Yüzölçüm
49240	1	61922/1	Arsa	6.986,00 m ²
49241	1	61921/1	Arsa	6.551,00 m ²
49249	3	61916/3	Arsa	2.921,64 m ²
61927	1		Arsa	10.545,00 m ²
61928	1		Arsa	19.013,00 m ²
61929	1		Arsa	24.415,00 m ²
61930	1		Arsa	2.071,81 m ²
61931	3		Arsa	18.608,65 m ²
61932	1		Arsa	40.064,00 m ²
61937	1		Arsa	15.116,14 m ²
61938	1		Arsa	5.009,00 m ²
61942	1		Arsa	13.610,34 m ²
61943	1		Arsa	21.045,00 m ²
61945	1		Arsa	21.518,00 m ²
61946	1		Arsa	18.578,00 m ²
61947	1		Arsa	15.750,00 m ²
61948	1		Arsa	27.698,00 m ²
61949	1		Arsa	14.509,00 m ²
61951	1		Arsa	11.750,00 m ²
61952	1		Arsa	19.162,00 m ²
61953	2		Arsa	650,00 m ²
61953	3		Arsa	650,00 m ²
61953	4		Arsa	650,00 m ²
61953	5		Arsa	660,00 m ²
61954	1		Arsa	47.347,00 m ²
61955	1		Arsa	51.446,00 m ²
61956	1		Arsa	19.752,71 m ²
61957	1		Arsa	30.199,00 m ²
61958	1		Arsa	13.373,00 m ²
61959	1		Arsa	43.144,00 m ²
61960	1		Arsa	4.327,00 m ²
61961	1		Arsa	20.829,00 m ²
61962	1		Arsa	6.016,00 m ²
61963	1		Arsa	8.270,00 m ²
61964	1		Arsa	5.734,00 m ²
61968	1		Arsa	13.831,00 m ²
61969	2		Arsa	17.321,27 m ²
61972	1		Arsa	5.402,00 m ²

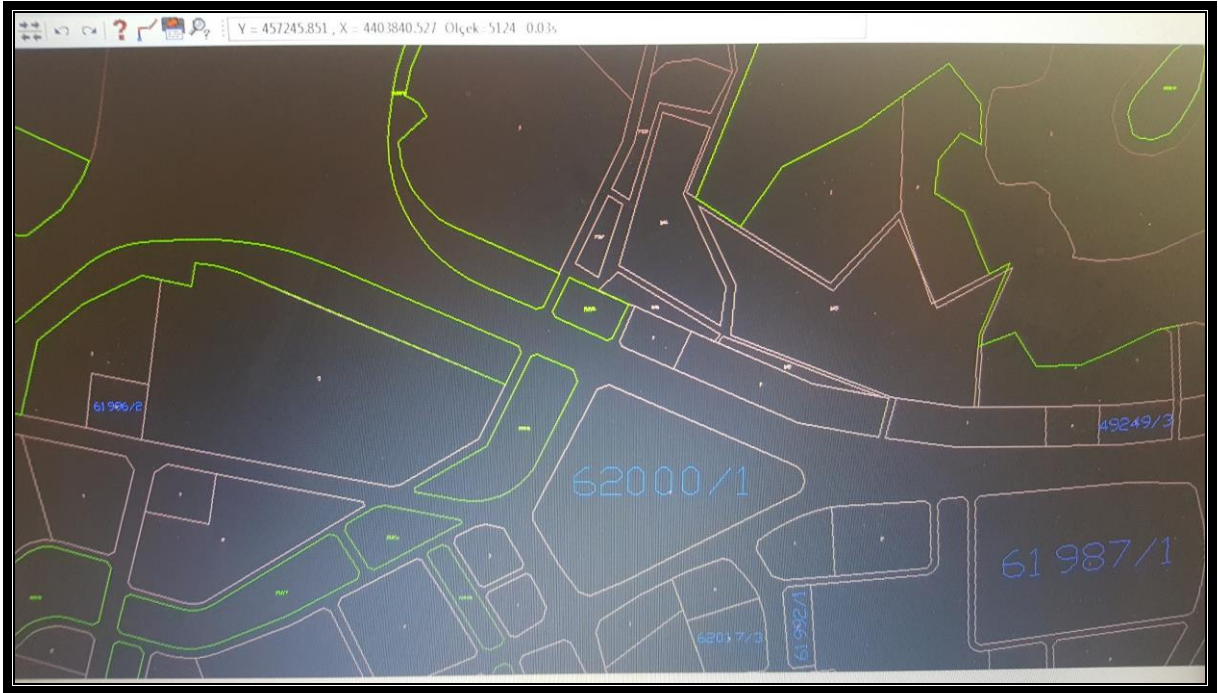
Ada	Parsel	Ada-Parsel Numarası (Eski)	Nitelik	Yüzölçüm
61974	1		Arsa	7.523,00 m ²
61975	1		Arsa	7.606,00 m ²
61980	1		Arsa	27.569,00 m ²
61981	1		Arsa	4.821,00 m ²
61982	1		Arsa	15.723,00 m ²
61983	1		Arsa	5.821,00 m ²
61984	1		Arsa	5.805,00 m ²
61985	1		Arsa	11.420,00 m ²
61987	1		Arsa	35.540,00 m ²
61989	1		Arsa	5.982,00 m ²
61992	1		Arsa	2.460,00 m ²
61992	2		Arsa	5.131,00 m ²
61992	4		Arsa	287.731,32 m ²
61992	5		Arsa	27.259,76 m ²
61996	2		Arsa	2.963,31 m ²
62000	1		Arsa	32.751,00 m ²
62007	1		Arsa	3.000,04 m ²
62008	1		Arsa	21.490,00 m ²
62011	1		Arsa	650,00 m ²
62011	2		Arsa	650,00 m ²
62011	3		Arsa	650,00 m ²
62011	4		Arsa	813,00 m ²
62013	1		Arsa	9.593,00 m ²
62014	1		Arsa	19.032,00 m ²
62017	3		Arsa	5.215,24 m ²
62018	1		Arsa	11.754,00 m ²
62020	1		Arsa	191.987,40 m ²
62020	4		Arsa	10.355,96 m ²
62021	1		Arsa	16.396,00 m ²
62023	2		Arsa	32.662,99 m ²
62026	1		Arsa	5.760,00 m ²
62028	1		Arsa	17.177,65 m ²
62030	1		Arsa	5.765,00 m ²
62032	1		Arsa	7.703,00 m ²
62033	1		Arsa	37.588,00 m ²
62034	1		Arsa	31.273,00 m ²
62036	1		Arsa	13.814,00 m ²
62037	1		Arsa	1.918,00 m ²
62038	1		Arsa	12.776,00 m ²
62039	1		Arsa	4.991,00 m ²
62041	1		Arsa	12.639,94 m ²
62043	1		Arsa	29.268,74 m ²
62044	1		Arsa	29.758,00 m ²
62045	1		Arsa	13.109,00 m ²

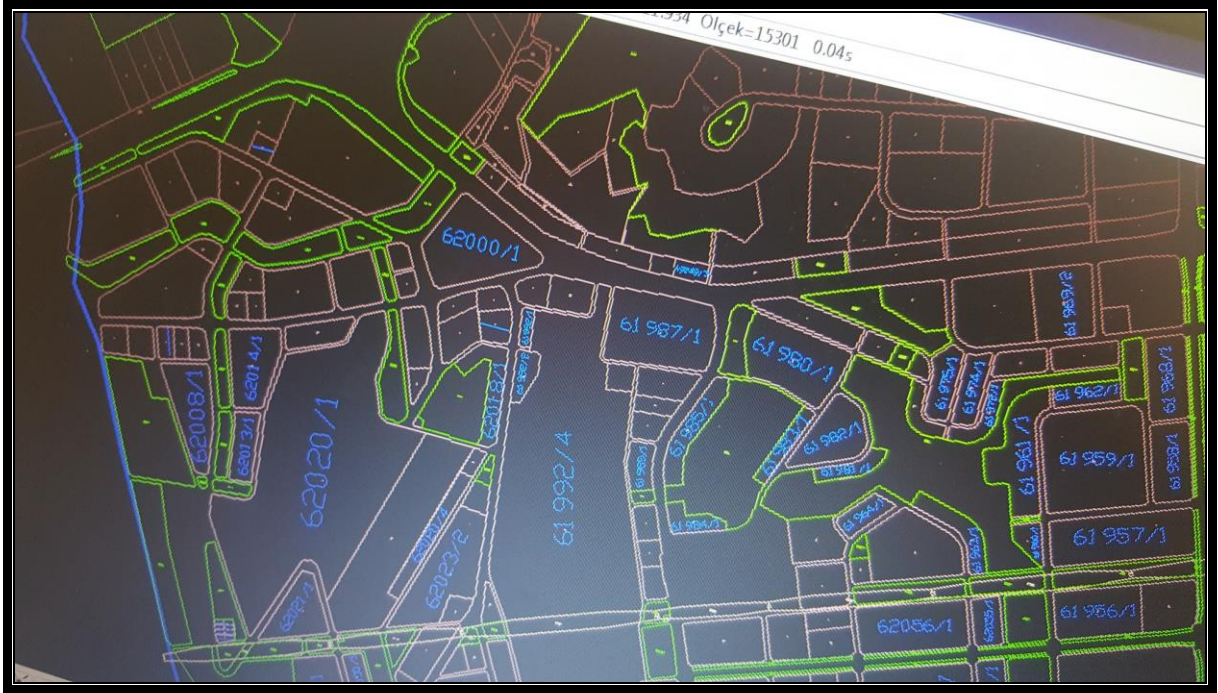
Ada	Parsel	Ada-Parsel Numarası (Eski)	Nitelik	Yüzölçüm
62046	5		Arsa	62.615,57 m ²
62050	4		Arsa	21.520,43 m ²
62051	1		Arsa	11.029,24 m ²
62051	2		Arsa	36.323,76 m ²
62052	1		Arsa	59.536,00 m ²
62053	1		Arsa	57.421,00 m ²
62054	1		Arsa	10.644,00 m ²
62055	1		Arsa	6.547,02 m ²
62056	1		Arsa	25.405,00 m ²

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesi Toplam Alan (m ²)	1.919.107,39
Ankara Büyükşehir Belediyesi Hissesi Toplam Alan (m ²)	2.103,58
Yenimahalle Belediyesi Hissesi Toplam Alan (m ²)	5.199,51
TOKİ Hissesi Toplam Alan (m ²)	3.052,45
Toplam Alan (m²)	1.929.462,93

* Ankara Büyükşehir Belediyesi, Etimesgut Tapu Müdürlüğü ve Etimesgut Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde imar işlemi sonucunda; Balıkuyumcu 61916 ada 3 parselin Balıkuyumcu 49249 ada, 3 parsel, Balıkuyumcu 61921 ada 1 parselin, Balıkuyumcu 49241 ada 1 parsel, Balıkuyumcu 61922 ada 1 parselin, Balıkuyumcu 49240 ada 1 parsel dönüşüğü bilgisi alınmıştır.







5.5 İmar Durum Bilgileri

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlar 12.08.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu, Balıkuyumcu Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Parsellerin imar fonksiyon ve yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Ada	Parsel	Yüz ölçüm	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
49240	1	6.986,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
49241	1	6.551,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
49249	3	2.921,64 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61927	1	10.545,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61928	1	19.013,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61929	1	24.415,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61930	1	2.071,81 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61931	3	18.608,65 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61932	1	40.064,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61937	1	15.116,14 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61938	1	5.009,00 m ²	Ticaret Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61942	1	13.610,34 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61943	1	21.045,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61945	1	21.518,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61946	1	18.578,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61947	1	15.750,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61948	1	27.698,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61949	1	14.509,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61951	1	11.750,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61952	1	19.162,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61953	2	650,00 m ²	Özel Teknik Altyapı Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61953	3	650,00 m ²	Özel Teknik Altyapı Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61953	4	650,00 m ²	Özel Teknik Altyapı Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61953	5	660,00 m ²	Özel Teknik Altyapı Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61954	1	47.347,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61955	1	51.446,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61956	1	19.752,71 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61957	1	30.199,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61958	1	13.373,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61959	1	43.144,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61960	1	4.327,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61961	1	20.829,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61962	1	6.016,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61963	1	8.270,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61964	1	5.734,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61968	1	13.831,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest

Ada	Parsel	Yüz ölçüm	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
61969	2	17.321,27 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61972	1	5.402,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61974	1	7.523,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61975	1	7.606,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61980	1	27.569,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61981	1	4.821,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61982	1	15.723,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61983	1	5.821,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61984	1	5.805,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61985	1	11.420,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61987	1	35.540,00 m ²	Ticaret Alanı	Emsal:1,50 Hmax: Serbest
61989	1	5.982,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61992	1	2.460,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61992	2	5.131,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61992	4	287.731,32 m ²	Ticari Rekreasyon Alanı	Emsal:0,10 Hmax: 7,50
61992	5	27.259,76 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
61996	2	2.963,31 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62000	1	32.751,00 m ²	Ticaret Alanı	Emsal:1,50 Hmax: Serbest
62007	1	3.000,04 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62008	1	21.490,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62011	1	650,00 m ²	Teknik Altyapı Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62011	2	650,00 m ²	Teknik Altyapı Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62011	3	650,00 m ²	Teknik Altyapı Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62011	4	813,00 m ²	Teknik Altyapı Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62013	1	9.593,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62014	1	19.032,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62017	3	5.215,24 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62018	1	11.754,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62020	1	191.987,40 m ²	Üniversite Alanı	Emsal: 0,50 Hmax:Serbest
62020	4	10.355,96 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62021	1	16.396,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62023	2	32.662,99 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62026	1	5.760,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62028	1	17.177,65 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62030	1	5.765,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62032	1	7.703,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62033	1	37.588,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62034	1	31.273,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62036	1	13.814,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62037	1	1.918,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62038	1	12.776,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62039	1	4.991,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62041	1	12.639,94 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62043	1	29.268,74 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest

Ada	Parsel	Yüz ölçüm	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
62044	1	29.758,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62045	1	13.109,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62046	5	62.615,57 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62050	4	21.520,43 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62051	1	11.029,24 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62051	2	36.323,76 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62052	1	59.536,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62053	1	57.421,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62054	1	10.644,00 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62055	1	6.547,02 m ²	Konut Alanı	Emsal:1,00 Hmax:Serbest
62056	1	25.405,00 m ²	Ticaret Alanı	Emsal:1,50 Hmax: Serbest
Toplam		1.929.462,93 m ²		

Taşınmazların imar durumu itibariyle sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.7 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

* Ankara Büyükşehir Belediyesi, Etimesgut Tapu Müdürlüğü ve Etimesgut Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre gayrimenkullerin son üç yılda Emlak Konut GYO hisselerinde mülkiyet, imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

* Ankara Büyükşehir Belediyesi, Etimesgut Tapu Müdürlüğü ve Etimesgut Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde imar işlemi sonucunda Balıkuyumcu 61916 ada 3 parsel Balıkuyumcu 49249 ada 3 parsel, Balıkuyumcu 61921 ada 1 parsel Balıkuyumcu 49241 ada 1 parsel, Balıkuyumcu 61922 ada 1 parsel Balıkuyumcu 49240 ada 1 parsel dönüşmüştür.

5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

49240 Ada 1 Parsel: 6.986,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre güney yönden 40 metrelik imar yoluna yaklaşık 175 m, batı yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 40 m, doğu yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 40 m cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

49241 Ada 1 Parsel: 6.551,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre güney yönden 40 metrelik imar yoluna yaklaşık 159 m, batı yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 43 m, doğu yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 40 m cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

49249 Ada 3 Parsel: 2.921,64 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre güney yönden 40 metrelik imar yoluna yaklaşık 73 m, doğu yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 40 m cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61927 Ada 1 Parsel: 10.545,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak düşük düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 71 m, güney yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 71 m, batı yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 134 m, doğu yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 135 m cepheli konumda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61928 Ada 1 Parsel: 19.013,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak düşük düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre güney yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 139 m, batı yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 143 m, kuzey ve doğu yönlerden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 245 m cepheli konumda yer almaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61929 Ada 1 Parsel: 24.415,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak düşük düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 146 m, güney yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 148 m, batı yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 164 m, doğu yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 161 m cepheli konumda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61930 Ada, 1 Parsel: 2.071,81 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak düşük düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 44 m, batı yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 45 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61931 Ada 3 Parsel: 18.608,65 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 40 metrelik imar yoluna yaklaşık 121 m, güney yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 121 m, doğu yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 153 m cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61932 Ada 1 Parsel: 40.064,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 275 m, güney yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 280 m, batı yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 12 m, doğu yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 140 m cepheli konumda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61937 Ada 1 Parsel: 15.116,14 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 118 m, güney yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 112 m, batı yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 133 m, doğu yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 124 m cepheli konumda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61938 Ada 1 Parsel: 5.009,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 89 m, güney yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 90 m, batı yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 55 m, doğu yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 55 m cepheli konumda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61942 Ada 1 Parsel: 13.610,34 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak düşük düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 40 metrelik imar yoluna yaklaşık 87 m, güney yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 86 m, batı yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 154 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61943 Ada 1 Parsel: 21.045,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 40 metrelik imar yoluna yaklaşık 87 m, güney yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 86 m, batı yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 154 m,

doğu yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 149 m cepheli konumda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61945 Ada 1 Parsel: 21.518,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 154 m, güney yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 153 m, batı yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 136 m, doğu yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 136 m cepheli konumda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61946 Ada 1 Parsel: 18.578,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 97 m, güney yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 97 m, batı yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 179 m, doğu yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 179 m cepheli konumda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61947 Ada 1 Parsel: 15.750,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey ve batı yönlerden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 236 m, güney yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 89 m, doğu yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 173 m cepheli konumda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61948 Ada 1 Parsel: 27.698,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 199 m, güney yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 199 m, batı yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 141 m, doğu yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 132 m cepheli konumda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61949 Ada 1 Parsel: 14.509,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 97 m, güney yönden 15 metrelik

imar yoluna yaklaşık 97 m, batı yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 141 m, doğu yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 141 m cepheli konumda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61951 Ada 1 Parsel: 11.750,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 97 m, batı yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 113 m, doğu yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 116 m cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller (park) ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61952 Ada 1 Parsel: 19.162,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre güney yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 97 m, batı yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 180 m, doğu yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 186 m cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller (park) ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61953 Ada 2 Parsel: 650,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına tüm yönlerden komşu parseller ve park ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61953 Ada 3 Parsel: 650,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına tüm yönlerden komşu parseller ve park ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61953 Ada 4 Parsel: 650,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına tüm yönlerden komşu parseller ve park ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61953 Ada 5 Parsel: 650,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına tüm yönlerden komşu parseller ve park ile sınırlandırılmıştır. Güney doğu

cephesinden dere geçmektedir. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61954 Ada, 1 Parsel: 47.347,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 278 m, güney ve güney batı yönlerden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 290 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ve park ile sınırlandırılmıştır. Batı cephesinden dere geçmektedir. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61955 Ada 1 Parsel: 51.446,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre güney yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 277 m, batı yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 184 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller (park) ile sınırlandırılmıştır. Batı cephesinden dere geçmektedir. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61956 Ada 1 Parsel: 19.752,71 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 174 m, batı yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 116 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ve park ile sınırlandırılmıştır. Batı cephesinden dere geçmektedir. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61957 Ada 1 Parsel: 30.199,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 279 m, güney yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 280 m, batı yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 108 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller (park) ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61958 Ada 1 Parsel: 13.373,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar

planına göre kuzey yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 67 m, güney yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 67 m, batı yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 174 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller (park) ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61959 Ada 1 Parsel: 43.144,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 183 m, güney yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 195 m, batı yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 213 m, doğu yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 215 m cepheli konumda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61960 Ada 1 Parsel: 4.327,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre güney yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 7 m, doğu yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 100 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller (park) ile sınırlandırılmıştır. Batı cephesinden dere geçmektedir. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61961 Ada 1 Parsel: 20.829,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre doğu yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 242 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ve park ile sınırlandırılmıştır. Batı cephesinden dere geçmektedir. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61962 Ada 1 Parsel: 6.016,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre güney yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 126 m, batı yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 46 m, doğu yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 47 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller (park) ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61963 Ada 1 Parsel: 8.270,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre güney yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 30 m, batı yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 247 m cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller (park) ile sınırlandırılmıştır. Doğu cephesinden dere geçmektedir. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61964 Ada 1 Parsel: 5.734,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 50 m, güney yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 50 m, batı yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 104 m, doğu yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 127 m cepheli konumda yer almaktadır. Kuzeydoğu cephesinden dere geçmektedir. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61968 Ada 1 Parsel: 13.831,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 68 m, güney yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 68 m, batı yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 179 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller (park) ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61969 Ada 2 Parsel: 17.321,27 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 40 metrelik imar yoluna yaklaşık 112 m, güney yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 112 m, doğu yönden 5 metrelik imar yoluna yaklaşık 154 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61972 Ada 1 Parsel: 5.402,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 26 m, batı yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 185 m, Diğer tüm yönlerden komşu parseller (park) ile sınırlandırılmıştır. Güneybatı

cephesinden dere geçmektedir. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61974 Ada 1 Parsel: 7.523,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 46 m, güney yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 38 m, batı yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 150 m, doğu yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 160 m cepheli konumda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61975 Ada 1 Parsel: 7.606,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 31 m, güney yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 43 m, batı yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 169 m, doğu yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 150 m cepheli konumda yer almaktadır. Batı cephesinden dere geçmektedir. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61980 Ada 1 Parsel: 27.569,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 215 m, güney yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 161 m, doğu yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 148 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller (park)ile sınırlandırılmıştır. Kuzeydoğu cephesinden dere geçmektedir. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61981 Ada 1 Parsel: 4.821,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre batı yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 137 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller (park)ile sınırlandırılmıştır. Doğu cephesinden dere geçmektedir. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61982 Ada 1 Parsel: 15.723,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey, güney, doğu yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık toplam 323 m, batı yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 194 m, cepheli konumda yer almaktadır. Doğu cephesinden

dere geçmektedir. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61983 Ada 1 Parsel: 5.821 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 26 m, doğu yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 197 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller (park) ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61984 Ada 1 Parsel: 5.805,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre güney yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 119 m, batı yönden 25 metrelik imar yoluna yaklaşık 75 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller(park) ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61985 Ada 1 Parsel: 11.420,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 26 m, batı yönden 25 metrelik imar yoluna yaklaşık 285 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller (park) ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61987 Ada 1 Parsel: 35.540,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 40 metrelik imar yoluna yaklaşık 209 m, güney yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 217 m, batı yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 166 m, doğu yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 152 m cepheli konumda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61989 Ada 1 Parsel: 5.982,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 50 m, batı yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 23 m, doğu yönden 25 metrelik imar yoluna yaklaşık 104 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller (park) ile sınırlandırılmıştır. Mevcut

durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61992 Ada 1 Parsel: 2.460,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 22 m, güney yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 23 m, batı yönden 20 metrelik imar yoluna yaklaşık 94 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61992 Ada 2 Parsel: 5.131,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 41 m, batı yönden 20 metrelik imar yoluna yaklaşık 122 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61992 Ada 4 Parsel: 287.731,32 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 40 metrelik imar yoluna yaklaşık 20 m, kuzey batı yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 127 m, kuzey doğu yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 186 m batı yönden 20 ve 7 metrelik imar yollarına yaklaşık 823 m, doğu yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 674 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61992 Ada 5 Parsel: 27.259,76 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 65 m, doğu yönden 20 metrelik imar yoluna yaklaşık 292 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

61996 Ada 2 Parsel: 2.963,31 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak düşük düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre güney yönden 20 metrelik imar yoluna yaklaşık 54 m, cepheli konumda

yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde mimari projesi ve yapı ruhsatı olmadan, izinsiz olarak, yığma sistemle inşa edilen, tek katlı yapı mevcut olup, herhangi bir ekonomik değerinin olmadığı gözlemlenmiştir.

62000 Ada 1 Parsel: 32.751,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey doğu yönden 40 metrelik imar yoluna yaklaşık 234 m, güney doğu yönden 20 metrelik imar yoluna yaklaşık 236 m, kuzey batı ve güney batı yönden 20 metrelik imar yoluna yaklaşık 263 m, cepheli konumda yer almaktadır. Kuzey batı cephesinden dere geçmektedir. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62007 Ada 1 Parsel: 3.000,04 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 20 metrelik imar yoluna yaklaşık 36 m, güney yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 35 m, batı yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 79 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62008 Ada 1 Parsel: 21.490,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 20 metrelik imar yoluna yaklaşık 11 m, güney yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 21 m, batı yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 273 m, doğu yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 272 m cepheli konumda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62011 Ada 1 Parsel: 650,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre batı yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 13 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62011 Ada 2 Parsel: 650,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre batı yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 13 m, cepheli konumda yer

almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62011 Ada 3 Parsel: 650,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre batı yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 13 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62011 Ada 4 Parsel: 813,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre batı yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 21 m, güney yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 45 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62013 Ada 1 Parsel: 9.593,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 55 m, güney yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 51 m, batı yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 166 m, doğu yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 175 m cepheli konumda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62014 Ada 1 Parsel: 19.032,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 20 metrelik imar yoluna yaklaşık 115 m, güney yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 58 m, batı yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 189 m, doğu yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 204 m cepheli konumda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62017 Ada 3 Parsel: 5.215,24 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre güney yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 60 m, doğu yönden 20 metrelik imar yoluna yaklaşık 83 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62018 Ada 1 Parsel: 11.754,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 135 m, güney yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 29 m, doğu yönden 20 metrelik imar yoluna yaklaşık 245 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller (park) ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62020 Ada 1 Parsel: 191.987,40 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 20 metrelik imar yoluna yaklaşık 44 m, kuzey doğu yönden 7 ve 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 363 m, kuzey batı yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 231 m, güney yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 442 m, güney batı yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 240 m, batı yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 231 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62020 Ada 4 Parsel: 10.355,96 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre doğu yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 349 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62021 Ada 1 Parsel: 16.390,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey, batı, doğu yönlerden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık toplam 392 m, güney yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 176 m, cepheli konumda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62023 Ada 2 Parsel: 32.662,99 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre güney yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 126 m, batı yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 352 m, doğu yönden 20 metrelik imar yoluna yaklaşık 205 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut

durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62026 Ada 1 Parsel: 5.760,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 40 m güney yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 32 m, batı yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 114 m, doğu yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 136 m, cephe konumunda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62028 Ada 1 Parsel: 17.177,65 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 117 m, batı yönden 20 metrelik imar yoluna yaklaşık 135 m, doğu yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 195 m, cephe konumunda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62030 Ada 1 Parsel: 5.765,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 40 m güney yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 40 m, batı yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 124 m, doğu yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 120 m, cephe konumunda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62032 Ada 1 Parsel: 7.703,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 99 m güney yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 92 m, batı yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 79 m, doğu yönden 20 metrelik imar yoluna yaklaşık 79 m, cephe konumunda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62033 Ada 1 Parsel: 37.588,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 107 m, güney yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 134 m, doğu yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 284 m, cephe

konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller(park) ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62034 Ada 1 Parsel: 31.273,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 134 m, doğu yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 227 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller(park) ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62036 Ada 1 Parsel: 13.814,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 86 m güney yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 80 m, batı yönden 20 metrelik imar yoluna yaklaşık 149 m, doğu yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 151 m, cepheli konumda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62037 Ada 1 Parsel: 1.918,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 39 m, batı yönden 20 metrelik imar yoluna yaklaşık 42 m, doğu yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 42 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller(park) ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62038 Ada 1 Parsel: 12.766,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 94 m, güney yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 37 m, batı yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 207 m, doğu yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 205 m, cepheli konumda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62039 Ada 1 Parsel: 4.991,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 92 m, batı yönden 7

metrelik imar yoluna yaklaşık 54 m, doğu yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 54 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller(park) ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62041 Ada 1 Parsel: 12.369,94 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey ve batı yönlerden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 256 m, güney yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 52 m, doğu yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 211 m, cepheli konumda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62043 Ada 1 Parsel: 29.268,74 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre batı yönlerden 20 metrelik imar yoluna yaklaşık 152 m, doğu yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 204 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller(park) ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62044 Ada 1 Parsel: 29.758,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey ve batı yönlerden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 456 m, güney ve doğu yönlerden 20 metrelik imar yoluna yaklaşık 371 m, cepheli konumda yer almaktadır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62045 Ada 1 Parsel: 13.109,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönlerden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 98 m, batı yönden 20 metrelik imar yoluna yaklaşık 161 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ve tescil dışı araziler ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62046 Ada 5 Parsel: 62.615,57 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre güney yönlerden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 281 m, batı yönden 20 metrelik imar yoluna yaklaşık 131 m, doğu yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 179 m cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır.

Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62050 Ada 4 Parsel: 21.520,43 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre güney yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 169 m, batı yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 120 m, doğu yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 121 m cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62051 Ada 1 Parsel: 11.029,24 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 100 m, batı yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 107 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62051 Ada 2 Parsel: 36.323,76 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey ve kuzey doğu yönlerden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 219 m, güney yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 301 m, batı yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 133 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62052 Ada 1 Parsel: 59.536,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey ve batı yönlerden 15 ve 12 metrelik imar yollarına yaklaşık 399 m, güney yönden 10 metrelik imar yoluna yaklaşık 95 m, doğu yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 330 m, cepheli konumda yer almaktadır. Doğru cephesinden dere geçmektedir. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62053 Ada 1 Parsel: 57.421,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre batı ve güneybatı yönlerden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 335 m, güney doğu ve doğu yönlerden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 374 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer

tüm yönlerden komşu parseller(park) ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62054 Ada 1 Parsel: 10.644,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre güney yönden 15 metrelik imar yoluna yaklaşık 76 m, batı yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 184 m, doğu yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 184 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller(park) ile sınırlandırılmıştır. Doğu cephesinden dere geçmektedir. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62055 Ada 1 Parsel: 6.547,02 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 50 m, batı yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 115 m, doğu yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 115 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller(park) ile sınırlandırılmıştır. Doğu cephesinden dere geçmektedir. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

62056 Ada 1 Parsel: 25.405,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen şekline benzemektedir. Topoğrafik olarak orta düzeyde eğimli yapıya sahiptir. İmar planına göre kuzey yönden 7 metrelik imar yoluna yaklaşık 222 m, batı yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 115 m, doğu yönden 12 metrelik imar yoluna yaklaşık 115 m, cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller(park) ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Devlet Su İşleri Ankara 5. Bölge Müdürlüğü'nden 01.11.2016 tarihinde alınan şifahi bilgilere göre; Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde yer alan derenin küçük ve kısmi olarak kurumuş olduğu, taşınmazların taşkın bölgesinde yer almadığı, alt yapı çalışmaları ile mevcut derenin ıslah edilebileceği, ancak kesin sonucun mal sahibi tarafından yapılacak olan başvuru sonucu kesin hesaplamalar yapılarak belirlenebileceği bilgisi alınmıştır.

5.8 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- ✓ D-200 Ankara-Eskişehir Karayolu ana arterlere nispeten yakın konumda yer almaları
- ✓ Parseller birlikte değerlendirildiğinde proje alanı olarak geniş yüzölçüme sahip olmaları
- ✓ Net imar parseli olmaları
- ✓ Ulaşım imkânlarının orta düzeyde olması

Olumsuz Özellikler

- ✓ Taşınmazların yer aldığı bölgede yol ve doğal gaz alt yapı çalışmalarının tamamlanmamış olması
- ✓ Kent merkezine uzak konumda olmaları
- ✓ Değerlemeye konu taşınmazların bir kısmının topoğrafik olarak yüksek düzeyde eğime sahip olmaları
- ✓ Taşınmazların yeni gelişmekte olan bölgede yer almaları

5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde meri imar planı fonksiyonlarına uygun proje geliştirilmesinin en verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa vasıflı olup, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5 ve 5,6'ıncı bölümlerinde verilmiştir.

5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.7.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

5.14 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu gayrimenkuller arsa vasıflı olup, üzerinde geliştirilen bir proje olmaması sebebi ile herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

61996 ada 2 parsel üzerinde yer alan, mimari proje, yapı ruhsatı olmadan izinsiz olarak ve eski yapı teknolojisi ile inşa edilmiş yapı, fonksiyonel yıpranmaya maruz kaldığı ve ekonomik değeri bulunmadığı için değerlemede dikkate alınmamıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

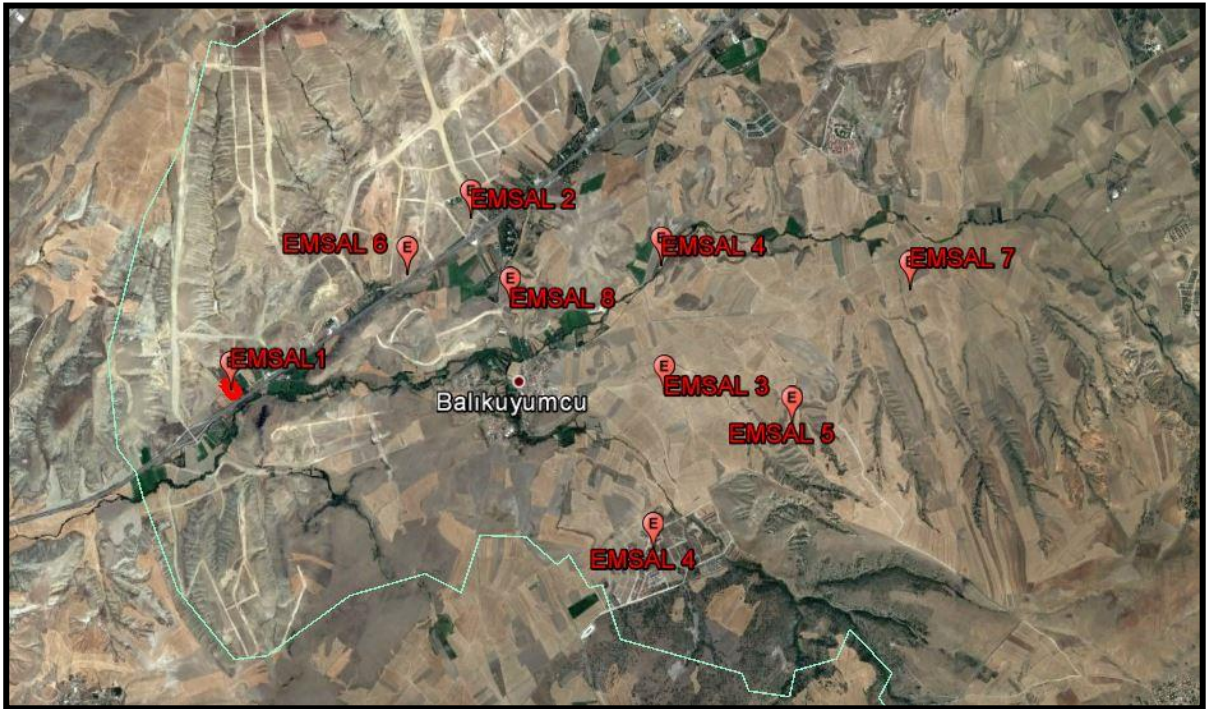
Rapor'un 3.3 'üncü Bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, tarlalar için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır. Söz konusu mülkün bulunduğu arazilerin gelir getirici bir mülk olması sebebiyle alternatif olarak Gelir İndirgeme Yöntemi Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkullerin Uluslararası Değerleme Standartlarına göre gayrimenkullerin pazar değerleri hesaplanacaktır.

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Çevrede Satılık Arsa Emsal Araştırması



Emsal 1: 1910 Gayrimenkul Danışmanlığı 0 (312) 221 11 33 ile yapılan görüşmede 9.247 m² alana sahip, ticaret alanı, emsal:1 yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa vasıflı 62425 ada 2 nolu parselin 2.085 m² alana sahip hissesi ve 13.456 m² alana sahip ticaret alanı emsal:1,20 yapılaşma şartlarına sahip arsa vasıflı 62425 ada, 3 nolu parselin 1.495 m²

alana sahip hissesi birlikte pazarlıklı 900.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(251,40 ₺/m²)**

Emsal 2: Borse Kızılay 0 (312) 417 16 00 ile yapılan görüşmede 8.724,04 m² alana sahip, ticaret alanı emsal:1 yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa vasıflı 62415 ada, 3 nolu parselin 2.775 m² alana sahip hissesinin pazarlıklı 850.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(306,30 ₺/m²)**

Emsal 3: İzciler Gayrimenkul 0 (312) 234 22 01 ile yapılan görüşmede 14.903,00 m² alana sahip konut alanı emsal:1,20 yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsanın pazarlıklı 3.500.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(234,85 ₺/m²)**

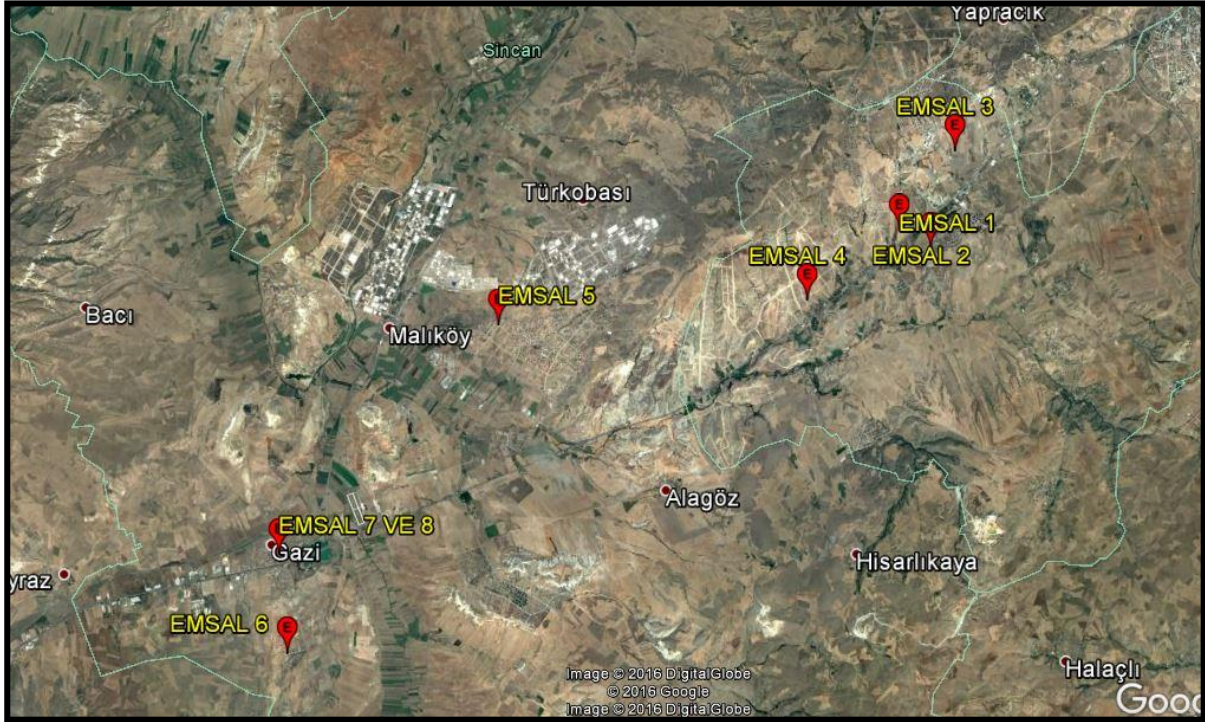
Emsal 4: Arma Gayrimenkul 0 (312) 250 00 99 ile yapılan görüşmede 3.000,00 m² alana sahip konut alanı emsal:1,20 yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsanın pazarlıklı 655.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(218,33 ₺/m²)**

Emsal 5: Emlak Borsası 0 (312) 285 01 00 ile yapılan görüşmede 14.900,00 m² alana sahip, konut alanı emsal:1,20 yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsanın pazarlıklı 3.750.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(251,67 ₺/m²)**

Emsal 6: Akça Emlak 0 (312) 479 90 40 ile yapılan görüşmede 7.700,00 m² alana sahip, ticaret alanı emsal:1,00 yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsanın pazarlıklı 3.500.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(454,54 ₺/m²)**

Emsal 7: Ankarazi Gayrimenkul 0 (312) 286 00 82 ile yapılan görüşmede 700,00 m² alana sahip konut alanı, emsal:1,20 yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsanın pazarlıklı 175.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(250,00 ₺/m²)**

6.3.2 Çevrede Satılık İşyeri ve Konut Emsal Araştırması



Emsal 1: Satış Ofisi 0 (312) 441 3020 ile yapılan görüşmede değerlemeye konu gayrimenkullerle aynı bölgede yer alan 800 adet konuttan oluşacak inşaatına yeni başlanan Aqua Marin Sitesi'nde yer alan 152 m² kullanım alanlı 4+1 meskenler 428.000 ₺ **(2.815,7 ₺/m²)**, 180 m² kullanım alanlı 4+1 meskenler 510.000 ₺ **(2.833 ₺/m²)**, 208 m² kullanım alanlı 4,5+1 meskenler 595.000 ₺ **(2.861 ₺/m²)**, 318 m² kullanım alanlı 5+2 meskenler 925.000 ₺ **(2.909 ₺/m²)**, 70 m² kullanım alanlı ofisler 184.000 ₺ **(2.629 ₺/m²)**, 88 m² kullanım alanlı ofisler 236.000 ₺ **(2.682 ₺/m²)**, bedeller ile 60 ay taksitli olarak satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Aynı sitede yer alan herhangi bir taksit ödemesi bulunmayan, 152 m² kullanım alanlı 4+1 natamam mesken mal sahibinden (0 (532) 434 90 21) 275.000 ₺ **(1.809 ₺/m²)** bedelle satılıktır.

Emsal 2: Şahin Gayrimenkul 0 (312) 234 16 56 ile yapılan görüşmede değerlemeye konu gayrimenkullerle aynı bölgede yer alan Toki Turkuaz Evleri Sitesi'ne komşu konumda, yeni binada 10. Normal katta yer alan, 155 m² kullanım alanlı 4+1 mesken 295.000 ₺ **(1.903 ₺/m²)** bedelle satılıktır.

Emsal 3: MHM Yavuz İnşaat 0 (312) 309 07 11 ile yapılan görüşmede değerlemeye konu gayrimenkullerle aynı bölgede, 2 adet 16 katlı ve 2 adet 17 katlı ana bloktan oluşan 198 daire bulunan, natamam, 8 ay içinde tamamlanacağı beyan edilen Gökçebeş Konutları Sitesi'nde yer alan 155 m² kullanım alanlı 3+1 meskenler 300.000 ₺ **(1.935 ₺/m²)**, 177 m² kullanım alanlı 4+1 meskenler 375.000 ₺ **(2.118 ₺/m²)** taban bedelle satılıktır.

Emsal 4: Özçelik Gayrimenkul İnşaat 0 (312) 217 46 66 ile yapılan görüşmede değerlemeye konu gayrimenkullerle aynı bölgede, 61.685.88 m² üzerinde 27 katlı 5 blok 543 daireden oluşan, natamam, inşaatına yeni başlandığı beyan edilen, Yonca Konakları Sitesi'nde yer alan 197 m² kullanım alanlı 4+1 meskenler 280.000 ₺- 340.000 ₺ **(1.421 ₺/m²- 1.726 ₺/m²)**, fiyat aralığında 60 ay vadeli olarak satılıktır. Projenin kooperatif olması sebebiyle uzun zaman dilinde tamamlanabileceği ve ekstra ödemelerin ortaya çıkabileceği düşünülmektedir.

Emsal 5: Mal sahibi 0 (532) 507 21 32 ile yapılan görüşmede değerlemeye konu gayrimenkullerle aynı bölgede yeni binada, 8. Normal katta yer alan, 143 m² kullanım alanlı 3+1 mesken 225.000 ₺ **(1.573 ₺/m²)** bedelle satılıktır.

Emsal 6: Ulver Gayrimenkul 0 (312) 645 18 78 ile yapılan görüşmede değerlemeye konu gayrimenkullerle aynı bölgede, Temelli Toki Konutları'nda natamam yeni binada, zemin katta yer alan, 40 m² kullanım alanlı dükkan 150.000 ₺ **(3.750 ₺/m²)** bedelle satılıktır.

Emsal 7: Toprak Gayrimenkul 0 (312) 645 20 14 ile yapılan görüşmede değerlemeye konu gayrimenkullerle aynı bölgede, natamam yeni binada, zemin katta yer alan, Hürriyet Caddesi cepheli 68 m² kullanım alanlı dükkan 340.000 ₺ **(5.000 ₺/m²)** bedelle satılıktır.

Emsal 8: Toprak Gayrimenkul 0 (312) 645 20 14 ile yapılan görüşmede değerlemeye konu gayrimenkullerle aynı bölgede, natamam yeni binada, zemin katta yer alan, Hürriyet Caddesi cepheli 118 m² kullanım alanlı dükkan 590.000 ₺ **(5.000 ₺/m²)** bedelle satılıktır.

Bölgede yapılan görüşmeler neticesinde:

- ✓ Değerlemeye konu gayrimenkullerin yer aldığı bölgede satılık arsa nitelikli gayrimenkul arzının yüksek düzeyde olduğu, bölgeye yatırım yapmak isteyen birçok yatırımcı bulunduğu, dolayısıyla arsa nitelikli gayrimenkullere olan arz ve talebin dengeli olduğu,
- ✓ Satılık konut ve işyeri nitelikli gayrimenkul arzının düşük düzeyde olduğu, bölgenin konut ve işyeri fonksiyonlu olarak yeni gelişmekte olan bir bölge olduğu,
- ✓ Kiralık arsa nitelikli gayrimenkul arzının düşük düzeyde olduğu, bölgenin konut ve işyeri fonksiyonlu olarak yeni gelişmekte olan bir bölge olduğu, altyapı çalışmalarının devam etmekte olduğu ve değerlemeye konu gayrimenkullerin ancak tarımsal üretim amaçlı kiralanabileceği bilgileri edinilmiştir.

6.4 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri, konumu, imar durumu, yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, yüzölçümü, kullanım amacı, yola yakınlığı, dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda satışı gerçekleşmiş ve satışta olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri (Emlak Konut GYO A.Ş. Hisse Değeri) = Arsa Alanı (m²) x m² Birim Değeri (₺/m²)

Ada	Parsel	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesi Yüzölçümü, m ²	Parsel Yüzölçümü, m ²	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Birim Değer, ₺/m ²	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesi Değeri, ₺	Parsel Değeri, ₺
49240	1	6.986,00 m ²	6.986,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	225,00 ₺	1.571.850,00 ₺	1.571.850,00 ₺
49241	1	6.551,00 m ²	6.551,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	225,00 ₺	1.473.975,00 ₺	1.473.975,00 ₺
49249	3	2.921,64 m ²	2.921,64 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	220,00 ₺	642.760,80 ₺	642.760,80 ₺
61927	1	10.545,00 m ²	10.545,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	210,00 ₺	2.214.450,00 ₺	2.214.450,00 ₺
61928	1	19.013,00 m ²	19.013,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	210,00 ₺	3.992.730,00 ₺	3.992.730,00 ₺
61929	1	24.415,00 m ²	24.415,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	210,00 ₺	5.127.150,00 ₺	5.127.150,00 ₺
61930	1	2.071,81 m ²	2.071,81 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	210,00 ₺	435.080,10 ₺	435.080,10 ₺
61931	3	18.608,65 m ²	18.608,65 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	225,00 ₺	4.186.946,25 ₺	4.186.946,25 ₺
61932	1	40.064,00 m ²	40.064,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	210,00 ₺	8.413.440,00 ₺	8.413.440,00 ₺
61937	1	15.116,14 m ²	15.116,14 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	210,00 ₺	3.174.389,40 ₺	3.174.389,40 ₺
61938	1	5.009,00 m ²	5.009,00 m ²	Ticaret Alanı	Emsal: 1,00	300,00 ₺	1.502.700,00 ₺	1.502.700,00 ₺
61942	1	13.610,34 m ²	13.610,34 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	225,00 ₺	3.062.326,50 ₺	3.062.326,50 ₺
61943	1	21.045,00 m ²	21.045,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	210,00 ₺	4.419.450,00 ₺	4.419.450,00 ₺
61945	1	21.518,00 m ²	21.518,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	210,00 ₺	4.518.780,00 ₺	4.518.780,00 ₺
61946	1	18.578,00 m ²	18.578,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	210,00 ₺	3.901.380,00 ₺	3.901.380,00 ₺
61947	1	15.750,00 m ²	15.750,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	210,00 ₺	3.307.500,00 ₺	3.307.500,00 ₺
61948	1	27.698,00 m ²	27.698,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	210,00 ₺	5.816.580,00 ₺	5.816.580,00 ₺
61949	1	14.509,00 m ²	14.509,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	210,00 ₺	3.046.890,00 ₺	3.046.890,00 ₺
61951	1	11.750,00 m ²	11.750,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	210,00 ₺	2.467.500,00 ₺	2.467.500,00 ₺
61952	1	19.162,00 m ²	19.162,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	210,00 ₺	4.024.020,00 ₺	4.024.020,00 ₺
61953	2	650,00 m ²	650,00 m ²	Özel Teknik Altyapı Alanı	Emsal: 1,00	75,00 ₺	48.750,00 ₺	48.750,00 ₺
61953	3	650,00 m ²	650,00 m ²	Özel Teknik Altyapı Alanı	Emsal: 1,00	75,00 ₺	48.750,00 ₺	48.750,00 ₺
61953	4	650,00 m ²	650,00 m ²	Özel Teknik Altyapı Alanı	Emsal: 1,00	75,00 ₺	48.750,00 ₺	48.750,00 ₺
61953	5	660,00 m ²	660,00 m ²	Özel Teknik Altyapı Alanı	Emsal: 1,00	75,00 ₺	49.500,00 ₺	49.500,00 ₺
61954	1	47.347,00 m ²	47.347,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	9.469.400,00 ₺	9.469.400,00 ₺
61955	1	51.446,00 m ²	51.446,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	10.289.200,00 ₺	10.289.200,00 ₺
61956	1	19.752,71 m ²	19.752,71 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	3.950.542,00 ₺	3.950.542,00 ₺
61957	1	28.676,34 m ²	30.199,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	5.735.268,00 ₺	6.039.800,00 ₺
61958	1	13.373,00 m ²	13.373,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	210,00 ₺	2.808.330,00 ₺	2.808.330,00 ₺
61959	1	43.144,00 m ²	43.144,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	8.628.800,00 ₺	8.628.800,00 ₺
61960	1	4.327,00 m ²	4.327,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	220,00 ₺	951.940,00 ₺	951.940,00 ₺
61961	1	20.829,00 m ²	20.829,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	220,00 ₺	4.582.380,00 ₺	4.582.380,00 ₺
61962	1	6.016,00 m ²	6.016,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	1.203.200,00 ₺	1.203.200,00 ₺
61963	1	8.270,00 m ²	8.270,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	220,00 ₺	1.819.400,00 ₺	1.819.400,00 ₺
61964	1	5.734,00 m ²	5.734,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	220,00 ₺	1.261.480,00 ₺	1.261.480,00 ₺
61968	1	13.831,00 m ²	13.831,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	210,00 ₺	2.904.510,00 ₺	2.904.510,00 ₺
61969	2	17.321,27 m ²	17.321,27 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	225,00 ₺	3.897.285,75 ₺	3.897.285,75 ₺
61972	1	5.402,00 m ²	5.402,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	220,00 ₺	1.188.440,00 ₺	1.188.440,00 ₺
61974	1	7.523,00 m ²	7.523,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	220,00 ₺	1.655.060,00 ₺	1.655.060,00 ₺

Ada	Parsel	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesi Yüzölçümü, m ²	Parsel Yüzölçümü, m ²	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Birim Değer, ₺/m ²	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesi Değeri, ₺	Parsel Değeri, ₺
61975	1	7.606,00 m ²	7.606,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	220,00 ₺	1.673.320,00 ₺	1.673.320,00 ₺
61980	1	27.569,00 m ²	27.569,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	225,00 ₺	6.203.025,00 ₺	6.203.025,00 ₺
61981	1	4.821,00 m ²	4.821,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	220,00 ₺	1.060.620,00 ₺	1.060.620,00 ₺
61982	1	15.723,00 m ²	15.723,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	220,00 ₺	3.459.060,00 ₺	3.459.060,00 ₺
61983	1	5.821,00 m ²	5.821,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	220,00 ₺	1.280.620,00 ₺	1.280.620,00 ₺
61984	1	1.115,36 m ²	5.805,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	220,00 ₺	245.379,20 ₺	1.277.100,00 ₺
61985	1	11.420,00 m ²	11.420,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	220,00 ₺	2.512.400,00 ₺	2.512.400,00 ₺
61987	1	35.540,00 m ²	35.540,00 m ²	Ticaret Alanı	Emsal: 1,50	375,00 ₺	13.327.500,00 ₺	13.327.500,00 ₺
61989	1	5.982,00 m ²	5.982,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	220,00 ₺	1.316.040,00 ₺	1.316.040,00 ₺
61992	1	2.460,00 m ²	2.460,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	220,00 ₺	541.200,00 ₺	541.200,00 ₺
61992	2	5.131,00 m ²	5.131,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	220,00 ₺	1.128.820,00 ₺	1.128.820,00 ₺
61992	4	286.719,19 m ²	287.731,32 m ²	Ticari Rekreasyon Alanı	Emsal: 0,10	75,00 ₺	21.503.939,25 ₺	21.579.849,00 ₺
61992	5	27.259,76 m ²	27.259,76 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	210,00 ₺	5.724.549,60 ₺	5.724.549,60 ₺
61996	2	2.963,31 m ²	2.963,31 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	235,00 ₺	696.377,85 ₺	696.377,85 ₺
62000	1	32.751,00 m ²	32.751,00 m ²	Ticaret Alanı	Emsal: 1,50	375,00 ₺	12.281.625,00 ₺	12.281.625,00 ₺
62007	1	3.000,04 m ²	3.000,04 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	600.008,00 ₺	600.008,00 ₺
62008	1	21.490,00 m ²	21.490,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	4.298.000,00 ₺	4.298.000,00 ₺
62011	1	650,00 m ²	650,00 m ²	Teknik Altyapı Alanı	Emsal: 1,00	60,00 ₺	39.000,00 ₺	39.000,00 ₺
62011	2	650,00 m ²	650,00 m ²	Teknik Altyapı Alanı	Emsal: 1,00	60,00 ₺	39.000,00 ₺	39.000,00 ₺
62011	3	650,00 m ²	650,00 m ²	Teknik Altyapı Alanı	Emsal: 1,00	60,00 ₺	39.000,00 ₺	39.000,00 ₺
62011	4	813,00 m ²	813,00 m ²	Teknik Altyapı Alanı	Emsal: 1,00	60,00 ₺	48.780,00 ₺	48.780,00 ₺
62013	1	9.593,00 m ²	9.593,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	1.918.600,00 ₺	1.918.600,00 ₺
62014	1	19.032,00 m ²	19.032,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	3.806.400,00 ₺	3.806.400,00 ₺
62017	3	5.215,24 m ²	5.215,24 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	220,00 ₺	1.147.352,80 ₺	1.147.352,80 ₺
62018	1	11.754,00 m ²	11.754,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	220,00 ₺	2.585.880,00 ₺	2.585.880,00 ₺
62020	1	190.591,24 m ²	191.987,40 m ²	Üniversite Alanı	Emsal: 0,50	85,00 ₺	16.200.255,40 ₺	16.318.929,00 ₺
62020	4	8.621,01 m ²	10.355,96 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	1.724.202,00 ₺	2.071.192,00 ₺
62021	1	16.396,00 m ²	16.396,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	3.279.200,00 ₺	3.279.200,00 ₺
62023	2	32.662,99 m ²	32.662,99 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	6.532.598,00 ₺	6.532.598,00 ₺
62026	1	5.760,00 m ²	5.760,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	1.152.000,00 ₺	1.152.000,00 ₺
62028	1	17.177,65 m ²	17.177,65 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	3.435.530,00 ₺	3.435.530,00 ₺
62030	1	5.765,00 m ²	5.765,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	1.153.000,00 ₺	1.153.000,00 ₺
62032	1	7.703,00 m ²	7.703,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	1.540.600,00 ₺	1.540.600,00 ₺
62033	1	37.588,00 m ²	37.588,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	7.517.600,00 ₺	7.517.600,00 ₺
62034	1	31.273,00 m ²	31.273,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	6.254.600,00 ₺	6.254.600,00 ₺
62036	1	13.814,00 m ²	13.814,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	2.762.800,00 ₺	2.762.800,00 ₺
62037	1	1.918,00 m ²	1.918,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	383.600,00 ₺	383.600,00 ₺
62038	1	12.776,00 m ²	12.776,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	2.555.200,00 ₺	2.555.200,00 ₺
62039	1	4.991,00 m ²	4.991,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	998.200,00 ₺	998.200,00 ₺

Ada	Parsel	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesi Yüzölçümü, m ²	Parsel Yüzölçümü, m ²	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Birim Değer, ₺/m ²	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesi Değeri, ₺	Parsel Değeri, ₺
62041	1	12.639,94 m ²	12.639,94 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	2.527.988,00 ₺	2.527.988,00 ₺
62043	1	29.268,74 m ²	29.268,74 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	5.853.748,00 ₺	5.853.748,00 ₺
62044	1	29.758,00 m ²	29.758,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	5.951.600,00 ₺	5.951.600,00 ₺
62045	1	13.109,00 m ²	13.109,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	2.621.800,00 ₺	2.621.800,00 ₺
62046	5	62.615,57 m ²	62.615,57 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	195,00 ₺	12.210.036,15 ₺	12.210.036,15 ₺
62050	4	21.520,43 m ²	21.520,43 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	4.304.086,00 ₺	4.304.086,00 ₺
62051	1	11.029,24 m ²	11.029,24 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	2.205.848,00 ₺	2.205.848,00 ₺
62051	2	36.323,76 m ²	36.323,76 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	7.264.752,00 ₺	7.264.752,00 ₺
62052	1	59.536,00 m ²	59.536,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	195,00 ₺	11.609.520,00 ₺	11.609.520,00 ₺
62053	1	57.421,00 m ²	57.421,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	11.484.200,00 ₺	11.484.200,00 ₺
62054	1	10.644,00 m ²	10.644,00 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	2.128.800,00 ₺	2.128.800,00 ₺
62055	1	6.547,02 m ²	6.547,02 m ²	Konut Alanı	Emsal: 1,00	200,00 ₺	1.309.404,00 ₺	1.309.404,00 ₺
62056	1	25.405,00 m ²	25.405,00 m ²	Ticaret Alanı	Emsal: 1,50	360,00 ₺	9.145.800,00 ₺	9.145.800,00 ₺
TOPLAM		1.919.107,39 m²	1.929.462,93 m²				349.424.348,05 ₺	351.302.174,20 ₺

6.5 Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değer Takdiri

Bu yöntemde parseller üzerinde geliştirilebilecek proje bünyesinde yer alan yapıların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak yıllar içerisindeki nakit akımları hesaplanmaktadır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatın maliyet kalemi düşüldükten sonra kalan projenin net bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Hesaplamalarda 26.12.2016 tarihli T.C. Merkez Bankası döviz kuru olarak; 1 ABD \$: 3,5156 ₺ karşılığı ve 1 € : 3,6760 ₺ karşılığı kullanılmıştır.
- İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı X yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde hesaplanmaktadır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	10,00%
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	3,38%

- Her parselin yapılaşma koşulları ayrı ayrı hesaplanarak tek bir proje gibi kabul edilmiş, teknik altyapı, özel teknik altyapı ve üniversite alanı için gelir yaklaşımı kullanılmamıştır. Rapora konu arsalar üzerinde, geliştirilecek projede hesaplanan Emlak Konut GYO AŞ hissesi için satılabilir alanlar aşağıdaki gibidir.

Emsal İnşaat Alanı Hesabı	
Toplam Arsa Alanı	1.929.462,93 m ²
Toplam Arsa Alanı (Emlak Konut GYO AŞ Hisse Alanı)	1.919.107,39 m ²
Konut İmarlı Emsal İnşaat Alanı	1.601.110,15 m ²
Ticaret İmarlı Emsal İnşaat Alanı	174.663,60 m ²
Ticari Rekreasyon İmarlı Emsal İnşaat Alanı	34.406,30 m ²
Toplam Emsal İnşaat Alanı	1.810.180,05 m²

- Plan notunda yer alan "Parsel büyüklüğünün 10.000 m² nin üzerinde olması durumunda %20 inşaat alanı artışı verilecektir. Ada büyüklüğünün 10.000 m² nin altında olması durumunda ifraz yapılmaması şartı ile 10.000 m² büyüklüğü aranmaksızın 0,20 inşaat alanı artışı verilecektir." maddesi emsal inşaat alanı hesaplamalarında dikkate alınmıştır. Toplam Satılabilir Alan hesabında, toplam inşaat alanının % 20 fazlası alınmıştır.

Satılabilir İnşaat Alanı Hesabı	
Toplam Satılabilir Konut Alanı (Emsal İnşaat Alanının %20 Fazlası)	1.921.332,18 m ²
Toplam Satılabilir Ticaret Alanı (Emsal İnşaat Alanının %20 Fazlası)	209.596,32 m ²
Toplam Satılabilir Ticari Rekreasyon Alanı (Emsal İnşaat Alanının %20 Fazlası)	41.287,56 m ²
Toplam Satılabilir Alan	2.172.216,06 m²

• Toplam inşaat alanının satılabilir alanlardan %25 fazla olacağı kabul edilmiştir. Birim maliyet konutlar için 900.-₺/m², ticari üniteler için 850.-₺/m², ticari rekreasyon alanları için 700.-₺/m² varsayılmıştır.

İnşaat tamamlanma ve satış hızları aşağıdaki gibi kabul edilmiştir.

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2016	2017	2018	2019
İnşaat Tamamlanma Oranı, %	0%	0%	35%	40%	25%
Toplam İnşaat Alanı, m²	2.715.270,08				
Konut Satış Hızı, %	0%	0%	35%	40%	25%
Ticaret Satış Hızı, %	0%	0%	20%	20%	60%
Rekreasyon Satış Hızı, %	0%	0%	5%	20%	75%

Toplam İnşaat Alanı, m ²	2.715.270,08
İnşaat Maliyeti, ₺	2.420.321.410,44
Çevre Düzeni ve Altyapı Maliyeti (İnşaat maliyetinin %4ü kabul edilmiştir), ₺	96.812.856,42
Planlama ve Proje Süreci Maliyeti (İnşaat maliyetinin %3ü kabul edilmiştir), ₺	72.609.642,31
Toplam Maliyet, ₺	2.589.743.909,17
Toplam Maliyet, \$	736.643.505,85

• Proje bünyesindeki ünitelerin birim satış bedelleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	1.350,00
Ortalama Konut Satış Bedeli, \$	384,00
Ortalama Ticaret Satış Bedeli, ₺	2.200,00
Ortalama Ticaret Satış Bedeli, \$	625,78
Ortalama Rekrasyon Satış Bedeli, ₺	2.000,00
Ortalama Rekrasyon Satış Bedeli, \$	568,89

Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanırken yıllara yaygın hasılat akımları belirli bir iskonto oranı ile bugünkü değere getirilmiştir. Tahmini %10 iskonto oranı ile her yıl için bugünkü değeri hesap edilen bu nakit akımlarının toplam değeri tabloda gösterilmiştir.

	₺	\$
Gelirlerin Bugünkü Değeri, ₺	2.804.343.790	797.685.684
İnşaat Maliyetinin Bugünkü Değeri, ₺	2.163.578.331	615.422.213
Projenin Net Bugünkü Değeri(Projelendirilmiş Arsa Değeri), ₺	640.765.459	182.263.471

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelirlerin İndirgeme Yaklaşımı Analizi kullanılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu çerçevesinde; yıllara yaygın şekilde proje gelirleri, öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenmiştir. Bu değerlendirme çalışmasında, Emsal değeri ile tespit edilen arsa değeri ile gelecekte elde edilecek tahmini kazançların günümüzdeki değerinin hesap edilmesi ile bulunan arsa değeri arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen iskonto oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Özet Tablo	
Yöntemler	₺
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	349.424.348
Gelir Yaklaşımı	640.765.459

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Balıkuyumcu Mahallesi'nde yer alan 91 adet "Arsa" vasıflı taşınmazın adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Kurul'un **20.07.2007** tarih ve **27/781** sayılı toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Balıkuyumcu Mahallesi'nde yer alan "Arsa" vasıflı parsellerin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine ait arsa miktarının piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
91 Adet Parselin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hisselerinin KDV Hariç Toplam Değeri	349.424.348	99.392.521
91 Adet Parselin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hisselerinin KDV Dahil Toplam Değeri	412.320.731	117.283.175

Değerleme Uzmanı



H.Serhat BERKLİ

Lisans No: 403376

Değerleme Uzmanı



Sinem YAVUZ

(Geomatik Mühendisi)

Lisans No: 403181

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Yılmaz ALUÇ

(Jeodezi ve Fotogrametri

Yüksek Mühendisi)

Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ

- 1- Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
- 2- İNA Analizi
- 3- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- 4- Rapora Konu Taşınmazlara Ait Tapu Kayıt Belgesi