

ACARKENT

BEYKOZ BELEDİYESİ
1-2 PAFTA - 6 PARSEL
BEYKOZ-İSTANBUL

1 ADET MÜSTAKİL VİLLAYA AİT PİYASA RAYİÇ FİYAT DEĞERLERİNİN TESPİTİ



ANREVA KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
25/04/2016



1.GİRİŞ

1.1 TALEP TARİHİ	: 15.04.2016
1.2.DÜZENLENME TARİHİ	: 21.04.2016
1.3. RAPOR NUMARASI	: ÖZEL-2016-30
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	: 19.04.2016
1.5. RAPORUN TÜRÜ	: MESKEN DEĞERLEME RAPORU
1.6. RAPORU HAZIRLAYAN	: NEJAT İSMAİL YİĞİTOĞLU - 401 735
1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: CEM ERKAN – SPK LİSANS : 400 269
1.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	: 15.04.2016-002
1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ	: VARDIR, MÜŞTERİ HALKA AÇIK OLAN ŞİRKETTİR.

2.DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ

Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Ehlibeyt Mahallesi, Ceyhun Atıf Kansu Caddesi, 1271. Sokak, No: 15/9 Balgat – ANKARA

*Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 14.05.2008 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.496 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

*Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu' nun (BDDK) 04.07.2011 tarih ve B.02.1.BDK.0.13.00.0-140.38-15892 sayılı yazısı ile bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN

ZEDUR İnşaat Turizm Ltd. Şti.

İlkbahar mahallesi,Konradadenauer Cad. No : 79/10

Çankaya/ANKARA

T :+90 312.496 45 40

2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI

Aşağıda bilgileri verilen gayrimenkulün, değerlendirme tarihindeki net (KDV hariç) piyasa rayiç değerinin tespiti için sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre gayrimenkul değerlendirme raporu düzenlenmesidir.

2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama yoktur.

5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

Değerleme çalışması SPK mevzuatına tabi olan GYO portföyleri için yapılmamıştır.

6.SONUÇ**6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

Söz konusu gayrimenkulün, yerinde yapılan incelemesi sonucu; bulunduğu mevkii, kullanım maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak, mevcut piyasa koşulları altındaki değeri tahmin ve takdir edilmiştir. Konu taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve kat mülkiyetine geçmiş olması sebebi ile yasal değer takdir edilmiştir. Takdir edilen değer KDV hariç net rakamdır.

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**6.2.1. PEŞİN SATIŞ FİYATI**

YASAL DURUM DEĞERİ :	3.250.000-TL (ÜÇMİLYONİKİYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI)	KDV HARIÇ
MEVCUT DURUM DEĞERİ :	3.500.000-TL (ÜÇMİLYONBEŞYÜZBİN TÜRK LİRASI)	

YASAL DURUM DEĞERİ :	1.149.343,98 \$ 1.017.883,43 €	KDV HARIÇ
-----------------------------	---	------------------

6.2.2. KDV HARIÇ VE KDV DAHİL DEĞERİ

KDV HARIÇ DEĞER : 3.250.000 TL

KDV ORANI : %18

KDV DAHİL DEĞER : 3.835.000 TL

* Değerleme konusu taşınmazların fiyatlandırma aşamasında, 2007 / 13033 sayılı Bakanlar Kurulu Karar Eki kapsamında, konut arsa birim metrekare değeri 500 TL'nin altındaysa yüzde 1, 500 TL ile 1000 TL arasındaysa yüzde 8, 1000 TL'nin üstündeyse yüzde 18 oranında katma değer vergisine tabi olacağı kabul edilmiştir.

6.2.3. PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA BİTTİĞİ VARSAYILARAK DEĞERİ VE DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA PAYI DAHİL DEĞERİ

PROJENİN BİTMESİ HALİNDEKİ

DEĞERİ : Proje değerlemesi yapılmamıştır.

PROJENİN DEĞERLEME

ANINDAKİ ARSA PAYI DAHİL

DEĞERİ : Proje değerlemesi yapılmamıştır.