

5.5. Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Etkileyen Faktörler

Olumlu Özellikler

- OSB içerisinde yer alması,
- 3 tarafından caddeye cepheli olması,
- Tek malik olması,
- İmarlı olması,
- Ulaşımın toplu taşıma araçları ile sağlanması,
- Tamamlanmış altyapı,

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dengelerin gayrimenkul yatırıma olan talebi olumsuz yönde etkilemekte olması,
- Eğimli bir zemin üzerinde yer alması,
- Geri alım hakkı şerhi olması,
- Yakın çevresinde aynı imar durumuna sahip çok sayıda boş parsel olması,
- 3. kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü istenmesi.

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen arsanın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki tespit edilen mevcut değeri, tarafımızca da uygun görülmüştür.

6.2. Nihai Değer Takdiri

MEVCUT İMAR DURUMU İTİBARIYLA:

Parsel	Yüzölçümü	m ² birim fiyatı	KDV Hariç Değer	KDV(% 18)	KDV Dahil Değer
144 Ada 1 Parsel Arsa Değeri	19.999 m ²	675,-TL/m ²	13.500.000	2.430.000	≈ 15.930.000,-TL
TOPLAM YASAL DEĞERİ					≈ 15.930.000,-TL
TOPLAM MEVCUT DEĞERİ					≈ 15.930.000,-TL

NOT: Bu taşınmazın nihai değer takdirinde;

- Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen arsanın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki toplam mevcut değeri için KDV Dahil **15.930.000.-TL (ONBEŞMİLYONDOKUZYÜZOTUZBİN TÜRK LİRASI)** kıymet takdir edilmiştir.
- Peşin satış değeri esas alınarak Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme, KDV hariç yapılmış ve ilgili KDV tutarı da eklenerek toplam değere ulaşılmıştır.

DEĞERLEME FİRMASI

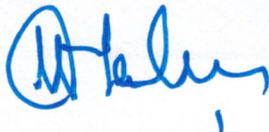
MAY GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Mehmet Yalçın

Genel Müdür

Değerleme Uzmanı

SPK LİSANS NO: 400876



**MAY GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.**
Kozak Sokak No 122/5 G.O.P./ANKARA
Tel: +90 312 445 0 100 Fax: +90 312 436 62 22
Büyükşehir Y.B. 813 687 5806

İMZALAR

Ahmet YALÇIN

Değerleme Uzmanı

Yönetim Kurulu Başkanı

SPK LİSANS NO: 400867

