



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 2012

Aralık , 2021



Talep Sahibi	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021 -2012
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi ve Orman Çiftliği Mahallesi, 6024 Ada 17 nolu parselde bulunan binaya ait mevcut durum değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli Yedi (57) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21

4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	22
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	22
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	23
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
5.1	Pazar Yaklaşımı	25
5.2	Maliyet Yaklaşımı	28
5.3	Gelir Yaklaşımı	30
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	31
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	32
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	33
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	33
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	33
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
7.	SONUÇ	34
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
7.2	Nihai Değer Takdiri	34
8.	UYGUNLUK BEYANI	35
9.	RAPOR EKLERİ	35

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-2012 / 27.12.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri ve kira değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	BEŞTEPE Mah. MECNUN Cad. No: 44 YENİMAHALLE / ANKARA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Ankara ili, Yenimahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi 6024 Ada 17 Parselde kayıtlı “Kargir Apartman” vasıflı taşınmaz içerisindeki 8 adet bağımsız bölüm
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Binada yer alan bağımsız bölümler birleştirilerek iş yeri olacak şekilde tasarlanmıştır. Taşınmaz hali hazırda kiralanmış ve tadilat durumundadır.
<u>İmar Durumu</u>	İlgili belediyeden alınan sözlü bilgilere göre, rapora konu taşınmazların yer aldığı parsel belediye sınırları içinde konumlu olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’na göre Konut Alanı içerisinde kalmakta olup, Ayrık Nizam 3 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın bağlı bulunduğu Yenimahalle Belediyesi’nde yapılan incelemelerde dosyasında herhangi bir dava, zabıt, tutanak, olumsuz karara rastlanılmamıştır.
<u>Piyasa Değeri</u>	3.375.000,00-TL (Üç Milyon Üç Yüz Yetmiş Beş Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	3.982.500,00-TL (Üç Milyon Dokuz Yüz Seksen İki Bin Beş Yüz Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar, yerinde görülmüş, kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 15.11.2021 itibariyle başlanmış 24.12.2021 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 27.12.2021 tarihinde Özel 2021-2012 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi, 6024 Ada 17 Parsel üzerinde bulunan binaya ait mevcut (toplam 8 bağımsız bölüm) değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 15.01.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından, 18.12.2018 tarih Özel 2018-436 sayılı değerleme raporu, 19.12.2019 tarih ve Özel 2019-1382 sayılı değerleme raporu, 18.12.2020 tarih Özel 2020-1452 sayılı değerleme raporu ve 21.05.2021 tarih ÖZEL 2021 – 0543 rapor numaralı değerleme raporları düzenlenmiştir.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Silahtar Caddesi, Sınır Sokak No:17 Gazi Mahallesi, Yenimahalle-Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi, Sınır Sokak No:17, Yenimahalle-Ankara /

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Büyükdere Cad. Metro City İş Merkezi A Blok No: 171 Kat: 17 Levent - Şişli / İSTANBUL

Şirket Amacı : Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir.

Ödenmiş Sermayesi : 111.600.000,-TL
Halka Açıklık : % 99
Telefon : 0 212 344 12 88
E-Posta : info@avrasyagyoy.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi, 6024 Ada 17 Parsel üzerinde bulunan binaya ait mevcut (Tüm bağımsız bölümlerin) değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı veya elektronik imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Beştepe Mahallesi (Tapuda Orman Çiftliği Mahallesi) sınırları içerisinde Mecnun Caddesi ile Mucize Caddesi kesişiminden sol baştan üçüncü parsel üzerinde bulunan 44 numaralı binadır. Değerlemesi yapılan taşınmaza ulaşım Mevlana Bulvarı üzerinde güneybatı istikametinde ilerlerken sağ tarafa batı yönünde Mavna Caddesine Akabinde Mavna Caddesi ile Mecnun Caddesi kesişiminden sol tarafa güney yönünde Mecnun Caddesine girilir. Konu taşınmaz Mecnun Caddesi üzerinde sağ tarafta konumlu 6024 ada 17 parsel üzerinde bulunan 44 numaralı binada yer alan tüm bağımsız bölümlerdir. Taşınmazların bulunduğu lokasyon merkezi konumda olup toplu taşıma araçları ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

Taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaz ile benzer nitelikte klasik nitelikte 3- katlı apartman tipi yapılar ile öğrenci yurtları yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu lokasyon Üniversite kampüslerine yakın konumda olup genellikle Üniversite öğrencileri ikamet etmektedir. Bölgede geneli sakin ve nezih olup asayiş problemi bulunmamaktadır.

Taşınmazın bulunduğu lokasyonun merkezi konumda olması ulaşım probleminin olmaması Üniversite kampüslerine yakın konumda olması gibi etkenler taşınmazların değerlerinde yansıdığı ve bölgede yer alan taşınmazların kira bedelleri ile satış bedellerinin yüksek olduğu bölge genelinde yapılan analizler ve incelemelerle tespit edilmiştir.



**Koordinatlar**Enlem: **39.9191793** - Boylam: **32.7772852****3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları**

İL – İLÇE	:ANKARA/YENİMAHALLE
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	:ORMAN ÇİFTLİĞİ
CİLT - SAYFA NO	:TABLO 1
ADA - PARSEL	:6024/17
YÜZÖLÇÜM	:564,00m ²
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	:MESKEN (MÜŞTEREK)
TAŞINMAZ ID	:TABLO 1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:KARGİR APARTMAN
BLOK – KAT - BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: TABLO 1
ARSA PAYI	: TABLO 1
MALİK - HİSSE	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1 (MÜŞTEREK)

*Bu Rapor, 5070 sayılı “**Elektronik İmza Kanunu**” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Tapu Bilgileri (TABLO-1)						
KAT	BB NO	NİTELİK	Zemin No	CİLT	SAYFA	ARSA PAY /PAYDA
ZEMİN	1	MESKEN	1674687	72	7084	77/564
ZEMİN	2	MESKEN	1674688	72	7085	65/564
1	3	MESKEN	1674689	72	7086	76/564
1	4	MESKEN	1674690	72	7087	70/564
1	5	MESKEN	1674691	72	7088	67/564
2	6	MESKEN	1674692	72	7089	76/564
2	7	MESKEN	1674693	72	7090	67/564
2	8	MESKEN	1674694	72	7091	66/564

EKLİNTİ BİLGİLERİ

- 1 Nolu taşınmaz üzerinde Eklenti: E-1 DEPO– İşlemin Yevmiyesi Yok
- 2 Nolu taşınmaz üzerinde Eklenti: E-2 DEPO– İşlemin Yevmiyesi Yok
- 3 Nolu taşınmaz üzerinde Eklenti: E-3 DEPO– İşlemin Yevmiyesi Yok
- 4 Nolu taşınmaz üzerinde Eklenti: E-4 DEPO– İşlemin Yevmiyesi Yok
- 5 Nolu taşınmaz üzerinde Eklenti: E-5 DEPO– İşlemin Yevmiyesi Yok
- 6 Nolu taşınmaz üzerinde Eklenti: E-6 DEPO– İşlemin Yevmiyesi Yok
- 7 Nolu taşınmaz üzerinde Eklenti: E-7 DEPO– İşlemin Yevmiyesi Yok
- 8 Nolu taşınmaz üzerinde Eklenti: E-8 DEPO– İşlemin Yevmiyesi Yok

3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 15.11.2021 tarihi itibarıyla alımına başlanan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyan: YÖNETİM PLANI; 11/02/1998

Beyan: Diğer (Konusu: Adres değişikliğine ait yazı ve ekleri dosyasındadır.) Tarih: 09/04/2007 Sayı: 1276 (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak)

İrtifak: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Rehin: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerh: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu taşınmazlar son 3 yıllık dönemde herhangi bir imar değişikliğine uğramamış olup, 07.07.2021 tarih 46048 yevmiye numarasıyla AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetine geçmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Yenimahalle Belediyesi imar servisinde görevli memurdan alınan sözlü bilgi ve imar paftasına göre söz konusu taşınmazların bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Konut Alanı” blok nizam, 3 katlı, klasik parsel (Komşu parselden 3 m çekme mesafesi) yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.6 Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkuller için Yenimahalle Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde, taşınmazlar ile ilgili alınmış olumsuz bir kararın bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlıdır. Taşınmazlar 02.07.2021 tarihinden itibaren 02.07.2024 tarihine kadar İbrahim Işık'a kiraya verilmiştir. Kira bedeli aylık 12.000 TL'dir. Artış oranları sözleşmede belirtilen oranlar doğrultusunda olacaktır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili Yenimahalle Belediyesi ve Yenimahalle Tapu Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde de aşağıdaki evraklara ulaşılmıştır. (Yenimahalle Belediyesi dosya incelemesi yaptırmamakta olup, dijital ortamda evrakları teslim etmektedir.)

Mimari Proje : 14/01/1998

Yapı Ruhsatı : 13/07/1984 Tarih, 624 Sayılı

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 22/08/1985 Tarih, 29/85 Sayılı

Bağımsız bölüm numaraları Yenimahalle Tapu Müdürlüğünde incelenen mimari projeye göre tespit edilmiştir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih, 4708 sayılı yapı denetim kanunu öncesi inşa edilmiş olup yapı denetim kanununa tabi değillerdir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel üzerinde yapı ruhsatları alınmış, mimari projeleri onaylanmış ve iskân belgeleri alınmış bina bulunmaktadır. Söz konusu değerlendirme, hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazların Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti, Ankara ilinin merkezi, Türkiye'nin en kalabalık ikinci ve dünyanın en kalabalık otuz sekizinci kenti. Topraklarının büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Sakarya bölümünde yer alır. Türkiye'nin coğrafi merkezine yakın olduğu için, hem konum hem de işlev itibarıyla Türkiye'nin kalbi benzetmesi yapılır. Ankara; kedisi, keçisi ve bu keçinin yünü, tavşanı, armudu, balı, çiğdemi ve

Kalecik Karası denilen misket üzümü ile ünlüdür. Ortalama 938 m rakıma sahip olan kentin nüfusu, 2016 yılı itibarıyla 5.346.518 kişidir. Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, Hattiteri, Hititleri, Frigleri, Lidyalıları, Ahemenişleri (Persler), Makedonyalıları, Galatları (Keltler), Romalıları, Selçukluları ve Osmanlıları ağırlamış, Batı ve Doğu medeniyetlerine ev sahipliği yapmıştır. Geçmişte, Galatlar'ın bir boyu olan Tektosaglara ve sonrasında Friglere başkentlik yapmış olan kent, 1923'ten beridir de Türkiye Cumhuriyeti'ne başkentlik etmektedir.

Ankara, Sakarya Nehri'ni besleyen Ankara Çayı'nın geçtiği ovanın doğu kenarında kurulmuştur. Çubuk Ovası, kenti çevreleyen verimli bir tarım alanıdır. Sonradan Ankara Kalesi'nin kurulduğu tepenin ve eteklerinin sarp yamaçlı olması, tarihte bölgeyi düşman saldırılarına karşı korunaklı kılmaktaydı. Bentderesi'nin dar vadisi, Ankara Kalesi'nin bulunduğu volkanik tepeyi, yaylanın ovaya hakim dik kenarından ayırdığından, askeri öneme haizdi. Kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle beraber, kentin bilinen tarihi Eski Taş Çağına (yak. M.Ö. 2 milyon - M.Ö. 10 bin)[22] kadar uzanmaktadır. Bu döneme ait çeşitli eserlere Gâvurkale, Ergazi, Lodumlu ve Maltepe'de rastlanmıştır.

Ankara, doğuda Kırıkkale ili'ne bağlı Bahşılı ve Yahşihan, kuzeydoğuda Ankara ili'ne bağlı Kalecik, kuzeyde Çankırı ili'ne bağlı Şabanözü, ve Ankara ili'ne bağlı Kızılcahamam, kuzeybatı ve batıda Ankara ili'ne bağlı Gündül ve Beypazarı, güneyde Ankara ili'ne bağlı Polatlı ve Haymana, güneydoğuda ise Ankara ili'ne bağlı Bala ile komşudur. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, kentin merkezinden geçmektedir. Bu çayın üzerinde, Anadolu Selçuklu Sultanı I. Alaeddin Keykubad zamanında yaptırılan Akköprü bulunmaktadır.

Genel olarak Karasal İklimin hüküm sürdüğü Ankara'da, kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır. Yağışlar en çok ilkbahar mevsimindedir. Karın yerde kalma süresi ortalama 62 gündür. Gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak aylar Temmuz (ortalama 23,4 °C) ve Ağustos (ortalama 23,9 °C), en soğuk aylar ise Ocak (ortalama 0,6 °C) ve Şubat (ortalama 1 °C) olarak belirlenmiştir.

Kent içi ulaşımda son zamanlarda en yoğun taşımacılık metro ile yapılmaktadır. EGO Genel Müdürlüğü tarafından işletilen Ankara metrosu günde yaklaşık 150.000 yolcu taşımaktadır. Metro ağında halihazırda Metro ve Ankaray adı altında iki ayrı taşıma sistemi çalışmaktadır. Ankaray Metroya göre daha hafif bir raylı sistemdir. Şu an inşaatı süren 4 adet metro ağı vardır. Günlük ulaşımda belediye tarafından işletilen otobüsler ile özel olarak işletilen dolmuşlar da kullanılmaktadır. Belediyeye ait araçlarda manyetik kontrollü kartlar kullanılmaktadır. Özel araçlarda ise nakit kullanılmaktadır.

Kentin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı kente havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaştırılmıştır. Havalimanını kentmerkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlar için kullanılsa da gerektiğinde alternatif olarak kullanılabilir. Kente giriş çıkışlarda diğer önemli yer Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi yani kısaca AŞTİ'dir. Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alan tesislerde restoranlar, emanetçiler, büfeler ve firmalar için servis istasyonları da bulunur. Tesislerin Ankaray bağlantısı olduğu gibi taksi servisi de vardır.

Kentin büyük merkezlere uzaklığı (km) şöyledir: İstanbul 454, Antalya 544, Bursa 380, Diyarbakır 981, Eskişehir 232, Gaziantep 682, İzmir 582, Konya 258, Samsun 417, Kayseri 310, Erzurum 880 km.

Yenimahalle İlçesi Hakkında:

Yenimahalle, 1946-1949 yıllarında ilin imarı ile özellikle o devrin Ankara Belediye Başkanı Ragıp Tüzün tarafından Ankara'nın yakın yerleşim alanı olarak planlanmış ve 1950 yıllarında dar gelirli işçi ve memur vatandaşları konut sahibi yapmak gayesi ile ikişer katlı olarak kurulmaya başlanmış, bugünkü gibi hızlı bir gelişme gösteren Yenimahalle, 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi hâline getirilmiştir. Yenimahalle, şehir merkezi haricinde engebeli bir arazide kurulmuştur. Denizden yüksekliği 830 metredir. İlçenin yüzölçümü 274 km²'dir. Komşu illerden gelen Çubuk Çayı, Hatip Çayı ve İncesu Deresi, ilçenin Akköprü mevkiinde birleştikten sonra Çiftlik, Güvercinlik ve Etimesgut'tan geçerek Sincan Osmaniye köyü yakınında Akıncı Ovasından gelen Ova Çayı ile birleşerek Ankara Çayı adını alır ve Sakarya Irmağının büyük bir kolu olarak Polatlı sınırlarına kadar girer. Güney ve Kuzey olarak birbirinden kopuk iki parçalı halde bulunan Yenimahalle sınırlarını tek parça haline getiren yeni düzenlemeyle, ilçenin kuzey bölümü korunarak; Kuzey bölümünden tamamen kopuk olan Güney bölümündeki; Dodurga ve Alacaatlı Mahallelerinin çevre yolu dışında kalan ile Aşağı Yurtçu, Yukarı Yurtçu, Balıkuyumcu, Fevziye ve Şehit Ali Mahalleleri tüm sınırlarıyla birlikte Etimesgut'a bağlanmış. Dodurga ve Alacaatlı mahallelerinin çevre yolu doğusunda kalan ana bölümleri ile Çayyolu, Ahmet Taner Kışlalı, Ümit, Koru, Konutkent ve Yaşamkent Mahalleleri tüm sınırları ile Çankaya'ya bağlanmıştır. Bu değişiklikten sonra Yenimahalle'nin yüzölçümü ve nüfusu ciddi olarak düşmüştür.

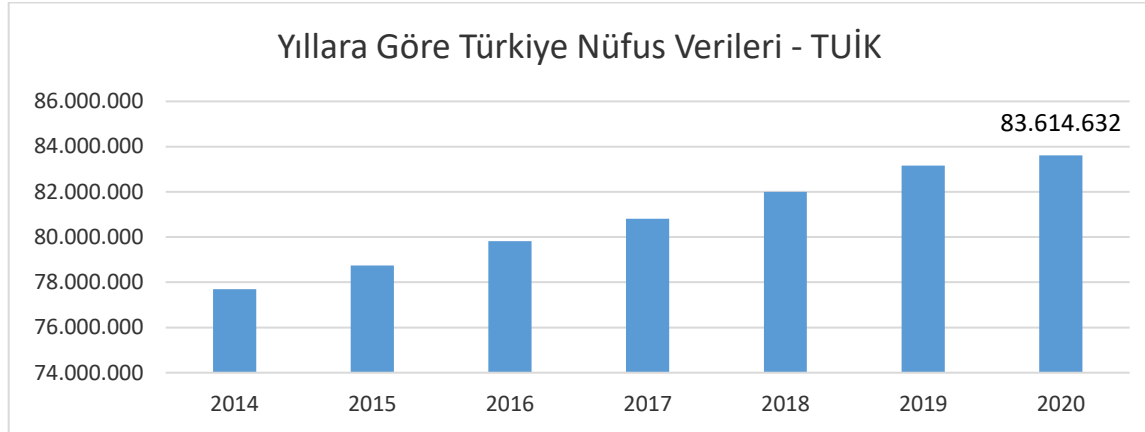
2020 yılı nüfusu 695.395 dir. İlçenin şehir kesiminde oturanların çoğunluğu memur ve işçilerdir. Son yıllarda hızlı bir gelişme gösteren ilçede ticaret ile uğraşanlar çoğalmıştır. Son yıllarda Ankara ilinin yeni yerleşim alanı olarak ön sıralara geçen ilçede, özellikle E-5 Devlet Karayolu çevresinde yerleşim alanları ve sanayi ağırlık kazanmaktadır. Batıkent yerleşim alanı, Aselsan ile tüzel ve özel kişilere ait fabrikaları ve özellikle Macun Mahallesi sınırları içerisinde kurulan Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) ile ATB İş Merkezi, İvedik Organize Sanayi Bölgesi, Öz Ankara Töptancılar Sitesi, Yıldız Sanayi Sitesi, Erciyes İşyerleri, Başkent Oto Sanayi ve GİMAT bulunmaktadır. Birçok büyük alışveriş merkezi (AVM) ilçede yer almaktadır. ANKAmall, Acity AVM, Atlantis AVM, CarrefourSA AVM, Batıpark AVM, Podium AVM ve Gimart AVM ilçede bulunmaktadır. Ankara'nın en büyük mezarlığı olan Karşıyaka Mezarlığı da buradadır. İlçenin tarihini vurgulayan eserler arasında Bizans döneminde yaptırılmış, Selçuklu hükümdarı 1. Alaaddin Keykubat döneminde onarılmış Bağdat Ticari Yolu ile Ankara Çayı üzerinde bulunan Akköprü, Yenimahalle'nin Varlık Mahallesi'nin İstanbul Devlet Asfaltının kenarında olup, 4 büyük, 3 küçük olmak üzere 7 kemerden oluşmuştur ve tarihî özelliğini korumaktadır.* 124 adet mahalle bulunmaktadır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

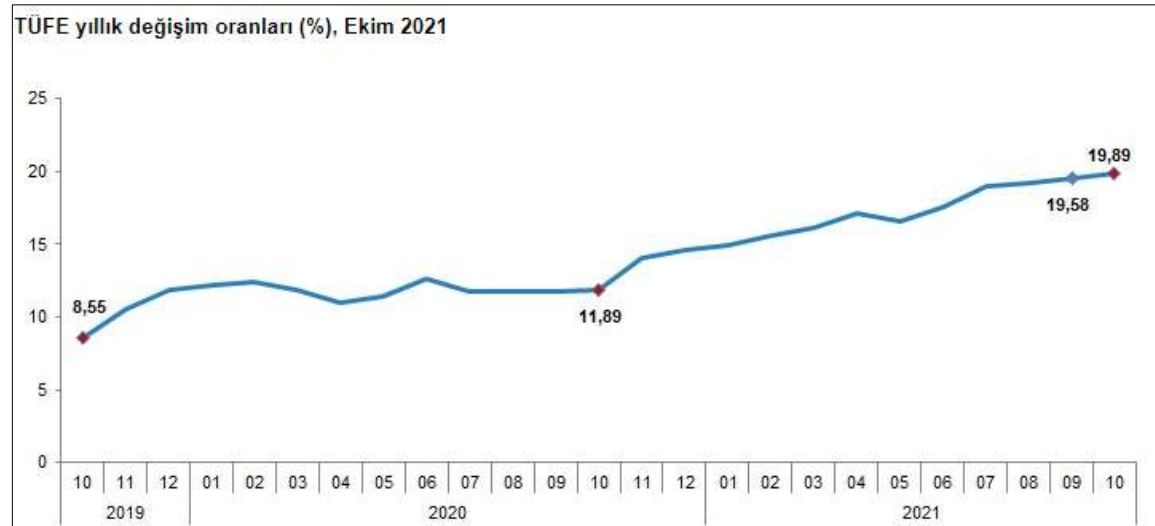
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

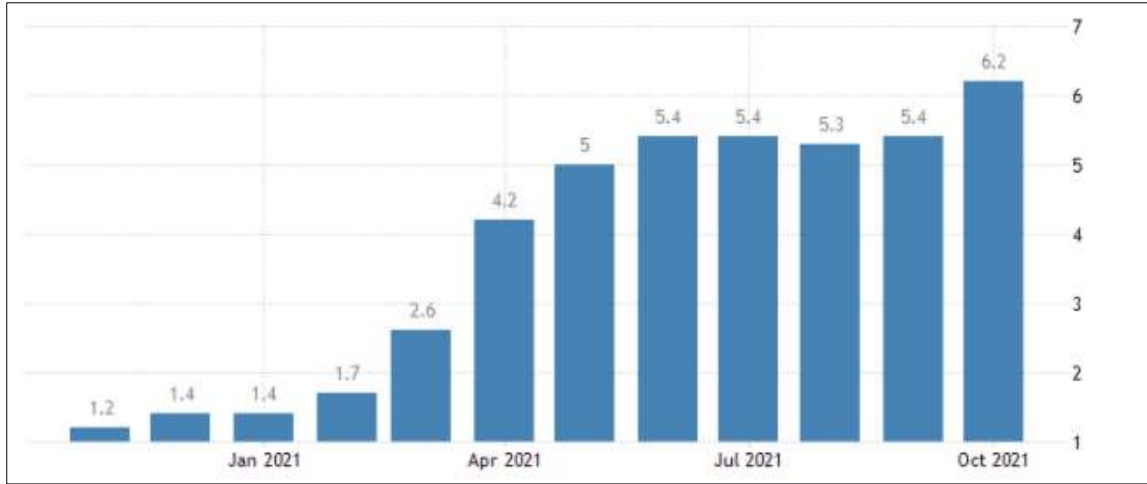


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

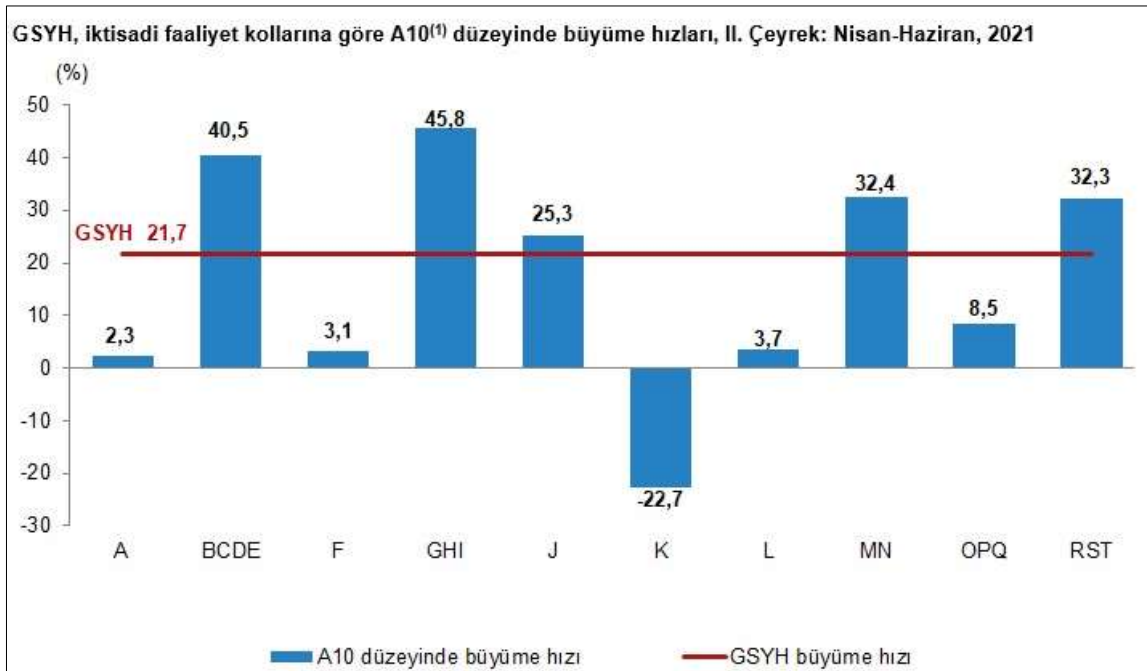


TÜFE'de (2003=100) yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ekim ayı itibariyle % 6,2 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azaldı. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

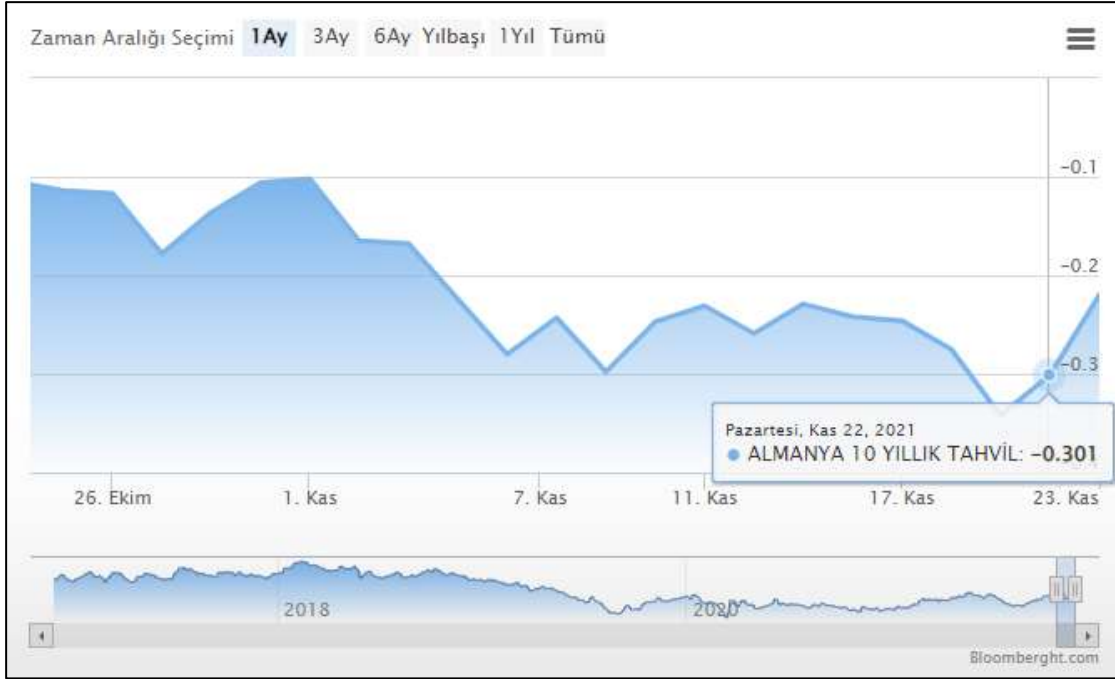
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Kasım 2021 itibariyle ortalama %20 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Kasım 2021 itibariyle ortalama 1,6 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

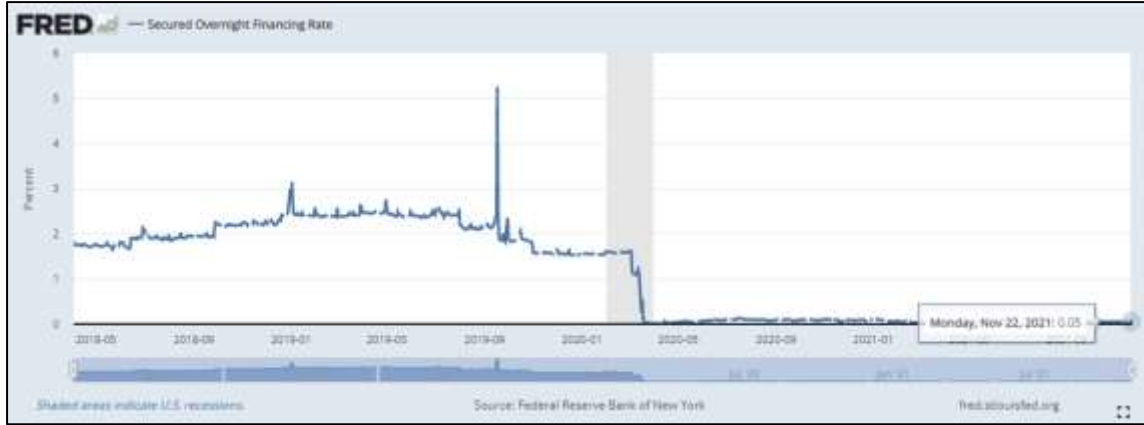


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Kasım 2021 itibariyle ortalama -0,3 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekim ortasından sonra %negatif yönlü düşüşü devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Kasım itibariyle 0,5% altına seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Kasım ayı 15'inden itibaren düşüşe geçmiş olup Kasım ayının 3. Hafta başında %15'dir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

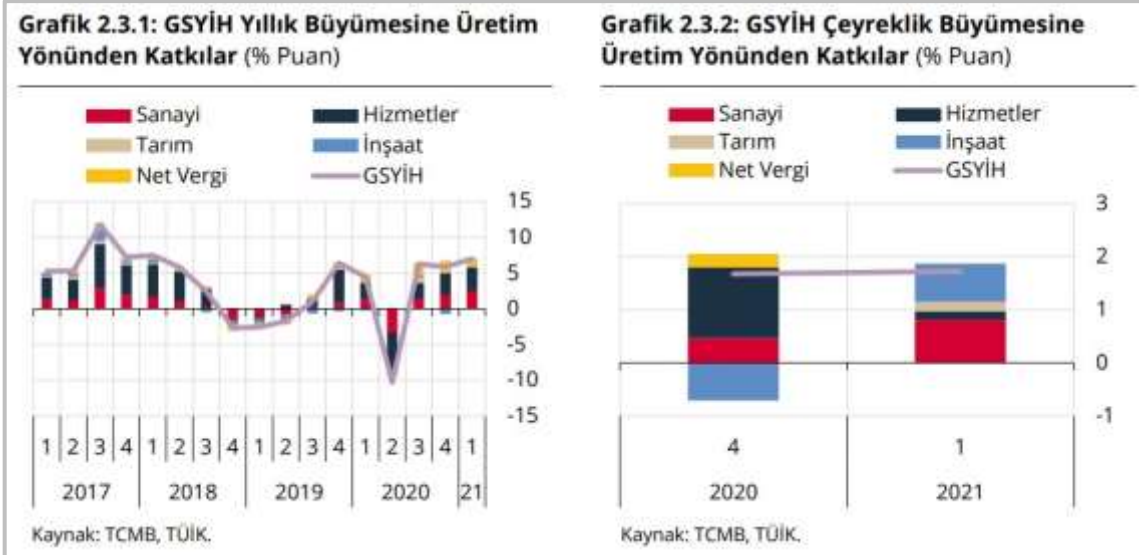
2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.



2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.



Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 564,00 m2 alana sahip 6024 ada 17 parsel üzerinde konumlu olan bina blok nizamda betonarme yapı tarzında onaylı projesinde ve mevcutta Bodrum kat, Zemin kat ve 2 adet normal kat olacak şekilde inşa edilmiştir. Taşınmaz onaylı projesine göre Bodrum katta kömürlükler Zemin katında 2 adet mesken kapıca dairesi, normal katlarda 3'er adet mesken olmak üzere toplamda 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Konu taşınmazların konumlu olduğu parsel çevresi duvar üstü demir doğrama ile çevrilidir. Arka bahçe kısmı üstü kapatılarak kamelya oluşturulmuştur. Taşınmazların konumlu olduğu bina dış cephesi sıva üzeri dış cephe boyasıdır. Bina girişi binanın kuzey cephesinden zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.

Taşınmazların Müsterek Olarak İnşaa Özellikleri: Bina kat holleri ve merdivenler mermer ile kaplı olup bina giriş kapısı camlı demir doğramadan imal edilmiştir. Konu taşınmaz hali hazırda boş durumda olup daha önce tüm bağımsız bölümlerin birleştirildiği ve iş yeri olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazların iç ve dış kapıları ahşap paneldir. Islak zemin hacimleri 15x15 ve 15x20 desensiz seramik diğer oda ve salon hacim zeminleri parkedir. Taşınmazların duvarları boyanabilir duvar kâğıdı ve alçı üzeri saten boyadır. Pencereleri ve balkon kapıları tek/ çift camlı ahşap doğramadır. Taşınmazların banyo ve WC duvarları seramik ile kaplıdır. Taşınmazların mutfak hacimleri seramiklerinde kırıkların olduğu ve mutfak dolabı ile mutfak tezgâhının olmadığı gözlemlenmiştir. Konu taşınmazların mahallinde yapılan incelemelerde uzun süredir boş durumda olduğu, kullanılmaması ile doğru orantılı olarak taşınmazın geneline bakım yapılmadığı duvar kâğıdında ve boyalarda dökülmeler, seramiklerde

kırılmalar kapı ve pencerelerde ise camlarında kırılma ve panellerde kırılma gözlemlenmiştir. Konu taşınmazların genel itibariyle bakımsız durumda olup değerlendirme gününde tadilat işlerinin devam ettiği görülmüştür.

Taşınmazların onaylı projelerine göre konum ve alan bilgileri:

1 Nolu B.B: Konu taşınmaz onaylı projesine göre bulunduğu binanın zemin katında bina girişine göre sol yan kısmında konumludur. Onaylı projesine göre 3 adet oda, salon, banyo, wc, antre ve mutfak hacimlerinden oluşmakta olup brüt 97 m2 alana sahiptir.

2 Nolu B.B: Konu taşınmaz onaylı projesine göre bulunduğu binanın zemin katında bina girişine göre sağ yan kısmında konumludur. Onaylı projesine göre 3 adet oda, salon, banyo,wc, antre ve mutfak hacimlerinden oluşmakta olup brüt 80 m2 alana sahiptir. Taşınmazın mutfak hacmi bina havalandırma boşluğuna bakmaktadır.

3 Nolu B.B: Konu taşınmaz onaylı projesine göre bulunduğu binanın 1. Normal katında bina girişine göre sol yan kısmında konumludur. Onaylı projesine göre 3 adet oda, salon, banyo, wc, antre, balkon ve mutfak hacimlerinden oluşmakta olup brüt 93 m2 alana sahiptir.

4 Nolu B.B: Konu taşınmaz onaylı projesine göre bulunduğu binanın 1. 1normal katında bina girişine göre sağ yan kısmında konumludur. Onaylı projesine göre 3 adet oda, salon, banyo, wc, antre, mutfak ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt 87 m2 alana sahiptir. Taşınmazın mutfak hacmi bina havalandırma boşluğuna bakmaktadır.

5 Nolu B.B: Konu taşınmaz onaylı projesine göre bulunduğu binanın 1. Normal katında bina girişine göre orta ön kısmında konumludur. Onaylı projesine göre 2 adet oda, salon, banyo, wc, antre, balkon ve mutfak hacimlerinden oluşmakta olup brüt 80 m2 alana sahiptir.

6 Nolu B.B: Konu taşınmaz onaylı projesine göre bulunduğu binanın 2. Normal katında bina girişine göre sol yan kısmında konumludur. Onaylı projesine göre 3 adet oda, salon, banyo, wc, antre, balkon ve mutfak hacimlerinden oluşmakta olup brüt 93 m2 alana sahiptir.

7 Nolu B.B: Konu taşınmaz onaylı projesine göre bulunduğu binanın 2. Normal katında bina girişine göre sağ yan kısmında konumludur. Onaylı projesine göre 3 adet oda, salon, banyo, wc, antre, mutfak ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt 87 m2 alana sahiptir. Taşınmazın mutfak hacmi bina havalandırma boşluğuna bakmaktadır.

8 Nolu B.B: Konu taşınmaz onaylı projesine göre bulunduğu binanın 2. Normal katında bina girişine göre orta ön kısmında konumludur. Onaylı projesine göre 2 adet oda, salon, banyo, wc, antre, balkon ve mutfak hacimlerinden oluşmakta olup brüt 80 m2 alana sahiptir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapıda yapılan incelemelerde; bağımsız bölümlerin iç mekânlarında, kullanım ihtiyacına yönelik bölümlendirme farklılıklarının yapıldığı görülmüştür. Yapılan imalatlar kullanım alanını etkilememekte, ana taşınmaz için statik açıdan da herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir ve tadilat ile giderilebilecek niteliktedir.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazların bulunduğu bina için yeniden bir ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar değerleme gününde yapılan incelemelerde kiralanmış olup tadilat işlemlerinin devam ettiği görülmüştür.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Konut]: Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer yapı kalitesine sahip 25-30 yıllık bina içerisinde zemin katta konumlu 3+1 oda hacimlerine ve 120m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen mesken vasıflı taşınmaz 850.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz içi bakımlı olması sebebi ile avantajlıdır.

Villaist Gayrimenkul: 0 530 667 67 66

Emsal 2 [Satılık Konut]: Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer yapı kalitesine sahip 25-30 yıllık bina içerisinde zemin katta konumlu, içi bakımlı, 3+1 oda hacimlerine ve 110m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen mesken vasıflı taşınmaz 600.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz içi bakımlı olması sebebi ile avantajlıdır.

BDM Gayrimenkul: 0312 215 02 36

Emsal 3 [Satılık Konut]: Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer yapı kalitesine sahip 20-25 yıllık bina içerisinde 2. Katta konumlu içi bakımlı, 2+1 oda hacimlerine ve 80 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen mesken vasıflı taşınmaz 550.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz içi bakımlı olması sebebi ile avantajlıdır.

İlgilisi: 0506 891 88 87

Emsal 4 [Satılık Konut]: Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer yapı kalitesine sahip 30-35 yıllık bina içerisinde 1. Katta konumlu içi oldukça bakımlı, 3+1 oda hacimlerine ve 140m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen mesken vasıflı taşınmaz 1.020.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz içi oldukça bakımlı olması sebebi ile avantajlıdır.

İlgilisi: 0 554 916 54 84

Emsal 5 [Satılık Konut]: Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer yapı kalitesine sahip 25-30 yıllık bina içerisinde zemin katta konumlu, 3+1 oda hacimlerine ve 110 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen mesken vasıflı taşınmaz 580.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer şerefiyelidir. .

İlgilisi: 0 532 548 63 77

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m ²)	120,00m ²		110,00m ²		80,00m ²		140,00m ²		110,00m ²	
Satış fiyatı	850.000 TL		600.000 TL		550.000 TL		1.020.000 TL		580.000 TL	
m ² birim fiyatı	7.083 TL		5.455 TL		6.875 TL		7.286 TL		5.273 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı kalitesi şerefiyesi	25%	-	25%	-	25%	-	25%	-	25%	-
İndirgenmiş birim fiyat	4.958 TL		3.818 TL		4.813 TL		5.100 TL		3.691 TL	
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	4.476TL/m²									

Emsal 6 [Kiralık Konut]: Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer yapı kalitesine sahip 25-30 yıllık bina içerisinde zemin katta, 2+1 oda hacimlerine ve 60 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen mesken vasıflı taşınmaz 1.600 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

Gökhan Emlak: 0 312 213 99 33

Emsal 7 [Kiralık Konut]: Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer yapı kalitesine sahip 25-30 yıllık bina içerisinde zemin katta konumlu 3+1 oda hacimlerine ve 75m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen mesken 2.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

Özdemir Emlak: 0 552 759 76 59

Emsal 8 [Kiralık Konut]: Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer yapı kalitesine sahip 25-30 yıllık bina içerisinde 8. katta konumlu 3+1 oda hacimlerine ve 80 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen mesken 2.200 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

Ankara Dost Gayrimenkul: 0 312 212 96 00

EMSAL DÜZELTME TABLOSU						
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m²)	60,00m²		75,00m²		80,00m²	
Satış fiyatı	1.600 TL		2.000 TL		2.200 TL	
m² birim fiyatı	27 TL		27 TL		28 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı kalitesi şerefiyesi	20%	-	20%	-	20%	-
İndirgenmiş birim fiyat	20 TL		20 TL		21 TL	
Ortalama Birim fiyat	20TL/m²					

Emsal 9 [Satılık Bina]: Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede, 405m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde yaklaşık 1700 m² kullanım alanlı betonarme bina bulunan gayrimenkul 5.800.000 TL bedelle satılıktır. tutulmuş olup 4.800.000 TL bedelle satın alınabileceği düşünülmektedir. Emsalin yapı maliyeti: 1700 m² x 1800 TL/m² x 0,80 yıpranma = 2.448.000 TL, satış fiyatından yapı maliyeti düşüldüğünde arsa bedeli : 4.800.000 TL – 2.448.000 TL = 2.352.000 TL

(Arsa birim fiyatı: ~5.807 TL/m²)

Not: Taşınmazın uzun süredir satılık olup pazarlık payı yüksek tutulmuştur.

Remax Vip: 0312 241 04 40

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada yukarıda verilen emsaller ulaşılmış olup, emsallerin konumları krokide işaretlenmiştir. Satış değerleri; kat, konum, alan, bina yaşı, iç yapı kalitesi vb. özelliklere göre değişmektedir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı ile elde edilen veriler ve görüşler neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu konumu, parselin geometrik şekli, imar durumu ve yapılaşma şartları, sosyal-kültürel donatılara uzaklığı, cadde/bulvar cephesi, çevre teşekkülü ve arsa değerine etki eden olumlu-olumsuz diğer etkenler de dikkate alınmıştır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede ve lokasyonun yapılaşması tamamlanmış bir bölge olmasına istinaden yapılan araştırmalarda satılık arsa emsalini rastlanılmamıştır.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve lokasyonun genelinin eski bina olduğu, eski binalarda yer alan meskenlerin birim fiyatlarının kat, cephe, yapı kalitesi vb. özelliklerine göre birim fiyatlarının 3.500 TL/m² ile 5.000 TL/m² bedel arasında, yeni yapıların ise kat, cephe, yapı kalitesi vb. özelliklerine göre birim fiyatlarının 7.000 TL/m² ile 10.000 TL/m² arasında değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir.

Rapora konu taşınmazlara ‘Karşılaştırmalı Satış Analizi’ne göre değer takdir edilirken, taşınmazların bulunduğu lokasyon ve genel itibarıyla ağır bakıma ihtiyaç duymaları göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazlar için takdir edilen satış değerleri şöyledir;

PAZAR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME DETAYI					
KAT	B.B	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Nihai Değer	Sigortaya Esas Değer
ZEMİN	1	97,00	4.226,80 ₺	410.000,00 ₺	174.600,00 ₺
ZEMİN	2	80,00	4.187,50 ₺	335.000,00 ₺	144.000,00 ₺
1	3	93,00	4.569,89 ₺	425.000,00 ₺	167.400,00 ₺
1	4	87,00	4.367,82 ₺	380.000,00 ₺	156.600,00 ₺
1	5	80,00	4.375,00 ₺	350.000,00 ₺	144.000,00 ₺
2	6	93,00	4.516,13 ₺	420.000,00 ₺	167.400,00 ₺
2	7	87,00	4.310,34 ₺	375.000,00 ₺	156.600,00 ₺
2	8	80,00	4.375,00 ₺	350.000,00 ₺	144.000,00 ₺
GENEL TOPLAM		697,00	-	3.045.000,00 ₺	1.254.600,00 ₺

Rapora konu 6024 ada 17 parsel üzerinde yer alan 8 adet bağımsız bölüme mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile **3.045.000,00-TL** olarak değer takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu sokak ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer veya eş nitelikte emsal olabilecek arsalar bulunmamaktadır. Mevcut imar durumu, yapılaşma şartları ve yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurularak bir arsa birim değeri takdir edilmiştir.

Bölgede genel itibarıyla 3-4 katlı konut ağırlıklı binalar mevcuttur. Bölge, yapılaşmasını tamamlamış eski bir yerleşim alanı olup boş parsel yok denecek kadar azdır. Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, desteklemek amaçlı yapılan, raporun 5.4 maddesinde gösterilen proje geliştirme tablosu, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için **4.078-TL/m²** birim değer takdir edilmiştir. Buna göre;

Arsa Yüz ölçümü		Arsa Birim Değeri		Arsa Değeri
564,00 m ²	X	4.078 TL/m ²	=	2.300.000,00 TL

Değer düzeltmesi yapılarak 6024 ada 17 parselin mevcut durum değeri **2.300.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Pazar yöntemi ve proje geliştirme tekniği ile kanaat getirilen imar durumuna göre arsanın verimli kullanılması durumundaki arsa birim değeri ile yapı sınıfı, kalitesi ve özellikleri dikkate alınarak gayrimenkulün değerine ulaşılmıştır.

Bölgede konu taşınmazların yer aldığı parselle aynı imar durumuna sahip satılık arsa emsali olmaması sebebi ile satılık mesken emsalleri dikkate alınarak proje geliştirme tablosu hazırlanarak arsa değeri takdir edilmiştir. Yapılara değer takdir edilirken, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, resmi gazetede yayınlanan, 2020 yılına ait yapı yaklaşık maliyetleri hakkında Tebliğ'de belirtilen maliyet değerleri ve yıpranma payları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Yıpranma Payı		Mevcut Yapı Değeri
997,00 m ²	x	1.800,00 TL/m ²	x	0,40	=	1.076.760,00 TL

Değer düzeltmesi yapılarak 6024 ada 17 parsel üzerinde bulunan yapının toplam mevcut durum değeri yaklaşık **1.075.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Maliyet yaklaşımı yöntemine göre de yapı toplamı için raporun ilgili maddelerinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilmiştir.

Arsa Değeri		Yapı Değeri		Arsa + Yapı Değeri Toplamı
2.300.000 TL	+	1.075.000 TL	=	3.375.000,00 TL

Sonuç olarak maliyet yöntemine göre toplamda **3.375.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, kira değerlerinden kaynaklı potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Yapılan incelemelerde benzer nitelikteki taşınmazların kapitalizasyon oranlarının %3,50 ile %5,00 arasında olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu lokasyon, yapı durumu baz alındığında değerlemeye konu taşınmazların kapitalizasyon oranının %5 olacağına kanaat getirilmiştir. Bu durumda konu taşınmazın gelir Yöntemi kullanılarak takdir edilen değeri aşağıda yer almaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

KATLAR	B.B. NO	NİTELİK	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ ~ (TL)
ZEMİN	1	MESKEN	97,00	15,46	₺1.500,00	₺18.000,00	/	0,0500	₺360.000,00
ZEMİN	2	MESKEN	80,00	15,63	₺1.250,00	₺15.000,00	/	0,0500	₺300.000,00
1	3	MESKEN	93,00	20,43	₺1.900,00	₺22.800,00	/	0,0500	₺456.000,00
1	4	MESKEN	87,00	20,11	₺1.750,00	₺21.000,00	/	0,0500	₺420.000,00
1	5	MESKEN	80,00	20,00	₺1.600,00	₺19.200,00	/	0,0500	₺384.000,00
2	6	MESKEN	93,00	19,89	₺1.850,00	₺22.200,00	/	0,0500	₺444.000,00
2	7	MESKEN	87,00	18,97	₺1.650,00	₺19.800,00	/	0,0500	₺396.000,00
2	8	MESKEN	80,00	18,75	₺1.500,00	₺18.000,00	/	0,0500	₺360.000,00
TOPLAM			697,00		₺13.000,00	₺156.000,00			₺3.120.000,00

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu ana taşınmaz katlara göre kullanım niteliği şeklinde ayrı ayrı değerlendirilmesi neticesinde piyasa değeri için toplamda **3.120.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen aylık kira değerleri tabloda verilmiştir. Buna göre 8 bağımsız bölüm için 13.000,00-TL toplamda aylık kira değeri belirlenmiştir.

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

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %50-%60 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %45-%50 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazların kat irtifakına konu bina içerisinde yer arsalarda tamamının değerlemeye konu edilmesi sebebiyle maliyet yöntemi de esas alınmıştır. Bölgede benzer nitelikte arsa emsalinin az olması sebebiyle arsa değerini belirlemek için proje geliştirme yönteminden faydalanılmıştır. Bölgede yeni binada mesken değerleri ve müteahhitlerin kat karşılığı çalışma oranları tespit edilerek imar durumuna göre proje geliştirme yapılmış ve arsa değerine ulaşılmıştır.

YENİMAHALLE BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILAN İMAR PLANINA GÖRE HAZIRLANAN PROJE GELİŞTİRME TABLOSU (KONUT ALANI - BLOK Nizam 3 kat)

Kat Karşılığı	50%
Arsa Alanı	564,00
Emsal Alanı	0,00
Satılabilir Alan	697,00
Ruhsat Alanı	820,00

Yapı Birim Maliyeti
2.800,00 TL
Proje Maliyeti
2.296.000,00 TL

MESKEN/ OFİS Detayları		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
116,00	6,0	9.000,00 TL
Konutların Toplam Değeri		
6.264.000,00 TL		

Dükkan (Ticari)		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
0,00	0	0,00 TL
İşyeri Toplam Değeri		
0,00 TL		
Dükkan Var mı?	HAYIR	

Toplam Ciro	6.264.000,00 TL
Arsa Sahibine Düşen Değeri	3.132.000,00 TL
Proje Süresi	12
Proje Riski	13%
Finansman Maliyeti	13%
Arsa Değeri	2.317.680,00 TL
Arsa M2 Birim Fiyatı	4.109,36 TL
Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı	
Müteahhite Maliyet	2.296.000,00 TL
Müteahhit Geliri	3.132.000,00 TL
Kar /Zarar	836.000,00 TL
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı	
Arsayı Satın Alarak Proje Bedeli	4.613.680,00 TL
Müteahhit karı	1.650.320,00 TL
Karlılık Oranı	0,3577

NOT:Rapora konu parsel üzerine yapılacak binaların dışında kalan kısımlardaki alt ve üst yapı giderleri (Peyzaj Çalışmaları) vb. maliyet yapı birim maliyetine eklenmiştir. Bölgede kat karşılığı oranların % 50-55 civarında olacağı, yeni meskenlerin 8000-10000 TL/m2 civarında satılabileceği görüşüyle tablo hazırlanmıştır. Parsel üzerindeki yapının mimari projesi baz alınarak tablo geliştirilmiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında yapı ruhsatı ve mimari proje eklerine uygun şekilde konut olabilecek şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar kat mülkiyetli bağımsız bölümler olup ana taşınmazın tamamını oluşturmaktadır. Bu nedenle ortak kullanım alanı olan bodrum kat değerlendirme aşamasında göz önünde bulundurulmuştur. Bu alanın taşınmazlara kattığı değer şerefiye olarak yansıtılmıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Pazar yönteminden sağlanan veriler ile bölgede yapılan araştırmalar neticesinde edinilen bilgiler ışığında arsa değeri takdir edilmiştir. Ayrıca yine aynı yöntem dâhilinde, taşınmazların satış ve kira bedellerine ulaşılmıştır.

Maliyet yönteminde, mevcut binanın yapı kalitesi/yaşı durumu tespit edilerek bu doğrultuda taşınmaza yapı değeri takdir edilmiştir. Maliyet yöntemi, parsel üzerinde bulunan taşınmazın mevcut durum değerinin hesaplanmasında kullanılmıştır.

Gelir Yöntemine göre ise konu taşınmazların kiralanabileceği düşüncesi ile Pazar yöntemine göre elde edilen veriler ışığında taşınmazların kira değerleri tespit edilmiş ve taşınmazın kiralanması durumunda elde edilen gelire göre taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç: **3.045.000,-TL**

Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç: **3.375.000, TL**

Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç: **3.120.000,-TL**

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konu parsel üzerinde bulunan binanın yapı ruhsatı, iskân belgesi ve mimari projesi bulunmaktadır. Herhangi bir evrak eksikliği olmadığı belediye arşivinde görülmüştür.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazların tapu kaydı yönetim planı ve adresi değişikliği beyanları dışında herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmaz tasarrufuna etkisi yoktur.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların üzerinde bulunan takyidatlar dışında tasarrufunu etkileyen herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen iskân belgesi alınmış, bağımsız bölümlere ayrılmış 8 adet konut nitelikli taşınmaz bulunmaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller hali hazırda boş durumda mesken olup tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyüne dâhil edilebileceği ve bu şekilde portföye dahil edilmelerinde herhangi bir sakınca olmayacağı ön görülerek portföyde bulunmalarına da bir engel bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebi üzerine Ankara ili, Yenimahalle İlçesi, Beştepe Mahallesi 6024 ada 17 Parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümlerin, piyasa değeri, maliyet yöntemi (Arsa+Yapı Değerinin) ve gelir yöntemine göre taşınmazların Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu binanın Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, yapıların ve iç mekânların özellikleri, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

****Nihai değer takdirinde söz konusu parsel üzerinde bulunan yapının mevcut durum piyasa değeri karşılaştırmalı 'Maliyet Yöntemi' esas alınarak belirlenmiştir.**

✓ Değerleme konusu taşınmazların maliyet yöntemine göre hesaplanan mevcut durumdaki piyasa değerinin 3.375.000,00-TL (Üç milyon üç yüz yetmiş beş bin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

✓ Değerleme konusu taşınmazın KDV hariç değeri : 3.375.000,00- TL 'dir.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 3.982.500,00-TL dir.

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 11,3900 TL'dir.

Mehmet AFŞAR Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406225	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgilimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, İskân Belgeleri

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri