



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

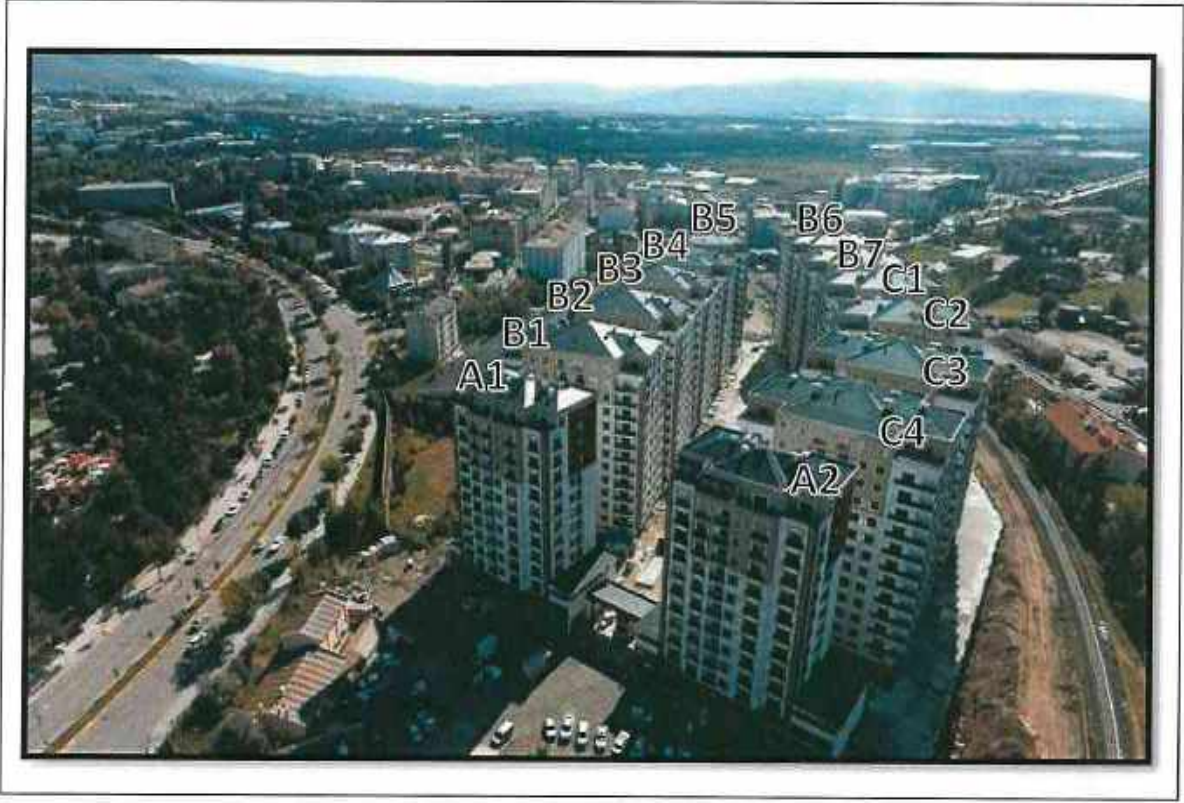
Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 1216

Aralık, 2020

**NET KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sic.No:17/1 Yenimahalle/ANK  
Tel:0312 467 00 31 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 051 93 89 Tic.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 - TL  
Mersis No: 061105400000010



<b>Talep Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	30.12.2020
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2020-1216
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Tapuda; Erzurum İli, Yakutiye İlçesi ve Gez Mahallesi, 250 Ada 10 nolu parselde bulunan Şehristan Konutları içerisinde "20 adet B.B." konut ve ticari nitelikli taşınmazların piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Otuz İki (32) 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

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	5
1.2 Değerlemenin Amacı .....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
2.4 İşin Kapsamı.....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
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 .....	10
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 Tm ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	10
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 değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in 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 .....	17

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	17
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgileri.....	18
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 .....	18
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	18
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	18
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	20
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	25
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	26
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	27
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	28
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	28
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	28
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	28
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	29
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.....	29
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	29
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 .....	29
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.	SONUÇ.....	29
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	29
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	30
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	31
9.	RAPOR EKLERİ .....	31

### YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Talep Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Rapor No ve Tarihi</b>	Net Özel 2020-1216 / 30.12.2020
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme 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.
<b>Taşınmazın Açık Adresi</b>	Trabzon Şosası Mevkii, Lalapaşa Mah. 1. Kurtderesi Sok. Şehristan Konutları Yakutiye / Erzurum
<b>Tapu Kayıt Bilgisi</b>	Erzurum İli, Yakutiye İlçesi ve Gez Mahallesi, 250 Ada 10 numaralı parselde bulunan Şehristan Konutları içerisinde "20 adet B.B." konut ve ticari nitelikli taşınmazlar.
<b>Fili Kullanımı (Mevcut Durumu)</b>	Rapora konu Şehristan konutları içerisinde bulunan taşınmazlar fiilen bir kısmı boş, bir kısmı da mesken olarak kullanılmaktadır.
<b>İmar Durumu</b>	Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Erzurum Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, pafta örneği ve alınan sözlü bilgide Gez Mahallesi, 250 Ada 10 nolu parselin "1/1000 ölçekli, 17.04.2015 onaylı uygulama imar planında "Konut+Ticaret Alanı" içerisinde kalmakta olduğu Hmax:13 kat, kitle işlemeli yapı nizamı, yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
<b>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</b>	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<b>Piyasa Değeri</b>	<b>10.210.000,00-TL</b> ( On Milyon İki Yüz On Bin Türk Lirası )
<b>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</b>	<b>12.047.800,00-TL</b> (On İki Milyon Kırk Yedi Bin Sekiz Yüz Türk Lirası)
<b>Açıklama</b>	Taşınmazlar, yerinde görülmüş kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 30.10.2020 itibariyle başlanmış 28.12.2020 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 30.12.2020 tarihinde Özel 2020-1216 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Erzurum İli, Yakutiye İlçesi ve Gez Mahallesi, 250 Ada 10 nolu parselde bulunan Şehristan Konutları içerisinde "20 adet B.B." konut ve ticari nitelikli taşınmazlara ait güncel pazar değeri ve kira değeri tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföyde bulunan ve bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın yılsonu değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### 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 değerlendirme 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 değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 30.01.2020 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK 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 2019-1104 rapor numaralı toplam 112 bağımsız bölümü içeren ekspertiz raporu hazırlanmıştır.

## 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 Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 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 değerlendirilmesi" 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](mailto:info@netgd.com.tr) [www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr)  
Adres : Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - Ankara

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Tatlısu Mahallesi, Ertuğrul Gazi Sokak, No:1 Dudullu OSB, Ümraniye/İSTANBUL  
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.  
Sermayesi : 970.000.000,-TL  
Halka Açıklık : % 28,00  
Telefon : 0 216 600 10 00  
E-Posta : [info@halkgyo.com.tr](mailto:info@halkgyo.com.tr)

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Erzurum İli, Yakutiye İlçesi ve Gez Mahallesi, 250 Ada 10 nolu parselde bulunan Şehristan Konutları içerisindeki tarafımıza değerlendirilmesi talep edilen "20 adet B.B." konut ve ticari nitelikli taşınmazın piyasa satış değeri ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin 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 şekilde teslim edilmesidir.

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Erzurum İli, Yakutiye İlçesi ve Lalapaşa (Tapuda Gez) Mahallesi, 250 Ada 10 nolu parselde bulunan Şehristan Konutları içerisinde yer almaktadır.

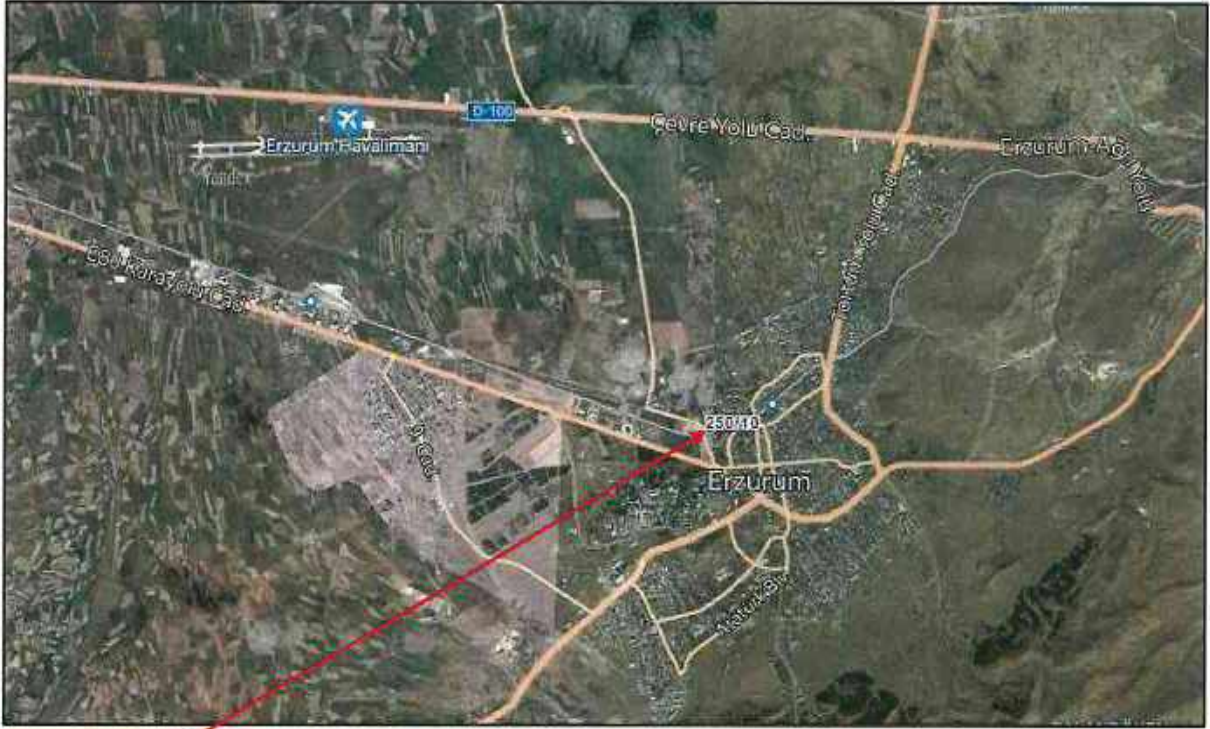
Ana gayrimenkul, ilçe merkezi 50. Yıl caddesi, Hastaneler Caddesi, Kombina caddesi göbeğinden girilen İstanbul Kapı caddesi üzerinde 200 m ilerledikten sonra sağa girilir. Taşınmazlar bu sokak üzerinde konumlanmıştır. Aynı zamanda İstanbul Kapı caddesinden de rahat bir şekilde proje görülmektedir.

Bölgede yapılaşma orta seviyede olup, büyük çoğunluğu konut yapılarından oluşmaktadır. Konut dışında resmi kurumlar, lojmanlar, okul, hastane, AVM, cami, park ve sosyal donatı alanları az da olsa bulunmaktadır. Genel ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla rahat bir şekilde sağlanabilmektedir. Proje olarak bakıldığında benzer kalite ve standartlarda Erzurum ilinde sayılı projeler arasındadır.

Şehristan konutları Havalimanı'na 10 km, Otogora 8 km, tren garına 5 km, kayak merkezine 10 km, devlet hastanesine 5 km, şehir merkezine 3 km, MNG Mall'a 500 mesafededir.







**Şehristan Konutları**



**Koordinatlar**

**Enlem: 39.9119946- Boylam: 41.2598085**

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU KAYIT TABLOSU													
İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	CİLT	SAYFA	ARSA PAYI	ARSA PAYDA	UAVT
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	A1	2. KAT	5	Mesken	73	7128	216454	235759300	2247468420
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	A1	8. KAT	22	Mesken	73	7145	237222	235759300	2496760121
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	A1	ZEMİN KAT	33	Asma Katlı Bodrum Katlı İşyeri	73	7156	1718266	235759300	3977211758
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B1	8. KAT	34	Mesken	74	7232	354190	235759300	3250935024
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B1	9. KAT	37	Mesken	74	7235	350965	235759300	3307033583
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B1	10. KAT	44	Mesken	74	7242	356045	235759300	1131505677
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B5	3. KAT	14	Mesken	75	7412	369302	235759300	3253935898
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B5	11. KAT	48	Mesken	76	7446	352863	235759300	2151771637
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B7	2. KAT	12	Mesken	76	7514	352894	235759300	2367464407
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B7	3. KAT	13	Mesken	76	7515	354099	235759300	2963844515
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C2	7. KAT	27	Mesken	78	7645	433294	235759300	4012310647
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C2	8. KAT	30	Mesken	78	7648	424587	235759300	1996076343
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C2	8. KAT	31	Mesken	78	7649	433294	235759300	2565457385
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C2	10. KAT	39	Mesken	78	7657	433294	235759300	2544458082
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C2	12. KAT	48	Mesken	78	7666	411168	235759300	2379465053
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C2	12. KAT	49	Mesken	78	7667	397975	235759300	2383964901
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C2	ZEMİN KAT	50	2 BODRUM KATLI SPOR TESİSİ	78	7668	1004534	235759300	3889313668
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C3	3. KAT	12	Mesken	78	7680	425181	235759300	4048909370
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C3	6. KAT	23	Mesken	78	7691	410519	235759300	3897114397
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C3	8. KAT	32	Mesken	78	7700	428846	235759300	1505894111

**Not:** Ana vasfı "A-1, A-2, C-2 bloklarında ofis ve işyeri bulunan A-1, A-2 blokları 13 er katlı B-1, B-2, B-3, B-5, B-6, B-7, C-1, C-2, C-3, C-4 blokları 14 er katlı betonarme apartman ve arsası" olan taşınmazların tamamının maliki ½ oranında paylı mülkiyet, 14.08.2018 tarih, 9513 yevmiye numarası ile HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve ER KONUT İNŞAAT TAAHHÜT İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYE VE MADENCİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ dir.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 02.11.2020 tarihi 17:21 itibariyle alımına başlanan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

#### **Beyan:**

▲ KM ne çevrilmiştir. 28.02.2019 / 2606

▲ Yönetim Planı: 14.08.2018 -----14.08.2018 / 9513

**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 için son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi, gayrimenkullerin hukuki durumunda ve imar durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir. Mülkiyet bilgilerinde 14/08/2018 tarihli kat irtifakı tesis işlemi bulunmaktadır.

**3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Erzurum Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, pafta örneği ve alınan sözlü bilgide Gez Mahallesi, 250 Ada 10 nolu parselin "1/1000 ölçekli, 17.04.2015 onaylı uygulama imar planında "Konut+Ticaret Alanı" içerisinde kalmakta olup Hmax:13 kat, kitle işlemeli yapı nizamı, yan parsellerden 5-10 m, arka parselden 5 er metre çekme mesafeli yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

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

Söz konusu gayrimenkuller için Erzurum Büyükşehir Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. 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 paylı mülkiyet ile ½ oranında Halk GYO ve Er Konut İnşaat adına kayıtlıdır.

**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 için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

**Mimari Proje:**

Erzurum Büyükşehir Belediyesi arşivinde bulunan bila onay tarihli kat irtifakına esas mimari projeler.

**Yeni Yapı Ruhsatı:**

A1 BLOK	: 10.05.2016 tarih ve 2016/19 nolu ruhsat.
B1 BLOK	: 10.05.2016 tarih ve 2016/21 nolu ruhsat.
B5 BLOK	: 10.05.2016 tarih ve 2016/25 nolu ruhsat.
B7 BLOK	: 10.05.2016 tarih ve 2016/27 nolu ruhsat.
C2 BLOK	: 10.05.2016 tarih ve 2016/29 nolu ruhsat.
C3 BLOK	: 10.05.2016 tarih ve 2016/30 nolu ruhsat.

**Tadilat Yapı Ruhsatı:**

- A1 BLOK : 28.05.2018 tarih ve 2018/53 nolu ruhsat.  
B1 BLOK : 28.05.2018 tarih ve 2018/55 nolu ruhsat.  
B5 BLOK : 28.05.2018 tarih ve 2018/59 nolu ruhsat  
B7 BLOK : 28.05.2018 tarih ve 2018/61 nolu ruhsat  
C2 BLOK : 28.05.2018 tarih ve 2018/63 nolu ruhsat.  
C2 BLOK : 07.08.2018 tarih ve 2018/90 nolu ruhsat.  
C3 BLOK : 28.05.2018 tarih ve 2018/64 nolu ruhsat.

**Yapı Kullanım İzin Belgesi:**

- A1 BLOK : 30.01.2019 tarih ve 2019/1 nolu, 32 adet mesken + 5 adet işyeri.  
B1 BLOK : 30.01.2019 tarih ve 2019/3 nolu, 52 adet mesken  
B5 BLOK : 30.01.2019 tarih ve 2019/7 nolu, 52 adet mesken  
B7 BLOK : 30.01.2019 tarih ve 2019/9 nolu, 52 adet mesken  
C2 BLOK : 30.01.2019 tarih ve 2019/11 nolu, 48 adet mesken + 2 adet işyeri.  
C3 BLOK : 30.01.2019 tarih ve 2019/12 nolu, 48 adet mesken

**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 proje 29.06.2001 tarih, 4708 sayılı yapı denetim kanununa tabii değildir.

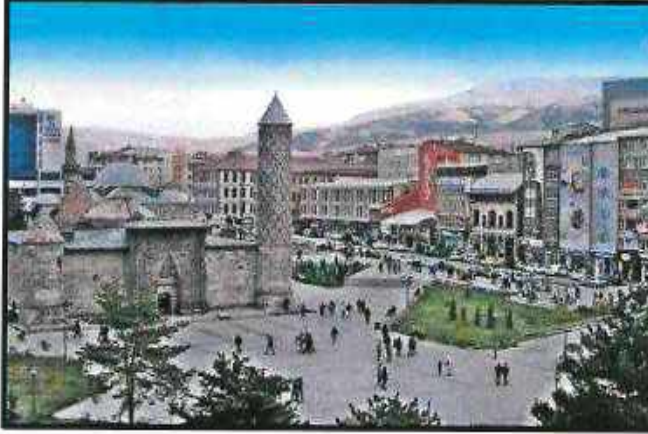
**3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendiriliyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama**  
Söz konusu parsel üzerinde yapı ruhsatları alınmış, mimari projeleri onaylanmış ve iskân belgeleri alınmış Şehristan Konutları bulunmaktadır. Söz konusu değerlendirme, hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmazların bulunduğu bloklarda C sınıfı Enerji kimlik belgesi mevcuttur.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Erzurum Doğu Anadolu kuzeyinde yer alan en önemli merkezlerindedir. 20 ilçesi bulunan Erzurum Türkiye'nin 16 büyükşehir belediyesinden biridir. Erzurum 20 ilçesiyle Türkiye 5.sidir. 25,355 km<sup>2</sup> yüz ölçüme ile Türkiye'nin 4. İli olan Erzurum 9 komşu ile sahip. Erzurum'a en yakın il 124 km ile Bayburt, en uzak il ise 1506 km ile Çanakkale'dir. Erzurum Ankara'ya 876 km, İstanbul'a ise 1224 km mesafededir.

Erzurum, 766.729 nüfusu ile Türkiye'nin en kalabalık 29. şehridir. Nüfus bakımından Doğu Anadolu Bölgesi'nin en büyük 3. ilidir. En yüksek sıcaklığı 36,5 derece en düşük sıcaklık değeri ise -37.2 derece olan Erzurum'un yıllık sıcaklık ortalaması 5.7 derecedir. Karasal iklimin hakim olduğu Erzurum Türkiye'nin en soğuk illerinden birisidir. Anadolu'nun zirvesi Erzurum 1853 metre ile yüksek rakımlı bir yaşam alanı. Tarihi Milattan Önce 11. yüzyıla, Azzi-Hayaşa dönemi dayanan Erzurum Urartular, Medler, Persler, Bizanslılar, Sasaniler, Emeviler ve Abbasiler, Saltuklular, İlhanlılar, Selçuklular, Moğollar, Karakoyunlular, Akkoyunlular, Safeviler ve Osmanlılar gibi bir çok medeniyete beşiklik etmiştir.

Türkiye'nin en köklü ve en büyük 2. Kampüsüne sahip Atatürk Üniversitesi ve Erzurum Teknik Üniversitesi yükseköğrenim kurumları.

Erzurum'da bir havalimanı bulunuyor. Ankara, İstanbul ve İzmir'e direk uçuşlar yapılmaktadır. Ankara ve İstanbul'a günlük ortalama 4 veya 5 sefer yapılmaktadır.

Milli mücadele, milli birlik ve bağımsızlık hareketinin temelini atıldığı Kongre 23 Temmuz 1919 da Erzurum'da toplanmıştır.

3185 metre zirveye sahip Palandöken dağları Türkiye'de kış turizmi için yapılan ilk ciddi ve kapsamlı proje Erzurum-Palandöken Kış Sporları ve Turizm Master Plan Çalışmasıdır. Günümüzde bir çok özelliğe ile Türkiye'nin en önemli kayak merkezi olan Erzurum Palandöken kayak merkezi ulusal ve uluslararası bir çok organizasyona ev sahipliği yapmıştır.

Erzurum'un Erzincan, Sivas, Kayseri, Ankara (Doğu Ekspresi) ve Kars (Doğu Ekspresi) illeri ile doğrudan demiryolu bağlantısı bulunmaktadır.

Erzurum'un en önemli yer yüzü şekilleri Palandöken Dağları, Allahuekber Dağları, Kargapazarı Dağı, Çoruh, Karasu ve Aras Nehirleri, Erzurum ve Hasankale Ovası, Tortum Gölü.

Erzurum'un ekonomisi tarım, hayvancılık, madencilik ve ormancılığa dayalıdır. Türkiye'nin önemli ticaret yolları üzerinde yer alır ve özellikle hayvan ticareti konusunda önemli bir merkez konumundadır. 19. yüzyıldan itibaren hayvan ve hayvansal ürünlerin satışını yapan Erzurum, bu alanda başta İstanbul olmak üzere büyük kentlerin önemli bir tedarikçisi konumundadır. Tavukçuluk ve arıcılığın yaygın olduğu ilde, özellikle sığır, mor karaman ırkı koyun ile keçi de beslenir. Ayrıca, Çoruh Vadisinde Akbaba, Kelebek, Boz Ayı, Dağ Keçisi, Yaban Kedisi ve Vaşak bulunur. Vadide 188 kuş türü tespit edilmiştir.

Erzurum ilkbaharda yemyeşil, kışın beyaz, yaz ve sonbaharda sapsarı (bozkır) görünümündedir. Orman ve fundalıklar toplam yüz ölçümün % 9'na tekabül eder. 1900-2000 m. yükseklikte sarı çam ve meşe ağaçlarından ibarettir. Çayır ve meralar arazinin % 63'ünü kaplarken, ekili ve dikili arazi % 10'dur. Ormanlar kuzeydeki dağların güneye bakan yamaçlarındadır. Çoruh Vadisinde 100 den fazla endemik bitkilerin bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca 17 çeşit yenilebilir yabancı meyve türüne rastlanmıştır.

Erzurum Kalesi, Çifte minareli Medrese, Yakutiye Medresesi, Tabyalar, Taşhan, Ulu Camii, Lalapaşa Cami, Saat Kulesi, Çobandede Köprüsü ve daha bir çok medrese, han, hamam, cami , kale ve tarihi yapısı bulunmaktadır. Şehirde konaklama için birçok 5 ve 4 yıldızlı otel mevcut. Özellikle Palandöken Kayak Merkezinde lüks konaklama imkanı bulunmaktadır. Erzurum kuyumculuğu ve Oltu Taşı işlemeciliği ile ünlüdür. Yarı değerli taş olan Oltu Taşı (kehribar) Erzurum'a özgüdür. Altın ve gümüş ile birlikte Oltu taşından kadınlar için bilezik, gerdanlık, broş, küpe, saç tokası ve tarağı yapılırken, erkekler için tespih, ağızlık, yüzük, vb. eşyalar imal edilmektedir.

Topraklarının %30'u Karadeniz Bölgesinde yer alır.Yomra, 19 Haziran 1957 yılında 7033 sayılı kanunla ilçe haline dönüştürülmüş, 4 Nisan 1959 tarihinde Trabzon ilinin ilçesi olmuş ve fiilen ilçe teşkilatı kurulmuştur. Yomra ilçesinin ilk adı Durana'dır. İlçeye ilk yerleşenler tarafından bu isim verilmiştir. İlçe yeni adını içinde yetişmekte olan Yomra adlı meşhur bir elmadan almıştır. Yomra ilçesinin Büyükşehir yasasıyla birlikte köy tüzel kişilikleri sona ermiş olup 25 mahallesi bulunmaktadır. Oymaltepe, Kaşüstü gibi belde belediyelikleri nüfusu 2 binin üzerinde olmasına rağmen kanunla kapatılmıştır.

Yakutiye, Türkiye'de Doğu Anadolu Bölgesi'nde, Erzurum ilinin şehir merkezini oluşturan merkez ilçelerden biridir. Kuzeyde Tortum, batıda Aziziye, Palandöken ve doğuda Pasinler ilçeleri ile komşudur.

Yakutiye satılık konut piyasasında son bir ayda satılık konut fiyatları %0.17 azalış göstermiştir. Yakutiye ilçesinde ortalama konut metrekare fiyatları 1.284 TL olurken, geri dönüş süresi 17 yıl olarak hesaplanmaktadır. Buna göre, 2020 yılı emlak endeksi ve bölge raporunda Yakutiye ilçesinde satın alınan 100 metrekarelik bir konutun ortalama fiyatı 96.291 TL ile 160.500 TL arasında olmuştur. (Ortalama değerlerdir. Konsept projelerde bu birim değer yukarı seviyelerdedir.)



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

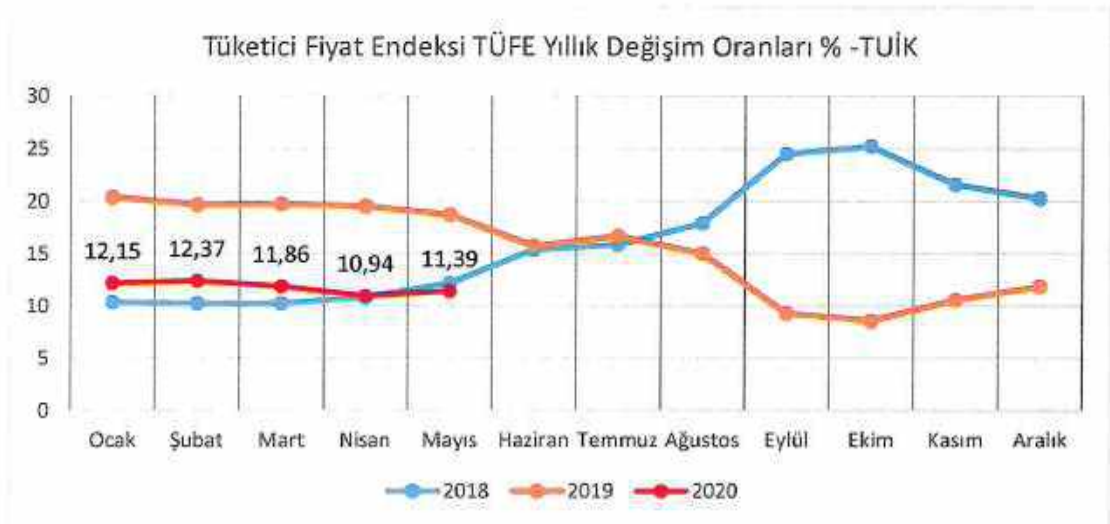
##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;



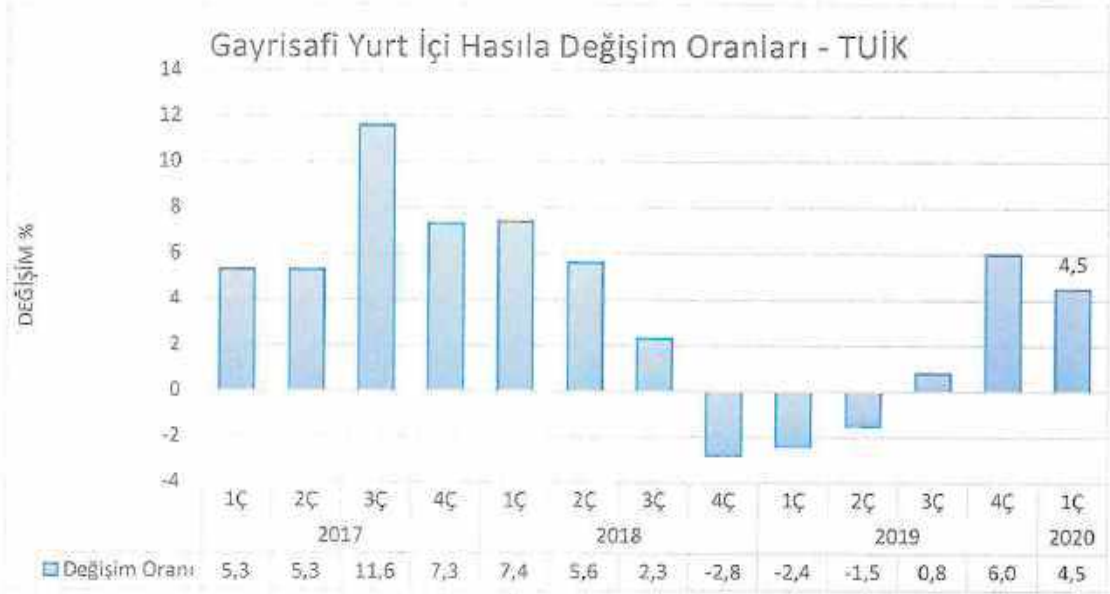
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TÜİK)

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,39 arttı. (TÜİK.)

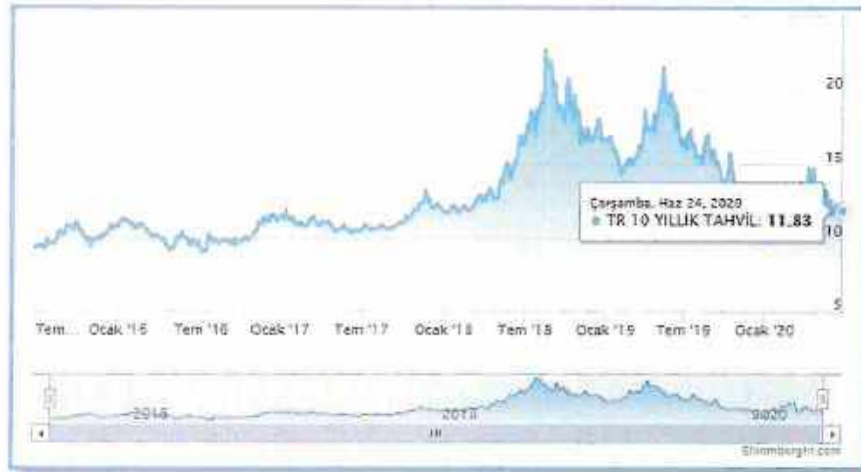
### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

GSYH 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 3, sanayi sektörü yüzde 6,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TÜİK)

### Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2020 itibarıyla ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



### A 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’nın 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.

#### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

#### 4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmazların bulunduğu Şehristan Konutları 23.575,93 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde, A1, A2, B1, B2, B3, B5, B6, B7, C1, C2, C3, C4 Blok olmak üzere toplamda 13 adet bloktan oluşmaktadır. Site etrafı çevrili olup giriş kapısında 7/24 güvenlik bulunmaktadır. Site içerisinde açık/kapalı otopark, yeşil alanlar, çocuk oyun alanları mevcuttur.

**A1 Blok;** mimari projesine göre ve mahallinde 1 Bodrum + Zemin + Asma + 11 Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta; su deposu, 5 adet dükkân deposu, zemin katta, 5 adet asma katlı dükkân, 1 ila 10. Normal katlar arası 3'er adet mesken, 11. katında ise 2 adet mesken bulunmaktadır.

**A2 Blok;** mimari projesine göre ve mahallinde 1 Bodrum + Zemin + Asma + 11 Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta; su deposu, 6 adet dükkân deposu, zemin katta, 6 adet asma katlı dükkân, 1 ila 10. Normal katlar arası 3'er adet mesken, 11. katında ise 2 adet mesken bulunmaktadır.

**B1 Blok;** mimari projesine göre ve mahallinde 1 Bodrum + Zemin + 12 Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta; ortak alanlar, zemin katta, bina girişi, 4 adet mesken ve normal katlar arası 4'er adet mesken bulunmaktadır.

**B2 Blok;** mimari projesine göre ve mahallinde 1 Bodrum + Zemin + 12 Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta; ortak alanlar, zemin katta, bina girişi, 4 adet mesken ve normal katlar arası 4'er adet mesken bulunmaktadır.

**B3 Blok;** mimari projesine göre ve mahallinde 1 Bodrum + Zemin + 12 Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta; ortak alanlar, zemin katta, bina girişi, 4 adet mesken ve normal katlar arası 4'er adet mesken bulunmaktadır.

**B5 Blok;** mimari projesine göre ve mahallinde 1 Bodrum + Zemin + 12 Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta; ortak alanlar, zemin katta, bina girişi, 4 adet mesken ve normal katlar arası 4'er adet mesken bulunmaktadır.

**B6 Blok;** mimari projesine göre ve mahallinde 1 Bodrum + Zemin + 12 Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta; ortak alanlar, zemin katta, bina girişi, 4 adet mesken ve normal katlar arası 4'er adet mesken bulunmaktadır.

**B7 Blok;** mimari projesine göre ve mahallinde 1 Bodrum + Zemin + 12 Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta; ortak alanlar, zemin katta, bina girişi, 4 adet mesken ve normal katlar arası 4'er adet mesken bulunmaktadır.

**C1 Blok;** mimari projesine göre ve mahallinde 1 Bodrum + Zemin + 12 Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta; ortak alanlar, zemin katta, bina girişi, 5 adet mesken ve normal katlar arası 5'er adet mesken, son katta ise 4 adet mesken bulunmaktadır.

**C2 Blok;** mimari projesine göre ve mahallinde 1 Bodrum + Zemin + 12 Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta; ortak alanlar, spor salonu, zemin katta, bina girişi, kreş, spor salonu, 4 adet mesken ve normal katlar arası 4'er adet mesken bulunmaktadır.

**C3 Blok;** mimari projesine göre ve mahallinde 1 Bodrum + Zemin + 12 Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta; ortak alanlar, zemin katta, bina girişi, 5 adet apartman görevlisi dairesi ve normal katlar arası 4'er adet mesken bulunmaktadır.

**C4 Blok;** mimari projesine göre ve mahallinde 1 Bodrum + Zemin + 12 Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta; ortak alanlar, zemin katta, bina girişi, 4 adet mesken ve normal katlar arası 4 er adet mesken bulunmaktadır.

Konu proje içerisinde meskenler 2+1, 3+1, 4+1 ve 6+2 olarak projelendirilmiştir. Tamamı benzer yapı kalitesine sahip olup içerisinde salon ve odaların zemini laminat parke, ıslak zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boya kaplamadır. İç kapılar mobilya kapı, pencereler ısı camlı pvc doğrama, ısınma sistemi merkezi pay ölçerli sistem, dış kapısı ise çelik kapıdır.

Spor salonu ve dükkanlar Shell and core sistemiyle satışa konu olmaktadır. Zeminler şap betonu, duvarlar alçı sıva kaplıdır. Dış cephe alüminyum doğrama malzemedir. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır. Ayrıca b.b. lerin tamamının kat, alan m2 bilgisi değerleme tablosunda belirtilmiştir.

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan bloklarda yapılan imalatın proje ve ruhsata uygun olduğu tespit edilmiştir. Herhangi bir aykırı durum söz konusu değildir.

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

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

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

Söz konusu taşınmazlar görülmüş ve boş olduğu gözlenmiştir. Spor salonu ve ticari taşınmaz boş vaziyettedir. Halihazırda boş olan mesken ve ticari üniteler de niteliğine uygun kullanımda olacak şekilde inşa edilmiş durumdadır.

**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 bilgili 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 27 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 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 malikdir.

(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 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 bilgilili 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 bilgililenmiş 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 kullanımınıdır. 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 gereken değer esasını yansıtması *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*.

➤ Değerleme 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 sayısalılaştırdıklarına 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 [Konut]:** Konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde, 3+1, 3. Kat, 170 m2 beyan edilen mesken 460.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(460.000 \text{ TL} \times 0,90 \text{ Pazarlık} = 414.000 \text{ TL} / 170 \text{ m}^2 = \sim 2435 \text{ TL/m}^2)$$

İletişim: 0 (442) 238 09 08

**Emsal 2 [Konut]:** Konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde, 3+1, 12. Kat, 190 m2 beyan edilen mesken 525.000 TL'den pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(525.000 \text{ TL} \times 0,90 \text{ Pazarlık} = 472.500 \text{ TL} / 190 \text{ m}^2 = \sim 2485 \text{ TL/m}^2)$$

İletişim: 0 (442) 238 44 38

**Emsal 3 [Konut]:** Konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde, 3+1, 12. Kat, 190 m2 beyan edilen mesken 545.000 TL'den pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(545.000 \text{ TL} \times 0,90 \text{ Pazarlık} = 490.500 \text{ TL} / 190 \text{ m}^2 = \sim 2580 \text{ TL/m}^2)$$

İletişim: 0 (442) 238 44 38

**Emsal 4 [Konut]:** Konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde, 4+1, 8. Kat, 195 m2 beyan edilen mesken 600.000 TL'den pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(600.000 \text{ TL} \times 0,90 \text{ Pazarlık} = 540.000 \text{ TL} / 195 \text{ m}^2 = \sim 2770 \text{ TL/m}^2)$$

İletişim: 0 (543) 240 37 52

**Emsal 5 [Konut]:** Konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde, 3+1, 2. Kat, 173 m2 beyan edilen mesken 445.000 TL'den pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(445.000 \text{ TL} \times 0,90 \text{ Pazarlık} = 400.500 \text{ TL} / 173 \text{ m}^2 = \sim 2315 \text{ TL/m}^2)$$

İletişim: 0 (442) 237 00 33

**Emsal 6 [Konut]:** Konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde, 3+1, 3. Kat, 170 m2 beyan edilen mesken 460.000 TL'den pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(460.000 \text{ TL} \times 0,90 \text{ Pazarlık} = 414.000 \text{ TL} / 170 \text{ m}^2 = \sim 2435 \text{ TL/m}^2)$$

İletişim: 0 (537) 496 38 70

**Emsal 7 [Konut]:** Konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde, 3+1, 12. Kat, 170 m2 beyan edilen mesken 570.000 TL'den pazarlıklı olarak satılıktır.

(570.000 TL x 0,90 Pazarlık = 513.000 TL / 170 m2 = ~2770 TL/m2)

İletişim: 0536 035 71 59

**Emsal 8 [Dükkan]:** Konu taşınmazların bulunduğu bölgede bulunan 550 m2 alana sahip olduğu beyan edilen ve mevcut durumda anaokulu olarak kullanılan dükkan 2.400.000 TL bedel karşılığında pazarlıklı olarak satılıktır.

(2.400.000 TL x 0,90 Pazarlık = 2.160.000 TL / 550 m2 = ~3930 TL/m2)

İletişim: 0 532 139 14 01

**Emsal 9 [Dükkan]:** Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, tek hacim, ana cadde cephe 200 m2 dükkan, 1.050.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (Ana cadde cephe olması birim değerini etkilemiştir.)

(1.050.000 TL x 0,90 Pazarlık = 945.000 TL / 200 m2 = ~4.725 TL/m2)

İletişim: 0442 442 51 00

**Emsal 10 [Dükkan]:** Konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde yer alan, değerlemeye konu iş yeri nitelikli taşınmazın bitişiğinde konumlu 96m2 ve 94m2 alanlardan oluşan 2 adet dükkan birlikte 1.800.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(1.800.000 TL x 0,90 Pazarlık = 1.620.000 TL / 190m2= 8.526 TL/m2)

İletişim: 0 442 234 86 66

**Emsal 11 [Mesken- Kira]:** Konu taşınmazların bulunduğu sitede, 3+1, 150 m2 olan 3.kattaki mesken için aylık 1.800 TL kira istenmektedir.

(1.800 TL x 0,90 Pazarlık / 150m2 = 10,80 TL/m2/Ay)

İletişim: 0 (532) 113 12 36

**Emsal 12 [Mesken - Kiralık]:** Konu taşınmazların bulunduğu sitede, 2+1 tertipli 104 m2 olan mesken için aylık 2.100 TL kira istenmektedir. Söz konusu mesken ofis olarak kiralanmak istendiğinden kira değeri meskenlere oranla yüksek istenmektedir.

(2.100 TL x 0,90 Pazarlık / 104m2 = 18,17 TL/m2/Ay)

İletişim: 0 (542) 447 77 25

**Emsal 13 [Mesken - Kiralık]:** Konu taşınmazların bulunduğu site ile benzer özelliklere sahip Park Residence sitesinde yer alan, 4+1 tertipli 190 m2 brüt alanı olan mesken için aylık 2.600 TL kira istenmektedir.

(2.600 TL x 0,90 Pazarlık / 190m2 = 12,31 TL/m2/Ay)

İletişim: 0 442 233 42 33

**Emsal 14 [Dükkan - Kiralık]:** Konu taşınmazların bulunduğu mahallede ve taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, Doğu Caddesi'ne cepheli konumundaki alt katları ticari üst katları konut olan ana gayrimenkulde bulunan, ticari yoğunluğu düşük kısımda zemin kat 250m<sup>2</sup> dükkan 7.500 TL bedelle kiralıktır.

(7.500 TL / 250m<sup>2</sup> = 30,00 TL/m<sup>2</sup>/Ay)

İletişim: 0 (442) 442 50 90

**Emsal 15 [Dükkan - Kiralık]:** Konu taşınmazların bulunduğu mahallede ve taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, sirkülasyonun düşük olduğu cadde üzerinde zemin katta ve 210 m<sup>2</sup> alan sahip düşük ticari yoğunluğa sahip dükkan aylık 3.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

(3.000 TL/210m<sup>2</sup> = 14,28 TL/m<sup>2</sup>/Ay)

İletişim: 0 (535) 827 59 01

**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**

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada konut ve dükkan emsallerine ulaşılmıştır. Konut emsalleri taşınmazlar ile aynı site içerisinde, dükkan emsalleri ise yakın çevrede ve aynı sitede konumludur. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi, ticari potansiyel, manzara durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır.

Bölgede yapılan araştırmalarda, bölgeye hâkim emlakçılar ve esnaf ile yapılan görüşmeler ile satılmış/satılık ilan ve bilgiler neticesinde, yukarıda bahsedilen düzeltmeler ışığında rapora konu taşınmazların bulunduğu konuma yakın, benzer yaş ve yapı kalitesinde kattaki farklı cephedeki meskenlerin ortalama 2.200 TL/m<sup>2</sup> ile 2.750 TL/m<sup>2</sup> arasında birim değerden satış olduğu gözlemlenmiştir. Aynı şekilde zemin kat dükkânın ise konum ve alan, ticari potansiyel, cephe durumuna göre 3.000 TL/m<sup>2</sup> – 5.000 TL/m<sup>2</sup> arasında değişebileceği gözlemlenmiştir. Bölgede yapılan konut kiralık emsal çalışmalarında aynı site içerisinde 10,00 TL/m<sup>2</sup> ile 15 TL/m<sup>2</sup> arasında birim kira değerinin değiştiği, yakın çevresindeki daha eski yapılarda ise bu rakamların 6 TL/m<sup>2</sup> ile 8 TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Taşınmazların çevresinde farklı lokasyonlarda konumlu dükkânların zemin kat kira birim değerlerinin ise ticari yoğunluk, alan, cephe, yaş gibi etkenlere göre ortalama 20 TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu, yer yer ise ticari yoğunluğu yüksek kısımlarda 30 TL/m<sup>2</sup> birim kira değerine kadar çıktıkları gözlemlenmiştir.

### **Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Değerleme konusu 20 adet bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre ölçümlenen brüt alanları üzerinden kat, katta bulunduğu konum, alan ve cephe durumları dikkate alınarak takdir edilen birim değerler üzerinden aşağıdaki tabloda detaylı şekilde gösterilmiştir. C2 blokta bulunan spor tesisi nitelikli taşınmazın ticari potansiyelinin olmaması, alanının oldukça büyük olması, kısıtlı alıcı kitlesine sahip olması, Shell and core sistemiyle satışa konu olması vb. faktörler değerlendirilerek dikkate alınmıştır. Bodrum+Zemin+Asma katlı olması sebebiyle her katın şerefiyesi gözetilmiş ve aşağıdaki hesap yapılmıştır. Değer tablosunda bu bağımsız bölümler için ortalama değer ve toplam alan üzerinden hesap gösterilmiştir.

Pazar yaklaşımı neticesinde yasal alanlar üzerinden değerlendirme yapılmış ayrıca kattaki konum, cephe, alan ve teras kullanımının kattığı şerefiye birim değerde dikkate alınmıştır. Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda aşağıdaki değer tablosunda detaylandırıldığı üzere değerlendirme konusu 20 adet bağımsız bölüm için düzeltilmiş olarak **10.210.000,00 TL** Pazar değeri 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme 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

Değerleme konusu taşınmazlar kat irtifaklı, b.b. niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgeleri alınmıştır. Bu sebeple arsa değeri tespit edilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat irtifaklı, b.b. niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgeleri alınmıştır. Bu sebeple yapı değeri tespit edilmemiştir.

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazlar kat irtifaklı, b.b. niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgeleri alınmıştır. Bu sebeple maliyet yaklaşımı yöntemi değerlendirilmede kullanılmamıştır.

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

#### A 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 (İndirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerçer*bilir. 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 olmadığı; 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 gelinine 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 Çıktılarının 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.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde söz konusu mesken nitelikli taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 20 yıl, zemin kat dükkân nitelikli taşınmazlarda ise bu süre ortalama yaklaşık 15 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre meskenler için 0,050 (%5,00) olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmazlar için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

#### **Δ Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç**

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Söz konusu 20 adet bağımsız bölüm içerisinde toplam 18 adet mesken 3.111,56 m<sup>2</sup> brüt kapalı alana, 1 adet dükkan 438 m<sup>2</sup> brüt kapalı alana ve 1 adet spor tesisi 1.630 m<sup>2</sup> brüt kapalı alana sahiptir. Aşağıdaki tabloda dükkanda bodrum 1/7, asma 1/3 oranında zemine, spor tesisinde bodrum 1/10 oranında zemine indirgenerek alan hesabına katılmıştır. Ayrıca yapılan tüm araştırmalar neticesinde konu meskenler için ortalama 10,54 TL/m<sup>2</sup>, dükkanlar\* için zemine indirgenmiş alanlar üzerinden ortalama 37,28 TL/m<sup>2</sup> ve spor tesisi\* için ise dükkan ve mesken kiralari ve kullanım amacı da dikkate alınarak ve hızlı gelir getirici özelliği kapsamında zemine indirgenmiş alan üzerinden ortalama 8,66 TL/m<sup>2</sup> aylık bazda birim kira değeri takdir edilmiştir.

Sonuç olarak, Gelir Yaklaşımı yönteminde kullanılan doğrudan kapitalizasyon metodu neticesinde taşınmazlara **10.280.000,00 -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 aşağıdaki tabloda verilmiştir. Buna göre 20 bağımsız bölüm için 45.940,-TL toplamda aylık kira değeri belirlenmiştir.

**\*\*\*Dükân ile spor tesisi için kira alanları zemine indirgenerek hesaplanmıştır. Tabloda belirtilen alanlar yasal brüt kapalı alanlardır. Bu sebeple birim değerler daha düşük görülmektedir.**

**Δ Hasilat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**  
Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %35-%40 oranında değişebildiği, hasilat paylaşımı oranlarının ise %25-%35 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

#### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Söz konusu çalışma, tapu kayıtları verilen taşınmazlar için yapılmış olup, herhangi bir proje değerlemesi işlemi yapılmamıştır.

#### **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 + ticaret alanı olabilecek şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

#### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Söz konusu taşınmazlar kat irtifaklı bağımsız bölümler olup müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır. Sadece parsel üzerinde bulunan 13 adet blok içerisinde 20 adet bağımsız bölümün değerlemesi talep edilmiş ve çalışmalar bu taşınmazları içerecek şekilde yapılmıştır.

### **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazların kat irtifaklı olmaları ve genelinin konut ağırlıklı olması, gelir getirici ayrı bir mülk bulunmaması, maliyet yaklaşımını gerektirecek herhangi kendine özgü bir varlığın bulunmaması sebebiyle sadece pazar analizi yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında nakit akışı oluşturulmada farklı bir metod olan doğrudan kapitalizasyon uygulanarak toplam değer varsayımında bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar ve rapordaki hesaplamalar göstermektedir ki hem Pazar yaklaşımı hem de doğrudan kapitalizasyon metoduyla ulaşılan sonuç birbirini destekler nitelikte anlamlıdır.

#### **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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.





## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda 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 ilgimiz 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



