



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2021 - 0543

Mayıs, 2021



Talep Sahibi	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	21.05.2021
Rapor Numarası	Özel 2021 - 0543
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, Altmış (60) 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	13
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	13
3.5	Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	14
3.6	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	15
3.7	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	15
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	15
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	21
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	21
3.11	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	21
4.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	22
4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	22
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	24
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	29
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	29

4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	37
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	37
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	37
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	37
5.1	Pazar Yaklaşımı	39
5.2	Maliyet Yaklaşımı	42
5.3	Gelir Yaklaşımı	44
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	46
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	47
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	47
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	47
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	47
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	47
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	47
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi	48
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	48
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	48
7.	SONUÇ	48
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	48
7.2	Nihai Değer Takdiri	49
8.	UYGUNLUK BEYANI	50
9.	RAPOR EKLERİ	50

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2021-0543 / 21.05.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	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.
<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 boş durumdadır.
<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>	2.575.000,00-TL (İki Milyon Beş Yüz Yetmiş Beş Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	3.038.500,00-TL (Üç Milyon Otuz Sekiz 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 (Denetmen)
<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 değerlendirme çalışmaları 18.05.2021 itibariyle başlanmış 20.05.2021 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 21.05.2021 tarihinde Özel 2021-0543 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.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ portföyünde bulunan söz konusu taşınmazın piyasa değeri ile kullanılmayan kısımları için mevcut haliyle proje geliştirmesi ayrıca parsel için mevcut imar koşulları ve yapılaşma şartları dâhilinde proje geliştirilmesidir.

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

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 18.05.2021 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 değerlendirme raporu, 19.12.2019 tarih ve Özel 2019-1382 sayılı değerlendirme raporu ve 18.12.2020 tarih Özel 2020-1452 sayılı değerlendirme raporu düzenlenmiştir.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme 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 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__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 : 72.000.000,-TL

Halka Açıklık : % 99,99

Telefon : 0 212 344 12 88

E-Posta : info@avrsyagyoy.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 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 binadadır. 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	:72/7084
ADA - PARSEL	:6024/17
YÜZÖLÇÜM	:564,00m ²
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	:MESKEN
TAŞINMAZ ID	:1674687
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:KARGİR APARTMAN
BLOK – KAT - BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: / ZEMİN / 1
ARSA PAYI	: 77/564
MALİK - HİSSE	:METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ - TAM

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

İL – İLÇE	: ANKARA/YENİMAHALLE
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ORMAN ÇİFTLİĞİ
CİLT - SAYFA NO	:72/7085
ADA - PARSEL	:6024/17
YÜZÖLÇÜM	:564,00m ²
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	:MESKEN
TAŞINMAZ ID	:1674688
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:KARGİR APARTMAN
BLOK – KAT - BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: / ZEMİN / 2
ARSA PAYI	: 65/564
MALİK - HİSSE	: METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ - TAM

İL – İLÇE	:ANKARA/YENİMAHALLE
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	:ORMAN ÇİFTLİĞİ
CİLT - SAYFA NO	:72/7086
ADA - PARSEL	:6024/17
YÜZÖLÇÜM	:564,00m ²
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	:MESKEN
TAŞINMAZ ID	:1674689
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:KARGİR APARTMAN
BLOK – KAT - BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: / 1 / 3
ARSA PAYI	: 76/564
MALİK - HİSSE	: METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ - TAM

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

İL – İLÇE	:ANKARA/YENİMAHALLE
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	:ORMAN ÇİFTLİĞİ
CİLT - SAYFA NO	:72/7087
ADA - PARSEL	:6024/17
YÜZÖLÇÜM	:564,00m ²
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	:MESKEN
TAŞINMAZ ID	:1674690
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:KARGİR APARTMAN
BLOK – KAT - BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: / 1 / 4
ARSA PAYI	: 70/564
MALİK - HİSSE	: METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ - TAM

İL – İLÇE	:ANKARA/YENİMAHALLE
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	:ORMAN ÇİFTLİĞİ
CİLT - SAYFA NO	:72/7088
ADA - PARSEL	:6024/17
YÜZÖLÇÜM	:564,00m ²
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	:MESKEN
TAŞINMAZ ID	:1674691
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:KARGİR APARTMAN
BLOK – KAT - BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: / 1 / 5
ARSA PAYI	: 67/564
MALİK - HİSSE	: METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ - TAM

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

İL – İLÇE	:ANKARA/YENİMAHALLE
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	:ORMAN ÇİFTLİĞİ
CİLT - SAYFA NO	:72/7089
ADA - PARSEL	:6024/17
YÜZÖLÇÜM	:564,00m ²
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	:MESKEN
TAŞINMAZ ID	:1674692
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:KARGİR APARTMAN
BLOK – KAT - BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: / 2 / 6
ARSA PAYI	: 76/564
MALİK - HİSSE	: METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ - TAM

İL – İLÇE	:ANKARA/YENİMAHALLE
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	:ORMAN ÇİFTLİĞİ
CİLT - SAYFA NO	:72/7090
ADA - PARSEL	:6024/17
YÜZÖLÇÜM	:564,00m ²
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	:MESKEN
TAŞINMAZ ID	:1674693
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:KARGİR APARTMAN
BLOK – KAT - BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: / 2 / 7
ARSA PAYI	: 67/564
MALİK - HİSSE	: METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ - TAM

İL – İLÇE	:ANKARA/YENİMAHALLE
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	:ORMAN ÇİFTLİĞİ
CİLT - SAYFA NO	:72/7091
ADA - PARSEL	:6024/17
YÜZÖLÇÜM	:564,00m ²
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	:MESKEN
TAŞINMAZ ID	:1674694
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:KARGİR APARTMAN
BLOK – KAT - BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: / 2 / 8
ARSA PAYI	: 66/564
MALİK - HİSSE	: METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ - TAM

EKLENTİ 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 İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 18.05.2021 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 ayrıca alım satım işlemine konu olmamıştır.



3.6 Gayrimenkul İçin 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 METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR ANONOM ŞİRKETİ adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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.

B.83 T.C. ANKARA BELEDİYE BAŞKANLIĞI YAPI KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ
(İnşaat başlamadan önce arsa sahibindeki hususları okuyunuz.)

Tarih: 13 Temmuz 1984 No: 624

ANKARA BELEDİYESİ

Bölüm I - Yapının yeri (Adresi) :

Semti	ANKARA YENİMAHALLE
Mahallesi	Ormançiftliği
Sokağı	
Varsa bina numarası	
Pafta numarası	U-7
Ada Numarası	6024
Parsel numarası	17
İmar durumu numarası	77501

Bölüm II - Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı türü	Özel kişi ise Adı Soyadı ve Adresi DEVLET SANAYİ VE YATIRIM BANKASI A.Ş.
Resmî daire veya kuruluş ise ismi	
Yapı kooperatifi ise ünvanı	
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı	
Yapı müteahhit tarafından yapılacak işe adı soyadı adresi	
B. Yapı Sorumluluğu olan kişi	Adı ve Soyadı: Mustafa BATUM Unvanı: Mimar Adresi: Kocay A.Ş. Kuşulu Çarşı B Blok

Bölüm III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

1- Yeni yapı için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>
2- Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. (Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi veriniz.)	<input type="checkbox"/>
3- Tadilat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
4- Tamirat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
5- Bahçe duvarı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>

Bölüm IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)
1 Ev (Daire sayısı)		8 Sinema Tiyatro	
2 Apartman (Daire sayısı)	997	9 Otel motel	
3 Dükkan mağaza (sayısı)		10 Lokanta gazino	
4 Pasaj (içindeki dükkan sayısı)		11 Fabrika	
5 İşhanı (içindeki işyeri sayısı)		12 Atölye	
6 Depo - ardiye		13 İmalathane	
7 Garaj hangar		14 Hostane	
8 ve 7 nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecek. 5 nci maddelere (Fabrika atölye, imalathane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise boş bırakılan maddelerde belirtilecektir.		15 Okul	
		16 Cami	
		17 Resmî daire (işleri)	
		18	
		19	
		20	

YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD
08072-08-33
TOPLAM 997

Bölüm V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi :

TAŞIYICI SİSTEM			
a) İskelet	<input type="checkbox"/>	b) Yığma	<input type="checkbox"/>
İskelet Cinsi		Yığmanın cinsi	
1 - Betonarme	<input type="checkbox"/>	1 - Briket	<input type="checkbox"/>
2 - Betonarme	<input checked="" type="checkbox"/>	2 - Tuğla	<input type="checkbox"/>
3 - Ahşap	<input type="checkbox"/>	3 - Taş	<input type="checkbox"/>
4 - Diğer	<input type="checkbox"/>	4 - Kerpiç	<input type="checkbox"/>
İskeletin dolgu maddesi cinsi:		5 - Diğer	<input type="checkbox"/>
1 - Sac çelik lavha	<input type="checkbox"/>	NOT: İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki kutucuğa (x) koyunuz.	
2 - Beton blok	<input type="checkbox"/>		
3 - Briket	<input type="checkbox"/>		
4 - Tuğla	<input type="checkbox"/>		
5 - Ahşap	<input type="checkbox"/>		
6 - Taş	<input type="checkbox"/>		
7 - Kerpiç	<input type="checkbox"/>		
8 - Diğer	<input type="checkbox"/>		

Bölüm VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

a) Yapının kat sayısı (Δ)	Toplam kat sayısı: 4
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı: 1
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: 3
b) Yapının yüksekliği, (metre) (*)	9.50
c) Yapının maliyeti (**)	1) Yapının özelliğine ve mahalli rayıca göre bir (M2) sığınaklı maliyet değeri: TL. 18.600.- 2) Yapının Belediyeye tahmin olunan tüm maliyet kıymeti (Arsa kıymeti hariç): TL. 18.544.200.-

+) İlgili bölümlerdeki kutucuğa (x) koyarak cevaplandırılmıştır.

Gelirin Mahiyeti	Lira	Kr.
Harc	2982 sayılı yasanın 4. maddesinin (b) fıkrasına konutlar harçtan muaf tutulmuştur.	
Ceza		
Toplam		

Bu ruhsatla yapılan bina 12.12.1983 tarihli çapa göre tanzim edilen İmar Müdürlüğünün 11/85 sayılı yazılıyla gelen tasdik tarihli projelere uygun olarak yapılacaktır.

NOT : Bu ruhsat 18 / 6 / 1985 tarih ve 12324 sayılı toprak kazı ruhsatı veriliken 6785 sayılı kanunun 1605 sayılı kanunla değişik 35 nci maddesi ile ilişkisi kesilmiş olup ayrıca YENİMAHALLE Tapu Sicil Muhafızlığına 15.6.1984 tarihli yazısına istinaden tanzim edilmiştir.

Yukarıda yeri (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı YENİ İNŞAAT için YATIRIM BANKASI A.Ş. ye bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 sayılı İmar Kanununun 2 ve 4 cü maddesine göre verilmiş olup, yapı denetleme harcı 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 ncü maddesine göre - / - / 198 - tarih ve - sayılı mafuzla tahsil ve yapı sorumluluğunu alan fen adamının imzası alınmıştır.

Yapının Sorumluluğunu alan: Mustafa Batum
Yapının Süreyleticiğini alan: Ali Selman
Yapı İzin muameleat Memuru: Ali Selman
Yapı İZİN KONTROL YERİ İŞLERİ Şube Şefi: Ali Selman
MÜDÜRÜ: Ali Selman

YENİMAHALLE BELEDİYESİ
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

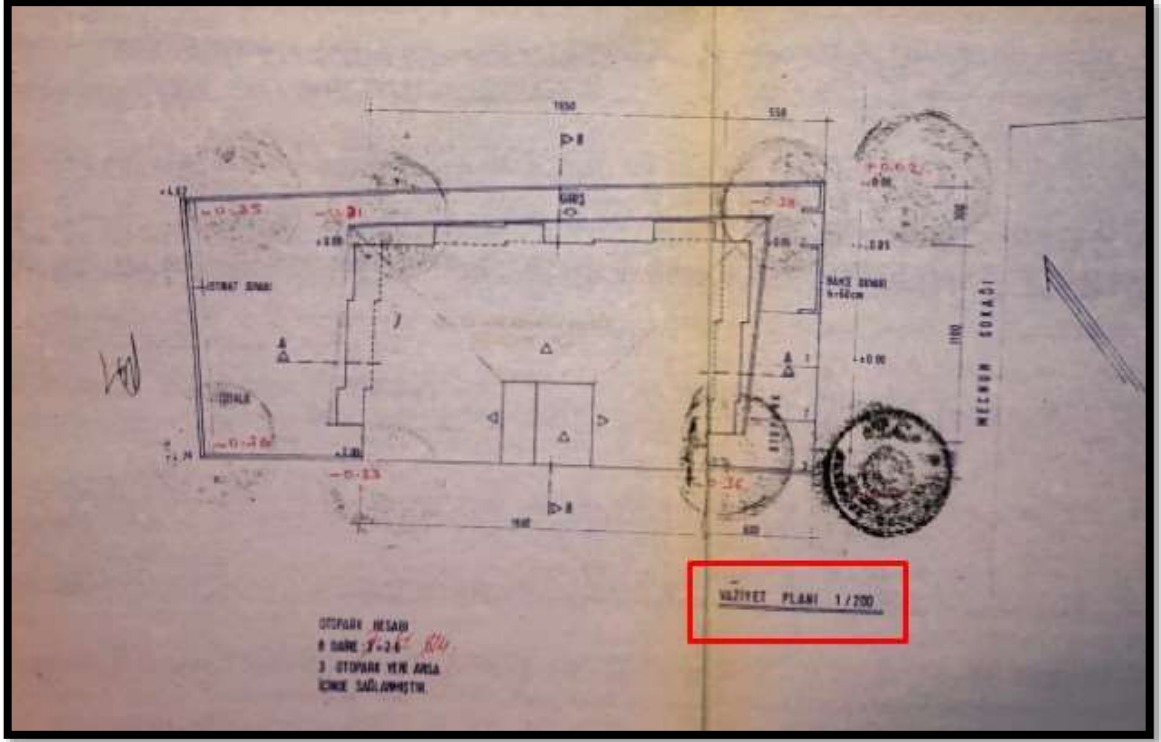
ADA	6024	T. C.	
PARSEL	17	YENİMAHALLE BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ	
MALİKİ	İLGİLİ EVRAKLAR		
T. KALKINMA BANKASI A.Ş.	Ank. 9. Not. 63362 / 10.12.1997 U.Ş. Beyaz		
TARİHİ TERCİH DURUMU	7. Mah. 2. TSM. 19.11.1997 ZTB.		
ARZİ DURUMU	10623 / 25.11.1997 G.A.P.		
ARZİ KONTROL EDEN	5005 / 8.12.1997 Tol Kotu		
MONTAJLAR		ENCÜMEN KARARI	
24.8.1994 tarih ve 22031 sayılı Keimi Çıktı		602/14417 Sayı 10.10.1997 tar. Bzka OLUR	
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	TASLİH TARİHİ	İMAR MÜDÜRÜ
Bahattin Engin Mimar <i>[Signature]</i>	Bekir Yeşil Mimar <i>[Signature]</i>	11 2 Ocak 1999	

Bu planda yazılı mahal icmleri
Ayrıca ilgili rubesi hakkında
herhangi bir sorun görüldüğü
halinde bildirilir.

**ŞEHİR PROJESİ YEREL
Yasal Açıklamada Anılmamıştır.**

Y. Mimar
İmar Müdürlüğü

**İmar Müdürü
Selda ERDOĞAN
İng. Müh.**

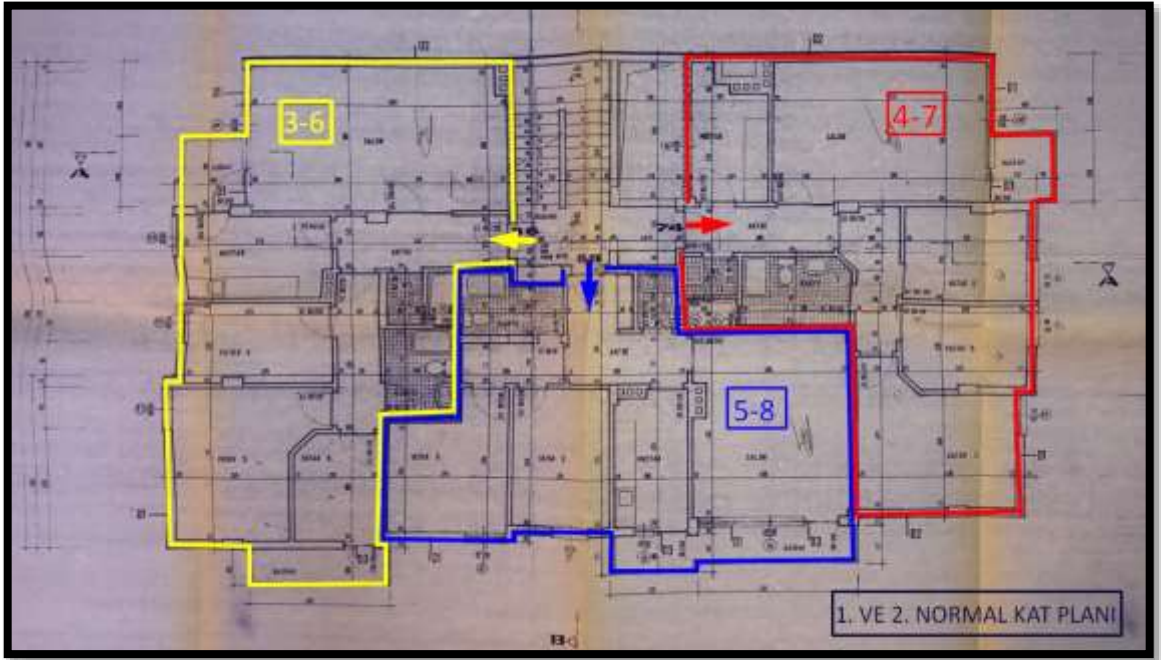
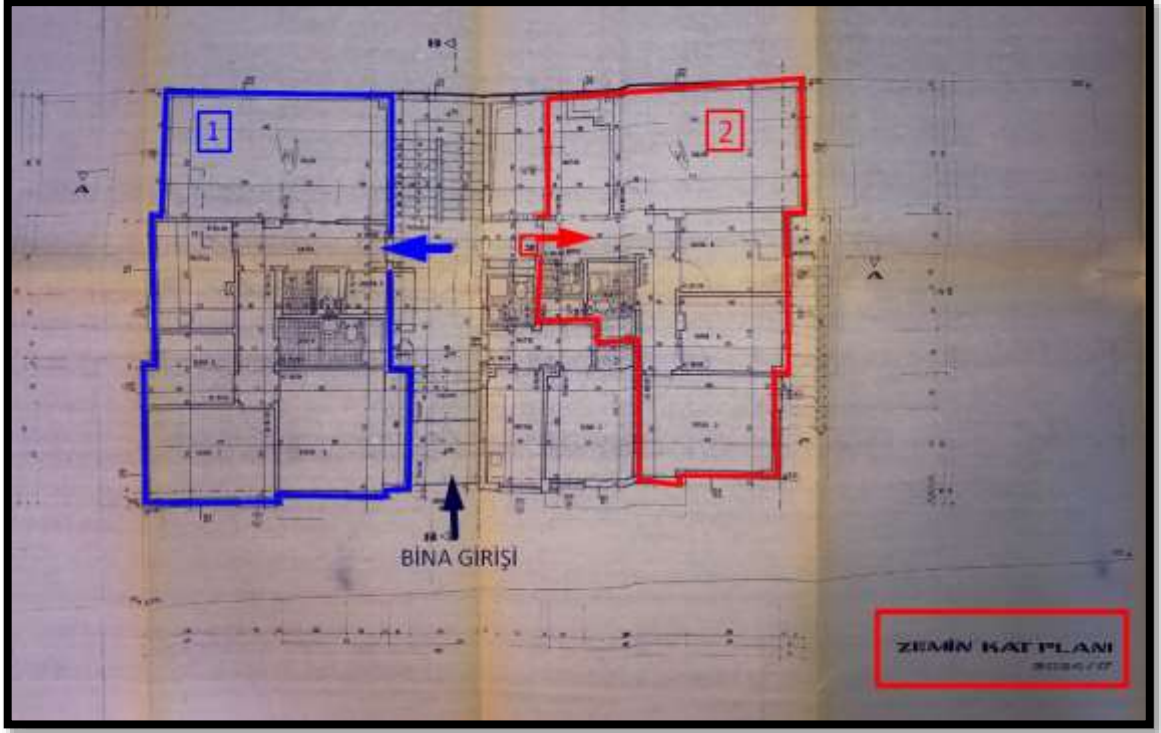


LISTE BEYANI

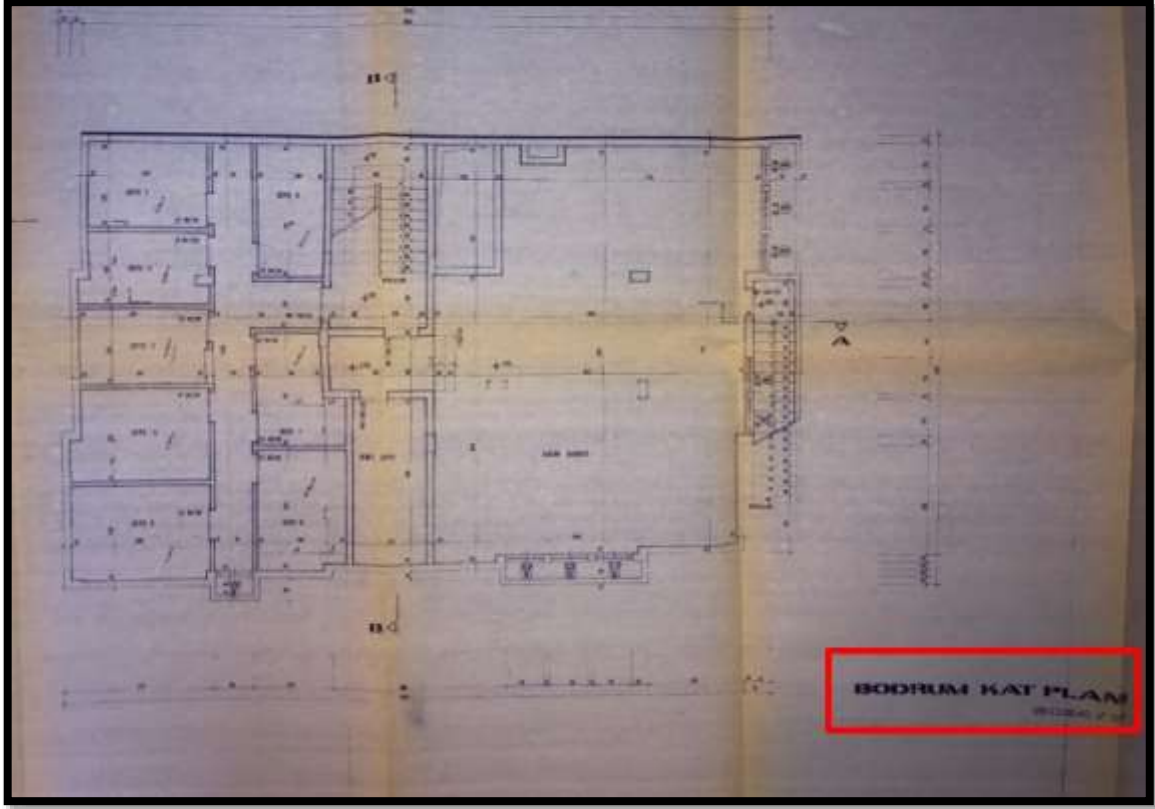
TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş.

Mahallesi : Şenyuva
Sokağı : Mecnun
Ada No : 6024
Parsel No : 17

BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLENTİSİ
ZEMİN KAT	1	Mesken	77/564	1 No'lu Depo
	2	Mesken	65/564	2 No'lu Depo
	3	Mesken	76/564	3 No'lu Depo
1.KAT	4	Mesken	70/564	4 No'lu Depo
	5	Mesken	67/564	5 No'lu Depo
2.KAT	6	Mesken	76/564	6 No'lu Depo
	7	Mesken	67/564	7 No'lu Depo
	8	Mesken	66/564	8 No'lu Depo
TOPLAM			564/564	



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



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 değildir.

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
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 değerlendirilmesi 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, Hattileri, Hititleri, Frigleri, Lidyalıları, Ahamenişleri (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.

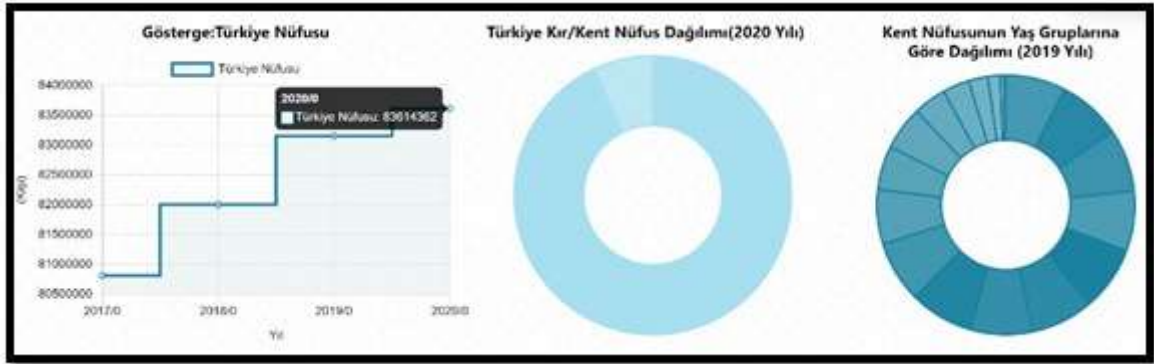
Kent içi ulaşımda son zamanlarda en yoğun taşımacılık metro ile yapılmaktadır. EGO Genel Müdürlüğü tarafından işletilen Ankara metrosu günde yaklaşık 150.000 yolcu taşımaktadır. Metro ağında halihazırda Metro ve Ankaray adı altında iki ayrı taşıma sistemi çalışmaktadır. Ankaray Metroya göre daha hafif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

Merkezi, İvedik Organize Sanayi Bölgesi, Öz Ankara Toptancılar 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 tarihi özelliğini korumaktadır.* 124 adet mahalle bulunmaktadır.

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

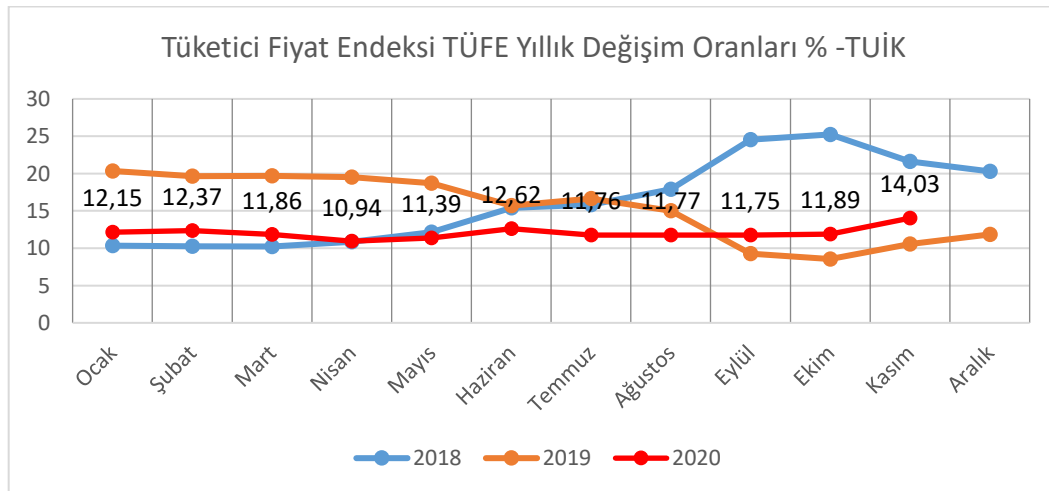
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

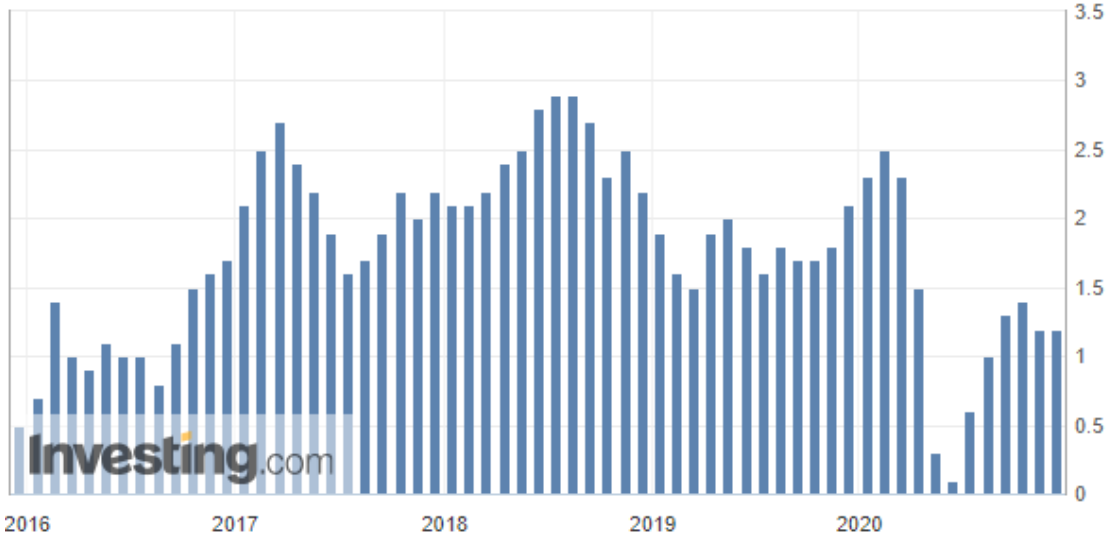


Türkiye'nin nüfusu, 2020 yılında bir önceki yıla göre 460.000 kişi artarak 83 milyon 614 bin 462 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TUİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

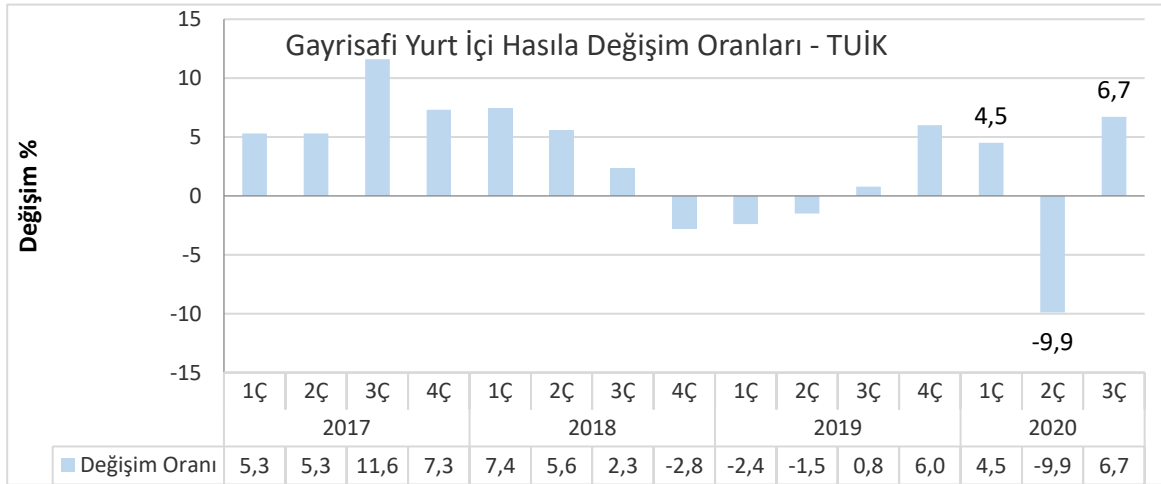


Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı mayıs ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 arttı. (TUİK.)



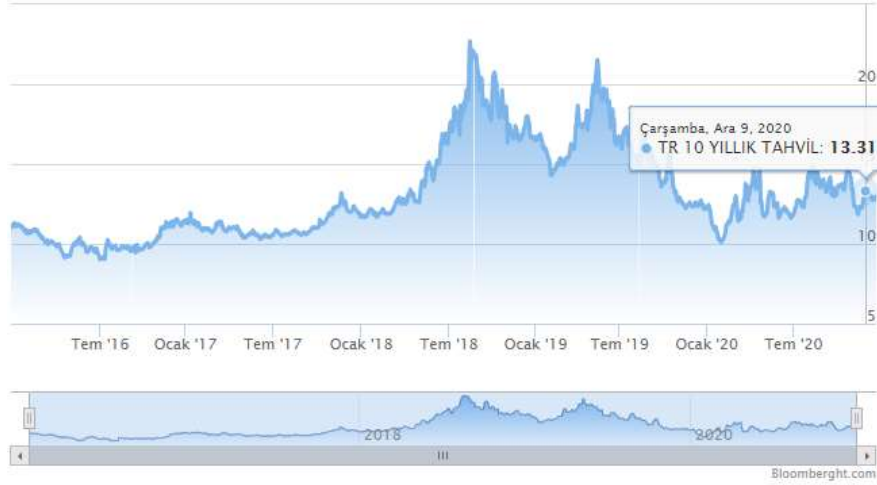
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. Son 5 ve 10 yıllık veriler baz alındığında yıllık bazda enflasyon oranı ortalama %1,50 - %2,00 seviyelerinde olduğu görülmektedir. Aralık 2020 itibariyle bu oran %1,20 seviyesindedir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

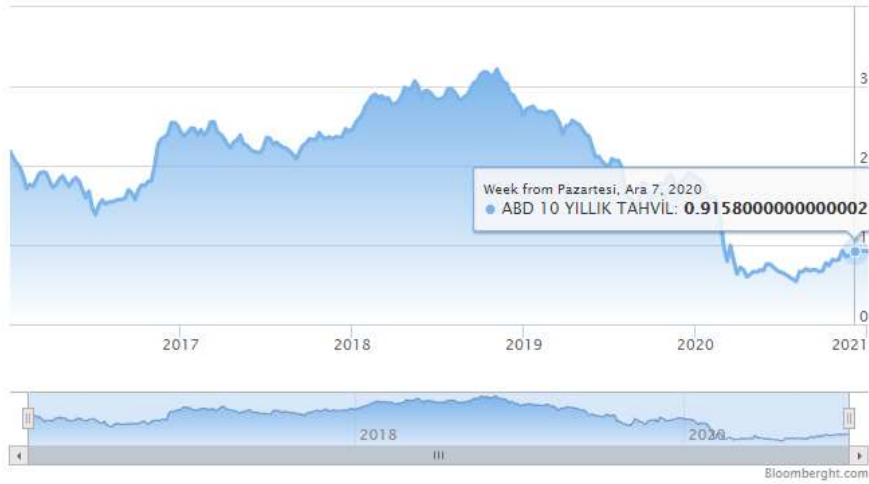


GSYH 2020 yılının 3.ncü çeyreğinde yüzde 6,7 oranında büyüme kaydetmiştir. 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 arttı. Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,5 azaldı. (TÜİK)

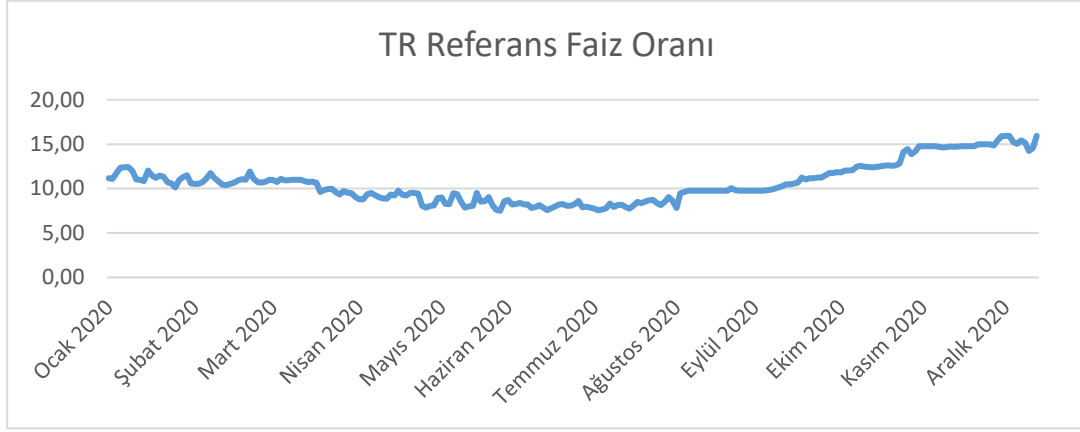
Δ TR ve USD 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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. Aralık 2020 itibariyle ortalama %13,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyredirken 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. Aralık 2020 itibariyle ortalama 0,90% seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Δ TR ve USD 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 faizi oranı 11.12.2020 itibariyle alış 16,10 % satış ise 16,9017% seviyesindedir. 2020 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ağustos sonrası %10 üstünde seyrine devam etmektedir.



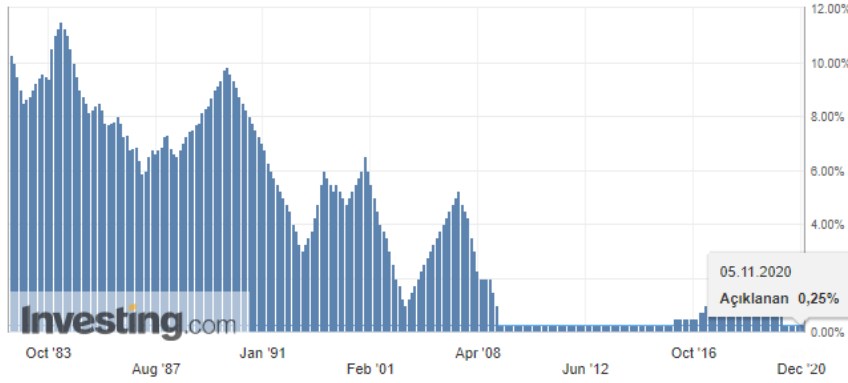
SOURCE: TRADINGECONOMICS.COM | ICE

ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 11.12.2020 itibariyle 0,3% seviyesindedir. 2020 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Mayıs itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 15,00% tir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Eylül 2020’de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %15,00 tir.



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 2020 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına 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 dengeleme 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 göstergesi 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.

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;

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. Bahçe kısmı yollar kilitli kaldırım taşı geri kalan kısım ise ağaç, çim vb. peyzaj çalışmaları mevcuttur. Taşınmazların konumlu olduğu bina dış cephesi sıva üzeri dış cephe boyasıdır. Bina girişi binanın kuzey cephesinden zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.

Taşınmazların Müsterek Olarak İnşa 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 uzan 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 bakıma ihtiyaç vardır.

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.



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



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



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



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



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



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

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 mekanların da, 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 Gerekli 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 halihazırda boştur.

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 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 belirlenmesinin 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 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 *gerekli* 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*.

➤ 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 değerlendirilmede 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 sayılaştırıldıklarına 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]: Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer yapı kalitesine sahip 20-25 yıllık bina içerisinde zemin katta, 3+1, 90m² daire 380.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

Emsal taşınmaz içi bakımlı olması sebebi ile avantajlıdır.

(4222 TL/m² x 0,95 Pazarlık = 4.011 TL/m²)

Özdemir Emlak: 0533 747 48 01

Emsal 2 [Konut]: Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer yapı kalitesine sahip 20-25 yıllık bina içerisinde zemin katta, içi bakımlı, 3+1, 100m² daire 370.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

Emsal taşınmaz içi bakımlı olması sebebi ile avantajlıdır.

(3700 TL/m² x 0,95 Pazarlık = 3.515 TL/m²)

Coldwell Gayrimenkul: 0312 215 15 12

Emsal 3 [Konut]: Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer yapı kalitesine sahip 25-30 yıllık bina içerisinde 2. katta, içi bakımlı, 4+1, 140m² daire 535.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (3.821 TL/m² x 0,95 Pazarlık = 3.630TL/m²)

Emsal taşınmaz içi bakımlı olması sebebi ile avantajlıdır.

Elif Emlak: 0542 542 55 43

Emsal 4 [Konut]: Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer yapı kalitesine sahip 20-25 yıllık bina içerisinde zemin katta, 3+1, 110 m² daire 420.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (3818 TL/m² x 0,95 Pazarlık = 3.627 TL/m²)

Emsal taşınmaz içi bakımlı olması sebebi ile avantajlıdır.

Remax Can: 0537 027 35 11

Emsal 5 [Konut]: Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer yapı kalitesine sahip 30-35 yıllık bina içerisinde 1. Bodrum katta, 2+1, 70m² daire 225.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (3214 TL/m² x 0,97 Pazarlık = 3053 TL/m²)

Değerleme konusu taşınmazlar kat bakımından avantajlıdır.

Cansu Emlak: 0312 215 74 60

Emsal 6 [Konut]: Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer yapı kalitesine sahip 25-30 yıllık bina içerisinde zemin katta, 2+1, 110m² daire 1.650 TL/Ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz içi bakımlı olması sebebi ile avantajlıdır. (15 TL/m²)

BDM Gayrimenkul: 0 544 963 89 38

Emsal 7 [Konut]: Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer yapı kalitesine sahip 20-25 yıllık bina içerisinde 1. katta, 3+1, 110m² daire 1.750 TL/Ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz içi bakımlı olması sebebi ile avantajlıdır. (15,90 TL/m²)

Mal Sahibi: 0536 507 87 52

Emsal 8 [Konut]: Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer yapı kalitesine sahip 25-30 yıllık bina içerisinde 2. katta, 3+1, 110m² daire 1.700 TL/Ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz içi bakımlı olması sebebi ile avantajlıdır. (15,45 TL/m²)

Akça Emlak: 0 545 265 19 10

Emsal 9 [Bina]: Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede, 405m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde yaklaşık 1700 m² kullanım alanlı betonarme bina bulunan gayrimenkul 3.800.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin pazarlık sonucunda 3.600.000 TL bedel ile 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 : 3.600.000 TL – 2.448.000 TL = 1.152.000 TL (Arsa birim fiyatı: ~2.844 TL/m²)

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 3.000 TL/m² ile 4.000 TL/m² bedel arasında, yeni yapıların ise kat, cephe, yapı kalitesi vb. özelliklerine göre birim fiyatlarının 5.750 TL/m² ile 6.750 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	3.298,97 ₺	320.000,00 ₺	174.600,00 ₺
ZEMİN	2	80,00	3.125,00 ₺	250.000,00 ₺	144.000,00 ₺
1	3	93,00	3.602,15 ₺	335.000,00 ₺	167.400,00 ₺
1	4	87,00	3.505,75 ₺	305.000,00 ₺	156.600,00 ₺
1	5	80,00	3.500,00 ₺	280.000,00 ₺	144.000,00 ₺
2	6	93,00	3.655,91 ₺	340.000,00 ₺	167.400,00 ₺
2	7	87,00	3.563,22 ₺	310.000,00 ₺	156.600,00 ₺
2	8	80,00	3.562,50 ₺	285.000,00 ₺	144.000,00 ₺
GENEL TOPLAM		697,00	-	2.425.000,00 ₺	1.254.600,00 ₺

Rapora konu 6024 ada 17 parsel üzerinde yer alan 8 adet bağımsız bölüme mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile **2.425.000,00-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 sözü 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

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 **2.659-TL/m²** birim değer takdir edilmiştir. Buna göre;

Arsa Yüz ölçümü		Arsa Birim Değeri		Arsa Değeri
564,00 m ²	X	2.659 TL/m ²	=	1.500.000,00 TL

Değer düzeltilmesi yapılarak 6024 ada 17 parselin mevcut durum değeri **1.500.000,00-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 düzeltilmesi 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
1.500.000 TL	+	1.075.000 TL	=	2.575.000,00 TL

Sonuç olarak maliyet yöntemine göre toplamda **2.575.000,00-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 gelirin 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 direkt 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 direkt 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 %4,50 arasında olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu lokasyon, yapı durumu baz alındığında değerlemeye konu taşınmazların kapitalizasyon oranının %4,00 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 KIRALANABİLİR 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	9,79	₺950,00	₺11.400,00	/	0,0400	₺285.000,00
ZEMİN	2	MESKEN	80,00	9,38	₺750,00	₺9.000,00	/	0,0400	₺225.000,00
1	3	MESKEN	93,00	12,37	₺1.150,00	₺13.800,00	/	0,0400	₺345.000,00
1	4	MESKEN	87,00	11,49	₺1.000,00	₺12.000,00	/	0,0400	₺300.000,00
1	5	MESKEN	80,00	11,25	₺900,00	₺10.800,00	/	0,0400	₺270.000,00
2	6	MESKEN	93,00	12,37	₺1.150,00	₺13.800,00	/	0,0400	₺345.000,00
2	7	MESKEN	87,00	11,49	₺1.000,00	₺12.000,00	/	0,0400	₺300.000,00
2	8	MESKEN	80,00	11,25	₺900,00	₺10.800,00	/	0,0400	₺270.000,00
TOPLAM			697,00		₺7.800,00	₺93.600,00			₺2.340.000,00

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

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu ana taşınmaz katlara göre kullanım niteliği şeklinde ayrı ayrı değerlendirilmesi neticesinde piyasa değeri için toplamda **2.340.000,00-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 7.800,00-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 değerlendirilmeye 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	55%	Yapı Birim Maliyeti	1.800,00 TL
Arsa Alanı	564,00	Proje Maliyeti	1.476.000,00 TL
Emsal Alanı	0,00		
Satılabilir Alan	697,00		
Ruhsat Alanı	820,00		
OFİS Detayları			
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı	
116,00	6,0	5.750,00 TL	
Konutların Toplam Değeri			
4.002.000,00 TL			
Toplam Ciro	4.002.000,00 TL		
Arsa Sahibine Düşen Değeri	2.201.100,00 TL		
Proje Süresi	12		
Proje Riski	14%	308.154,00 TL	
Finansman Maliyeti	14%	308.154,00 TL	
Arsa Değeri	1.584.792,00 TL		
Arsa M2 Birim Fiyatı	2.809,91 TL		
Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı			
Müteahhite Maliyet	1.476.000,00 TL		
Müteahhit Geliri	1.800.900,00 TL		
Kar /Zarar	324.900,00 TL		
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı			
Arsayı Satın Alarak Proje Bedeli	3.060.792,00 TL		
Müteahhit Karı	941.208,00 TL		
Karlılık Oranı	0,3075		
Dükkan (Ticari)			
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı	
0,00	0	0,00 TL	
İşyeri Toplam Değeri			
0,00 TL			
Dükkan Var mı?	HAYIR		
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 5000-6000 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 gelirine göre taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç: **2.425.000,-TL**

Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç: **2.575.000, TL**

Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç: **2.340.000,-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 eksiği 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 (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 fıkrada 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 değerlendirme 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 bulundurulmuş ve 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 2.575.000,00-TL (iki milyon beş yüz yetmiş beş bin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

✓ Değerleme konusu taşınmazın KDV hariç değeri : 2.575.000,00- TL 'dir.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 3.038.500,00-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 Efektif Satış Kuru 1\$: 8,3900 TL ve 1€: 10,2400 TL dir.*

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

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 Belgesi

Δ SPK Lisans Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2021-12:16



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180321440175	20210518-898-F02438	44017

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsele:	6024/17
Taşınmaz Kimlik No:	1674687	AT Yüzölçümü(m2):	564.00
İl/ilçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORMAN ÇİFTLİĞİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	72/7084	Arsa Pay/Payda:	77/564
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI;11/02/1998(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
Beyan	Diğer (Konusu: Adres değişikliğine ait yazı ve ekleri dosyasındadır.) Tarih: 09/04/2007 Sayı: 1276(Şablon: Diğer)	(SN:479895) VAN-ET ENTEGRE ET SANAYİ VE		-

		TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VE TİCARET A.Ş. VKN:		
--	--	---	--	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
209115	Depo	E-1 DEPO	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
107721483	(SN:6455318) METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2010 19839	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wVdL2Ph7gNF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2021-12:16



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No.	Dekont No	Başvuru No
180321440175	20210518-898-F02438	44017

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatıMülkiyeti	Ada/Parşel:	6024/17
Taşınmaz Kimlik No:	1674688	AT Yüzölçüm(m2):	564.00
İl/İlçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORMAN ÇİFTLİĞİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//2
Cilt/Sayfa No:	72/7085	Arsa Pay/Payda:	65/564
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARŞIR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI;11/02/1998(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
Beyan	Diğer (Konusu: Adres değişikliğine ait yazı ve ekleri dosyasındadır.) Tarih: 09/04/2007 Sayı: 1276(Şablon: Diğer)	(SN:479895) VAN-ET ENTEGRE ET SANAYİ VE		-

		TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VE TİCARET A.Ş. VKN:		
--	--	---	--	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
209116	Depo	E-2 NOLU DEPO	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
107721484	(SN:6455318) METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2010 19639	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mZzg-YIL6zx kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2021-12:16



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180321440175	20210518-898-F02438	44017

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parşel:	6024/17
Taşınmaz Kimlik No:	1674689	AT Yüzölçümü(m2):	564.00
İl/ilçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORMAN ÇİFTLİĞİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//3
Cilt/Sayfa No:	72/7086	Arsa Pay/Payda:	76/564
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI;11/02/1998(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
Beyan	Diğer (Konusu: Adres değişikliğine ait yazı ve ekleri dosyasındadır.) Tarih: 09/04/2007 Sayı: 1276(Şablon: Diğer)	(SN:479895) VAN-ET ENTEGRE ET SANAYİ VE		-

		TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VE TİCARET A.Ş. VKN:		
--	--	---	--	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
209117	Depo	E-3 NOLU DEPO	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
107721485	(SN:6455318) METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2010 19839	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KAMq_9vHC1f kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2021-12:16



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180321440175	20210518-898-F02438	44017

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	6024/17
Taşınmaz Kimlik No:	1674690	AT Yüzölçümü(m2):	564.00
İl/İlçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORMAN ÇİFTLİĞİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//4
Cilt/Sayfa No:	72/7087	Arsa Pay/Payda:	70/564
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI;11/02/1998(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
Beyan	Diğer (Konusu: Adres değişikliğine ait yazı ve ekleri dosyasındadır.) Tarih: 09/04/2007 Sayı: 1276(Şablon: Diğer)	(SN:479895) VAN-ET ENTEGRE ET SANAYİ VE		-

		TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VE TİCARET A.Ş. VKN:		
--	--	--	--	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
209118	Depo	E-4 DEPO	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
107721486	(SN:6455318) METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2010 19839	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) id59gVrWYnn kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2021-12:15



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No:	Dekont No:	Başvuru No:
180321440175	20210518-898-F02438	44017

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mulkiyeti	Ada/Parsel:	6024/17
Taşınmaz Kimlik No:	1674691	AT Yüzölçümü(m2):	564.00
İl/İlçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORMAN ÇİFTLİĞİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//5
Cilt/Sayfa No:	72/7088	Arsa Pay/Payda:	67/564
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI;11/02/1998(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
Beyan	Diğer (Konusu: Adres değişikliğine ait yazı ve ekleri dosyasındadır.) Tarih: 09/04/2007 Sayı: 1276(Şablon: Diğer)	(SN:479895) VAN-ET ENTEGRE ET SANAYİ VE		

		TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VE TİCARET A.Ş. VKN:	
--	--	---	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
209119	Depo	E-5 NOLU DEPO	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
107721487	(SN:6455318) METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2010 19839	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) OVAKYJ3Wmhd kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2021-12:15



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180321440175	20210518-898-F02438	44017

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	6024/17
Taşınmaz Kimlik No:	1674692	AT Yüzölçümü(m2):	564.00
İl/ilçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORMAN ÇİFTLİĞİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//6
Cilt/Sayfa No:	72/7089	Arsa Pay/Payda:	76/564
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI;11/02/1998(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
Beyan	Diğer (Konusu: Adres değişikliğine ait yazı ve ekleri dosyasındadır.) Tarih: 09/04/2007 Sayı: 1276(Şablon: Diğer)	(SN:479895) VAN-ET ENTEGRE ET SANAYİ VE		-

		TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VE TİCARET A.Ş. VKN:		
--	--	---	--	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
209120	Depo	E- 6 NOLU DEPO	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
107721488	(SN:6455318) METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği 12-05-2010 19839	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) URcQWii2UgL kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2021-12:15



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180321440175	20210518-898-F02438	44017

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parset:	6024/17
Taşınmaz Kimlik No:	1674693	AT Yüzölçüm(m2):	564.00
İl/ilçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORMAN ÇİFTLİĞİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	12/7
Cilt/Sayfa No:	72/7090	Arsa Pay/Payda:	67/564
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI;11/02/1998(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
Beyan	Diğer (Konusu: Adres değişikliğine ait yazı ve ekleri dosyasındadır.) Tarih: 09/04/2007 Sayı: 1276(Şablon: Diğer)	(SN:479895) VAN-ET ENTEGRE ET SANAYİ VE		-

		TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VE TİCARET A.Ş. VKN:	
--	--	---	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
209121	Depo	E-7 NOLU DEPO	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
107721489	(SN:6455318) METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği 12-05-2010 19839	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rQ4JUvTokUf kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2021-12:15



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180321440175	20210518-898-F02438	44017

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	6024/17
Taşınmaz Kimlik No:	1674694	AT Yüzölçümü(m2):	564.00
İl/ilçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORMAN ÇİFTLİĞİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//8
Cilt/Sayfa No:	72/7091	Arsa Pay/Payda:	66/564
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI,11/02/1998(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
Beyan	Diğer (Konusu: Adres değişikliğine ait yazı ve ekleri dosyasındadır.) Tarih: 09/04/2007 Sayı: 1276(Şablon: Diğer)	(SN-479895) VAN-ET ENTEGRE ET SANAYİ VE		-

		TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VE TİCARET A.Ş. VKN:	
--	--	---	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
209122	Depo	E-8 NOLU DEPO	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
107721490	(SN:6455318) METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 12-05-2010 19839	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jPRy6gJEcp4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.


Tarih : 03.02.2017 No : 406225

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (VII-128.7) uyarınca

Mehmet AFŞAR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (VII-128.7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 4393302186 - Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.02.2019

Belge No: 2019-01.1051

Sayın Mehmet AFŞAR

(T.C. Kimlik No: 67967179914 - Lisans No: 406225)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan