



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Ziraat GYO

Ortaklıktan daha fazlası

Net Özel 2020 - 1224

Aralık, 2020

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır St. No:17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL
Mersis No: 0631054938900019



Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	24.12.2020
Rapor Numarası	Özel 2020-1224
Raporun Konusu	13761 ada 11 Parsel Üzerinde İnşaatına Başlanmış Olan Yapının Mevcut İnşaat Seviyesinin ve Güncel Değerinin Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Varlık Mahallesi'nde 2885 m2 alana sahip niteliği "ARSA" olan yapımı devam eden 13761 Ada 11 Parselin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli dört (54) 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.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0631054932900019

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
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 Tarihi ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	13
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	13
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	13
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	13
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.....	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	14
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	14

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgileri	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
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 22	
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
5.1	Pazar Yaklaşımı	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı	28
5.3	Gelir Yaklaşımı	31
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	32
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	35
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	35
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	35
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	36
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	36
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	36
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 36	
7.	SONUÇ	37
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	37
7.2	Nihai Değer Takdiri	38
8.	UYGUNLUK BEYANI	39
9.	RAPOR EKLERİ	39

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-1224 / 24.12.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Işınlar Mahallesi (Tapuda Varlık Mahallesi) 13761 ada 11 parsel Yenimahalle/Ankara
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Varlık Mahallesi 13761 ada 11 parsel, vasfı Arsa olan taşınmaz
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazın üzerinde projesine göre Bodrum Zemin ve 4 Normal kat ve toplamda 42 bağımsız bölümden oluşan hali hazırda inşa seviyesinde olan konut projesi
<u>İmar Durumu</u>	Değerlemeye konu taşınmazın ilgili belediyede görevli memurdan edinilen şçlü bilgiye göre 1/1000 Ölçekli Uygulama imar planına göre Konut Alanı içerisinde kalmakta olup Ayrık Nizam E:1,00 Hmax: 15,50 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	İlgili belediyeden alınan sözlü bilgiye göre ana taşınmaz hakkında herhangi bir yıkım, para cezası vb. olumsuz bir kararın olmadığı öğrenilmiştir.
<u>Halihazır Piyasa Değeri</u>	12.960.000,00 TL (On İki Milyon Dokuz Yüz Altmış Bin Türk Lirası)
<u>Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Değeri</u>	22.000.000,00 TL (Yirmi İki Milyon Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme konusu taşınmazın inşası değerlendirme tarihi itibarıyla 3.kat seviyesindedir.
<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 02.11.2020 itibariyle başlanmış 22.12.2020 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 24.12.2020 tarihinde Özel 2020-1224 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli Yenimahalle İlçesi Işınlar Mahallesi (Tapuda Varlık Mahallesi) sınırları içerisinde hali hazırda inşası 3.kat seviyesinde ve projesine göre toplamda 42 adet bağımsız bölüme sahip 13761 ada 11 parsel üzerinde konut nitelikteki projenin güncel pazar değeri ve kira değeri tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 02.11.2020 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

Rapora konu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın daha önce firmamız tarafından son üç adet rapor bilgisi; 05/12/2018 tarihli 7.100.000 TL bedelli Özel 2018-382 rapor numaralı 18.11.2019 tarihli 10.000.000 TL bedelli Özel 2019- 1243 numaralı ve 17/07/2020 tarihli 10.150.000 TL bedelli Özel 2020-627 rapor numaralı raporlarımızdır.

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 üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Sahrayı Cedit Mah. Atatürk Cad. No: 48 Kat: 8-9, Kadıköy / İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.
Sermayesi : 3.520.215.000,-TL
Halka Açıklık : -
Telefon : 0 216 369 77 72-73
E-Posta : info@ziraatgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Akara İli Varlık Mahallesi'nde yer alan Tapuda niteliği "Arsa" olan 13761 ada 11 parsel üzerinde yapımı devam eden Mimari projesine göre toplamda 42 adet bağımsız bölümden oluşan konut projesinin piyasa satış değeri ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi 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, Işınlar Mahallesi (Tapuda Varlık Mahallesi) sınırları içerisinde Yahya Kemal Caddesi üzerinde 2885 m2 alana sahip 13761 ada 11 parsel, tapuda niteliği "Arsa" olan taşınmazdır. Rapora konu taşınmazın bulunduğu Yahya Kemal Caddesi bölgenin ana arterlerinden bir tanesi olup Yahya Kemal Beyatlı Anadolu Lisesi sağ tarafında yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım Cephesi olduğu Yahya Kemal Caddesi üzerinde geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir.

Yakın çevresinde inşası devam eden şehir hastanesi, Yenimahalle İlçe Eğitim Müdürlüğü, Gülhane Hastanesi, Antares AVM, Yıldırım Beyazıt Üniversitesi ,Ankara Posta İşleme Merkezi yanı sıra insanların gündelik ihtiyaçlarını karşılayabileceği market, mağaza vb. sosyal alanlar mevcuttur. Taşınmazın yakın çevresinde yerleşim mesken ağırlıklıdır.

Taşınmazın bulunduğu lokasyon merkezi konumda yer almakta olup yakın çevresinde yerleşim konut ağırlıklıdır. Taşınmazın bulunduğu lokasyondan kuzey ve güney yönünde ilerledikçe kot farklılıkları ortaya çıkması sonucu bölge halkının taşınmazın bulunduğu lokasyona talebi daha yoğunluktadır. Bunun yanı sıra taşınmazın ana arterlerden olan Yahya Kemal Caddesinde okul, AVM, hastane vb. sosyal alanlara yürüme mesafesinde olması taşınmazın bulunduğu lokasyonun cezbedici özelliklerinden biridir.





Koordinat

Enlem: 39.9648900 Boylam: 32.8181060

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Ankara- Yenimahalle
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Varlık
CİLT - SAYFA NO	: 25/2439
ADA - PARSEL	: 13761 / 1
YÜZÖLÇÜM	: 2.885,00m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 1529037
MALİK - HİSSE	: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış 13.06.2018 31715

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

Web Tapu Portal üzerinden 02.11.2020 tarihinde Saat: 12:24 itibariyle alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazın üzerinde;

Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.YKN:194545(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Yenimahalle - 27-03-2019 14:55 - 15524

Beyan: Diğer (Konusu: şirketin aynı sermaye evrakları dosyasındadır.) Tarih: 03/07/2020 Sayı: 53821-108663 Yenimahalle - 09-07-2020 13:29 - 39152

Not: Taşınmazın üzerinde bulunan riskli yapı şerhi taşınmazın daha önce üzerinde bulunan yapı için konulmuştur. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı elamanı bulunmamakla beraber söz konusu beyanın olumsuz bir etkisi 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

Rapora konu taşınmaz için 13/06/2018 tarihinde satış işlemi görmüş ve Ziraat GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Yenimahalle Belediyesi imar müdürlüğünde görevli memurdan alınan sözlü ilgiye göre; rapora konu, 2.885 m2 alana sahip 13761 ada 11 parsel olan taşınmaz, 1/1000 'lik Uygulama İmar Planına göre Konut alanı içerisinde, Ayırık Nizam, 5 Kat (Hmax 15,50) E: 1,00, ön yoldan 15 metre diğer cephelerden 5 metre çekme mesafeli olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

Plan No 71100	T.C. YENİMAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		Pafta No 029-B-02-D-2-D/029-B-02-D-2-C
Evrak No 12534/19	Durum: KONUT		Çap No 20233
İMAR		TOPLAM	
ADA No 13761	PARSEL No 11	Alan M ² 2869	
İMAR DURUMU			
YOLA MESAFESİ	KRONİDE	İNŞAAT TARZI	KRONİDE
YAN BAHÇE MESAFESİ	KRONİDE	KAT ADEDİ (BOYUN HATTI)	5 KAT
İNŞAAT DERİNLİĞİ (EN ÇOK)	KRONİDE	SAÇAK SEVİYESİ	KRONİDE
İNŞAAT DERİNLİĞİ (EN AZ)	KRONİDE		

Parsel ölçülen 11.10.2019 tarihi itibarıyla çabucukla düzenlenmiştir.

13.11.2019

KONUT
E = 1,00
Y ENÇOK = 5 KAT

* 71100 NOLU PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

YENİMAHALLE BELEDİYE MECLİSİNİN 05.01.2019 GÜN VE 28 SAYILI KARARI İLE UYGUN ÇÖZÜM ERK ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 10.09.2015 GÜN VE 147 SAYILI KARARI İLE OYANILAN 13761 ADA 11 PARSEL ÜZÜMLÜ İNŞAAT OLÇÜRLÜ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE AIT PLAN NOTLARI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ DİNA SİNİRİ ANKARA İLİ YENİMAHALLE 6.ŞEHLİ (SINIR (YAPILIK) MAHALLESİ 13761 ADA 11 PARSELİ KAPSAMKTA DİR.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ DİNA SİNİRİ İÇİNDE KALAN KİMLİT ALANINDA İMŞAL 1.00 VE YAPIL YÜKSEKLİĞİ 5 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ DİNA SİNİRİ İÇİNDE PLAN FAHVALARI İZLAMA (ÇÖZÜM) PLAN AÇIĞLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARINDA AÇIĞLAMA YAN HUSUSLARDA MERİ 111000 ÖLÇÜRLÜ UYGULAMA İMAR PLANI İLE 111000 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİ DİR.

DUZENLEYEN PLAN UYG. ŞEH. İMAR VE ŞEH. MÜDÜR YARDIMCISI İMAR VE ŞEH. MÜDÜRÜ

1. İMAR VE ŞEH. MÜDÜRÜNE İMŞAL İÇİN ÇABUCUKLA DÜZENLENİŞİ
2. İMAR VE ŞEH. MÜDÜRÜNE İMŞAL İÇİN ÇABUCUKLA DÜZENLENİŞİ
3. İMAR VE ŞEH. MÜDÜRÜNE İMŞAL İÇİN ÇABUCUKLA DÜZENLENİŞİ

Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri



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

Değerlemeye konu gayrimenkul için Yenimahalle Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı için 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 taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

Yapı Ruhsatı:

- Yeni Yapı Ruhsatı: 12.05.2020 – 63 sayılı 1 Bodrum kat, Zemin kat ve +5 Normal kat olmak üzere toplamda 42 adet bağımsız bölüm ile 5413,50 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.
- İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı: 26.08.2020 – 156 sayılı 1 Bodrum kat, Zemin kat ve +5 Normal kat olmak üzere toplamda 42 adet bağımsız bölüm ile 5413,50 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.
- Yapı Kullanma İzin Belgesi: Bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazın inşası hali hazırda 3. kat seviyesindedir. Yenimahalle Belediyesi'nde yapı denetim servisinde görevli memurdan alınan sözlü bilgiye göre yapı denetim sözleşmesinin değerlendirme tarihi itibarıyla faal olduğu bilgisi edinilmiştir.

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

Rapora konu taşınmaz üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla yasal evrakları tam olan mimari projesine göre Bodrum kat, Zemin kat ve 4 Normal Kattan oluşan ve değerlendirme tarihi itibarıyla inşası 3.kat seviyesinde olan toplamda 42 Bağımsız bölümden oluşan binanın proje değerlendirme yapılmıştır. Söz konusu değerlendirme, hazırlanan ve onaylanan mimari proje ve yasal evraklara göre yapılmıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz değerlendirme tarihinde inşa halinde olup enerji sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara



Ankara Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti, 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 kullanılmaktadır. Belediyeye ait araçlarda manyetik kontrollü kartlar kullanılmaktadır. Özel araçlarda ise nakit kullanılmaktadır.

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

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

Yenimahalle

İç Yenimahalle, 1946-1949 yıllarında ilin imarı ile özellikle o devrin Ankara Belediye Başkanı Ragıp Tüzün tarafından Ankara'nın yakın yerleşim alanı olarak planlanmış ve 1950 yıllarında dar gelirli işçi ve memur vatandaşları konut sahibi yapmak gayesi ile ikişer katlı olarak kurulmaya başlanmış, bugünkü gibi hızlı bir gelişme gösteren Yenimahalle, 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi hâline getirilmiştir.

Yenimahalle, şehir merkezi haricinde engebeli bir arazide kurulmuştur. Denizden yüksekliği 830 metredir. İlçenin yüzölçümü 274 km²'dir.

Komşu illerden gelen Çubuk Çayı, Hatip Çayı ve İncesu Deresi, ilçenin Akköprü mevkiinde birleştikten sonra Çiftlik, Güvercinlik ve Etimesgut'tan geçerek Sincan Osmaniye köyü yakınında Akıncı Ovasından gelen Ova Çayı ile birleşerek Ankara Çayı adını alır ve Sakarya Irmağının büyük bir kolu olarak Polatlı sınırlarına kadar girer.



Güney ve Kuzey olarak birbirinden kopuk iki parçalı halde bulunan Yenimahalle sınırlarını tek parça haline getiren yeni düzenlemeyle, ilçenin kuzey bölümü korunarak; Kuzey bölümünden tamamen kopuk olan Güney bölümündeki; Dodurga ve Alacaatlı Mahallelerinin çevre yolu dışında kalan ile Aşağı Yurtçu, Yukarı Yurtçu, Ballıkuyumcu, Fevziye ve Şehit Ali Mahalleleri tüm sınırlarıyla birlikte Etimesgut'a bağlanmış. Dodurga ve Alacaatlı mahallelerinin çevre yolu doğusunda kalan ana bölümleri ile Çayyolu, Ahmet Taner Kışlalı, Ümit, Koru, Konutkent ve Yaşamkent Mahalleleri tüm sınırları ile Çankaya'ya bağlanmıştır. Bu değişiklikten sonra Yenimahalle'nin yüzölçümü ve nüfusu ciddi olarak düşmüştür. 2017 yılı nüfusu 659.603 dür.

İlçenin şehir kesiminde oturanların çoğunluğu memur ve işçilerdir. Son yıllarda hızlı bir gelişme gösteren ilçede ticaret ile uğraşanlar çoğalmıştır.



Son yıllarda Ankara ilinin yeni yerleşim alanı olarak ön sıralara geçen ilçede, özellikle E-5 Devlet Karayolu çevresinde yerleşim alanları ve sanayi ağırlık kazanmaktadır. Batıkent yerleşim alanı, Aselsan ile tüzel ve özel kişilere ait fabrikaları ve özellikle Macun Mahallesi sınırları içerisinde kurulan Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) ile ATB İş Merkezi, İvedik Organize Sanayi Bölgesi, Öz Ankara 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.

İlçenin tarihini vurgulayan eserler arasında Bizans döneminde yaptırılmış, Selçuklu hükümdarı 1. Alaaddin Keykubat döneminde onarılmış Bağdat Ticari Yolu ile Ankara Çayı üzerinde bulunan Akköprü, Yenimahalle'nin Varlık Mahallesi'nin İstanbul Devlet Asfaltının kenarında olup, 4 büyük, 3 küçük olmak üzere 7 kemerden oluşmuştur ve tarihî özelliğini korumaktadır.

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

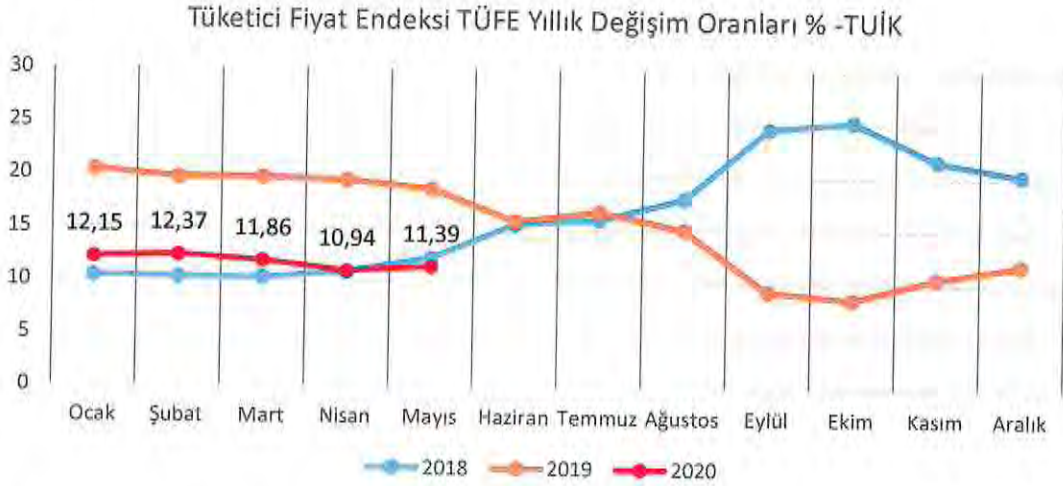
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



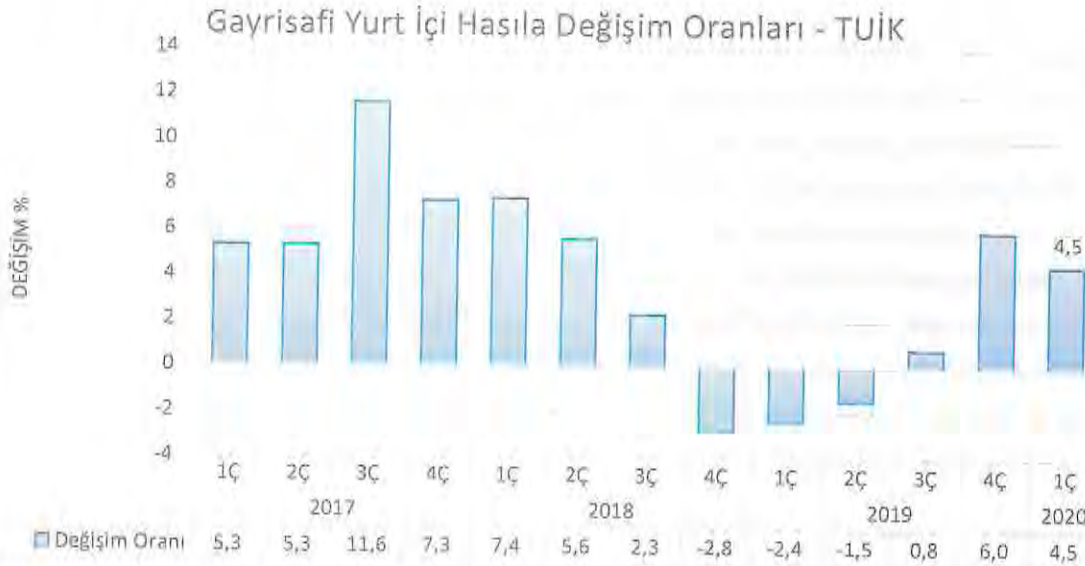
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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

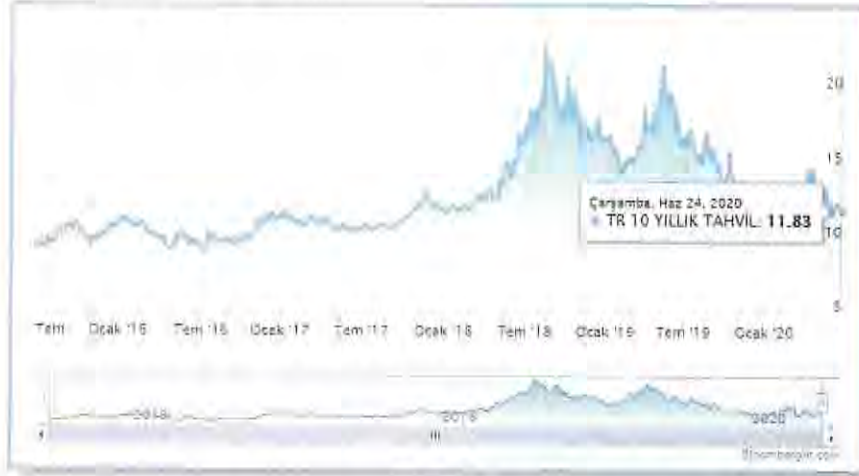
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



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

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

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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

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 düzeyindeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat

sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

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

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

4.3 Değerleme İşlemini Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler (SWOT Analizi)

➤ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan yapıların genelinin 25-30 yıllık eski yapılar olması ile bölgede yeni binalara olan talebin arzdan fazla olması
- Projenin bulunduğu konumun İnşası Devam eden ve tamamlanması durumunda Türkiye'nin En Büyük Hastanesi olacak Etlik Şehir Hastanesi, Gülhane Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Yıldırım Beyazıt Üniversitesi, Anteres AVM vb. özel ve kamu kuruluşlarının yoğun olduğu kısımda yer alması
- Toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşımın kolaylıkla sağlanması
- Bölgede yer alan yapılarda kapalı otopark ve açık otopark imkânlarının kısıtlıdır. Taşınmazın ize kapalı ve açık otoparka sahip olması bölgedeki yapılara göre daha şrefiyeli kılacaktır.

➤ ZAYIF YANLAR

- Projenin artan inşaat maliyetlerinden olumsuz yönde etkilenmesi
- Bölgenin eski yapıda yer alan taşınmazların yeni binada yer alan taşınmazlara göre fiyatlarının çok makul olması

➤ FIRSATLAR

- Projenin bölgede fark yaratacak olması
- Bölgede yer alan yapıların eski olması ile Kentsel dönüşüm ile eski binanın yıkılarak yerine yeni binanın yapılması doğrultusunda bölgede fark yaratacak olması

➤ TEHDİTLER

- Küresel salgın dolayısıyla ülke ve dünya ekonomisinde yaşanması beklenen daralma
- Gayrimenkul kredi faizlerinde yaşanan dalgalanmalar
- Hâlihazırda inşa halinde olan projenin, artış trendinde olan inşaat ve finansman maliyetleri dolayısıyla planlanan süre ve yatırım maliyetleri ile tamamlanma riski

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmaz, 2885 m2 alana sahip tapuda niteliği "Arsa" olan 13761 ada 11 parseldir. Rapora konu taşınmaz topografik olarak düze yakın arazi şartlarına sahip olup geometrik olarak ise biçimsiz yamuk şekle sahiptir. Taşınmazın kuzeyinde 13761 ada 12 parsel güneyinde 13761 ada 10 parsel, doğusunda 64784 ada 2 parsel doğusunda ise Yahya Kemal Caddesi bulunmaktadır. Taşınmazın Yahya Kemal Caddesine yaklaşık 40 metre cephesi bulunmaktadır.

Ayrıca Rapora konu taşınmaz için harılanan 14/02/2020 tarih onaylı mimari proje incelenmiştir. Taşınmaz için hazırlanan onaylı proje Bodrum kat Zemin kat ve 4 normal kattan oluşmaktadır. Projeye göre Bodrum katta sığınak, kapalı otopark, enerji odaları, Zemin katta 6 adet mesken, Normal 4 katta ise 9 ar adet mesken olmak üzere toplamda 42 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz inşa aşamasında olmakla beraber değerlendirme tarihinde inşanın henüz 3.kat seviyesinde olduğu görülmüştür. Yapılan incelemelerde taşınmazın inşaat seviyesinin yaklaşık %25 olduğu tespit edilmiştir.

Binada yer alan meskenler Projelerine göre;

1 bağımsız bölüm numaralı mesken zemin katta bina girişine göre sol yan cephede (Kuzey Doğu ve Batı Cephe) 8 adet oda mutfak salon 6 adet wc çamaşır odası antre bölümleri olmak üzere 239 m2 alana sahiptir.

2 bağımsız bölüm numaralı mesken bina girişine göre sağ arka orta (Doğu Cephede) Konumlu olmakla beraber 1 adet oda salon banyo mutfak nişi ve balkon bölümleri olmak üzere 63 m2 alana sahiptir.

3 bağımsız bölüm numaralı mesken bina girişine göre sağ arka (Güney Doğu Cephede) Konumlu olmakla beraber 1 adet oda salon banyo mutfak nişi ve balkon bölümleri olmak üzere 68 m2 alana sahiptir.

4 bağımsız bölüm numaralı mesken bina girişine göre sağ ön (Güney Batı Cephede) Konumlu olmakla beraber 1 adet oda salon banyo mutfak nişi ve balkon bölümleri olmak üzere 68 m2 alana sahiptir.

5 bağımsız bölüm numaralı mesken bina girişine göre ön orta (Batı Cephede) Konumlu olmakla beraber 1 adet oda salon banyo mutfak nişi ve balkon bölümleri olmak üzere 65 m2 alana sahiptir.

6 bağımsız bölüm numaralı mesken bina girişine göre ön orta (Batı Cephede) Konumlu olmakla beraber 1 adet oda salon banyo mutfak nişi ve balkon bölümleri olmak üzere 65 m2 alana sahiptir.

7-16-25-34 bağımsız bölüm numaralı meskenler, bina girişine göre orta arka kısmında (doğu cephede) konumlu olmakla beraber 1 adet oda salon mutfak nişi banyo ve balkon bölümleri olmak üzere 65 m2 alana sahiptir.

8-17-26-35 bağımsız bölüm numaralı meskenler, bina girişine göre sağ arka kısmında (Güney Doğu cephede) konumlu olmakla beraber 1 adet oda salon mutfak nişi banyo ve balkon bölümleri olmak üzere 71 m2 alana sahiptir.

9-18-27-36 bağımsız bölüm numaralı meskenler, bina girişine göre sağ ön kısmında (Güney Batı cephede) konumlu olmakla beraber 1 adet oda salon mutfak nişi banyo ve balkon bölümleri olmak üzere 71 m2 alana sahiptir.

10-19-28-37 bağımsız bölüm numaralı meskenler, bina girişine göre ön orta kısmında (Batı cephede) konumlu olmakla beraber 2 adet oda salon mutfak nişi 2 adet banyo ve balkon bölümleri olmak üzere 96 m2 alana sahiptir.

11-20-29-38 bağımsız bölüm numaralı meskenler, bina girişine göre ön orta kısmında (Batı cephede) konumlu olmakla beraber 2 adet oda salon mutfak nişi 2 adet banyo ve balkon bölümleri olmak üzere 96 m2 alana sahiptir.

12-21-30-39 bağımsız bölüm numaralı meskenler, bina girişine göre ön kısmında (Batı cephede) konumlu olmakla beraber 1 adet oda salon mutfak nişi banyo ve balkon bölümleri olmak üzere 65 m2 alana sahiptir.

13-22-31-40 bağımsız bölüm numaralı meskenler, bina girişine göre sol ön kısmında (Kuzey Batı cephede) konumlu olmakla beraber 1 adet oda salon mutfak nişi banyo ve balkon bölümleri olmak üzere 70 m2 alana sahiptir.

14-23-32-41 bağımsız bölüm numaralı meskenler, bina girişine göre sol ön kısmında (Kuzey Doğu cephede) konumlu olmakla beraber 1 adet oda salon mutfak nişi banyo ve balkon bölümleri olmak üzere 66 m2 alana sahiptir.

15-24-33-42 bağımsız bölüm numaralı meskenler, bina girişine göre sol ön kısmında (Kuzey Doğu cephede) konumlu olmakla beraber 1 adet oda salon mutfak nişi banyo ve balkon bölümleri olmak üzere 63 m2 alana sahiptir.

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

Yenimahalle Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde taşınmaz ait 14.02.2020 tarihli mimari projesine ulaşılmıştır. Raporu konu taşınmazın ilgili belediyede bulunan projesine göre binanın konum olarak uygun olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmaz değerlendirme tarihi itibarıyla inşa aşamasında olup inşa 3. kat seviyesindedir. Bina içerisinde yer alan bağımsız bölümlerin olduğu kısmın henüz tamamlanmaması sebebiyle bağımsız bölümlerin konum alan tespiti yapılamamıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz değerlendirme tarihi itibarıyla inşa seviyesindedir. Taşınmazın üzerinde yer alan eski bina yıkılarak yapımı devam eden bina için yeni yapı ruhsatı alındığı ve yeni yapı ruhsatının projesine göre tüm bağımsız bölümler için verildiği görülmüştür. Taşınmaz için yeni ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum olmadığı tespit edilmiştir. 12/05/2020 tarihli 63 sayılı yeni yapı ruhsatı yapının tamamı için düzenlenmiştir. 26.08.2020 tarihinde 156 sayılı isim değişikliği ruhsatı bulunmaktadır. 5 yıllık sürenin 26.08.2025 tarihinde dolmasıyla yenilenmesi gerekecektir.

(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 konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması

gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Konut] Rapora konu taşınmaz ile yakın konumda Miralay Nazım Bey Sokakta, binanın 1. Normal katında konumlu 4+1 oda hacimlerine ve 140 m² alana sahip olduğu beyan edilen mesken 725.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (5178 TL/ m²)

Gün Emlak: 0312 343 99 88

[E:2 Satılık Konut] Rapora konu taşınmaz ile yakın konumda Çınar Sokakta bulunan binanın, 1. Normal katında konumlu 4+1 oda hacimlerine ve 145 m² alana sahip olduğu beyan edilen mesken 750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (5172 TL/ m²)

Class Gayrimenkul: 0506 408 40 25

[E:3 Satılık Konut] Rapora konu taşınmaz ile yakın konumda, Damlapol Sokakta 1. Katta yer alan 3+1 oda hacimlerine ve 120 m² alana sahip olduğu beyan edilen mesken 625.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (5208 TL/ m²)

Mir Emlak: 0312 344 48 00

[E:4 Satılık Konut] Rapora konu taşınmaz ile yakın konumda Çınar Sokakta, 2. Normal katta konumlu 3+1 oda hacimlerine ve 115 m² alana sahip olduğu beyan edilen mesken 595.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (5173 TL/ m²)

Ataman Emlak: 0555 043 00 06

[E:5 Satılık Konut] Rapora konu taşınmaz ile yakın konumda, Çınar Sokak üzerinde, 1. Normal katta konumlu 4+1 oda hacimlerine ve 140 m² alana sahip olduğu beyan edilen mesken 720.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (5142 TL/ m²)

Coşkun Emlak: 0312 315 70 70

[E:6 Kiralık Konut] Rapora konu taşınmaz ile yakın konumda, Ragıp Tüzün Caddesi üzerinde, 3. Normal katta konumlu 3+1 oda hacimlerine ve 125 m² alana sahip olduğu beyan edilen mesken 1850 TL/Ay bedel ile kiralıktır. (14,80 TL/ m²)

Nazar Gayrimenkul: 0312 335 63 35

[E:7 Kiralık Konut] Rapora konu taşınmaz ile yakın konumda, Akın Caddesi üzerinde, Zemin katta konumlu 2+1 oda hacimlerine ve 85 m² alana sahip olduğu beyan edilen mesken 1500 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (17,64 TL/ m²)

Ataman Gayrimenkul: 0555 043 00 06

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, 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

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup, bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkullerin, konum, kat ve fiziki özellikleri, pazarlık payları dikkate alınarak konu taşınmazlar ile mukayese edilmek suretiyle değer takdirinde bulunulmuştur.

Taşınmazın bulunduğu bölge genelinde yapılan araştırmalar ve incelemelerde bölgede kot farkının olmaması, Yapımı devam eden Etlik Şehir Hastanesine, Antares AVM, Yıldırım Beyazıt Üniversitesi gibi ana arterlere yakın olması taşınmazın bulunduğu bölgeyi cazibe merkezi haline getirmiştir. Bölge genelinde yapılaşmanın tamamlandığı bölge genelinde yer alan yapıların 20-30 yıllık yapılardan oluştuğu gözlemlenmektedir. Bölge genelinde eski yapıların yıkılarak yeni inşaat teknolojisi ile inşa edilen yapılara olan talebin, arza göre yüksek olması ile bölgede yer alan yeni inşaat teknolojisi ile inşa edilmiş yapılar eski yapılara göre şerefyesinin yüksek olduğu gözlemlenmiştir. Ayrıca bölgede müteahhitleri ile yapılan görüşmelerde, eski binaların yıkılması, günümüz şartlarında inşaat maliyetini ve yeniden inşa etme süresini uzattığı bölgede hafriyatı alınmış arsaların şerefyesinin diğer arsalarla göre deha yüksek olduğu bilgisi edinilmiştir.

Ayrıca Bölgede yer alan konut projeleri araştırıldığında taşınmaza göre daha üst ölçekte konut projeleri ile taşınmaz ile benzer özelliklere sahip Kentsel Dönüşüm ile Eski Binaların yıkılarak günümüz inşa teknolojisi ile inşa edilen modern binalar da yer almaktadır. Bölgede taşınmaz ile benzer özelliklere sahip 4-5 katlı yeni binalar genellikle iç kısımlarda yer almaktadır. İç kısımda yer alan binaların arsa alanlarının küçük olması ile orantılı olarak peyzaj açık otopark imkânları kısıtlıdır. Değerleme konu taşınmazın bulunduğu projenin ise Ana arter olan Yahya Kemal Caddesi üzerinde konumlu olması, projenin içerisinde bölgede yer alan apartmanlara göre peyzaj ve ortak yaşam alanlarının daha geniş ve İç kısımda yer alan taşınmazlara göre cephesinin Batıda Cadde doğuda ise Resmi Kurumların Bahçelerine bakması ile daha geniş bir görüş açısına sahip olmuştur. Bu hususlar dikkate alındığında ise değerlendirme konu konut projesinin bölgedeki diğer apartman tipi yapılara göre daha şerefliye olacağı aşikâr durumdadır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında, benzer özelliklerdeki proje karşılaştırmalar yapılarak satılık emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen taşınmazlar için karşılaştırma ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefliye düzeltmesi yapılmıştır. Emsal taşınmazların ortalama birim değerlerinin 5.174,60 TL/m² civarındadır. Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde bölgede yer alan yeni binaların genelini Işınlar ve Varlık Mahallesi'nin iç kısımlarında konumlandır. İç Kısımlarda Sokakların dar olması, arsaların genellikle alanlarının küçük olması neticesinde bölgeye otopark problemi hakim olmuştur. Bunun yanı sıra arsa alanlarının ve çekme mesafelerinin küçük olması ile yapıların birbirlerine olan mesafeleri yaklaşmış bu doğrultuda taşınmazların cadde park vb. görüş açıları daralmıştır. Ancak değerlendirme konu konut projesinin arsa alanının büyük olması, Yahya Kemal Caddesi üzerinde konumlu olması, Güney Cephesinde İlkokulun doğu Cephesinde ise resmi kurumların bahçeleri bulunması projede yer alan konutların cephesini bölgedeki diğer taşınmazlara göre daha geniş kılmıştır. Ayrıca proje içerisinde kapalı otopark alanının bulunması arsa alanının geniş olması ile açık otopark imkanının bulunması gibi etkenler dikkate alındığında değerlendirme konu taşınmazın emsallerine göre daha şerefliye kılmıştır. Raporu konu taşınmazın bölgede yer alan taşınmazlara göre pozitif yöndeki şerefliye kalemleri dikkate alındığında proje içerisinde zemin katta yer alan meskenlerin civarında 5500 TL/m², Normal katta yer alan meskenlerin ise 7100 TL/m² civarında olacağı kanaat getirilmiştir.

Raporu konu konut projesinin değerlendirme tarihi itibarıyla inşa seviyesinde ve inşa seviyesinin ise 3.kat seviyesinde olması sebebiyle değer takdirinde bulunulurken Maliyet Yöntemi Baz Alınmıştır.

Raporu konu taşınmazın bulunduğu bölgede Yenimahalle İlçesinin Eski yerleşim bölgelerinden biridir. Bölgenin eski yerleşim bölgelerinden biri olması ile orantılı olarak bölgede satılık arsa emsaline rastlanılmamıştır. Bölgede yer alan yeni binalar Kentsel Dönüşüm ile eski binaların yıkılarak yerine yeni binaların yapıldığı görülmektedir. Bu etkenler doğrultusunda taşınmazın arsa değer tespitinde raporun 5.4 maddesinde bulunan "PROJE GELİŞTİRME" tekniğinden yararlanılmıştır. Hazırlanan Proje Geliştirme Tablosu ve bölgeye hakim emlakçılar ile yapılan görüşmeler doğrultusunda taşınmazın arsa değerinin 3812,82 TL civarında olacağı kanaat getirilmiştir.

13761 ada 11 Parsel Arsa Değeri : 2885 m² x 3812,82 TL/m² = 11.000.000,00 TL

Raporu konu taşınmazın arsa değeri olarak mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan piyasa değeri **11.000.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin 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 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.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

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

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkullerin Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkullerin toplam değeri tespit edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde değerlendirme konusu konut projesinin 13761 ada, 11 parselin

✓ Güncel piyasa değeri 11.000.000,00-TL olarak hesaplanmıştır.

Değerleme konu konut projesi değerlendirme tarihi itibarıyla inşası 3.kat seviyesinde olup altyapı ve temel çalışmaları göz önüne alındığında yaklaşık inşa seviyesinin %25 seviyesinde olduğuna kanaat getirilmiştir. Taşınmazların yapı maliyet bedelleri, çevre şehircilik bakanlığınca belirlenen yapı birim maliyet bedelleri esas alınarak inşaat seviyesi oranına göre tespit edilmiştir. Taşınmazların yapı maliyetleri belirlenirken 3-B yapı birim maliyet bedeli (1450 TL/m²) esas alınmıştır. Büyük çoğunluğunun henüz inşa edilmemiş olması sebebiyle yalnızca arsa payı belirlenmiş olup inşasına başlanan gayrimenkullerin ise arsa payı üzerine yapı maliyet bedeli de eklenmiştir.

Yapı Değeri : 5413,50 m² x 1450 TL/m² x %25 (inş. Seviyesi) = 1.962.212 TL ~1.960.000,00 TL

Toplam Yapı Değeri masraflar dahil : 1.960.000,00 TL

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazların hali hazırda inşa aşamasında olması ve birçoğunun henüz inşa edilmemiş olması sebebiyle değerlemede maliyet yöntemi esas alınmıştır.

Hesaplamalar sonucunda 5413,50 m² yapı alanı için; m² birim inşaat maliyeti 1450,-TL/m², İnşa seviyesinin ise %25 olduğu kanaat getirilerek mevcut yapı inşaat maliyeti ise 1.960.000,00-TL olarak hesaplanmıştır.

Arsa Değeri : 11.000.000,00 TL

Yapı Değeri : 1.960.000,00 TL

TOPLAM Arsa + Yapı Değeri : 12.960.000,00 TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri, ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **12.960.000,00 TL** olarak tespit edilmiştir.

Ayrıca parsel üzerinde yer alan projenin Pazar analizi ve maliyet yöntemine göre de değeri tespit edilmiştir. Söz konusu projede bulunan bağımsız bölümler zemin kattan itibaren başlamakta olup inşa edilen 3.kat seviyesinde mesken olmaması dikkate alınmıştır. Tablo aşağıdadır. İnşaatın ilerlemesi durumunda mevcut ekonomik koşullara göre taşınmaz değerlerinde değişiklik olabileceği öngörülmektedir.

Sonuç olarak maliyet yöntemi ile parsel ve üzerinde yer alan yapının hali hazır yaklaşık %25 inşaat seviyeli değeri **12.960.000,00 TL**, tamamlanması durumundaki değeri ise **22.000.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

KAT	Tapu Bilgileri	Taşınmaz Bilgileri				ARSA PAYI DEĞERİ				YAPI DEĞERİ				ŞEREFİYE				TAŞINMAZIN DEĞERİ			
		BB NO	CEPHE	TİP	Pay	Paydaş	Arsa Birim Değ.	Arsa Payı Değeri	ALAN(m2)	Yapı Birim Değeri	İnş. Sev.	Netamam Yapı Değeri	Bilimsel Yapı Değeri	Mevcut Durum Şerefiye	Bilimsel Durum Şerefiye	Halihazır Değer	Bilimsel Dünüm Değeri	Birim Değer (TL/m2)			
ZEMİN	1	KUZAY DOĞU BATI	8+1	226	2885	3.812,82	861.697,32 ₺	239,00	1450,00	0%	0,00 ₺	346.550,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	21.752,68 ₺	861.697,32 ₺	1.230.000,00 ₺	5.146,44 ₺			
	2	DOĞU	1+1	55	2885	3.812,82	209.705,10 ₺	63,00	1450,00	0%	0,00 ₺	91.350,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	38.944,90 ₺	209.705,10 ₺	340.000,00 ₺	5.396,83 ₺			
	3	GÜNEY DOĞU	1+1	55	2885	3.812,82	209.705,10 ₺	68,00	1450,00	0%	0,00 ₺	98.600,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	66.694,90 ₺	209.705,10 ₺	375.000,00 ₺	5.514,71 ₺			
	4	GÜNEY BATI	1+1	55	2885	3.812,82	209.705,10 ₺	68,00	1450,00	0%	0,00 ₺	98.600,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	66.694,90 ₺	209.705,10 ₺	390.000,00 ₺	5.795,29 ₺			
	5	BATI	1+1	55	2885	3.812,82	209.705,10 ₺	65,00	1450,00	0%	0,00 ₺	94.250,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	66.044,90 ₺	209.705,10 ₺	370.000,00 ₺	5.692,31 ₺			
	6	DOĞU	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	65,00	1450,00	0%	0,00 ₺	94.250,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	66.044,90 ₺	244.020,48 ₺	440.000,00 ₺	6.769,23 ₺			
	7	GÜNEY DOĞU	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	71,00	1450,00	0%	0,00 ₺	102.950,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	138.029,52 ₺	244.020,48 ₺	485.000,00 ₺	6.830,99 ₺			
	8	GÜNEY BATI	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	71,00	1450,00	0%	0,00 ₺	102.950,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	138.029,52 ₺	244.020,48 ₺	515.000,00 ₺	7.253,52 ₺			
	9	BATI	2+1	74	2885	3.812,82	282.148,68 ₺	95,00	1450,00	0%	0,00 ₺	139.200,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	248.651,32 ₺	282.148,68 ₺	670.000,00 ₺	6.979,17 ₺			
	10	DOĞU	2+1	74	2885	3.812,82	282.148,68 ₺	96,00	1450,00	0%	0,00 ₺	139.200,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	248.651,32 ₺	282.148,68 ₺	670.000,00 ₺	6.979,17 ₺			
1. KAT	11	BATI	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	65,00	1450,00	0%	0,00 ₺	94.250,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	136.729,52 ₺	244.020,48 ₺	475.000,00 ₺	7.307,69 ₺			
	12	KUZAY BATI	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	66,00	1450,00	0%	0,00 ₺	95.700,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	110.279,52 ₺	244.020,48 ₺	490.000,00 ₺	7.000,00 ₺			
	13	KUZAY DOĞU	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	66,00	1450,00	0%	0,00 ₺	95.700,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	110.279,52 ₺	244.020,48 ₺	490.000,00 ₺	7.000,00 ₺			
	14	DOĞU	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	63,00	1450,00	0%	0,00 ₺	91.350,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	99.629,52 ₺	244.020,48 ₺	435.000,00 ₺	6.904,76 ₺			
	15	DOĞU	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	63,00	1450,00	0%	0,00 ₺	91.350,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	99.629,52 ₺	244.020,48 ₺	435.000,00 ₺	6.904,76 ₺			
	16	DOĞU	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	65,00	1450,00	0%	0,00 ₺	94.250,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	121.729,52 ₺	244.020,48 ₺	460.000,00 ₺	7.076,92 ₺			
	17	GÜNEY DOĞU	1+1	64	2885	3.812,82	282.148,68 ₺	71,00	1450,00	0%	0,00 ₺	102.950,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	149.301,32 ₺	282.148,68 ₺	595.000,00 ₺	7.193,10 ₺			
	18	GÜNEY BATI	1+1	74	2885	3.812,82	282.148,68 ₺	96,00	1450,00	0%	0,00 ₺	139.200,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	273.651,32 ₺	282.148,68 ₺	695.000,00 ₺	7.239,58 ₺			
	19	BATI	2+1	74	2885	3.812,82	282.148,68 ₺	96,00	1450,00	0%	0,00 ₺	139.200,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	273.651,32 ₺	282.148,68 ₺	695.000,00 ₺	7.239,58 ₺			
	20	DOĞU	2+1	74	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	56,00	1450,00	0%	0,00 ₺	82.000,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	311.779,52 ₺	244.020,48 ₺	695.000,00 ₺	7.239,58 ₺			
2. KAT	21	BATI	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	65,00	1450,00	0%	0,00 ₺	94.250,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	151.729,52 ₺	244.020,48 ₺	490.000,00 ₺	7.598,46 ₺			
	22	KUZAY BATI	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	70,00	1450,00	0%	0,00 ₺	102.950,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	164.479,52 ₺	244.020,48 ₺	510.000,00 ₺	7.285,71 ₺			
	23	KUZAY DOĞU	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	66,00	1450,00	0%	0,00 ₺	95.700,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	135.279,52 ₺	244.020,48 ₺	475.000,00 ₺	7.196,97 ₺			
	24	DOĞU	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	63,00	1450,00	0%	0,00 ₺	91.350,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	126.729,52 ₺	244.020,48 ₺	465.000,00 ₺	7.380,95 ₺			
	25	DOĞU	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	65,00	1450,00	0%	0,00 ₺	94.250,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	126.729,52 ₺	244.020,48 ₺	465.000,00 ₺	7.153,85 ₺			
	26	GÜNEY DOĞU	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	71,00	1450,00	0%	0,00 ₺	102.950,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	153.029,52 ₺	244.020,48 ₺	500.000,00 ₺	7.042,25 ₺			
	27	GÜNEY BATI	1+1	64	2885	3.812,82	282.148,68 ₺	96,00	1450,00	0%	0,00 ₺	139.200,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	263.651,32 ₺	282.148,68 ₺	685.000,00 ₺	7.394,37 ₺			
	28	BATI	2+1	74	2885	3.812,82	282.148,68 ₺	96,00	1450,00	0%	0,00 ₺	139.200,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	263.651,32 ₺	282.148,68 ₺	685.000,00 ₺	7.135,42 ₺			
	29	DOĞU	2+1	74	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	56,00	1450,00	0%	0,00 ₺	82.000,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	311.779,52 ₺	244.020,48 ₺	685.000,00 ₺	7.384,62 ₺			
	30	BATI	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	65,00	1450,00	0%	0,00 ₺	94.250,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	154.479,52 ₺	244.020,48 ₺	500.000,00 ₺	7.142,86 ₺			
3. KAT	31	KUZAY BATI	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	70,00	1450,00	0%	0,00 ₺	102.950,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	125.279,52 ₺	244.020,48 ₺	465.000,00 ₺	7.045,45 ₺			
	32	KUZAY DOĞU	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	66,00	1450,00	0%	0,00 ₺	95.700,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	114.629,52 ₺	244.020,48 ₺	465.000,00 ₺	7.142,86 ₺			
	33	DOĞU	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	63,00	1450,00	0%	0,00 ₺	91.350,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	106.729,52 ₺	244.020,48 ₺	445.000,00 ₺	6.846,15 ₺			
	34	DOĞU	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	65,00	1450,00	0%	0,00 ₺	94.250,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	114.629,52 ₺	244.020,48 ₺	465.000,00 ₺	7.045,45 ₺			
	35	GÜNEY DOĞU	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	71,00	1450,00	0%	0,00 ₺	102.950,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	138.029,52 ₺	244.020,48 ₺	500.000,00 ₺	7.042,25 ₺			
	36	GÜNEY BATI	1+1	64	2885	3.812,82	282.148,68 ₺	96,00	1450,00	0%	0,00 ₺	139.200,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	263.651,32 ₺	282.148,68 ₺	685.000,00 ₺	7.394,37 ₺			
	37	BATI	2+1	74	2885	3.812,82	282.148,68 ₺	96,00	1450,00	0%	0,00 ₺	139.200,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	263.651,32 ₺	282.148,68 ₺	685.000,00 ₺	7.135,42 ₺			
	38	DOĞU	2+1	74	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	56,00	1450,00	0%	0,00 ₺	82.000,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	311.779,52 ₺	244.020,48 ₺	685.000,00 ₺	7.384,62 ₺			
	39	BATI	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	65,00	1450,00	0%	0,00 ₺	94.250,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	154.479,52 ₺	244.020,48 ₺	500.000,00 ₺	7.142,86 ₺			
	40	KUZAY BATI	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	70,00	1450,00	0%	0,00 ₺	102.950,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	125.279,52 ₺	244.020,48 ₺	465.000,00 ₺	7.045,45 ₺			
4. KAT	41	KUZAY DOĞU	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	66,00	1450,00	0%	0,00 ₺	95.700,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	114.629,52 ₺	244.020,48 ₺	465.000,00 ₺	7.142,86 ₺			
	42	DOĞU	1+1	64	2885	3.812,82	244.020,48 ₺	63,00	1450,00	0%	0,00 ₺	91.350,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	104.629,52 ₺	244.020,48 ₺	440.000,00 ₺	6.994,13 ₺			
TOPLAMI															10.999.985,70 ₺	22.000.000,00 ₺	6.994,13 ₺				

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 olmadığı; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem 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 kiralabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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.

Yukarıda bahsedilen bilgiler neticesinde söz konusu taşınmazların tamamı için gelir yaklaşımında bir analiz yöntemi olan direkt (doğrudan) kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde normal katlarda taşınmaz için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 23 yıl olarak ön görülmüştür.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazlar hali hazırda inşa aşamasında olması sebebiyle herhangi bir geliri bulunmamaktadır. Bu sebeple değerlemede gelir yöntemi kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Taşınmazın bulunduğu bölgede 3-4 katlı apartman daireleri içerisinde kira birim değeri yaklaşık 15-20 TL/m² aralığındadır. Ancak söz konusu taşınmaz bölgede benzer olmayan bir konut projesi olması sebebiyle bu birim değerlerin 25-35 TL/m² aralığında olabileceği öngörülmüştür. Bu durum dikkate alınarak taşınmazların toplam kira değerinin **79.400 TL** olarak belirlenmiştir.

Tapu Bilgileri		Taşınmaz Bilgileri		TAŞINMAZIN DEĞERİ			
KAT	BB NO	CEPHE	TİP	Hali hazır Değer	Bitmiş Durum Değeri	Birim Değer (TL/m ²)	Kira Değeri (TL/AY)
ZEMİN	1	KUZEY DOĞU BATI	8+1	861.697,32 ₺	1.230.000,00 ₺	5.146,44 ₺	4.500,00 ₺
	2	DOĞU	1+1	209.705,10 ₺	340.000,00 ₺	5.396,83 ₺	1.200,00 ₺
	3	GÜNEY DOĞU	1+1	209.705,10 ₺	375.000,00 ₺	5.514,71 ₺	1.400,00 ₺
	4	GÜNEY BATI	1+1	209.705,10 ₺	390.000,00 ₺	5.735,29 ₺	1.400,00 ₺
	5	BATI	1+1	209.705,10 ₺	370.000,00 ₺	5.692,31 ₺	1.300,00 ₺
	6	BATI	1+1	209.705,10 ₺	370.000,00 ₺	5.692,31 ₺	1.300,00 ₺
1. KAT	7	DOĞU	1+1	244.020,48 ₺	440.000,00 ₺	6.769,23 ₺	1.600,00 ₺
	8	GÜNEY DOĞU	1+1	244.020,48 ₺	485.000,00 ₺	6.830,99 ₺	1.800,00 ₺
	9	GÜNEY BATI	1+1	244.020,48 ₺	515.000,00 ₺	7.253,52 ₺	1.900,00 ₺
	10	BATI	2+1	282.148,68 ₺	670.000,00 ₺	6.979,17 ₺	2.400,00 ₺
	11	BATI	2+1	282.148,68 ₺	670.000,00 ₺	6.979,17 ₺	2.400,00 ₺
	12	BATI	1+1	244.020,48 ₺	475.000,00 ₺	7.307,69 ₺	1.700,00 ₺
	13	KUZEY BATI	1+1	244.020,48 ₺	490.000,00 ₺	7.000,00 ₺	1.800,00 ₺
	14	KUZEY DOĞU	1+1	244.020,48 ₺	450.000,00 ₺	6.818,18 ₺	1.600,00 ₺
	15	DOĞU	1+1	244.020,48 ₺	435.000,00 ₺	6.904,76 ₺	1.600,00 ₺
2. KAT	16	DOĞU	1+1	244.020,48 ₺	460.000,00 ₺	7.076,92 ₺	1.700,00 ₺
	17	GÜNEY DOĞU	1+1	244.020,48 ₺	510.000,00 ₺	7.183,10 ₺	1.900,00 ₺
	18	GÜNEY BATI	1+1	282.148,68 ₺	535.000,00 ₺	7.535,21 ₺	1.900,00 ₺
	19	BATI	2+1	282.148,68 ₺	695.000,00 ₺	7.239,58 ₺	2.300,00 ₺
	20	BATI	2+1	244.020,48 ₺	695.000,00 ₺	7.239,58 ₺	2.300,00 ₺
	21	BATI	1+1	244.020,48 ₺	490.000,00 ₺	7.538,46 ₺	1.800,00 ₺
	22	KUZEY BATI	1+1	244.020,48 ₺	510.000,00 ₺	7.285,71 ₺	1.900,00 ₺
	23	KUZEY DOĞU	1+1	244.020,48 ₺	475.000,00 ₺	7.196,97 ₺	1.700,00 ₺
	24	DOĞU	1+1	244.020,48 ₺	465.000,00 ₺	7.380,95 ₺	1.700,00 ₺
3. KAT	25	DOĞU	1+1	244.020,48 ₺	465.000,00 ₺	7.153,85 ₺	1.700,00 ₺
	26	GÜNEY DOĞU	1+1	244.020,48 ₺	500.000,00 ₺	7.042,25 ₺	1.800,00 ₺
	27	GÜNEY BATI	1+1	244.020,48 ₺	525.000,00 ₺	7.394,37 ₺	1.900,00 ₺
	28	BATI	2+1	282.148,68 ₺	685.000,00 ₺	7.135,42 ₺	2.500,00 ₺
	29	BATI	2+1	282.148,68 ₺	685.000,00 ₺	7.135,42 ₺	2.500,00 ₺
	30	BATI	1+1	244.020,48 ₺	480.000,00 ₺	7.384,62 ₺	1.700,00 ₺
	31	KUZEY BATI	1+1	244.020,48 ₺	500.000,00 ₺	7.142,86 ₺	1.800,00 ₺
	32	KUZEY DOĞU	1+1	244.020,48 ₺	465.000,00 ₺	7.045,45 ₺	1.700,00 ₺
	33	DOĞU	1+1	244.020,48 ₺	450.000,00 ₺	7.142,86 ₺	1.600,00 ₺
4. KAT	34	DOĞU	1+1	244.020,48 ₺	445.000,00 ₺	6.846,15 ₺	1.600,00 ₺
	35	GÜNEY DOĞU	1+1	244.020,48 ₺	500.000,00 ₺	7.042,25 ₺	1.800,00 ₺
	36	GÜNEY BATI	1+1	244.020,48 ₺	520.000,00 ₺	7.323,94 ₺	1.900,00 ₺
	37	BATI	2+1	282.148,68 ₺	680.000,00 ₺	7.083,33 ₺	2.500,00 ₺
	38	BATI	2+1	282.148,68 ₺	680.000,00 ₺	7.083,33 ₺	2.500,00 ₺
	39	BATI	1+1	244.020,48 ₺	475.000,00 ₺	7.307,69 ₺	1.700,00 ₺
	40	KUZEY BATI	1+1	244.020,48 ₺	500.000,00 ₺	7.142,86 ₺	1.800,00 ₺
	41	KUZEY DOĞU	1+1	244.020,48 ₺	465.000,00 ₺	7.045,45 ₺	1.700,00 ₺
	42	DOĞU	1+1	244.020,48 ₺	440.000,00 ₺	6.984,13 ₺	1.600,00 ₺
				10.999.985,70 ₺	22.000.000,00 ₺		79.400,00 ₺

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %50-%60 oranında değişebileceği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%35 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

Taşınmaz için düzenlenen 14/02/2020 onay tarihli mimari projenin en verimli kullanımının olacağı kanaat getirilerek bu proje üzerinden, taşınmaz için Proje Geliştirme Tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın bulunduğu kısımda yapılan incelemelerde, Şehir Hastanesi Projesi, Antares AVM, Yıldırım Beyazıt Üniversitesi gibi ana arterlere yürüme mesafesi olması bölgede yer alan konut nitelikteki taşınmazlara olan talebi arttırmıştır. Bölge genelinde son yıllarda konut fiyatlarının talep ile orantılı bir şekilde arttığı değerlendirildiğinde, taşınmazın bulunduğu kısımda yer alan konutların katlarına konumlarına alanlarına cephelerinde göre 6000 TL/m² ile 7500 TL/m² arasında satıldığı araştırmalar neticesinde tespit edilmiştir. Ayrıca bölgede müteahhitleri ile yapılan görüşmelerde, eski binaların yıkılması, günümüz şartlarında inşaat maliyetini ve yeniden inşa etme süresini uzattığı bölgede hafriyatı alınmış arsaların şerefiyesinin diğer arsalarla göre deha yüksek olduğu bilgisi edinilmiştir. Bu bilgiler ışığında rapora konu taşınmaz için onaylı mimari projesi baz alınarak, ortalama satış birim fiyatının Zemin kat meskenler için 5925 TL, normal kat meskenler için 7.500 TL/m² civarında olacağı, arsanın hafriyatının olmaması göz önüne alınarak kat karşılığı oranının ise %55 olacağı kanaat getirilerek Proje Geliştirme Tablosu hazırlanmıştır.

PROJE GELİŞTİRME TABLOSU			
Kat Karşılığı	55%	Yapı Birim Maliyeti	1.450,00 ₺
Arsa Alanı	2885,00	Proje Maliyeti	7.848.850,00 ₺
TAKS			
KAKS	1,00		
Emsal Alanı	3224,00		
Ruhsat Alanı	5413,00		
Toplam Ciro			23.255.400,00 ₺
Arsa Sahibine Düşen Değeri			12.790.470,00 ₺
Proje Süresi		12	
Proje Riski	7%	895.332,90 ₺	
Finansman Maliyeti	7%	895.332,90 ₺	
Arsa Değeri			10.999.804,20 ₺
Arsa M² Birim Fiyatı			3.812,76 ₺
Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı			
Müteahhite Maliyet		7.848.850,00 ₺	
Müteahhit Geliri		10.464.930,00 ₺	
Kar / Zarar		2.616.080,00 ₺	
Arsayı Satın Alarak Proje Bedeli		18.848.654,20 ₺	
Müteahhit Karı		4.406.745,80 ₺	
Karlılık Oranı		0,2338	
MESKEN			
Kat	Alanı	Adedi	m² birim Fiyatı
ZEMİN KAT	568,00	1,000	5.925,00 ₺
NORMAL KAT	2652,00	1,000	7.500,00 ₺
Mesken Toplam Değeri			
23.255.400,00 ₺			
DÜKKAN / TİCARİ			
Kat	Alanı	Adedi	m² birim Fiyatı
İşyeri Toplam Değeri			
0,00 ₺			
Dükkan Var mı?	Hayır		
Rapora konu taşınmazın bölgede yer alan taşınmazlara göre pozitif yöndeki şerefiye kalemleri dikkate alındığında proje içerisinde zemin katta yer alan meskenlerin civarında 5925 TL/m ² , Normal katta yer alan meskenlerin ise 7500 TL/m ² civarında olacağı ve kat karşılığı oranının ise %55 civarında olacağı kanaat getirilerek proje geliştirme tablosu hazırlanmıştır.			

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Konut" olduğu düşünülmektedir.

Δ Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan natamam taşınmazların değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müsterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerlemeye konu taşınmazın inşası 3.kat seviyesindedir. Taşınmazın tamamlanması durumunda Projesine göre Bodrum kat Zemin kat ve 4 Normal kat olmak üzere toplamda 42 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla kat irtifakı kurulmamıştır. Taşınmazlara değer takdirinde bulunulurken onaylı proje üzerinden inşanın tamamlanması durumundaki değerleri baz alınmış Değer oluşumu Pazar Analizi Yöntemi ve Maliyet yöntemine göre belirlenmiştir.

Bölge piyasası ve taşınmazların inşa halinde olması göz önünde bulundurularak kira değer tespiti yapılmamıştır. Yapının tamamlanması sonrası oluşacak talebe göre kira değer tespitinin daha uygun olacağı görüşü oluşmuştur.

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için hazırlanan 14/02/2020 tarih onaylı mimari proje incelenmiştir. Taşınmaz için hazırlanan onaylı proje Bodrum kat Zemin kat ve 4 normal kattan oluşmaktadır. Projeye göre Bodrum katta sığınak, kapalı otopark, enerji odaları, Zemin katta 6 adet mesken, Normal 4 katta ise 9 ar adet mesken olmak üzere toplamda 42 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ayrıca bu projeye bağlanmış olan toplam 5413,50 m2 alan için düzenlenmiş 12.05.2020 onay tarihli 63 sayılı yeni yapı ruhsatı incelenmiştir.Parsel üzerinde inşaatı devam eden yapının mevcut yasal evraklara uygun olduğu görülmüştür.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde yıkılan eski yapı için konulmuş riskli yapıdır beyanı bulunmaktadır. İlgili beyan geçerliliğini yitirmiş olup tekin ettirilmesi önerilmektedir. Taşınmazın üzerinde bulunan takyidatların taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere 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

İlgili belediyede yapılan incelemede taşınmaz için harılanan 14/02/2020 tarih onaylı mimari proje ve 12/05/2020 onay tarihli 63 sayılı yapı ruhsatının bulunduğu taşınmazın inşaatına başlandığı ve henüz alımın üzerinden 5 yıl geçmediği görülmüştür.

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 Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazın tapudaki niteliği Arsa olup değerlendirme gününde parsel üzerinde inşası devam eden konut projesi yer almaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı " Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 7. Bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendi "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." ve (d) bendi "Gerçekleştirilecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." Gereği taşınmazların Ziraat GYO A.Ş. portföyünde proje olarak bulunmasına engel bir durum yoktur.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi Varlık Mahallesi 13761 ada 11 parsel üzerinde inşası devam eden konut projesinin ekli listede belirtilen taşınmazlara ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa 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 ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazların kat irtifaklı olmaları ve genelinin konut ağırlıklı olmasına rağmen inşaat aşamasında olması ve birçoğunun henüz inşa edilmemiş olması sebebiyle değerlemede maliyet yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazların tamamlanması durumundaki değerleri ise Emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiştir. Arsa payı değeri ve inşaatına başlanmış gayrimenkullerin yapı değerleri tespit edilerek taşınmazların hali hazır değerine ulaşılmıştır.

- Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla maliyet yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri
 - *KDV Hariç 12.960.000,00-TL* olarak tespit edilmiştir.
- Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Piyasa Değeri
 - *KDV Hariç ~22.000.000,00-TL* olarak takdir edilmiştir.

Güncel Döviz Kuruna Göre Dolar Kuru Üzerinden Değeri : 1.694.117 \$

Güncel Döviz Kuruna Göre Euro Kuru Üzerinden Değeri : 1.386.096€

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 15.292.800,00 TL

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\$:7,6500TL ve 1€: 9,3500 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;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, Ruhsat ve İskan Belgeleri

Δ İnşaat Sözleşme Örneği ve Diğer Belgeler

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri