



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Ziraat
Borsa İstanbul Yatırım A.Ş. Ortaklığı
Mevki Sicil No: 272200 / Şirket Sicil No: 272200
Tic. Sicil No: 272200 / Kurumlar Sicil No: 272200

Net Özel 2019 - 1104

Aralık, 2019



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2019
Rapor Numarası	Özel 2019-1104
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Erzurum İli, Yakutiye İlçesi ve Gez Mahallesi, 250 Ada 10 nolu parselde bulunan Şehristan Konutları içerisinde "112 Adet B.B." konut ve ticari nitelikli taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Otuz üç (33) 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.
SİİRT CAD. NO: 10 KAT: 3
34398 ÜSKÜDAR/İSTANBUL

İNDEKİLER

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	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
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.....	12
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	12
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	12
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	12
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tm ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
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	14
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	14
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	15
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	15
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	17
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	20

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 Bilgiler	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir 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	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.1	Pazar Yaklaşımı	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı	27
5.3	Gelir Yaklaşımı	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	30
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	30
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	31
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	31
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	31
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	31
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.	SONUÇ	32
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
7.2	Nihai Değer Takdiri	32
8.	UYGUNLUK BEYANI	33
9.	RAPOR EKLERİ	33

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2023/11
TARİHİ: 2023/08/15
KONUSU: 2023 YILI 3. ÇEYREK İÇİŞİLERİ
KURUMSAL DEĞERLEME RAPORU

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2019-1104 / 31.12.2019
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri ve kira değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Trabzon Şosası Mevkii, Lalapaşa Mah. 1. Kurtderesi Sok. Şehristan Konutları Yakutiye / Erzurum
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Erzurum İli, Yakutiye İlçesi ve Gez Mahallesi, 250 Ada 10 nolu parselde bulunan Şehristan Konutları içerisinde "112 Adet B.B." konut ve ticari nitelikli taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu Şehristan konutları içerisinde bulunan taşınmazlar fiilen bir kısmı boş, bir kısmı da mesken olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Erzurum Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, pafta örneği ve alınan sözlü bilgide Gez Mahallesi, 250 Ada 10 nolu parselin "1/1000 ölçekli, 17.04.2015 onaylı uygulama imar planında "Konut+Ticaret Alanı" içerisinde kalmakta olduğu Hmax:13 kat, kitle işlemeli yapı nizamı, yan parsellerden 5-10 m, arka parselden 5 er metre çekme mesafeli yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	43.960.000,00-TL (Kırk Üç Milyon Dokuz Yüz Altmış Bin Türk Lirası)
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	51.872.800,00-TL (Elli Bir Milyon Sekiz Yüz Yetmiş İki Bin Sekiz Yüz Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar, yerinde görülmüş ve kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 22.12.2019 itibariyle başlanmış 27.12.2019 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 31.12.2019 tarihinde Özel 2019-1104 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Erzurum İli, Yakutiye İlçesi ve Gez Mahallesi, 250 Ada 10 nolu parselde bulunan Şehristan Konutları içerisinde "112 Adet B.B." konut ve ticari nitelikli taşınmaza ait güncel pazar değeri ve kira değeri tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.02.2019 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
MİTTELİMİZ: KATILIMCIYI
KURUMSAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KURUMSAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KURUMSAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Şehit Ergan Cad. Çoban Yıldızı Sok. 1/10 Çankaya – 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 : Şehit Ergan Caddesi Çoban Yıldızı Sokak 1/10 Çankaya – ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Tatlısu Mahallesi, Ertuğrul Gazi Sokak, No:1 Dudullu OSB, Ümraniye/İSTANBUL
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 928.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 28,00
Telefon : 0 216 600 10 00
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Erzurum İli, Yakutiye İlçesi ve Gez Mahallesi, 250 Ada 10 nolu parselde bulunan Şehristan Konutları içerisindeki tarafımıza değerlendirme talep edilen "112 Adet B.B." konut ve ticari nitelikli taşınmazın piyasa satış değeri ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİHİRİYE CAD. ÇOBAN YILDIZI SOK. 1/10 ÇANKAYA
ANKARA

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

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

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



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mühür
Tarih: 2023/05/25
Sayı: 2023/05/25/01



Şehristan Konutları



Koordinatlar

Enlem: 39.9119946- Boylam: 41.2598085

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2023/11
TARİHİ: 2023/11/15

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU KAYITLARI TABLOSU												
İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	ÇİLT	SAYFA	ARSA PAYI	ARSA PAYDA
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	A1	2. KAT	5	Mesken	73	7128	216454	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	A1	5. KAT	13	Mesken	73	7136	235141	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	A1	5. KAT	14	Mesken	73	7137	220500	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	A1	8. KAT	22	Mesken	73	7145	237222	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	A1	ZEMİN KAT	33	Asma Katlı Bodrum Katlı İşyeri	73	7156	1718266	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	A2	6. KAT	17	Mesken	73	7177	222523	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	A2	ZEMİN KAT	33	Asma Katlı Bodrum Katlı İşyeri	73	7193	899049	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	A2	ZEMİN KAT	34	Asma Katlı Bodrum Katlı İşyeri	73	7194	1089396	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	A2	ZEMİN KAT	37	Asma Katlı Bodrum Katlı İşyeri	73	7197	1135937	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	A2	ZEMİN KAT	38	Asma Katlı Bodrum Katlı İşyeri	73	7198	1216478	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B1	1. KAT	5	Mesken	73	7203	341564	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B1	1. KAT	7	Mesken	73	7205	350660	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B1	1. KAT	8	Mesken	73	7205	346592	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B1	8. KAT	34	Mesken	74	7232	354190	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B1	9. KAT	37	Mesken	74	7234	350965	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B1	9. KAT	40	Mesken	74	7238	356045	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B1	10. KAT	44	Mesken	74	7242	356045	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B1	12. KAT	49	Mesken	74	7247	360694	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B2	1. KAT	5	Mesken	74	7255	350596	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B2	1. KAT	6	Mesken	74	7256	360245	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B2	1. KAT	7	Mesken	74	7257	360035	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B2	1. KAT	8	Mesken	74	7258	345542	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B2	3. KAT	16	Mesken	74	7266	362135	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B2	9. KAT	40	Mesken	74	7290	365369	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B3	1. KAT	5	Mesken	74	7303	350596	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B3	1. KAT	6	Mesken	74	7304	360245	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B3	1. KAT	7	Mesken	74	7305	360035	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B3	1. KAT	8	Mesken	74	7306	345542	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B3	2. KAT	11	Mesken	74	7309	360035	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B3	3. KAT	13	Mesken	74	7311	357028	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B3	3. KAT	16	Mesken	74	7314	362135	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B3	4. KAT	17	Mesken	74	7315	357028	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B3	11. KAT	48	DUBLEKS MESKEN	75	7346	703551	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B4	1. KAT	5	Mesken	75	7351	341564	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B4	1. KAT	6	Mesken	75	7352	350965	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B4	1. KAT	7	Mesken	75	7353	350660	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B4	1. KAT	8	Mesken	75	7354	346592	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B4	2. KAT	12	Mesken	75	7358	346592	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B4	3. KAT	15	Mesken	75	7361	356922	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B4	3. KAT	16	Mesken	75	7362	352894	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B4	6. KAT	26	Mesken	75	7372	354190	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B4	10. KAT	44	Mesken	75	7390	356045	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B4	12. KAT	49	Mesken	75	7395	360694	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B4	12. KAT	52	Mesken	75	7398	366320	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B5	1. KAT	5	Mesken	75	7403	355969	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B5	1. KAT	6	Mesken	75	7404	362823	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B5	1. KAT	7	Mesken	75	7405	357426	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B5	1. KAT	8	Mesken	75	7406	349625	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B5	2. KAT	11	Mesken	75	7409	357426	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B5	3. KAT	13	Mesken	75	7411	362441	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B5	3. KAT	14	Mesken	75	7412	369302	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B5	9. KAT	38	Mesken	75	7436	372541	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B5	10. KAT	41	Mesken	75	7439	365677	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B5	11. KAT	45	Mesken	75	7443	359205	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B5	11. KAT	46	Mesken	75	7444	366062	235759300

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B5	11. KAT	48	Mesken	76	7446	352863	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B5	12. KAT	52	Mesken	76	7450	359720	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B6	1. KAT	5	Mesken	76	7455	347832	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B6	1. KAT	6	Mesken	76	7456	332164	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B6	1. KAT	7	Mesken	76	7457	344398	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B6	9. KAT	37	Mesken	76	7487	357233	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B6	12. KAT	49	Mesken	76	7499	369620	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B6	12. KAT	50	Mesken	76	7500	350821	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B7	1. KAT	5	Mesken	76	7507	347832	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B7	1. KAT	6	Mesken	76	7508	332164	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B7	1. KAT	7	Mesken	76	7509	344398	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B7	1. KAT	8	Mesken	76	7510	352894	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B7	2. KAT	11	Mesken	76	7513	344398	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B7	2. KAT	12	Mesken	76	7514	352894	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B7	3. KAT	13	Mesken	76	7515	354099	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B7	12. KAT	49	Mesken	77	7551	369620	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	B7	12. KAT	50	Mesken	77	7552	350821	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C1	ZEMİN KAT	4	Mesken	77	7558	177126	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C1	1. KAT	8	Mesken	77	7562	265035	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C1	1. KAT	9	Mesken	77	7563	219318	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C1	1. KAT	10	Mesken	77	7564	280763	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C1	2. KAT	15	Mesken	77	7569	280763	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C1	3. KAT	19	Mesken	77	7573	223495	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C1	3. KAT	20	Mesken	77	7574	285914	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C1	4. KAT	21	Mesken	77	7575	427573	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C1	4. KAT	25	Mesken	77	7579	285914	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C1	5. KAT	30	Mesken	77	7584	285914	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C1	9. KAT	48	Mesken	77	7602	272608	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C1	10. KAT	53	Mesken	77	7607	272608	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C1	12. KAT	61	Mesken	77	7615	414069	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C1	12. KAT	62	Mesken	77	7616	412791	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C1	12. KAT	63	Mesken	77	7617	392083	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C1	12. KAT	64	Mesken	77	7618	406815	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C2	1. KAT	2	Mesken	77	7620	413607	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C2	1. KAT	4	Mesken	77	7622	412104	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C2	1. KAT	5	Mesken	77	7623	395729	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C2	4. KAT	16	Mesken	78	7634	419463	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C2	5. KAT	21	Mesken	78	7639	403057	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C2	7. KAT	27	Mesken	78	7645	433294	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C2	8. KAT	30	Mesken	78	7648	424587	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C2	8. KAT	31	Mesken	78	7649	433294	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C2	10. KAT	39	Mesken	78	7657	433294	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C2	10. KAT	40	Mesken	78	7658	423143	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C2	12. KAT	48	Mesken	78	7666	411168	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C2	12. KAT	49	Mesken	78	7667	397975	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C2	ZEMİN KAT	50	2 BODRUM KATLI SPOR TESİSİ	78	7668	1004534	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C3	2. KAT	5	Mesken	78	7673	419482	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C3	3. KAT	12	Mesken	78	7680	425181	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C3	4. KAT	15	Mesken	78	7683	406854	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C3	6. KAT	23	Mesken	78	7691	410519	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C3	8. KAT	30	Mesken	78	7698	415610	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C3	8. KAT	32	Mesken	78	7700	428846	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C3	11. KAT	42	Mesken	78	7710	408254	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C4	1. KAT	5	Mesken	78	7721	419813	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C4	1. KAT	8	Mesken	79	7724	420202	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C4	5. KAT	23	Mesken	79	7739	409409	235759300
ERZURUM	YAKUTİYE	GEZ	250	10	C4	12. KAT	51	Mesken	79	7767	398417	235759300

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 22.10.2019 tarihi itibarıyla alımına başlanan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyan:

- ▲ KM ne çevrilmiştir. 28.02.2019 / 2606
- ▲ Yönetim Planı: 14.08.2018 -----14.08.2018 / 9533

İrtifak: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Rehin: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Serh: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

Söz konusu gayrimenkuller için Erzurum Büyükşehir Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Söz konusu taşınmazlar paylı mülkiyet ile Halk GYO ve Er Konut İnşaat adına kayıtlıdır. Alınan bilgiye göre sözleşme ile satışı yapılan ancak teslim edilmeyen gayrimenkuller mevcuttur.

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

Rapora konu taşınmazlar için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

Mimari Proje:

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
MÜHÜR
SİGORTA NO: 10000000000000000000
T.C. MİLLÎ VE HAYATİ İŞLER BAKANLIĞI
MÜHÜR
SİGORTA NO: 10000000000000000000

Yeni Yapı Ruhsatı:

- A1 BLOK : 10.05.2016 tarih ve 2016/19 nolu ruhsat.
A2 BLOK : 10.05.2016 tarih ve 2016/20 nolu ruhsat.
B1 BLOK : 10.05.2016 tarih ve 2016/21 nolu ruhsat.
B2 BLOK : 10.05.2016 tarih ve 2016/22 nolu ruhsat.
B3 BLOK : 10.05.2016 tarih ve 2016/23 nolu ruhsat.
B4 BLOK : 10.05.2016 tarih ve 2016/24 nolu ruhsat.
B5 BLOK : 10.05.2016 tarih ve 2016/25 nolu ruhsat.
B6 BLOK : 10.05.2016 tarih ve 2016/26 nolu ruhsat.
B7 BLOK : 10.05.2016 tarih ve 2016/27 nolu ruhsat.
C1 BLOK : 10.05.2016 tarih ve 2016/28 nolu ruhsat.
C2 BLOK : 10.05.2016 tarih ve 2016/29 nolu ruhsat.
C3 BLOK : 10.05.2016 tarih ve 2016/30 nolu ruhsat.
C4 BLOK : 10.05.2016 tarih ve 2016/31 nolu ruhsat.

Tadilat Yapı Ruhsatı:

- A1 BLOK : 20.02.2018 tarih ve 2018/16 nolu ruhsat.
A2 BLOK : 20.02.2018 tarih ve 2018/17 nolu ruhsat.
B1 BLOK : 20.02.2018 tarih ve 2018/18 nolu ruhsat.
B2 BLOK : 20.02.2018 tarih ve 2018/19 nolu ruhsat.
B3 BLOK : 20.02.2018 tarih ve 2018/20 nolu ruhsat.
B4 BLOK : 20.02.2018 tarih ve 2018/21 nolu ruhsat.
B5 BLOK : 20.02.2018 tarih ve 2018/22 nolu ruhsat.
B6 BLOK : 20.02.2018 tarih ve 2018/23 nolu ruhsat.
B7 BLOK : 20.02.2018 tarih ve 2018/24 nolu ruhsat.
C1 BLOK : 20.02.2018 tarih ve 2018/25 nolu ruhsat.
C2 BLOK : 20.02.2018 tarih ve 2018/26 nolu ruhsat.
C3 BLOK : 20.02.2018 tarih ve 2018/27 nolu ruhsat.
C4 BLOK : 20.02.2018 tarih ve 2018/28 nolu ruhsat.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
M. Kemal Bulvarı No: 10 Kat: 10.01
Etiler/Beşiktaş/İstanbul

Yapı Kullanım İzin Belgesi:

A1 BLOK	: 30.01.2019 tarih ve 2019/1 nolu, 32 adet mesken + 5 adet işyeri.
A2 BLOK	: 30.01.2019 tarih ve 2019/2 nolu, 32 adet mesken + 6 adet işyeri.
B1 BLOK	: 30.01.2019 tarih ve 2019/3 nolu, 52 adet mesken
B2 BLOK	: 30.01.2019 tarih ve 2019/4 nolu, 48 adet mesken
B3 BLOK	: 30.01.2019 tarih ve 2019/5 nolu, 48 adet mesken
B4 BLOK	: 30.01.2019 tarih ve 2019/6 nolu, 52 adet mesken
B5 BLOK	: 30.01.2019 tarih ve 2019/7 nolu, 52 adet mesken
B6 BLOK	: 30.01.2019 tarih ve 2019/8 nolu, 52 adet mesken
B7 BLOK	: 30.01.2019 tarih ve 2019/9 nolu, 52 adet mesken
C1 BLOK	: 30.01.2019 tarih ve 2019/10 nolu, 64 adet mesken
C2 BLOK	: 30.01.2019 tarih ve 2019/11 nolu, 48 adet mesken + 2 adet işyeri.
C3 BLOK	: 30.01.2019 tarih ve 2019/12 nolu, 48 adet mesken
C4 BLOK	: 30.01.2019 tarih ve 2019/13 nolu, 52 adet mesken

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
Söz konusu proje 29.06.2001 tarih, 4708 sayılı yapı denetim kanununa tabii değildir.

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

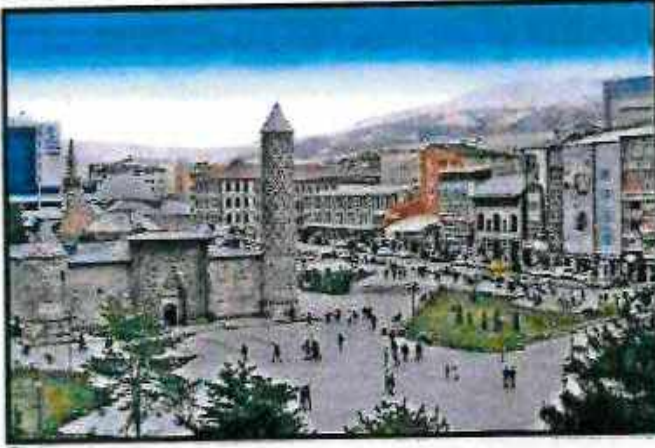
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
SÖZ KONUSU PROJESİNİN
DEĞERLEME RAPORUNA İLİŞKİN
TARİHİ 2019/06/29 SAĞIRI 2019/06/29

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Erzurum Doğu Anadolu kuzeyinde yer alan en önemli merkezlerindedir. 20 ilçesi bulunan Erzurum Türkiye'nin 16 büyükşehir belediyesinden biridir. Erzurum 20 ilçesiyle Türkiye 5.sidir. 25,355 km2 yüz ölçüme ile Türkiye'nin 4. İli olan Erzurum 9 komşu ile sahip. Erzurum'a en yakın il 124 km ile Bayburt, en uzak il ise 1506 km ile Çanakkale'dir. Erzurum Ankara'ya 876 km, İstanbul'a ise 1224 km mesafededir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yakutiye satılık konut piyasasında son bir ayda satılık konut fiyatları %0.17 azalış göstermiştir. Yakutiye ilçesinde ortalama konut metrekare fiyatları 1.284 TL olurken, geri dönüş süresi 17 yıl olarak hesaplanmaktadır. Buna göre, 2019 yılı emlak endeksi ve bölge raporunda Yakutiye ilçesinde satın alınan 100 metrekarelik bir konutun ortalama fiyatı 96.291 TL ile 160.500 TL arasında olmuştur.(Ortalama değerlerdir. Konsept projelerde bu birim değer yukarı seviyelerdedir.)

Yakutiye Nüfusu - Erzurum

191.224

Yakutiye nüfusu 2018 yılına göre 191.224.

Bu nüfus, 93.029 erkek ve 98.195 kadından oluşmaktadır.
Yüzde olarak ise %48,65 erkek, %51,35 kadındır.

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

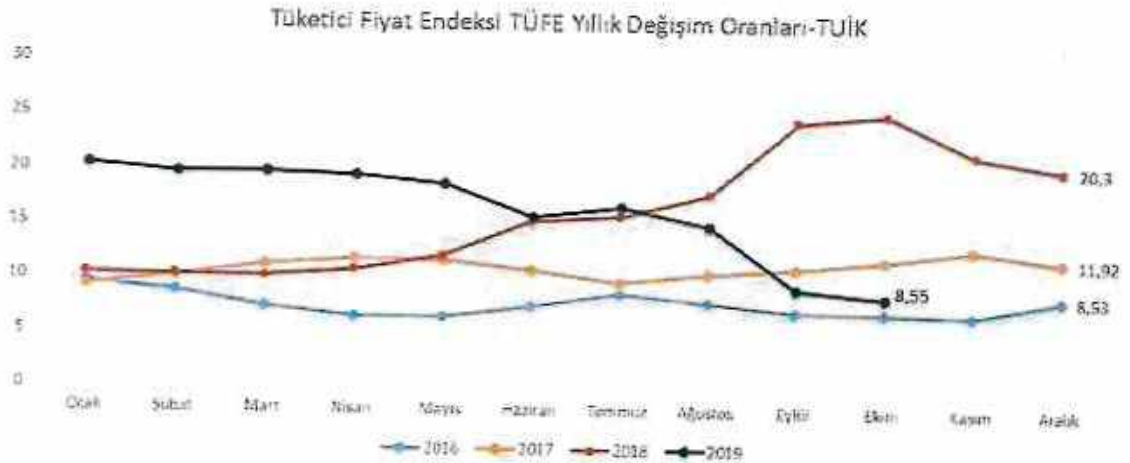
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus:



Türkiye'nin nüfusu, 2018'de bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artarak 82 milyon 3 bin 882 kişi oldu. Buna göre, 2017 yılı itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olan ülke nüfusu, 1 milyon 193 bin 357 kişilik artışla 2018 sonunda 82 milyon 3 bin 882 kişiye ulaştı. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Ekim ayında yüzde 2,00 arttı. Yıllık enflasyon ise yüzde 8,55 olarak gerçekleşti, 12 aylık ortalamalara göre ise 16,81 olarak gerçekleşti.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



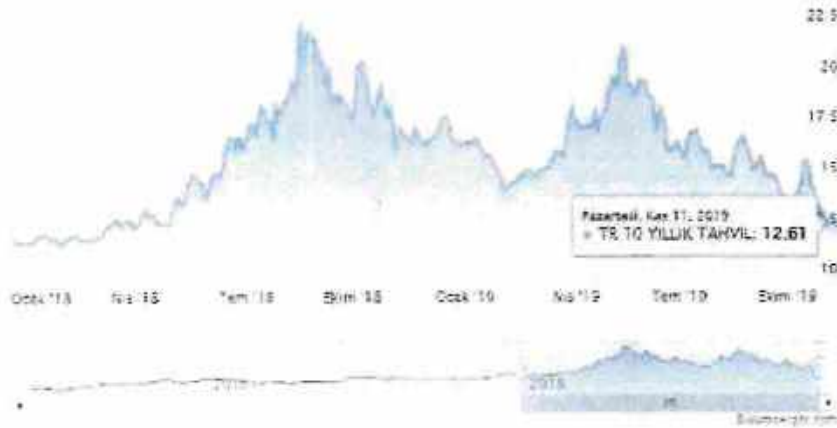
TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYİH bir önceki çeyreğe göre %1,1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

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azaldı.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azaldı.

Türkiye, 2018-2020 yılları Orta Vadeli Programı (OVP) hedeflerine göre, her üç yıl için de 5.5 % büyümeyi hedeflemektedir. OECD tahminlerine göre, Türkiye 2015-2025 döneminde 4.9 %'luk yıllık ortalama büyüme oranıyla OECD'ye üye ülkeler arasındaki en hızlı büyüyen ekonomilerden biri olacaktır. (TÜİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:



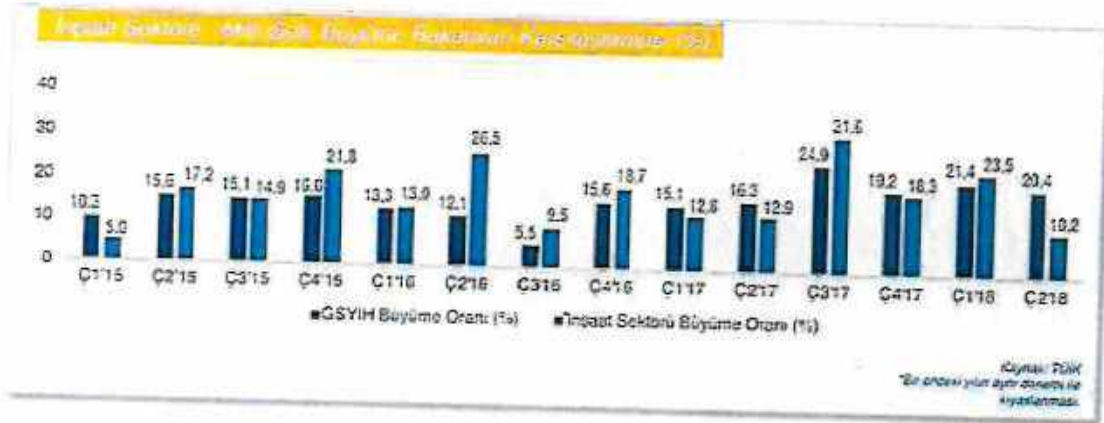
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20%seviyelerine kadar ulaşmıştır. Kasım 2019 itibariyle %12-%13 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

A Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2017 itibarıyla inşaat sektörünün küresel ekonomideki payı yüzde 15 düzeyinde gerçekleşirken, Türkiye’de bu oran yüzde 9 düzeyinde. İnşaat sektörü, ülke ekonomisinin büyüme ivmesi, hükümet politikalarının ve yatırım potansiyellerinin etkisi ile yoğunluklu olarak gelişmekte olan ülkelerde canlılık gösteriyor. 2025 yılına gelindiğinde inşaat sektörünün toplam ekonomideki payının gelişmiş ülkelerde yüzde 10, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 17 seviyesine erişeceği tahmin ediliyor.

Türkiye’de inşaat sektörü, konut ve altyapı projelerinin yoğunluğu nedeniyle hareketli bir dönemden geçti. Yarattığı katma değerle ülkenin en önemli ekonomik sektörlerinden olan inşaat; GSYH içindeki yüzde 9’luk paya ilave olarak dolaylı olarak etkilediği sektörler ile ekonomideki payını yüzde 30’a erdirtiyor. Genel olarak değerlendirdiğimizde; dünyada ve Türkiye’de inşaat sektörünün önümüzdeki yıllarda büyümeye devam edeceği öngörülmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü göstergesi olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor. İnşaat sektörü, 2018 üçüncü çeyrekte ise 2017’nin aynı dönemine kıyasla yüzde 5,3 daralarak büyümeyi sınırlayan sektörlerden biri oldu. 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. Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir.



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.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmazların bulunduğu Şehristan Konutları 23.575,93 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, C1, C2, C3, C4 Blok olmak üzere toplamda 13 adet bloktan oluşmaktadır. Site etrafı çevrili olup giriş kapısında 7/24 güvenlik bulunmaktadır. Site içerisinde açık/kapalı otopark, yeşil alanlar, çocuk oyun alanları mevcuttur.

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

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

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

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

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

B4 Blok; mimari projesine göre ve mahallinde 1 Bodrum + Zemin + 12 Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta; ortak alanlar, zemin katta, bina girişi, 4 adet mesken ve normal katlar arası 4'er adet mesken bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

Spor salonu ve dükkanların mahallinde yapılan incelemesinde eksik imalatları olduğu görülmüştür. Zeminler şap betonu, duvarlar alçı sıva kaplıdır. Dış cephe alüminyum doğrama malzemedir. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır. Ayrıca b.b. lerin tamamının kat, alan m2 bilgisi değerleme tablosunda belirtilmiştir.

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

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

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

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

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

Söz konusu taşınmazlar içerisinde meskenler görülmüş ve boş olduğu gözlemlenmiştir. Ticari taşınmazların ise tamamı boş vaziyettedir. Halihazırda boş olan mesken ve ticari üniteler de niteliğine uygun kullanımda olacak şekilde inşa edilmiş durumdadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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



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

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

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

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir 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 bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş 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.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2018/10
TARİHİ: 2018/08/28
KONUSU: ...

➤ 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 hesaplarıken varlık için *planladığı* kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması gereken 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 göstere sağlaması *gerekli görülmektedir*.

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
M. B. C. D. E. F. G. H. I. J. K. L. M. N. O. P. Q. R. S. T. U. V. W. X. Y. Z.

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 tipatıp 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 sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Konut]: Konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde, 2+1, 6. Kat, 120 m2 beyan edilen mesken 265.000 TL den pazarlıklı olarak satılmıştır.

$$(265.000 \text{ TL} \times 0,90 \text{ Pazarlık} = 238.500 \text{ TL} / 120 \text{ m}^2 = \sim 2000 \text{ TL/m}^2)$$

Emsal 2 [Konut]: Konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde, 2+1, 3. Kat, 120 m2 beyan edilen mesken 279.000 TL den pazarlıklı olarak satılmıştır.

$$(279.000 \text{ TL} \times 0,90 \text{ Pazarlık} = 251.100 \text{ TL} / 120 \text{ m}^2 = \sim 2100 \text{ TL/m}^2)$$

Emsal 3 [Konut]: Konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde, 2+1, 9. Kat, 120 m2 beyan edilen mesken 295.000 TL den pazarlıklı olarak satılmıştır.

$$(295.000 \text{ TL} \times 0,90 \text{ Pazarlık} = 265.500 \text{ TL} / 120 \text{ m}^2 = \sim 2200 \text{ TL/m}^2)$$

Emsal 4 [Konut]: Konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde, 3+1, 12. Kat, 160 m2 + teras beyan edilen mesken 385.000 TL den pazarlıklı olarak satılmıştır.

$$(385.000 \text{ TL} \times 0,90 \text{ Pazarlık} = 346.500 \text{ TL} / 160 \text{ m}^2 = \sim 2200 \text{ TL/m}^2)$$

Emsal 5 [Konut]: Konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde, 3+1, 12. Kat, 160 m2 + teras beyan edilen mesken 360.000 TL den pazarlıklı olarak satılmıştır.

$$(360.000 \text{ TL} \times 0,90 \text{ Pazarlık} = 324.500 \text{ TL} / 160 \text{ m}^2 = \sim 2050 \text{ TL/m}^2)$$

Emsal 6 [Konut]: Konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde, 4+1, 4. Kat, 180 m2 beyan edilen mesken 394.000 TL den pazarlıklı olarak satılmıştır.

$$(394.000 \text{ TL} \times 0,90 \text{ Pazarlık} = 354.600 \text{ TL} / 160 \text{ m}^2 = \sim 2000 \text{ TL/m}^2)$$

NET KURUMSAL DEĞERLEME
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
SAYI: 2023/001
TARİH: 15.05.2023

Emsal 7 [Dükkan]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede cadde üzeri, taşınmazlara göre ticari potansiyeli yüksek lokasyonda, 85 m2 tek hacim dükkan, 345.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

(345.000 TL x 0,90 Pazarlık = 310.500 TL / 85 m2 = ~3700 TL/m2)

(Alanı küçük olup ticari potansiyeli yüksek yerde konumludur.)

Emsal 8 [Dükkan]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede cadde üzeri, 2 katlı, bodrum kat 145 m2, zemin kat 135 m2 toplamda 280 m2 dükkan, 805.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (Bodrum kat şerefiyesi zemin kat alanına yansıtılmıştır. Ticari potansiyeli yüksek yerde konumludur.)

(805.000 TL x 0,90 Pazarlık = 724.500 TL / 165 m2 = ~4400 TL/m2)

Emsal 9 [Dükkan]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, tek hacim, 430 m2 dükkan, 1.250.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (Alanı büyük ve ara sokakta olması birim değerini etkilemiştir.)

(1.250.000 TL x 0,90 Pazarlık = 1.125.000 TL / 430 m2 = ~2650 TL/m2)

Emsal 10 [Mesken - Kira]: Konu taşınmazların bulunduğu sitede, 3+1 tertipli 145 m2 olan 9.kattaki mesken için aylık 1.650 TL kira istenmektedir.

(1.650 TL x 0,90 Pazarlık / 145m2 = 10,24 TL/m2/Ay)

Emsal 11 [Mesken - Kira]: Konu taşınmazların bulunduğu sitede, 4+1 tertipli 160 m2 olan 3.kattaki mesken için aylık 1.650 TL kira istenmektedir.

(1.650 TL x 0,90 Pazarlık / 160m2 = 9,28 TL/m2/Ay)

Emsal 12 [Mesken - Kira]: Konu taşınmazların bulunduğu sitede, 3+1 tertipli teras kullanımlı 152 m2 brüt kapalı 170m2 teras dâhil kullanımı olan 12.kattaki mesken için aylık 2.000 TL kira istenmektedir.

(2.000 TL x 0,90 Pazarlık / 170m2 = 10,59 TL/m2/Ay)

Emsal 13 [Dükkan - Kira]: Konu taşınmazların bulunduğu mahallede ve taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, istasyona yakın köşe parsel konumundaki alt katları ticari üst katları konut olan ana gayrimenkulde bulunan, ticari yoğunluğu düşük kısımda zemin kat 890m2 yan ara sokak cephe dükkan 13.500 TL bedelle kiralıktır. Aynı parselde ayrıca 249 m2 zemin kattan oluşan köşe konumlu dükkan 5.000 TL bedelle kiralık olduğu ilgili emlakçısından öğrenilmiştir.

(13.500 TL x 0,90 Pazarlık / 890m2 x 1,20 alan ş. x 1,20cephe şerefiyesi= 19,66 TL/m2/Ay)

(5.000 TL x 0,90 Pazarlık / 249m2 = 18,07 TL/m2/Ay)

Emsal 14 [Dükkan - Kira]: Konu taşınmazların bulunduğu mahallede ve taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, İstanbul kapı Kurtderesi cadde üzeri 150m2 zemin ve 150 m2 bodrumdan oluşan orta ticari yoğunluğa sahip dükkan 3.500 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

(3.500 TL x 0,90 Pazarlık / 168,75m2 = 18,67 TL/m2/Ay)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2023/10
TARİHİ: 2023/10/10
MÜHÜR NO: 2023/10/10/10
MÜHÜR NO: 2023/10/10/10

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



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

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

Bölgede yapılan araştırmalarda, bölgeye hâkim emlakçılar ve esnaf ile yapılan görüşmeler ile satılmış/satılık ilan ve bilgiler neticesinde, yukarıda bahsedilen düzeltmeler ışığında rapora konu taşınmazların bulunduğu konuma yakın, benzer yaş ve yapı kalitesinde kattaki farklı cephedeki meskenlerin ortalama 2.000 TL/m² ile 2.250 TL/m² arasında birim değerden satış olduğu gözlemlenmiştir. Aynı şekilde zemin kat dükkanların ise konum ve alan, ticari potansiyel, cephe durumuna göre 2650 TL/m² - 4500 TL/m² arasında değişebileceği gözlemlenmiştir. Bölgede yapılan konut kiralık emsal çalışmalarında aynı site içerisinde 9,00 TL/m² ile 11 TL/m² arasında birim kira değerinin değiştiği, yakın çevresindeki daha eski yapılarda ise bu rakamların 6 TL/m² ile 8 TL/m² arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Taşınmazların çevresinde farklı lokasyonlarda konumlu dükkanların zemin kat kira birim değerlerinin ise ticari yoğunluk, alan, cephe, yaş gibi etkenlere göre ortalama 20 TL/m² civarında olduğu, yer yer ise ticari yoğunluğu yüksek kısımlarda 30 TL/m² birim kira değerine kadar çıktıkları gözlemlenmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Mahallesi Katip Çelebi Caddesi No: 10/1
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu 112 adet bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre ölçümlenen brüt alanları üzerinden kat, katta bulunduğu konum, alan ve cephe durumları dikkate alınarak takdir edilen birim değerler üzerinden aşağıdaki tabloda detaylı şekilde gösterilmiştir. Dubleks meskenlerde ve 12. Katta bulunan açık teraslı meskenlerde açık teras alanları m² hesabına dâhil edilmemiş olup şerefiye olarak birim değere yansıtılmıştır. C2 blokta bulunan spor tesisi nitelikli taşınmazın ticari potansiyelinin olmaması, alanının oldukça büyük olması, kısıtlı alıcı kitlesine sahip olması, natamam olması vb. faktörler değerlemede dikkate alınmıştır. Ayrıca A1 ve A2 blokta bulunan işyerlerinin ticari hareketliliği orta seviyede olduğu, içerisinde eksik imalat olduğu gözlenmiştir. Bodrum+Zemin+Asma katlı olması sebebiyle her katın şerefiyesi gözetilmiş ve aşağıdaki hesap yapılmıştır. Değer tablosunda bu bağımsız bölümler için ortalama değer ve toplam alan üzerinden hesap gösterilmiştir.

Pazar yaklaşımı neticesinde yasal alanlar üzerinden değerlendirilmiş ayrıca kattaki konum, cephe, alan ve teras kullanımının kattığı şerefiye birim değerde dikkate alınmıştır. Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda aşağıdaki değer tablosunda detaylandırıldığı üzere değerlendirme konusu 112 adet bağımsız bölüm için düzeltilmiş olarak **43.960.000,00 TL** Pazar değeri takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 nitelendirilmektedir.

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

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası

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

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

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

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde söz konusu mesken nitelikli taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 20 yıl, zemin kat dükkân nitelikli taşınmazlarda ise bu süre ortalama yaklaşık 16 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre meskenler için 0,050 (%5,00) zemin kat dükkânlar için 0,0625 (%6,25) olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmazlar için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir gelir getirici mülk olmaması sebebiyle değerlendirilmede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Söz konusu 112 adet bağımsız bölüm içerisinde toplam 135 adet mesken 21.142 m² brüt kapalı alana, toplam 5 adet dükkan 1.528 m² brüt kapalı alana ve 1 adet spor tesisi 1.630 m² brüt kapalı alana sahiptir. Aşağıdaki tabloda dükkanlarda bodrum 1/7, asma 1/3 oranında zemine, spor tesisinde bodrum 1/10 oranında zemine indirgenerek alan hesabına katılmıştır. Ayrıca yapılan tüm araştırmalar neticesinde konu meskenler için ortalama 9,20 TL/m², dükkanlar* için zemine indirgenmiş alanlar üzerinden ortalama 34,25 TL/m² ve spor tesisi* için ise dükkan ve mesken kiralari ve kullanım amacı da dikkate alınarak ve hızlı gelir getirici özelliği kapsamında zemine indirgenmiş alan üzerinden ortalama 7,00 TL/m² aylık bazda birim kira değeri takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
MÜHÜR

Sonuç olarak, Gelir Yaklaşımı yönteminde kullanılan doğrudan kapitalizasyon methodu neticesinde taşınmazlara **43.955.000,00 -TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Buna göre 112 bağımsız bölüm için **188.250,-TL** toplamda aylık kira değeri belirlenmiştir.

*****Dükkanlar ile spor tesisi için kira alanları zemine indirgenerek hesaplanmıştır. Tabloda belirtilen alanlar yasal brüt kapalı alanları değildir.**

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %35-%40 oranında değişebileceği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %25-%35 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar kat irtifaklı b.b. ler olup müsterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır. Sadece parsel üzerinde bulunan 13 adet blok içerisinde 112 adet bağımsız bölümün değerlemesi talep edilmiş ve çalışmalar bu taşınmazları içerecek şekilde yapılmıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde yönetim planı ve kat mülkiyeti tesisi beyanı dışında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmazlar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

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

Taşınmazların 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

Değerleme konusu arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen 112 adet iskân belgesi alınmış, bağımsız bölümlere ayrılmış konut ve ticari nitelikte taşınmazlar bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (r) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyüne dâhil edilebileceği ve bu şekilde portföye dahil edilmelerinde herhangi bir sakınca olmayacağı ön görülerek portföyde bulunmalarına da bir engel bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Muhürü
Tic. Sic. No: 270926 / Şişli / İstanbul

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 olması sebebiyle pazar analizi yaklaşımı kullanılmıştır. Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **43.960.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Kırk Üç Milyon Dokuz Yüz Altmış Bin Türk Lirası)**

Taşınmazların tamamına aylık toplam KDV Hariç **188.250,00 TL** bedel kira değeri takdir edilmiştir.

%18 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 51.872.800,00 -TL dir.

Taşınmazların satış işlemlerinde KDV Mevzuatı gereği , KDV oranı %1 , %8 ve %18 olarak değişiklik gösterebilmektedir. Bağımsız bölümler için belirtilen KDV dahil değer %18 KDV li değerdir.

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\$:5,7855 TL ve 1€: 6,3796 dir.*

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

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Miy. Simit Erişim Cd. Çarşın Yolu No: 110 Çarşın 4
Tel: 0312 497 01 10 (x1) Faks: 0312 457 06 36 ANKARA
Mül. Vergi Dairesi: 054 0088 www.netgc.com.tr
Tic. Sic. No: 245596 Şişli/Beşiktaş/İstanbul

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, İskân Belgeleri

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

NET KURUMSAL DEĞERLEME
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
T.C. MİLLÎ VE İKTİSADİ BAKANLIK
MÜHÜR
15.05.2023