

BİR TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORUNDA BULUNMASI GEREKEN ASGARİ HUSUSLAR (SPK'YA GÖRE)

Hafta-8

1. Rapor bilgileri

- a) İçindekiler
- b) Raporun tarihi
- c) Raporun numarası
- ç) Raporu hazırlayanların ad ve soyadları
- d) Sorumlu değerlendirme uzmanının adı soyadı
- e) Değerleme tarihi
- f) Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası
- g) Raporun, Tebliğin 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- ğ) Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

— Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) <http://resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/08/20190831-12.htm>



2.Kuruluş ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

- a) Kuruluşun ünvanı ve adresi,
- b) Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi,
- c) Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar.
- ç) İşin kapsamı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU HAZIRLAYAN :

Değerleme Firması Tam Ünvanı : ... GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Firma Merkez Adresi : ... Mahallesi ... sokak NO: ...
ÇANKAYA/ANKARA

örnekler

MÜŞTERİ ÜNVANI

...

Talebin Kapsamı ; İş bu raporun "Ana Gayrimenkul ve Bağımsız Bölümün Özellikleri" kısımlarında özellikleri, "Takyidat Bilgisi" kısmında varsa takyidatları detaylı olarak açıklanan gayrimenkul / gayrimenkullerin Güncel piyasa değerlerinin takdiridir. Rapor hazırlanırken varsa, olumlu ve olumsuz faktörler "Değerlendirme Metni" alanında belirtilmiştir.

3. Gayrimenkulun Yasal Durumuna İlişkin Bilgiler

a) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler

b) Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

c) 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

ç) Gayrimenkulün ve bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

d) Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar

e) Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) ilişkin bilgiler

f) Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanım izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerin alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

g) Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili 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 ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

ğ) 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

h) Varsa, gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

4. Gayrimenkulün fiziki özellikleri

a) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

b) Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

c) Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

ç) Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

d) Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler

e) Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

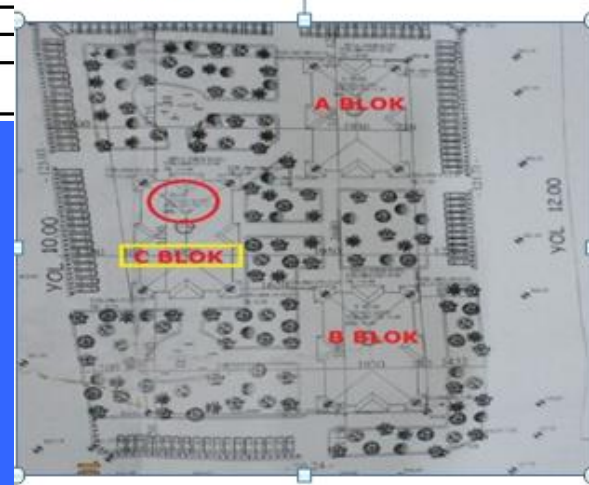
f) Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

İl	ANKARA	Pafta	0	Arsa Payı	
İlçe	ETİMESGUT	Ada		Blok No	
Bucak	-	Parsel		Kat No	
Mahalle		Yüzölçümü (m2)		Bağımsız Bölüm No	
Köy	-	Ana Gayrimenkul Niteliği	A VE B BLOKLAR BETON APARTMAN VE C BLOK NATAMAM BİNA	Daire / Kapı No	
Sokak	-	Tapu Senedindeki Bağımsız Bölümün Niteliği	MESKEN		
Mevkii	-	Kullanım Amacı	Konut		

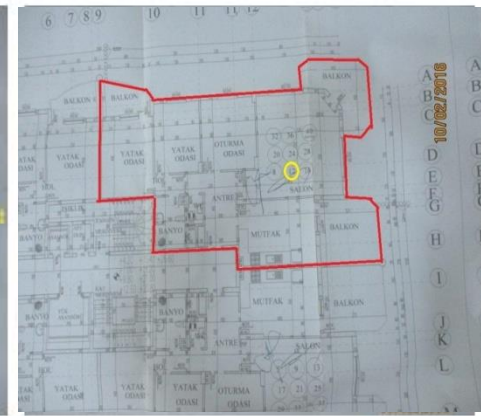
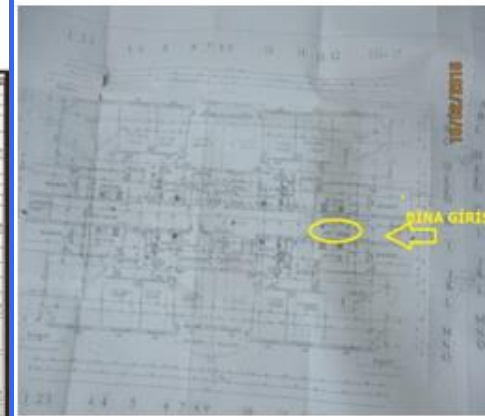
Malik (Sahibi)	
Adres	Mahallesi, Sokak, C Blok, No: Etimesgut/ANKARA UAVT:
Tapu Türü	Kat Mülkiyeti
Tapu Kaydı Değişikliği	

Taşınmaza ait; ... Belediyesi ve TSM nezdindeki kat irtifakına esas onaylı mimari proje incelenmiştir. Değerlemeye konu gayrimenkul; kat ve konum olarak kat irtifakına esas mimari projesi ile uyumludur.

* Vaziyet Planı Örneği;



*Proje Örneği;



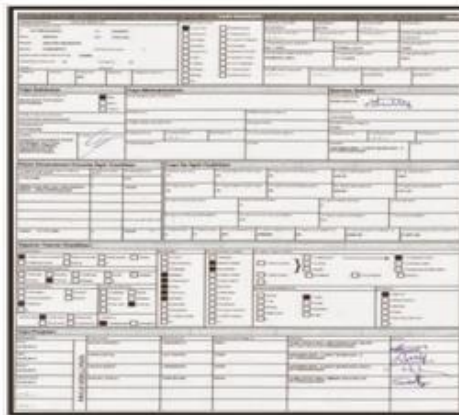
*Tapu Sureti Örneği



*Taksit Kaydı Örneği

Raporlayan	Tarih / Saat	Beyan No	Doküman No	Miktar
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Yatık/Üstü	Yüzölçüm	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	
Zemin No		Ana Pay / Payda	Bağımsız Bölüm Nitelik	
İl / İlçe		Mevkii	Ana Tapınmaz Nitelik	
Kurum Adı		Ana Tapınmaz Cilt / Sayfa No		
Mahalle / Köy Adı				
Cilt / Sayfa No				
Ada / Parsel				
İşlet / Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye		
İşlet				
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Payı/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yemyiye		
İşlet / Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye		
İşlet				

*Ruhsat - İşkan Örneği;



örnekler

Taşınmaz Değerlemesi

Dersi

5. Kullanılan değerleme yöntemleri

a) Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)

1) Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

2) Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

3) Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

4) Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

5) Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

b) Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)

1) Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

2) Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

3) Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

4) Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

c) Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)

1) Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

2) Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

3) İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler

4) Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

- ç) Diğer tespit ve analizler (değerleme işinin gerektirmesi halinde)
- 1) Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)
 - 2) Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları
 - 3) Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri
 - 4) Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar
 - 5) En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi
 - 6) Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

6. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

a) Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metodların ve nedenlerinin açıklaması

b) Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçeleri

c) Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

ç) Varsa, gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipotekler ile ilgili görüş

d) Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi

e) Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulup bulunulmadığına dair bilgi

f) Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

g) Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş (Bu bentte, gayrimenkul yatırım ortaklıkları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, gayrimenkul yatırım fonları için III-52.3 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin ilgili maddeleri kapsamında ve ilgili maddelere atıf yapmak suretiyle değerlendirme yapılması gerekmektedir.)

7. Sonuç

7. Sonuç

a) Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi

b) Nihai değer takdiri

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulması şarttır:

1) Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması

2) Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması

3) Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi

***Sonuç Cümlesi**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu binanın fiziki durumu, yer tespiti ve parsel olarak konumu paftasından teyit edilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bina vaziyet planına, bağımsız bölümün konumu projesine uygundur. Rapor tarihi itibarıyla, Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanım maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki durumuna ve alanına göre değerlendirilerek Yasal Ekspertiz Değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme raporumuzda belirtilen değer, rapor hazırlama tarihindeki mevcut ekonomik koşullara, gayrimenkuldeki serbest piyasa koşullarına ve taşınmazın mevcut fiziki durumuna göre takdir edilmiş olup, iş bu koşulların değişmeyeceği varsayılmıştır.

NOT: İşbu raporumuzda, Tapu kütüğü tarafımızdan görülmemiş olup, uzaktan erişim ile 05.05.2017 tarih ve saat 18:08'de temin edilen TAKBİS üzerindeki kayıtlı bilgilerden yazılmıştır. Takbis belgesinde ipotegün para birimi belirtilmemiş olup, birim TL olarak varsayılmıştır.

b) Nihai değer takdiri. Bu değerın takdirinde aşağıdaki esaslara uyulması şarttır:

- 1) Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 2) Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 3) Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

Ada-Parsel-Blok No- BB No	Yasal Durum İçin Takdir Edilen Değer	Mevcut Durum Değeri (Piyasa Değeri)	natamam/ınşaat halinde ise tamamlandığındaki (bağımsız bölümler için) yaklaşık yasal değer-	Ekspertiz Kanaati
	140,000.00 TL	140,000.00 TL		Satılabilir

Yukarıda nitelikleri yazılı gayrimenkulün / lerin yapılan incelemesi sonucu bulunduğu mevki, kullanım amacı ve durumu göz önüne alınarak, taşınmazın yasal durum değerinin 140,000.00 TL (YüzKırkBin TL) olabileceğine dair kanaatimi belirten bu rapor tarafımdan düzenlenmiştir.

**Takdir edilen değer KDV hariç net rakamdır.*

Rapor Ekleri

Rapor eki

- a) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin tapu örneği, plan, proje, ruhsat, şema, fotoğraf ve benzeri bilgi ve belgeler
- b) Gayrimenkule ilişkin sözleşmelerin (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) örnekleri
- c) Raporu imzalayan gayrimenkul değerleme uzmanlarının Gayrimenkul Değerleme Lisans belgelerinin örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından verilen Mesleki Tecrübe belgelerinin örnekleri

	Mutfak sayısı	1	Spor sahası		Çocuk bahçesi	Jakuzi
	Balkon Sayısı	2	Soylali tesis			Şömine
Yapı Kalitesi	Lüks ⁽¹⁾ Çok lüks mabzene ve içtışık.		lyi ⁽¹⁾ İyi kalitede ve ortalamanın üstünde mabzene, içtışık.	X	Orta ⁽²⁾	Düşük ⁽³⁾ Ortalaman altında veya yarasız
Bakımlı mı Tadilat ihtiyacı var mı İstima Sistemi	Bakımlı, Tadilat ihtiyacı yok, masarısız	X	Bakimsız, Kısımlı tadilat ihtiyacı var		Kapsamlı tadilat ve yenileme ihtiyacı var	İnşaa Halinde veya Hâlen tadilat yapılmıyor
Manzara Durumu	Merkezi istima Geniş deniz manzarası		Kombi/kat kalerifleri Kızıl, uzak deniz manzarası	X	Soba	Diğer (Açıklayınız)
Binanın Deprem Dayanıklılığı, Deprem Ön İncelemesi ve Gözlemlsel Hasar Durumu	Hasarlı Hasar veya Güçlendirme varsa açıklama : - Zemin yapıysıyla ilgili olumsuz durum varsa açıklama : - Güçlendirme ruhsatı var mı : - Güçlendirme yapılmışsa Yapı Kullanma İzin belgesi var mı : -	X	Hasarlı	X	Orman Manzarası	Manzarası Yok
					Güçlendirme yapılmış	

SİGORTA BİLGİLERİ :[illegible]

Binanın Sınıfı / Grubu

<p>Birim İnşa Değeri (TL/m²) Birim yeniden yapılmış değeri; Yükarıdaki açıklamaları gözde aşılayıp, sınıf ve gruplar konusunda tereddüt düşüncesi ve farkı derjide yapılar tespit edilmesi halinde, o yapının yapı yatkınlık malıy; Bayındırık ve İskan Bakanlık Birim Fiyatlarının uygulanması suretiyle belirlenir.</p>	<p>Seçim Bılgılar Değeri</p>				<p>3. Değere</p>
	<p>Konutlar için :</p>	<p>Lüks 901-1.700 TL/m²</p>	<p>İyi 701-900 TL/m²</p>	<p>Orta 601-700 TL/m²</p>	<p>Orta altı - Düşük 400-600 TL/m²</p>

üt İnşaat Alanı (m²)
: gayrimenkul ise toplam alan, bağı

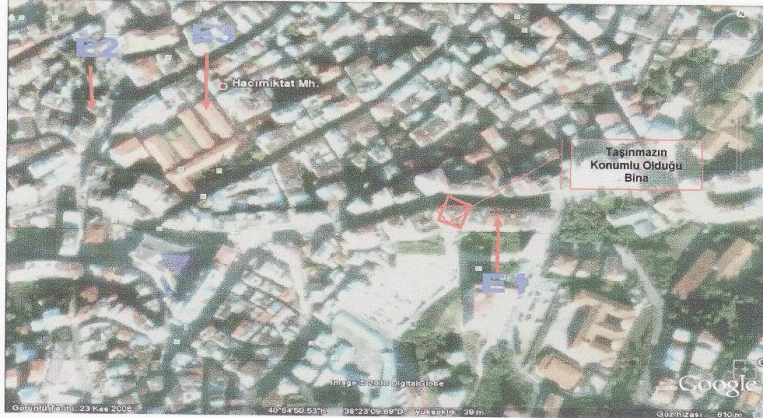
Bizim Evi

Birim Fiyat

Çevre Düzenleme Değeri Payı Maktuen

TOPLAM SIGORTA DEĞERİ				133,00 m² x 900.-TL/m² = 119.700.-TL			
Yangın erken uyarı ve alarmı var mı (dedektör, buton, siren)	Evet	Hayır	x	Güvenlik Alarm Sistemi var mı	Evet	Hayır	x
Yangın söndürme sistemi, Yangın Dolabı var mı	Evet	Hayır	x	Kamera Sistemi var mı	Evet	Hayır	x
Yangın hidrant hattı (Bina dışı yangın vanası) var mı	Evet	Hayır	x	Özel Güvenlik-Bekçi var mı	Evet	Hayır	x
Sprinkler veya gazlı söndürme sistemi var mı (Uygulanan bölümleri aşağıda belirtiniz)	Evet	Hayır	x	Kontrolöl giriş-Bahçe duvarı	Evet	Hayır	x
Yangın Merdiveni var mı	Evet	Hayır	x	Çelik Kapı	Evet	x	Hayır
Jeneratör mevcut mu	Evet	Hayır	x	Dormir Parmaklık	Evet	Hayır	x
Elektrik tesisiyi iyi durumda mı (Kabloları, panoları vs. uygun yerde ve iyi durumda mı, risk yaratacak kadar eski ise aşağıda belirtiniz)	Evet	x	Hayır	En Üst Kat mı	Evet	x	Hayır
Su ve ısıtma tesisiyi iyi durumda mı (Borular, bataryalar, radyatörler iyi durumda mı risk yaratacak kadar eski ise aşağıda belirtiniz)	Evet	x	Hayır	30 günden fazla boş kalyor mu	Evet	Hayır	x
Bina dere taşkın alanında, yakınlarında mı	Evet	Hayır	x	Yakınında tehlikeli madde bulunduran	Evet	Hayır	x
Dere Dikizleri, Aşkınları				Yakınında yüksek tesisler var mı			

PİYASA ARAŞTIRMASI, EMSALLER, REFERANSLAR:



İmzalar ve Kaşe

ANREVA KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Hacıosman Cad. No: 7/2 Kat: 2 Beşiktaş
Türkiye - İstanbul Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272200 / Şirket Sic. No: 272200 / Mersis: 34020100000000000000

Sayfa 3 / 11

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DEĞERLENDİRME BİRİMİ

KONUT EKSPERTİZ RAPORU

EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU

	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4							
Emsal Durumu	Konu Mülk Genel Beyan		Satılmış		Satılmış		Satılık							
Emsalin Adı	ZEKİ YILDIRIM		GÖKHAN BOZALU		DENİZİNCE									
Emsalin Telefonu	0454 215 07 63		0532 500 78 71		0505 450 92 22									
Satış Tarihi	01.09.2010		01.02.2010											
Emsalin Niteliği	KONUT		KONUT		KONUT									
Bulunduğu Kat	4		3		7		5							
Oda Sayısı (Konutlar için)	3+1		3+1		3+1		3+1							
Beyan Edilen Alan m²	162	m²	162	m²	182	m²	140	m²						
Düzeltilmiş Alan* m² (Geçek Alan)	162	m²	162	m²	182	m²	140	m²						
İstenen Fiyat TL	210.000		220.000		190.000									
Pazarlıklı Fiyat* TL (Eksper Görüşü)	210.000		220.000		180.000									
Konum Düzeltmesi (+-%)	0%	0%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%						
Şerefiye Düzeltmesi (+-%)	0%	0%	-5%	0%	-10%	0%	0%	0%						
İmarat Kalitesi Düzeltmesi (+-%)	0%	0%	8%	5%	5%	0%	0%	0%						
Düzeltilmiş Birim Fiyat	TL/m²		1296	TL/m²	1233	TL/m²	1350	TL/m²						
Emsal Ortalaması			1.293											
Emsal açıklamaları	Konu mülk ile aynı apartmanda olup, 15.gün önce satılmıştır.		Konu mülk ile aynı mahallede, 7.kat, 3+1, Merkezi sistem kaloriferli, 2-3 yıllık binadır. Değ. konu taşınmazın manzarası daha iyidir.		Konu mülk ile aynı mahallede, Zemin kat, 5-10 yıllık binada, 3+1, Merkezi sistem kaloriferlidir. Değ. konu taşınmazın manzarası daha iyidir.									
<p>Emsaller ile ilgili Diğer Açıklamalar : Emsal Yok ise Değeri Oluşturan Etkenler ve Alınan Yorumlar : Genel Rayç Değerlendirmesi : OSB ise yönetimin satış fiyatlarnı belirleriz. Benzer Özelliklerde ve imar koşullarında Arazilerin Birim Satış Değeri (TL/m²) : Konu gayrimenkulle aynı özelliklerde arazi ise aynı satış fiyatını tek değer vermiş, Aralık vermemizdir.</p>														
			1.000.-TL/m2											

RESİMLER :

Bina Dış Görünüş:



Bina Dış Görünüş:



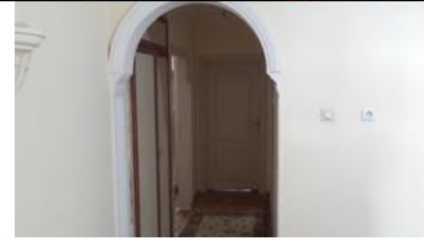
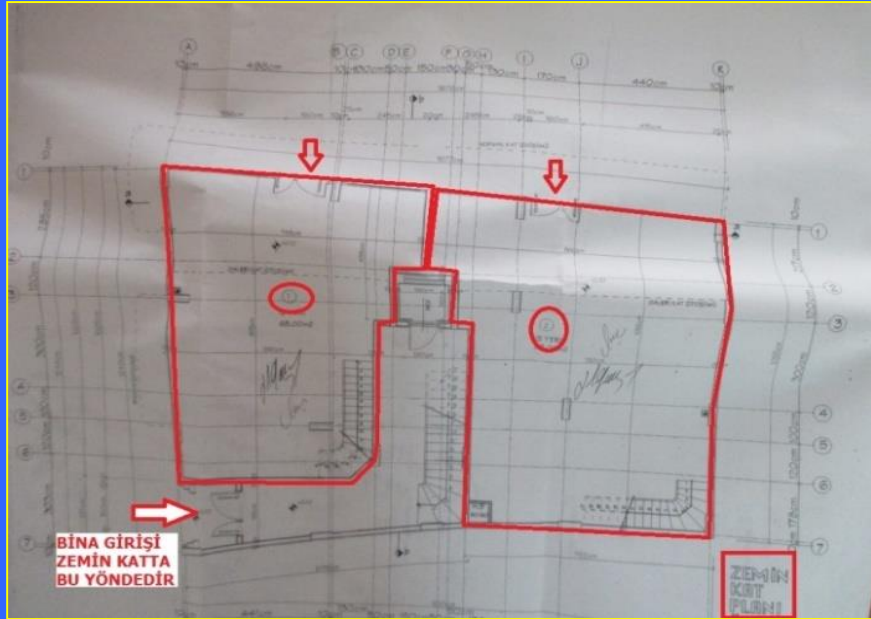
İmzalar ve Kaşe

ANREVA KUNJUSAL SAYBARKUL
DEĞERLENE VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Hacıhalil Paşa No: 79/2 Kat: 2
106 000 444 00 25 Faks: 0212 444 00 24

Sayfa 4 / 11

4.7.Rapor Eki

a) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,



Şekil 3-b: 5 no.lu bağımsız bölümün iç mekân görünümü



Şekil 3-c: 5 no.lu bağımsız bölümün iç mekân görünümü



Şekil 3-d: 5 no.lu bağımsız bölümün iç mekân görünümü



Şekil 3-e: 5 no.lu bağımsız bölümün iç mekân görünümü



İç Görünüş:



İç Görünüş:



İç Görünüş:



İç Görünüş:



İmzalar ve Kaşe

İmza: [Signature]
Kaşe: [Stamp]

ANNEKİT KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DEĞERLENDİRME A.Ş.
Maden 2. No. Bulvarı Kat: 2. Kat
10000 Ankara

Sayfa 5 / 11



İmzalar ve Kaşe

İmza: [Signature]
Kaşe: [Stamp]

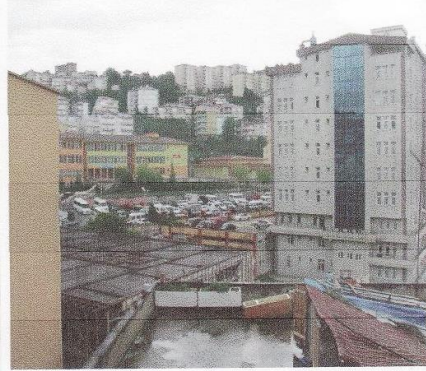
ANNEKİT KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DEĞERLENDİRME A.Ş.
Maden 2. No. Bulvarı Kat: 2. Kat
10000 Ankara

Sayfa 6 / 11

Manzara ve görüş alanı:



Manzara ve Görüş alanı:



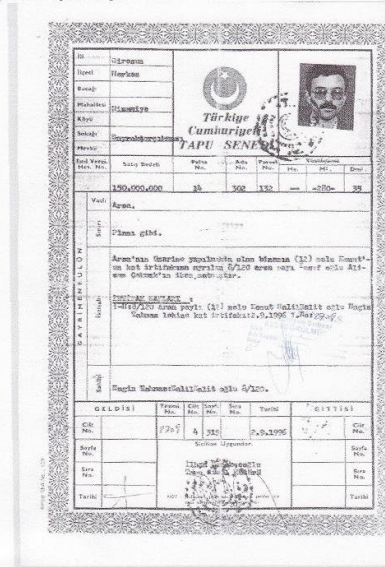
Emsal Gayrimenkullerin resimleri:



Emsal Gayrimenkullerin resimleri:



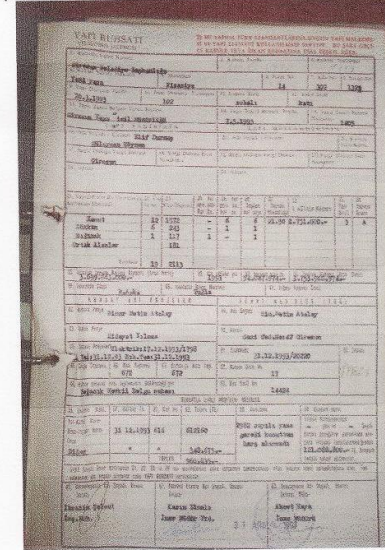
Tapu belgesi ve Takyidat belgesi :



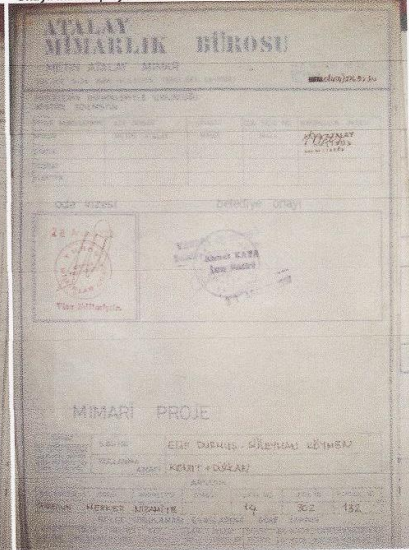
İmar planı ve İmar durum belgesi :



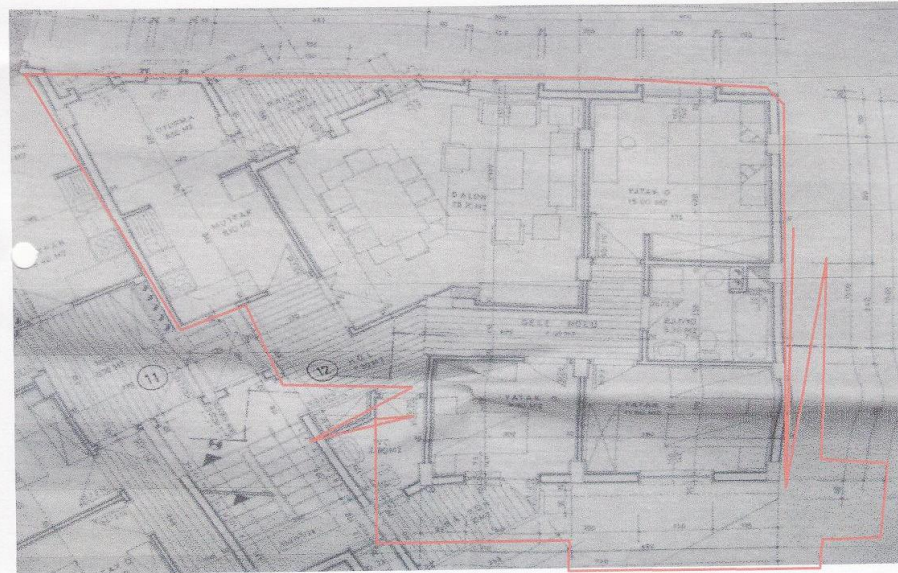
Yapı Ruhsatı:



Onaylı mimari proje :



Kat Planları (4.Kat Planı) :

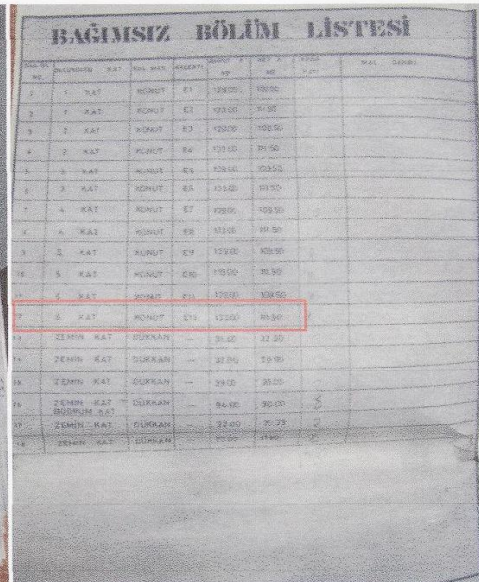
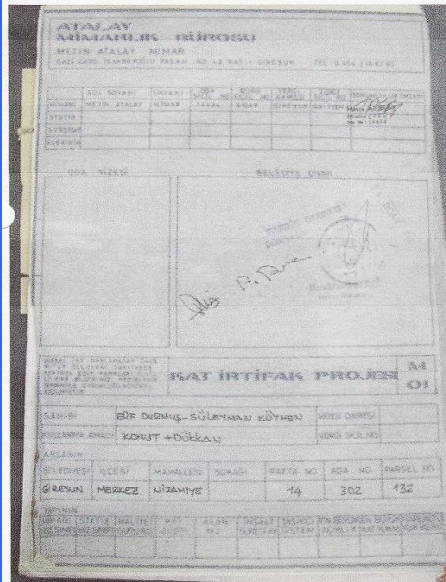
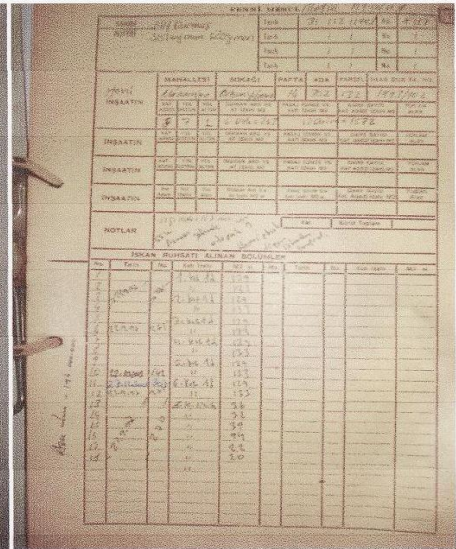
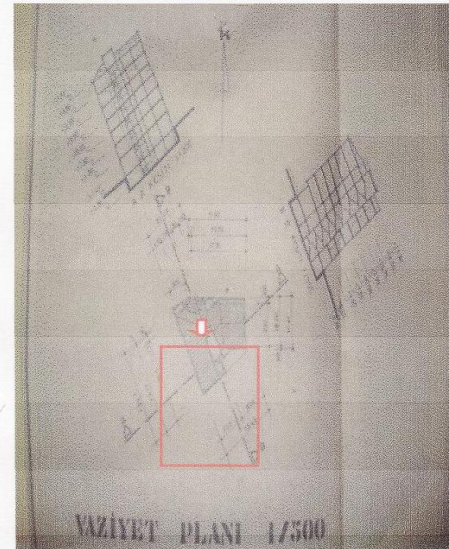


İmzalar ve Kaşe

- O. Schuch - Jan Engel

ANREVA KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Hacıosmanlı No: 20/2 Kat: 3/3 06570 ÇAYIROVA
Tel: 0312 445 00 00 Faks: 0312 445 00 04

Sayfa 9 / 11



İmzalar ve Kaşe

— O. Lohr — 2000

ANREVA KURUMSAL GAYİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Hacıosmanlı No: 2 Kat: 2 Ç. M. D. 06070 ANKARA
Tic. Sic. No: 274903 Şişli Etiler 06322 no: 7/1/15

Sayfa 10 / 11

KAMULAŞTIRMA DAVALARINDA BİLİRKİŞİ OLARAK GÖREV YAPACAKLARIN NİTELİKLERİ VE ÇALIŞMA ESASLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK

Raporlarda bulunması gereken asgarî bilgiler

MADDE 17 - (1) Bilirkişi raporlarında;

Kamulaştırılacak gayrimenkul mal veya kaynağın; cins ve nevinin, yüzölçümünün, kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarının ve her unsurun ayrı ayrı değ erinin, varsa vergi beyanının, kamulaştırma tarihindeki resmî makamlarca yapılmı ő kıymet takdirinin, arazi olması hâlinde kamulaştırma tarihindeki mevkii ve ő artlarına göre ve olduğu gibi kullanılması hâlinde getireceğ i net gelirinin, arsa olması halinde kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satı őlara göre satı ő değ erinin, yapı olması halinde resmî birim fiyatlarının, yapı maliyet hesaplarının ve yıpranma payının,

b) Bedele etki eden tüm kanunî verilerin, imar verilerinin, gayrimenkulün özgün nitelik ve kullanım şeklinin, değeri etkileyen hak ve yükümlülüklerin, gayrimenkul üzerindeki aynî ve şahsî irtifak haklarının ve gayrimenkul mükellefiyetlerinin, kadastro ve aplikasyon bilgilerinin, millî bir gayrimenkul bilgi sistemi için gereken verileri içeren özet bilgi formunun,

c) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçülerin ayrı ayrı irdelenmesi ve belirtilmesi şarttır.

(2) Raporlarda, bütün bu unsurların cevapları ayrı ayrı belirtilmek suretiyle ve ilgililerin beyanları da dikkate alınarak, herkesçe anlaşılabilir nitelikte gerekçeli değerlendirme neticesinde hazırlanarak kamulaştırılacak gayrimenkul mal veya kaynağın değeri açık ve net olarak belirtilir.

(3) Bu asgarî bilgileri içermeyen bilirkişi raporlarının mahkemeye sunulması halinde, tarafların itirazı üzerine veya mahkemelerce resen ek rapor istenilebilir.

Tüm bu yasal düzenlemelerde taşınmazın değerinde etkili olabilecek diğer objektif unsurların da dikkate alınması gerektiğini ifade etmesine rağmen söz konusu yasal düzenlemelerin hiçbirinde dikkate alınması gereken bu objektif unsurların neler olduğu ve bunların değerlemede nasıl dikkate alınacağı açıklanmamaktadır.

ARAZİ DEĞERLEME RAPOR ÖRNEĞİ

KAMULAŞTIRILAN TAŞINMAZ MALIN KIYMET TAKDİR RAPORU

TCK	-	Kamulaştırmanın Konusu		Yol İnşaatı ve Emniyet Sahası	
İli	Giresun	Pafta No.	-	Tapu Alanı (m ²)	552,18
İlçesi	Eynesil	Ada No.	326	Hesaplanan Alan (m ²)	-
Köyü	-	Parsel No.	18	Kamulaştırılan Alan (m ²)	-
Mahallesi	Boztepe	Cinsi ve Nevi (Tapu)	Fındık Bahçesi	İrtifak hakkı kurulan kısım (m ²)	129,88
Mevkii	-	Cinsi ve Nevi (Fili)	Fındık Bahçesi	Sağda Kalan (m ²)	422,30
				Solda Kalan (m ²)	-
İlgililerin Baba Adı, Adı ve Soyadı, Hisse Miktarları		Hasan, Abdullah CIVIL (tam) Tapulu			
a. Taşınmazın kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurları ve herbir unsurun ayrı ayrı değere etkisi		Arazi değerini artıran (olumlu) faktörler , bölgede nüfus yoğunluğunun yüksek olması (nüfus artış hızı % 2,64 olup, ilçe merkezinin nüfusu hızla artmakta (% 5,90) ve kırsal nüfus ise düşük düzeyde artmakta (% 0,46)), arazi varlığı içinde tarım arazisi varlığının payının yüksek düzeyde olması (tarım arazisinin toplam içindeki payı % 88,37)), kırsal nüfusun toplam içindeki payının nispeten yüksek olması (kırsal nüfusun payı % 49,47), arazilerde önemli tabansuyu yüksekliği, yaşıllık, çoraklık ve alkalilik sorununun olmaması, arazilerde taşlılık ve kayalılık sorununun olmaması, arazinin kıyı, karayolu ve ilçe merkezine yakınlığı, tarım dışı amaçlarla kullanım olanağının olması, maliklerde araziye aşırı bağımlılık ve bölgede/kırsal kesimde yaşama/çalışma arzusunun olması. Arazi değerini azaltan (olumsuz) faktörler ; su erozyonu riskinin olması (arazi varlığının % 30,9'unda şiddetli ve çok şiddetli su erozyonu etkili), arazilerin eğimli olması (toplam arazi varlığının içinde düz ve hafif eğimli arazi bulunmamakta olup, orta eğimli arazilerin payı % 1,92 ve eğimli arazilerin payı % 98,08), arazi yetenek sınıflarının toprak işlemeli tarıma uygunluğunun düşük olması (toplam arazi varlığının % 11,01'i I-IV. yetenek sınıfında), yağışın fazla ve eğimin yüksekliğine bağlı olarak arazilerde heyelan riskinin fazlalığı, verimli üst toprak tabakası derinliğinin yetersizliği veya toprak sığlığı sorunun yaygın olması (derin ve orta derin toprakların toplam içindeki payı % 30,94), arazilerde düşük düzeyde de olsa taşlılık ve kayalılık sorununun etkili olması.			
b. Varsa Vergi Beyanı (Arsa, Arazi ve Bina) (YTL/m ²)		2002 Genel Beyan döneminde kiraç arazi asgari beyan değeri 0,005 YTL/m ² olup, yeniden değerlendirme değer artış oranı üzerinde 2004 yılı arazi değeri 0,007 YTL/m ² dir.			

c. Kamulaştırma tarihinde resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri (YTL/m ²)	Kamulaştırma alanı çevresinde resmi kurumlar tarafından yapılmış kıymet takdiri bulunamamıştır.
d. Taşınmaz arazi ise, kamulaştırma tarihindeki kullanım biçimi ve yıllık ortalama net geliri (YTL)	Tünelin üzerindeki ve çevresindeki arazi niteliğindeki taşınmazlarda yaygın olarak fındık tarımı yapılmaktadır. Boztepe Mahallesi'nde fındık bahçelerinin 2004 üretim yılı fiyatlarıyla yıllık ortalama net gelirin 292,39 YTL'da olduğu saptanmıştır.
e. Taşınmazın bulunduğu çevrede geçerli kapitalizasyon faiz oranı (%)	Boztepe Mahallesi ve çevresi için kapitalizasyon oranı % 2,26 olarak saptanmıştır. Taşınmazın a bendinde sıralanan bütün olumlu/olumsuz özellikler dikkate alınarak bu oran % 3 olarak alınmıştır.
f. Çıplak toprak değeri (YTL)	Kapitalizasyon oranı % 3 ve % 50 objektif değer alınarak fındık bahçesinin çıplak toprak değeri 14.62 YTL/m ² veya 14.619,53 YTL'da ve ağaçla kaplı arazi değeri 17,06 YTL/m ² veya 17.064,88 YTL'da olarak hesaplanmıştır (irtifak öncesi değer). Tünel inşaatının arazi yüzeyinin olduğu gibi kullanılmasını olumsuz etkilemediği , yörede yapılan jeoteknik etütlerle tespit edilmiştir. Taşınmazda irtifak tesisinin neden olduğu değer düşüklüğünün oranı; taşınmazın cinsi, yüzölçümü, kullanım şekli, irtifak hakkının kapladığı alan ve bu alanın parselin yüzölçümü içindeki payı, irtifak tesis edilen alanın konumu, geometrik durumu gibi faktörler dikkate alınarak tespit edilmiştir. İrtifak hakkı tesisinden sonra araziye olan talep ve arazinin rahatlığının olumsuz etkilenebilme riski olduğundan, irtifak sonrası arazi değeri, kapitalizasyon faiz oranı % 2,20 alınarak takdir edilmiştir. Buna göre irtifak sonrası arazi değeri 13.302,57 YTL'da olarak takdir edilecek olup, irtifak öncesi ve sonrası arazi değeri arasındaki fark (kıymet düşüklüğü) 1.316,96 YTL'da veya 1,31 YTL/m ² olmaktadır. Değerleme bilimi ve Yargıtay uygulamalarına göre 2942 sayılı Kanun'un 11. maddesinin son fıkrasında irtifak karşılığının takdirinde dikkate alınacak değer kaybının taşınmazın tamamındaki kıymet düşüklüğü olacağı açıktır. Buna göre toplam irtifak hakkı bedeli taşınmazın tamamı (552,18m ²) üzerinden hesaplanacağından, bu değer 727,20 YTL olacaktır.
g. Arazi üzerinde varsa diğer meyveli ve meyvesiz ağaçların takdir edilen değerleri (YTL)	Arazinin belirli bir derinliğinde irtifak hakkı tesis edildiğinden, yüzeydeki meyveli ve meyvesiz ağaçlara hasar verilmesi söz konusu değildir; bu nedenle ağaç ve diğer unsurların bedelleri takdir edilmemiştir.
h. Arazi bedelinde yapılacak indirimler (YTL)	-
i. Taşınmaz üzerinde yapı varsa, yapının nevi, inşaat malzemesi, yaşı, toplam alanı ve resmi birim fiyatlara göre maliyeti (YTL)	-
ı. Yapılarda değer artırıcı/azaltıcı özellikler ve bunun bedeli (YTL)	-
j. Yapının toplam bugünkü değeri (YTL) (j=±i)	-
k. Yapının yaşı ve bakım durumuna uygun amortisman oranı ve yıpranma tutarı (YTL)	-