



**D TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



**ANKARA İLİ / YENİMAHALLE İLÇESİ / ORMAN ÇİFTLİĞİ
MAHALLESİ/**

6024 ADA 17 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2025/OZ/58

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz

**Özgür
AKDOĞAN
BULUT**

Bu belge *****
kimlik numaralı
Özgür AKDOĞAN
BULUT tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 31/12/2025
12:01

**Kevser
Demirci**

Bu belge *****
kimlik numaralı
Kevser Demirci
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 31/12/2025
10:16

**Sevki
TOLAN**

Bu belge *****
kimlik numaralı
Sevki TOLAN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 31/12/2025
10:29



DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	14.10.2025
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	BEŞTEPE Mah. MECNUN CAD. 44 / 1-2-3-4-5-6-7 ve 8, YENİMAHALLE / ANKARA
DEĞERLEME TARİHİ	20.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	2025/OZ/58
RAPORUN KONUSU	Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi, 564,00 m ² yüzölçümlü 6024 ada 17 parsel sayılı "Kargir Apartman" nitelikli ana yapıda, 1-2-3-4-5-6-7 ve 8 bb no.lu taşınmazların güncel piyasa değerinin ve kira değerinin tespiti
TAPU İNCELEMESİ	22.10.2025 tarihinde, saat 12:05-12:08 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar 3.5 başlığında belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Yenimahalle Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmaz 11.04.1957 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şenyuva Yapı Kooperatifi İmar Planı dahilinde "Konut Alanı" içinde kalmakta olup, yapılaşma şartları: blok nizam, bina yüksekliği: 3 kat, ön bahçe mesafesi: 5 mt, yan bahçe mesafesi: 3 mt, şeklindedir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	KDV Hariç Mevcut Durum Piyasa Değeri; 33.000.000,00 TL (Otuzüçmilyon Türk Lirası) KDV Dahil Mevcut Durum Piyasa Değeri; 33.330.000,00 TL (Otuzüçmilyonüçyüzotuzbin Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Özgür AKDOĞAN BULUT (SPK Lisans No:402500)
DENETMEN	Kevser DEMİRCİ (SPK Lisans No: 403295)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Şevki TOLAN (SPK Lisans No:400258)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişisel tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; Hususlarını beyan ederiz.



BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.5 Değerleme Tarihi
- 1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı
- 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirket Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporun Kapsamı

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
- 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi



BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi
- 4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı
- 4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
 - 4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)
 - 4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
 - 4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
 - 4.10.3 Maliyet Yaklaşımı
 - 4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı
- 4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.15 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
- 4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.22 Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları



BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

BÖLÜM 6

SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri

EKLER: 1- TAKBİS Belgesi 2- Proje, ruhsat ve iskân belgeleri
3- Taşınmaz Fotoğrafları 4- Lisans Belgeleri



1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde, 2025/OZ/58 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerleme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Şevki TOLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı), Kevser DEMİRCİ (Denetmen) ve Özgür AKDOĞANBULUT (Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerleme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanı Şevki TOLAN görev almıştır.

1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 20.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış, 31.12.2025 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 14.10.2025 tarihinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 14.10.2025 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2025/OZ/58 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili tarafımızca daha önce değerleme raporu hazırlanmamıştır.



BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yalı Mahallesi, Kadir Sokak, Helis More Residence, No:14, Daire:228, Kartal/İstanbul adresinde, 24.12.2009 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 19.03.2010 tarihli toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren “Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi” hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerleme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır.

Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket 1996 yılında Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanı ile kurulmuş olup, 14.10.2010 tarihi itibarı ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsüne geçmiş ve ünvanı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Şirket Metro Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından portföy yönetim hizmeti almaktadır. Şirketin amacı, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir.

Şirket merkezi; Esentepe mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metrocity, No:171 A blok, Kat:17 Şişli/İSTANBUL adresinde yer almaktadır.



2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi, 564,00 m² yüzölçümlü 6024 ada 17 parsel sayılı "Kargir Apartman " nitelikli ana yapıda yer alan 1-2-3-4-5-6-7 ve 8 bb no.lu "Mesken" vasıflı 8 adet taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın mevcut hali ile güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Raporun Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi, 564,00 m² yüzölçümlü 6024 ada 17 parsel sayılı "Kargir Apartman " nitelikli anayapıda yer alan 1-2-3-4-5-6-7 ve 8 bb no'lu "Mesken" vasıflı 8 adet taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

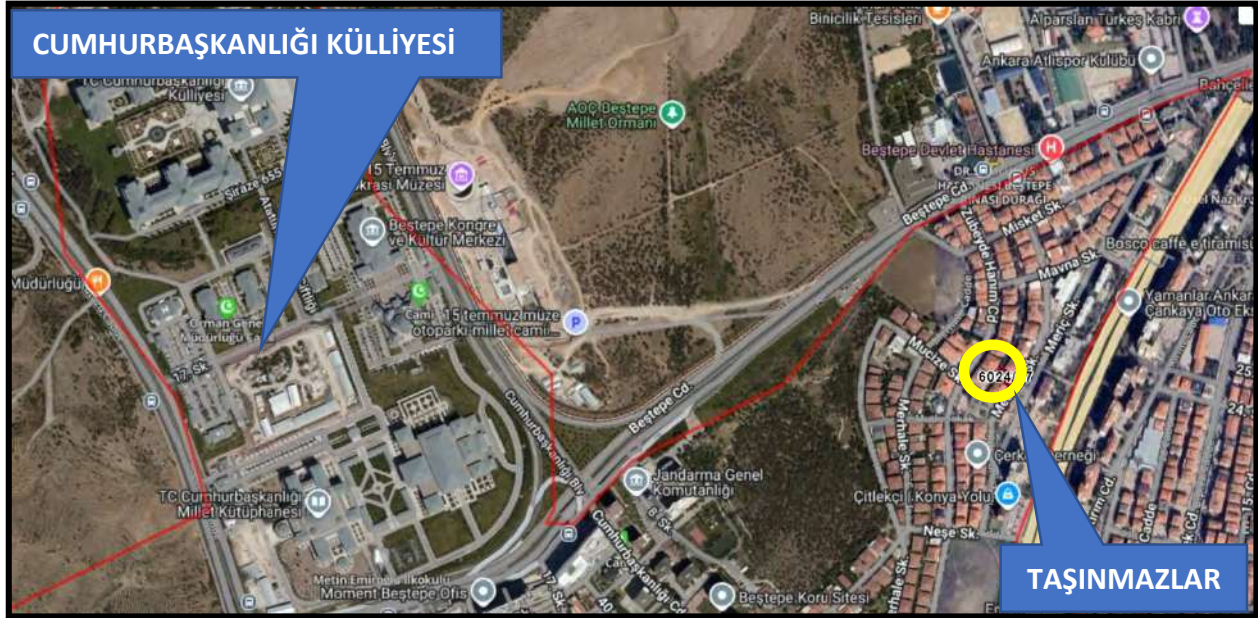
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Taşınmazlar; Tapu kayıtlarında Orman Çiftliği Mahallesi, Belediye ve adres kayıt sistemi kayıtlarında Beştepe Mahallesi, Mecnun Caddesi, No:44/1-2-3-4-5-6-7 ve 8, Yenimahalle/ANKARA adresinde konumlanmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım; Cumhurbaşkanlığı Külliyesi çıkış noktası olarak alındığında, külliye'nin güneyinden geçen Beştepe caddesi üzerinden kuzeydoğu yönde yaklaşık 1,20 km ilerlenir ve güneydoğu yönde Zübeyde Hanım Caddesine girilir. Yaklaşık 300 mt ilerlenir ve güneydoğu yönde Mucize Sokağı ve 100 mt sonra kuzeydoğu yönde Mecnun Caddesine girilir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana yapı sol kolda 44 kapı no.lu binadır.

Taşınmazların bulunduğu bölge konut amaçlı kullanımın yaygın olduğu eski yerleşim alanlarındandır. Yakın çevrede Cumhurbaşkanlığı Külliyesi, Atatürk Orman Çiftliği ve A.Ş.T.İ. Otogarı bulunmaktadır. Alt yapı sorunu bulunmayan bölgede ulaşım Beştepe Caddesi üzerinden toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanmaktadır.

6024 ada 17 parsel Koordinatları: 39.926701,32.814301



3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmazların kat konum ve alan uygunluğu için TKGM Web portalında mevcut 12.01.1998 tarihli Kat İrtifak projesi incelenmiştir. Yenimahalle Belediyesi'nde yapılan dosya incelemesinde, değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş 13.07.1984 tarih 624 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ve 22.08.1985 tarih 29/85 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi olduğu görülmüştür. Söz konusu belgeler toplam 997 m² inşaat alanı için düzenlenmiş olup, projesinde ve mahallinde -1+3=4 kat olan binanın, ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesinde, -3+1=4 kat olarak sehven yazıldığı görülmüştür.

İlgili dosya incelemesinde taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evraka (yapı tatil tutanağı, yıkım kararı v.b.) rastlanılmamıştır.



3.3. İmar Bilgileri

Yenimahalle Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmaz 11.04.1957 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şenyuva Yapı Kooperatifi İmar Planı dahilinde "Konut Alanı" içinde kalmakta olup, yapılaşma şartları :bina yüksekliği:3 kat, ön bahçe mesafesi:5 mt, yan bahçe mesafesi:3 mt, şeklindedir.

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği:	1/1000
Tasdik Tarihi:	11.04.1957
İmar Planı	ŞENYUVA YAPI KOOPERATİFİ İMAR PLANI_PLAN NOTU (32300 VE 41195)
Plan Notu:	Plan notu için tıklayınız...
Kullanım Kararı:	
Kat Adedi	İnşaat Nizamı
Bina Yüksekliği	Ön Bahçe
teo-zoning-emsal	Yan Bahçe
T.A.K.S	Arka Bahçe
Açıklama	

ŞENYUVA YAPI KOOPERATİFİ İMAR PLANI (6014...6018-6020...6028-6032...6035-6036/12...19 ADALAR) (32300 VE 41195)

- 1- KONUT ADALARINDA PARSELASYON PLANI YAPILIRKEN;
 - 1.1 PLAN ÜZERİNDEKİ ŞEMATİK PARSEL BÖLÜNMELERİ AZAMI OLARAK DİKKATE ALINACAKTIR.
 - 1.2 ADALARDAKİ ŞEMATİK PARSELLERİN SAYILARI SABİTTİR. PARSEL ADEDİ ARTIRILAMAZ.
- 2- İNŞAAT YAKLAŞMA MESAFELERİ;
 - 2.1 ÖN BAHÇE MESAFESİ 25 M'LİK ANA YOLA 10M, DİĞER YOL VE YAYA YOLLARINDA 5'ER METRE OLACAKTIR.
 - 2.2 YAN BAHÇE MESAFESİ ARA PARSELLERDE MİNİMUM 3M., KÖŞEBAŞI PARSELLERDE VE KONUT DIŞI BİR FONKSİYONA KOMŞU PARSELLERDE PLANDA AKSİ BELİRTİLMEDİĞİ TAKDİRDE 5M. OLACAKTIR.
- 3-PLANDA KONUT ADASI OLARAK BELİRLENEN ADALAR İÇERİSİNDEKİ KONUTLARIN MEVCUT DURUMU İMAR DURUMUDUR BUNLARA HİÇBİR EKLENTİ İLAVE VE TADİLAT YAPILAMAZ.
- 4- ÜZERİNDE MÜŞTEMİLAT BULUNAN PARSEL BOŞ PARSEL KABUL EDİLECEKTİR.
- 5- EĞİTİM, SAĞLIK, BELEDİYE HİZMET ALANI, CAMİ VE YEŞİL ALANLAR YOL VE OTOPARK ALANLARI KAMUYA TERKEDİLECEKTİR.
- 6- KONUTLARIN ÖZEL OTOPARK İHTİYACI YÖNETMELİK KOŞULLARINA GÖRE PARSEL İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.
- 7- CAMİ ALANLARINDA TİCARET, KONUT VB.KULLANIMLAR YER ALAMAZ.
- 8- BİNALARA EN AZ 5 M. YOLLARA VE PARSEL SINIRLARINA EN AZ 2 M. YAKLAŞMAK KOŞULUYLA GEREKLİ YERLERE T.E.K. TRAFOSU YAPILABİLİR.
- 9- KAT ADEDİ 3 TÜR.

(İMAR İDARE HEYETİNİN 29.03.1957 GÜN VE 226 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLEREK, NAFLA VEKÂLETİ'NİN 11.04.1957 GÜN VE 12120 SAYILI KARARI İLE ONAYLANDI.)

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Taşınmazlar için 22.10.2025 tarihinde saat 12:05-12:08 itibariyle alınan takbis belgelerine göre, son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır. Taşınmazlar için 22.10.2025 tarihinde saat 12:05-12:08 itibariyle alınan takbis belgelerine göre taşınmazların tamamı üzerinde;

Beyanlar Bölümünde:

Yönetim Planı : 11.02.1998

Diğer (Konusu: Adres değişikliğine ait yazı ve ekleri dosyasındadır.) Tarih: 09/04/2007
Sayı: 1276 (Malik/Lehtar: VAN-ET ENTEGRE ET SANAYİ VE TİCARET A.Ş.)

Eklenti Bölümünde

1 bb: 209115 Depo E-1 DEPO, **2 bb:** 209116 Depo E-2 NOLU DEPO, **3 bb:** 209117 Depo E-3 NOLU DEPO, **4 bb:** 209118 Depo E-4 DEPO, **5 bb:** 209119 Depo E-5 NOLU DEPO, **6 bb:** 209120 Depo E- 6 NOLU DEPO, **7 bb:** 209121 Depo E-7 NOLU DEPO, **8 bb:** 209122 Depo E-8 NOLU DEPO

Tablo 1. Taşınmazın Tapu Bilgileri

ANAYAPI TAPU KAYDI						
İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	ANA TAŞINMAZ YÜZÖLÇÜM(m²)
ANKARA	YENİMAHALLE	ORMAN ÇİFTLİĞİ	6024	17	KARGİR APARTMAN	564,00

BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYDI										
KAT	BB NO	ARSA PAYI	NİTELİK	TAŞINMAZ ID	MALİK	CİLT	SAYFA	TARİH	YEVMİYE	UAVT
ZEMİN	1	77/564	MESKEN	1674687	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	72	7084	7.07.2021	46048	1304513375
ZEMİN	2	65/564	MESKEN	1674688			7085			1319812861
1	3	76/564	MESKEN	1674689			7086			1274814365
1	4	70/564	MESKEN	1674690			7087			1284714035
1	5	67/564	MESKEN	1674691			7088			1318312913
2	6	76/564	MESKEN	1674692			7089			1284414040
2	7	67/564	MESKEN	1674693			7090			1320112855
2	8	66/564	MESKEN	1674694			7091			1284114053

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerleme konusu taşınmazların kat konum ve alan uygunluğu için TKGM Web portalında mevcut 12.01.1998 tarihli Kat İrtifak projesi incelenmiştir. Yenimahalle Belediyesi'nde yapılan dosya incelemesinde, değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş 13.07.1984 tarih 624 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ve 22.08.1985 tarih 29/85 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi olduğu görülmüştür. Söz konusu belgeler toplam 997 m² inşaat alanı için düzenlenmiş olup, projesinde ve mahallinde -1+3=4 kat olan binanın, ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesinde, -3+1=4 kat olarak sehven yazıldığı görülmüştür.

Detay bilgilere Plan, Proje, Ruhsat Başlığı altında yer verilmiştir. Taşınmaz için temin edilen TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemede mevzuat kapsamında portföye alınmasına engel herhangi bir takyidat kaydının bulunmadığı anlaşılmıştır. Ayrıca taşınmaz halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyündedir.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana yapı, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanundan önce inşa edilmiş olup bu kanuna tabi değildir.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yer alan yapı proje ve eklerine uygun olarak yapılmış olup, bahsi geçen projenin tadil edilmesi, değişiklik yapılması durumunda iş bu gayrimenkul değerleme raporunun revize edilmesi gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

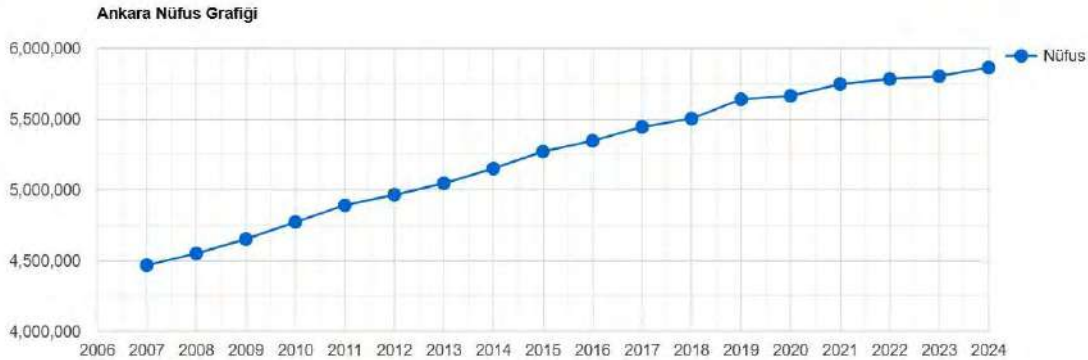
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara İli;



Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2022 yılı itibarıyla 5.747.325 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda

bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.



Yenimahalle İlçesi



Yenimahalle, Ankara ilinin merkezi ilçelerinden biri olup, 1957 yılında kurulmuştur. İlçede 54 mahalle bulunmaktadır. Yenimahalle, ilçe merkezi haricinde engebeli bir arazide kurulmuştur. Denizden yüksekliği 830 metredir. İlçenin yüzölçümü 274 km²'dir. Komşu illerden gelen Çubuk Çayı, Hatip Çayı ve İncesu Deresi, ilçenin Akköprü mevkiinde birleştikten sonra Çiftlik, Güvercinlik ve Etimesgut'tan geçerek Sincan'a bağlı olan Osmaniye Köyü'nün yakınındaki Akıncı Ovası'ndan gelen Ova Çayı ile

birleşerek Ankara Çayı adını alır ve Sakarya Nehri'nin büyük bir kolu olarak Polatlı sınırlarına kadar girer. Yenimahalle ilçesi, kuzeyde Kahramankazan, doğuda Keçiören ve Altındağ, güneyde Etimesgut ve Çankaya, batıda ise Sincan ilçesi ile komşudur. Güney ve kuzey olarak birbirinden kopuk iki parçalı halde bulunan Yenimahalle sınırlarını tek parça haline getiren yeni düzenlemeyle, ilçenin kuzey bölümü korunarak; kuzey bölümünden tamamen kopuk olan Güney bölümündeki; Dodurga ve Alacaatlı mahallelerinin çevre yolunun dışında kalan ile Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu, Balıkuyumcu, Fevziye ve Şehitali mahalleleri tüm sınırlarıyla birlikte Etimesgut'a bağlanmış, Dodurga ve Alacaatlı mahallelerinin çevre yolunun doğusunda kalan ana bölümleri ile Çayyolu, Prof. Dr. Ahmet Taner Kışlalı, Ümit, Koru, Konutkent ve Yaşamkent mahalleleri tüm sınırları ile Çankaya'ya bağlanmıştır. Bu değişiklikten sonra Yenimahalle ilçesinin yüzölçümü ve nüfusu ciddi olarak düşmüştür.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

IMF, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025 yıllarında %3,2 düzeyinde büyüyeceğini öngördü. ABD ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde beklentilerin bir miktar altında büyüdü. Ülkede Eylül ayı çekirdek enflasyon verileri enflasyonist baskıların halen canlı olabileceğine işaret etti. ABD'de tarım dışı istihdam Ekim'de grevlerin ve kasırgaların etkisiyle yaklaşık son 4 yılın en düşük düzeyinde artış kaydederek işgücü piyasasına ilişkin aşağı yönlü riskleri gündemde tuttu. Euro Alanı ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde çeyreklik bazda %0,4, yıllık bazda %0,9 ile beklentilerin üzerinde büyüdü. ECB Ekim ayı toplantısında referans faiz oranlarında 25'er baz puanlık indirime gitti. Japonya Merkez Bankası (BoJ) ise politika faizini değiştirmeyerek %0,25 düzeyinde bıraktı. Yılın üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %4,6 büyüyen Çin'de Ekim ayına ilişkin PMI verileri eşik değerin üzerinde gerçekleşti. Ekim'de endüstriyel metal fiyatları gerileme kaydederken, güvenli yatırım arayışları altın ve gümüş fiyatlarını destekledi. Dalgalı bir seyir izleyen petrol fiyatları Eylül sonuna göre yatay bir görünüm sundu. IMF'nin Ekim ayı Dünya Ekonomik Görünüm raporunda sıkı parasal koşullara rağmen küresel ekonominin direncini koruduğu ve resesyon senaryosunun gerçekleşmediği vurgulanırken, orta vadede aşağı yönlü risklerin küresel büyüme görünümünü bozabileceği ifade edildi. Bu çerçevede para politikasının beklenenden uzun süre sıkı kalması, süregelen jeopolitik gerginlikler, Çin'de durgunluğun derinleşmesi, finansal piyasalardaki kırılganlık ve korumacı tedbirlerin yükselişi büyümeyi baskılayabilecek unsurlar olarak sıralandı. Bu varsayımlar paralelinde 2024 ve 2025 için küresel büyüme tahminlerini %3,2 olarak belirleyen IMF, bir önceki rapora göre 2024 öngörüsünü korurken 2025 öngörüsünü 0,1 puan aşağı yönlü revize etmiş oldu. Kuruluş, Türkiye için 2024 büyüme tahminini aşağı yönlü revizyonla %3,0 düzeyinde belirlerken, 2025

büyüme tahminini %2,7 olarak korudu. Dünya genelinde enflasyona karşı verilen mücadelenin büyük oranda başarılı olduğunu belirten IMF, Türkiye’de yıllık enflasyonun 2024 sonunda %43, 2025 sonunda %24 düzeyinde gerçekleşmesini bekliyor. ABD’de Eylül ayına ilişkin manşet enflasyon verileri petrol fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle gerilemeye devam etse de enflasyonist baskılardaki zayıflamanın beklentilerden yavaş gerçekleştiğine işaret etti. Bu dönemde TÜFE %0,1 oranındaki piyasa öngörüsüne karşılık aylık bazda %0,2 artarken, yıllık TÜFE enflasyonu da %2,4 ile beklentilerin üzerinde gerçekleşti. Öte yandan, Eylül’de çekirdek göstergeler enflasyon görünümünde daha belirgin bir bozulmaya işaret etti. Bu dönemde çekirdek TÜFE aylık bazda %0,3 artarken, yıllık çekirdek TÜFE enflasyonu Ağustos’taki %3,2 düzeyinden %3,3’e yükselerek enflasyon dinamiklerinin beklenen ölçüde zayıflamadığına işaret etti. Eylül’de kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endekslerindeki aylık artış da bir önceki aya göre ivme kazanarak manşette %0,2, çekirdekte %0,3 düzeylerinde gerçekleşti. Euro Alanı ekonomisi öncü verilere göre yılın üçüncü çeyreğinde çeyreklik bazda %0,4 ile %0,2 düzeyindeki piyasa beklentisinin oldukça üzerinde büyüdü. Yılın ikinci çeyreğinde daralan Almanya ekonomisinin üçüncü çeyrekte büyüme kaydetmesi, Euro Alanı’nın genel görünümüne pozitif katkı sağladı. Böylece bölgede dönemsel GYSH büyümesi son 9 çeyreğin en olumlu performansını gösterirken, yıllık bazda büyüme oranı da %0,9 seviyesine ulaştı. Ekim ayında imalat PMI 46,0 ile eşik değerin altında kalmaya devam etse de son 5 ayın en yüksek düzeyine ulaşarak sektörde daralmanın yavaşladığını gösterdi. Hizmetler PMI ise 51,2 ile son 8 ayın en düşük seviyesine gerilemesine karşılık sektörde genişlemenin sürdüğüne işaret etti. Çin’de ise ekonomik büyüme üçüncü çeyrekte yıllık bazda %4,6 ile beklentiye bir miktar aşsa da bir önceki çeyrek performansının 0,1 puan altında kaldı. Eylül ayında TÜFE’nin artış yönündeki beklentiye karşılık değişim göstermemesi paralelinde yıllık TÜFE enflasyonu %0,4 düzeyine indi. Bu dönemde üretici fiyatları yıllık bazda %2,8 düşüşle öngörülenden hızlı geriledi. Çin ekonomisinde durgunluğun sürdüğüne işaret eden büyüme ve enflasyona karşılık, Ekim ayına ilişkin PMI verileri ekonomide toparlanma sinyali verdi. NBS tarafından yayımlanan resmi PMI verileri Ekim’de imalat sanayiinin (50,1) beş ay sonra ilk kez genişleme eğiliminde olduğunu, hizmet sektöründe (50,2) ise olumlu gidişatın sürdüğünü gösterdi

Dünya Bankası Tahminleri

	Haziran 2024 Tahminleri (%)			Değişim* (% puan)	
	2024	2025	2026	2024	2025
Büyüme					
Dünya	2,6	2,7	2,7	0,2	0,0
GE	1,5	1,7	1,8	0,3	0,1
ABD	2,5	1,8	1,8	0,9	0,1
Euro Alanı	0,7	1,4	1,3	0,0	-0,2
Japonya	0,7	1,0	0,9	-0,2	0,2
GOE	4,0	4,0	3,9	0,1	0,0
Çin	4,8	4,1	4,0	0,3	-0,2
Rusya	2,9	1,4	1,1	1,6	0,5
Brezilya	2,0	2,2	2,0	0,5	0,0
Türkiye	3,0	3,6	4,3	-0,1	-0,3
Küresel Enflasyon	3,5	2,9	2,8	-0,2	-0,5
Dünya Ticaret Artışı	2,5	3,4	3,4	0,2	0,3

(*) Ocak 2024 tahminlerinden farkı (GE) Gelişmiş ekonomiler (GOE) Gelişmekte olan ekonomiler

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Mevsimsel etkilerden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Ağustos ayında %8,5'e geriledi. Ağustos ayında işsizlik oranındaki düşüşte işgücündeki 10 bin kişilik azalışa karşılık istihdam edilenlerin 78 bin kişi artması etkili oldu. Bu dönemde istihdam oranı %49,7'ye yükselirken, işgücüne katılım oranı %54,3 oldu. Öte yandan, en geniş tanımlı işsizlik oranı olan atıl işgücü oranı Ağustos'ta Temmuz ayına göre 0,7 puan artarak %27,2 oldu. Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi Haziran (-%5) ve Temmuz (-%4) aylarının ardından Ağustos ayında da yıllık bazda %5,3 daraldı. Bu dönemde üretim imalat sanayii ile madencilik

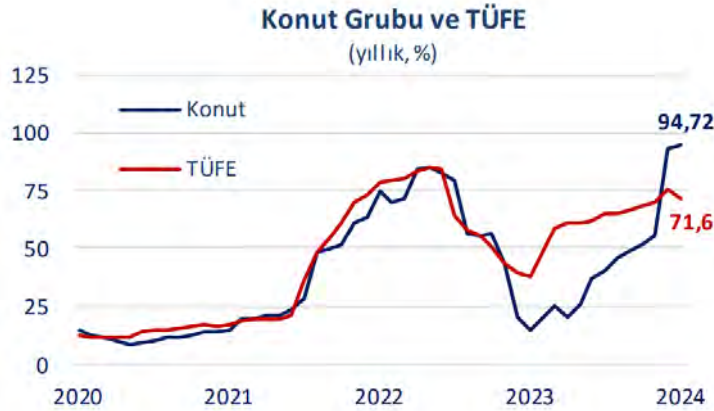


ve taş ocakçılığı sektörlerinde yıllık bazda %5,4 azalırken, elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme sektöründeki %1,6'lık artış ana endeksteki düşüşü sınırlandırdı. 24 imalat sanayii sektöründen 17'sinde üretim yıllık bazda gerilerken, en sert düşüş Nisan ayından bu yana daralan motorlu kara taşıtları imalatında gerçekleşti. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre ise sanayi üretimi Ağustos'ta aylık bazda %1,6 oranında geriledi. Endeksin detayları, daralmanın tüm ana sektörler geneline yaygın olduğunu gösterdi. İstanbul Sanayi Odası (İSO) tarafından yayımlanan Türkiye imalat PMI verisi Ekim'de 45,8'e yükselse de art arda yedinci ayda da eşik değerın altında kalarak sektörde zorlu faaliyet koşullarının sürdüğüne işaret etti. Bu dönemde üretim ve yeni siparişler yavaşlarken, siparişlerdeki durgunluğun etkisiyle istihdam ve satın alma faaliyetleri de geriledi. Girdi stoklarında Mayıs 2020'den bu yana en sert düşüşün kaydedilmesi dikkat çekti. Diğer taraftan, endekse göre enflasyonist baskıların yılın son çeyreğinin başında da azalmaya devam etmesi olumlu bir gelişme olarak izlendi. Sektörel bazda incelendiğinde PMI verisinin gıda ürünleri imalatı sektöründe üç ayın ardından yeniden 50 eşik değerinin üzerine çıktığı, diğer sektörlerde ise daralma bölgesindeki seyrin sürdüğü görüldü. Yıllık enflasyon beklentileri Ekim'de gerilemeye devam etti. Ağustos ayında mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre ticaret satış hacmi aylık bazda %2,9 ile son 5 ayın en hızlı yükselişini kaydetti. Toptan ve perakende satış hacimleri de aylık bazda sırasıyla %3,5 ve %2,2 yükseldi. Ağustos'ta perakende satış hacmi aylık bazda otomotiv yakıtı dâhil tüm alt kalemlerde artış kaydetti. Perakende satışlardaki yıllık artış %13,3 ile Mart ayından bu yana en yüksek seviyesinde gerçekleşti. Mayıs ayından bu yana yıllık bazda daralan toptan ticaret satış hacmi de Ağustos'ta yıllık bazda %3,1 oranında arttı. Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre, tüketici güven endeksi Ekim'de aylık bazda %3 artarak 80,6 düzeyine ulaştı. Böylece yükselişini üçüncü ayına taşıyan endeks, Haziran 2023'ten bu yana en yüksek seviyesinde kaydedildi. Endeksin detayları incelendiğinde gelecek 12 aylık dönemde hanenin maddi durum beklentisine ilişkin değerlendirmeler %6,1 oranında iyileşirken, konut satın alma veya inşa ettirme (%15,6) ile otomobil satın alma (%12,3) ihtimallerindeki hızlı artışlar dikkat çekti. Ekim ayında mevsimsellikten arındırılmış reel kesim güven endeksi de aylık bazda 3 puan artışla 102,2 seviyesine yükseldi. Bu dönemde sektörel güven hizmet ve perakende ticaret sektörlerinde sırasıyla %1,5 ve %0,1 artarken, inşaat sektöründe %1,7 oranında geriledi. Böylece, ekonomik güven endeksi Ekim ayında %3,2 oranında artarak 98 oldu. Aynı dönemde mevsimsellikten arındırılmış imalat sanayii kapasite kullanım oranı ise aylık bazda 0,7 puan düşüşle %75,2'ye indi. Konut satışlarında Temmuz ve Ağustos aylarında gözlenen yıllık artış Eylül'de ivme kazandı. Bu dönemde satışlar geçen yılın aynı ayına kıyasla %37,3 oranında yükselerek 140.919 adet düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde ipotekli satışlar %87,4 ile bu yıl ilk kez yıllık bazda artış kaydederken, diğer satışlar da %32,8 yükseldi. Böylece, Haziran'dan bu yana ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı kademeli olarak artsa da %9,7 ile sınırlı kalmaya devam etti. Eylül'de ilk el satışların toplam konut satışları içindeki payı da %31,8 düzeyinde gerçekleşti. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise yıllık bazda %5,2 oranında artarak 947.236 adet oldu. Eylül'de konut fiyatları aylık bazda %1 yükselirken, endeksteki yıllık artış %27,4 ile Haziran 2020'den beri en düşük düzeyinde kaydedildi. Böylece, konut fiyatlarındaki yıllık reel gerileme derinleşerek %14,7 oldu. TÜİK tarafından yayımlanan verilere göre Ağustos ayında ihracat yıllık bazda %2,3 artışla 22 milyar USD düzeyine ulaşırken, ithalat %10,7 gerileyerek 27 milyar USD seviyesinde kaydedildi. Böylece, dış ticaret açığı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %42,7 daralarak 5 milyar USD oldu. Ağustos 2023'te %71,2 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı, bu yılın aynı ayında %81,5 ile 2024'ün en yüksek seviyesine ulaştı. Cari işlemler hesabı Haziran ve Temmuz aylarının ardından Ağustos'ta da fazla verdi. Bu dönemde cari fazla 4,3 milyar USD ile piyasa beklentileri paralelinde ve son 5 yılın en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Ağustos'ta dış ticaret açığında yıllık bazda kaydedilen düşüş ve turizm sezonunun etkisiyle olumlu bir görünüm sergileyen yolcu taşımacılığı gelirleri cari işlemler hesabını destekleyen başlıca kalemler oldu. Cari açık yılın ilk

8 aylık döneminde yıllık bazda %75,2 oranında daralarak 9,7 milyar USD olurken, 12 aylık kümülatif verilere göre 11,3 milyar USD ile Aralık 2021'den bu yana en düşük düzeyine indi.



Ekim	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
(değişim %)	2023	2024	2023	2024
Aylık	3,43	2,88	1,94	1,29
Yılsonuna Göre	55,00	39,77	38,70	27,17
Yıllık	61,36	48,58	39,39	32,24
Yıllık Ortalama	54,26	62,02	58,46	43,93



Ülkelerin mali suçlar ve terörizmin finansmanı konularında derecelendirmelerini yapan Mali Eylem Görev Gücü (FATF), Ekim 2021'den beri gri listede bulunan Türkiye'yi, ülkenin stratejik eksikliklerini giderdiğini duyurarak 28 Haziran itibarıyla ilgili listeden çıkardığını açıkladı. Yurt içinde uygulanmakta olan sıkı para politikasına rağmen aylık enflasyon gerçekleştirmelerinde beklenen iyileşmenin henüz kaydedilemediği görülüyor. Hizmet enflasyonundaki yavaşlama olumlu bir gelişme olarak not edilirken, döviz kurlarındaki ve enerji fiyatlarındaki yatay seyre karşılık enflasyonist beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının istenilen ölçüde düzelmemesi enflasyonun katı bir görünüm sergilemesine yol açıyor. Bununla birlikte, yıllık enflasyonda yüksek bazın da etkisiyle kaydedilen gerilemenin yanı sıra dış ticaret açığındaki daralmanın ve turizm gelirlerinin desteğiyle cari açığa gözlenen iyileşme kredi derecelendirme kuruluşlarının değerlendirmelerine olumlu yansıyor.

*Bölüm içinde yer alan maddi ve istatistiki bilgiler IMF 2024 raporundan alınmıştır.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Aralık-2023);

- Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu.
- Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.
- Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.
- Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.
- Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.
- İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.
- Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortalama yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.
- Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

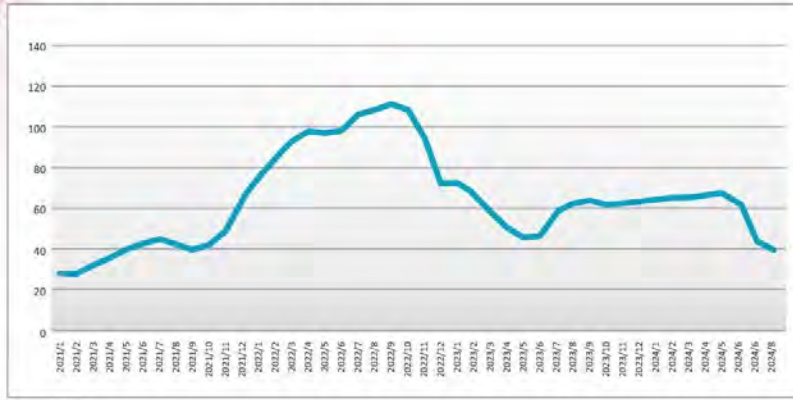
Türk İnşaat Sektörüne Bakış

2024 yılı ilk çeyreğinde %11,1 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme rakamı kaydeden inşaat sektörü ikinci çeyrekte de %6,5 büyümüş, böylece deprem bölgesindeki yeniden imar faaliyetleri ile kazandığı ivme ile üst üste 7 çeyrek dönem boyunca aralıksız büyümesini sürdürmüştür. Gayrimenkul sektöründe ise büyüme %3,7 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının ikinci çeyreğinde dezenflasyon sürecinde uygulanan sıkı para politikaları ile ekonominin genelinde önemli bir yavaşlama yaşanırken, inşaat sektörünün de yavaşlayacağı öngörülmektedir. İnşaat sektöründe çeyrek dönemler itibarıyla harcamalar yüksek büyümeler göstermiş, 2024 yılı ikinci çeyrek döneminde inşaat harcamaları geçen yılın aynı dönemine göre %89,3 artarak 1,57 trilyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu yüksek büyümede enflasyon/inşaat maliyetleri artışı da önemli rol oynamıştır. İnşaat harcamaları reel olarak ikinci çeyrekte %8,0 artmıştır. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde dezenflasyon sürecinin etkileri inşaat sektöründe daha da belirginleşmiş, sıkılaştırma politikalarının finansman üzerindeki etkisi ağırlaşmıştır. Özellikle kredi büyümesine getirilen sınırlar, yüksek finansman maliyetleri ve likiditenin azaltılması önümüzdeki dönemde inşaat sektörünün büyümesini sınırlayacak en

önemli unsurlar olarak öne çıkmıştır. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Ağustos ayında yıllık %41,8 artmıştır. Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı ağustos ayında yıllık bazda sanayi sektörü ciro endeksi %26,7, inşaat ciro endeksi %75,0, ticaret ciro endeksi %42,8 ve hizmet ciro endeksi %55,5 oranında yükselmiştir. Temmuz ayında aylık bazda %3,7 oranında artan toplam ciro endeksinin alt detaylarına bakıldığında; aylık sanayi sektörü ciro endeksi %1 ve ticaret ciro endeksi %10,9, inşaat ciro endeksi %4,2 ve hizmet ciro endeksi %3,3 artmıştır. TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi verilerine göre malzeme ve işçilik maliyetlerindeki artış, ivme kaybına rağmen ılımlı da olsa devam etmiştir. Endeks Ağustos ayında aylık bazda %1,18, yıllık bazda ise %41,54 oranında artmıştır. Böylelikle inşaat maliyetlerinde Ekim 2021'den bu yana en yavaş yıllık artış yaşanmıştır. İnşaat Maliyet Endeksi kapsamındaki malzeme endeksi yıllık bazda %34,98 ve aylık bazda %1,30, işçilik endeksi ise yıllık bazda %56,86 ve aylık bazda %0,93 oranında yükselmiştir. Bina inşaatı maliyet endeksi, aylık bazda %1,38, yıllık bazda %42,95 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %1,65, işçilik endeksi 0,86, yıllık bazda malzeme endeksi %37,10, işçilik endeksi ise %55,88 yükselmiştir. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, aylık bazda %0,52, yıllık bazda %37,13 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %0,23, işçilik endeksi %1,20, yıllık bazda malzeme endeksi %28,83, işçilik endeksi ise %60,49 yükselmiştir. TÜİK verilerine göre İnşaat Güven Endeksi, diğer ana sektörlerin aksine 2024 yılının üçüncü çeyreğinde de bir önceki çeyrekte olduğu gibi eşik değer olan 100'ün altında seyretmiş; Temmuz ayında 87,1, Ağustos ayında 88,0, Eylül ayında ise 87,8 değerini almıştır. Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD) tarafından yayımlanan İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre 0,05 puan azalarak 67,14 puan seviyesine gerilemiştir. Bileşik Endeks, yerel seçimlerin ardından Temmuz ayında yaşanan ilk artış sonrası iki ay üst üste gerileme kaydetmiştir. Raporda, çalışma gün sayısındaki iniş çıkışların etkilerinin ortadan kalkması ile Bileşik Endeks eğiliminin daha sağlıklı hale geldiği belirtilirken, bundan sonraki süreçte büyük ölçüde ekonomi politikalarının etkileri ve ihracat pazarlarındaki gelişmeler ile şekilleneceğine ve endekslerde toparlanmanın ötelendiğine dikkat çekilmiştir.

Türkiye İMSAD raporuna göre; Eylül ayında Faaliyet Endeksi, bir önceki aya göre 0,4 puan artarak 140,9 puana yükselmiştir. Ağustos ayında zayıflayan faaliyetlerin Eylül ayında sınırlı ölçüde toparlandığı ve Faaliyet Endeksi'ne mevsimsellik katkısının sınırlı kaldığı belirtilen raporda, ekonomide uygulanan sıkılaştırma politikasının iç pazardaki yavaşlatıcı etkilerinin yaşanmaya devam ettiği, bununla birlikte küresel pazarlardaki durgunluğun sürdüğü vurgulanmıştır. Faaliyet Endeksi'nin sezonun en yüksek aylarında sınırlı artış gösterdiğine dikkat çekilen raporda, ekonomide uygulanan sıkılaştırma politikasının iç talebi sınırladığı, ihracatın sınırlı artış gösterdiği ve iç talepteki daralma nedeniyle ihracata ağırlık verilmeye çalışıldığı ifade edilmiştir. Güven Endeksi ise, özellikle iç pazardaki yavaşlamanın olumsuz etkisi ile Ağustos ayında bir önceki aya göre 0,4 puan düşerek 30,03 puan olarak gerçekleşmiş, Eylül ayında ise sabit kalarak üçüncü çeyrekte de kırılğan ve zayıf görünümünü sürdürmüştür. Beklenti Endeksi de Eylül ayında bir önceki aya göre 0,4 puan azalarak 53,6 puan seviyesine inmiştir.

İnşaat Maliyet Endeksinde Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu ana yapı; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi, 564,00 m² yüzölçümlü 6024 ada 17 parsel sayılı "Kargir Apartman" nitelikli ana yapıda yer alan 1-2-3-4-5-6-7 ve 8 bb no.lu "Mesken" vasıflı 8 adet taşınmazdır. Taşınmazların konumlu olduğu parsel geometrik olarak dikdörtgen formda olup, topoğrafik olarak eğimsiz yapıdadır. Parselin güneydoğu yönde Mecnun Caddesine cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde bulunan ana yapı, betonarme yapı tarzında, ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesine göre IIIA yapı sınıfında, 1 bodrum+zemin+2 normal katta, toplam 8 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Binanın bodrum katında; meskenlere ait depolar, ortak depo, kazan dairesi, zemin katta 2 adet mesken, kapıcı dairesi, toplantı odası 2 normal katın her birinde 3'er adet mesken bulunmaktadır.

1 bb no'lu Mesken: Değerleme konusu taşınmaz kuzeydoğu cepheden sağlanan bina girişine göre sol tarafta zemin katta yer almaktadır. Taşınmaz projesine göre brüt 95 m² alanlıdır. Taşınmaz 3 oda, salon, mutfak, hol, banyo ve wc alanlarından oluşmaktadır.

2 bb no'lu Mesken: Değerleme konusu taşınmaz kuzeydoğu cepheden sağlanan bina girişine göre sağ tarafta zemin katta yer almaktadır. Taşınmaz projesine göre brüt 78 m² alanlıdır. Taşınmaz 3 oda, salon, mutfak, hol, banyo ve wc alanlarından oluşmaktadır. Mahallinde, 2 bb no.lu meskenin, kapıcı dairesi ve toplantı odası ile birleştirildiği ve bu cepheye bitişik zemin katta yaklaşık 138 m² kapalı alan inşa edildiği görülmüştür. Söz konusu ilave alanlar bağımsız bölüm bazında değerlendirme gerçekleştirildiği için ve ilave alanların tamamının ortak alandan sağlanmış olması sebebiyle dikkate alınmamıştır.

3 bb no'lu Mesken: Değerleme konusu taşınmaz kuzeydoğu cepheden sağlanan bina girişine göre sol tarafta 1.katta yer almaktadır. Taşınmaz projesine göre brüt 95 m² alanlıdır. Taşınmaz 3 oda, salon, mutfak, hol, banyo, wc ve 2 balkondan oluşmaktadır.

4 bb no'lu Mesken: Değerleme konusu taşınmaz kuzeydoğu cepheden sağlanan bina girişine göre sağ tarafta 1.katta yer almaktadır. Taşınmaz projesine göre brüt 85 m² alanlıdır. Taşınmaz 3 oda, salon, mutfak, hol, banyo, wc ve balkondan oluşmaktadır.

5 bb no'lu Mesken: Değerleme konusu taşınmaz kuzeydoğu cepheden sağlanan bina girişine göre ön ve orta tarafta 1.katta yer almaktadır. Taşınmaz projesine göre brüt 77 m² alanlıdır. Taşınmaz 2 oda, salon, mutfak, hol, banyo, wc ve balkondan oluşmaktadır.

6 bb no'lu Mesken: Değerleme konusu taşınmaz kuzeydoğu cepheden sağlanan bina girişine göre sol tarafta 2.katta yer almaktadır. Taşınmaz projesine göre brüt 95 m² alanlıdır. Taşınmaz 3 oda, salon, mutfak, hol, banyo, wc ve 2 balkondan oluşmaktadır.

7 bb no'lu Mesken: Değerleme konusu taşınmaz kuzeydoğu cepheden sağlanan bina girişine göre sağ tarafta 2.katta yer almaktadır. Taşınmaz projesine göre brüt 85 m² alanlıdır. Taşınmaz 3 oda, salon, mutfak, hol, banyo, wc ve balkondan oluşmaktadır.

8 bb no'lu Mesken: Değerleme konusu taşınmaz kuzeydoğu cepheden sağlanan bina girişine göre ön ve orta tarafta 2.katta yer almaktadır. Taşınmaz projesine göre brüt 77 m² alanlıdır. Taşınmaz 2 oda, salon, mutfak, hol, banyo, wc ve balkondan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binanın tamamı beraber kullanılmış olup, kullanım amacına yönelik iç plan değişiklikleri yapıldığı, 2 bb no.lu meskenin mahallinde kapıcı dairesi ve toplantı odası ile birleştirildiği ve bu cepheye bitişik zemin katta yaklaşık 138 m² kapalı alan inşa edildiği görülmüştür. Söz konusu ilave alanlar bağımsız bölüm bazında değerlendirildiği için dikkate alınmamıştır.

Bina dış cephesi boyalı, bina içi zeminler mozaik, duvarlar boyalıdır. Meskenlerde ise dış kapılar, iç kapıları panel kapı, pencere doğramaları pvc, zeminleri, kısmen seramik, kısmen laminat, kısmen ahşap parke, duvarları boyalıdır. Meskenler oldukça bakımsız ve yıpranmış olup, kapsamlı tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde değerlendirme tarihi itibari ile tamamlanmış yapı bulunmakta olup taşınmazın değer takdirinde mevcut durumu ve bağımsız bölüm alanları esas alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Taşınmazın halihazırda var olan kat alanları onaylı projesi ile kısmen uyumlu olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binanın tamamı beraber kullanılmış olup, kullanım amacına yönelik iç plan değişiklikleri yapıldığı, 2 bb no.lu meskenin mahallinde kapıcı dairesi ve toplantı odası ile birleştirildiği ve bu cepheye bitişik zemin katta yaklaşık 138 m² kapalı alan inşa edildiği görülmüştür. Söz konusu ilave alanlar bağımsız bölüm bazında değerlendirildiği için ve ilave alanların tamamının ortak alandan sağlanmış olması sebebiyle dikkate alınmamıştır.

Konu taşınmazın değer takdirinde halihazırda onaylı projesinde yer alan bağımsız bölüm alanları dikkate alınmıştır.

Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Çok merkezi konumda yer almaları
- İskanlı bina olması

Olumsuz Faktörler

- Emlak piyasasındaki belirsizlik
- Bina içinin bakımsız ve yıpranmış olması
- İç plan değişikliği yapılmış ve ilave alan inşa edilmiş olması

4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi

Parsel üzerindeki yer alan yapı tamamlanmış olup ruhsat yenileme ihtiyacı bulunmamaktadır. Onaylı projesinde herhangi bir değişiklik yapılması durumunda yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibari ile boş meskenlerdir.

4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Ödemenin nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.

4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir.

Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır.

Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.

Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.10.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir.

Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur.

Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde değerlendirme tarihi itibari ile onaylı projesine uygun inşa edilmiş "Kargir Apartman" vasıflı bina bulunmaktadır. Tarafımızdan konu taşınmazın Mevcut Durum Pazar Değerinin tespiti talep edilmiştir. Taşınmazın değerlerinin hesaplanmasında Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve gelir yöntemi kullanılmıştır. Bahsi geçen yöntemlerde Pazar verilerinin edinilmesi adına Pazar analizi yapılarak ilgili veriler edinilmiştir. Konu taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile "Kargir Apartman" nitelikli ana taşınmaz olması ve kat mülkiyetli bina olması nedeni ile bağımsız bölüm alanları esas alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın değer takdirinde kullanılan Değerleme yöntemleri kapsamında, **Maliyet analizi yönteminde;**

- Konu taşınmazın boş arsa olarak satışa konu olması durumundaki değerinin takdir edilmesine yönelik, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile elde edilen birim arsa satış değeri esas alınmıştır.
- Projenin halihazırda gerçekleşmiş olması sebebiyle inşaat maliyetlerinin hesaplanmasında Çevre ve şehircilik Bakanlığı, birim inşaat maliyet verileri haricinde, pazarda faaliyet gösteren inşaat firmaları ile yapılan görüşmeler neticesinde elde edilen birim inşaat maliyet bedelleri esas alınmıştır.

Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımında;

Getiri Kapitalizasyonu: Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.



4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların değerlemesinde, taşınmazların bulunduğu binanın kat mülkiyetli olması sebebiyle en sağlıklı yöntemin "Emsal karşılaştırma yöntemi" olacağı kanaatine varılmıştır. İlave olarak kira gelirleri dikkate alınarak, "Gelir Yöntemi" de kullanılmıştır.

4.12 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerlemede "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmış olup, her hangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

4.13 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın "Mevcut Durum Değeri" takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmış olup Nakit/Gelir Akımları Analizi yapılmamıştır.

4.14 Maliyet Oluşumları Analizi

Taşınmazların değerlemesinde "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

4.15 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde pazar verilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmıştır.

Emsaller

Mesken-Satılık:

1- XRE X Real Estate (Tel:0 533 743 75 72)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sokakta, 2 katlı 40 yaşında binanın 2.katında konumlu, 105 m² alanlı olarak beyan edilen 3 oda salon, eski tip dekorasyonlu mesken için 4.799.000.- TL talep edilmektedir.

2- XRE X Real Estate (Tel:0 533 743 75 72)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sokakta, emsal 1 ile aynı binada ve aynı katta konumlu, 105 m² alanlı olarak beyan edilen 3 oda salon, eski tip dekorasyonlu, arka cephe, mesken için 4.699.000.-TL talep edilmektedir.

3-Kesif Gayrimenkul (Tel:0 505 084 73 58)

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumda, Zübeyde Hanım Caddesi üzerinde, 35 yaşında, 2 katlı binanın 2.katında konumlu içi bakımlı, 100 m² alanlı olarak beyan edilen 2 oda salon mesken için 5.250.000.-TL talep edilmektedir.

4- Coldwell Banker Elit 2 (Tel:0 539 744 51 20)

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumda, Misket Sokak üzerinde, 35 yaşında, 2 katlı binanın 2.katında konumlu içi bakımlı, 130 m² alanlı olarak beyan edilen 3 oda salon mesken için 6.450.000.-TL talep edilmektedir.

5- Onur Emlak(Tel:0 530 416 63 43)

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumda, Zübeyde Hanım Caddesi üzerinde, 30 yaşında, 2 katlı binanın 1.katında konumlu içi bakımlı, arka cephe, 85 m² alanlı olarak beyan edilen 2 oda salon mesken için 4.750.000.-TL talep edilmektedir.

6- Startkey Loft(Tel:0 533 540 65 91)

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumda, Zübeyde Hanım Caddesi üzerinde, 40 yaşında, 3 katlı binanın bahçe katında konumlu içi bakımlı, arka cephe, 85 m² alanlı olarak beyan edilen 2 oda salon mesken için 2.760.000.-TL talep edilmektedir.



Tablo 2. Emsal Satılık Mesken Analizi

EMSA DETAY TABLOSU -MESKEN-SATILIK													
EMSALLER	BRÜT ALAN (m ²)	İSTENEN FİYAT (TL)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME	ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME	YAPI YAŞINA İLİŞKİN DÜZELTME	ŞEREFEYE FARKI DÜZELTME	PAZARLIK PAYI DÜZELTME	MANZARA DÜZELTME	TOPLAM DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)
E1	105,00	4.799.000	45.704,76	0,00%	15,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	5,00%	47.990,00
E2	105,00	4.699.000	44.752,38	0,00%	15,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	-10,00%	0,00%	10,00%	49.227,62
E3	100,00	5.250.000	52.500,00	0,00%	15,00%	0,00%	0,00%	-2,00%	-5,00%	-10,00%	0,00%	-2,00%	51.450,00
E4	130,00	6.450.000	49.615,38	0,00%	15,00%	0,00%	0,00%	-2,00%	-5,00%	-10,00%	0,00%	-2,00%	48.623,08
E5	85,00	4.750.000	55.882,35	0,00%	15,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%	-10,00%	0,00%	-5,00%	53.088,24
E6	85,00	2.760.000	32.470,59	0,00%	15,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	-10,00%	0,00%	10,00%	35.717,65
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)													47.682,76

Mesken-Kiralık:

7- Ader Gayrimenkul (Tel:0 532 773 46 63)

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumda, Zübeyde Hanım Caddesi üzerinde, 2 katlı 30 yaşında binanın 1.katında konumlu, 100 m² alanlı olarak beyan edilen 3 oda salon, eski tip dekorasyonlu arka cephe mesken aylık 35.000.-TL bedelle kiralıktır.

8- Dost Gayrimenkul (Tel:0 532 343 88 03)

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumda, Merhale Sokak üzerinde, 2 katlı 30 yaşında binanın giriş katında konumlu, 105 m² alanlı olarak beyan edilen 3 oda salon, içi bakımlı mesken aylık 30.000.-TL bedelle kiralıktır.

9-Altıntop Gayrimenkul (Tel:0 505 706 16 47)

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumda, Meriç Sokak üzerinde, 8 katlı 25 yaşında binanın giriş katında konumlu, 120 m² alanlı olarak beyan edilen 3 oda salon, tadilat görmüş mesken aylık 42.000.-TL bedelle kiralıktır.

10- Sahibi (Tel:0 543 956 32 40)

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumda, Zübeyde Hanım Caddesi üzerinde, 3 katlı 35 yaşında binanın giriş katında konumlu, 130 m² alanlı olarak beyan edilen 3 oda salon, eski tip dekorasyonlu arka cephe mesken aylık 32.000.-TL bedelle kiralıktır.



4.16 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda, taşınmaza yakın konumda yer alan emsal satılık Mesken nitelikli taşınmazlar için talep edilen birim satış fiyatlarının uyumlaştırılması sonucunda konu taşınmazların toplam değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **32.350.000.- TL** olarak hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda taşınmazların bağımsız bölüm bazında detay hesaplamasına yer verilmiştir.

Tablo 3. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değerin hesaplanması

BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TABLOSU						
BB NO	YASAL ALAN(m ²)	MEVCUT ALAN(m ²)	YASAL BİRİM DEĞER (TL/m ²)	MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/m ²)	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
1	95	95	₺45.263,16	₺45.263,16	₺4.300.000,00	₺4.300.000,00
2	78	78	₺46.153,85	₺46.153,85	₺3.600.000,00	₺3.600.000,00
3	95	95	₺47.368,42	₺47.368,42	₺4.500.000,00	₺4.500.000,00
4	85	85	₺47.058,82	₺47.058,82	₺4.000.000,00	₺4.000.000,00
5	77	77	₺49.350,65	₺49.350,65	₺3.800.000,00	₺3.800.000,00
6	95	95	₺46.842,11	₺46.842,11	₺4.450.000,00	₺4.450.000,00
7	85	85	₺46.470,59	₺46.470,59	₺3.950.000,00	₺3.950.000,00
8	77	77	₺48.701,30	₺48.701,30	₺3.750.000,00	₺3.750.000,00
TOPLAM					₺32.350.000,00	₺32.350.000,00

4.17 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Yapılan piyasa araştırması sonucunda, taşınmaza yakın konumda yer alan emsal kiralık Mesken nitelikli taşınmazlar için talep edilen birim kira fiyatlarının uyumlaştırılması sonucunda konu taşınmazların toplam kira değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **229.000.-TL** olarak hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda taşınmazların bağımsız bölüm bazında detay hesaplamasına yer verilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM KİRA DEĞER TABLOSU						
BB NO	YASAL ALAN(m ²)	MEVCUT ALAN(m ²)	YASAL BİRİM DEĞER (TL/m ² /ay)	MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/m ² /ay)	YASAL DEĞER (TL/AY)	MEVCUT DEĞER (TL/AY)
1	95	95	₺305,26	₺305,26	₺29.000,00	₺29.000,00
2	78	78	₺320,51	₺320,51	₺25.000,00	₺25.000,00
3	95	95	₺336,84	₺336,84	₺32.000,00	₺32.000,00
4	85	85	₺352,94	₺352,94	₺30.000,00	₺30.000,00
5	77	77	₺363,64	₺363,64	₺28.000,00	₺28.000,00
6	95	95	₺315,79	₺315,79	₺30.000,00	₺30.000,00
7	85	85	₺341,18	₺341,18	₺29.000,00	₺29.000,00
8	77	77	₺337,66	₺337,66	₺26.000,00	₺26.000,00
TOPLAM					₺229.000,00	₺229.000,00

Bölgede yapılan incelemede kiralık mülklerin amorti süresinin 13-15 yıl, kapitalizasyon oranının ise yaklaşık % 8-9 aralığında olarak hesaplanmasının uygun olacağı tespit edilmiş ve değerlendirme buna göre gerçekleştirilmiştir.

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU						
BB NO	YASAL ALAN(m ²)	MEVCUT ALAN(m ²)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
1	95	95	₺348.000,00	8,00%	₺4.350.000,00	₺4.350.000,00
2	78	78	₺300.000,00	8,11%	₺3.700.000,00	₺3.700.000,00
3	95	95	₺384.000,00	8,73%	₺4.400.000,00	₺4.400.000,00
4	85	85	₺360.000,00	8,78%	₺4.100.000,00	₺4.100.000,00
5	77	77	₺336.000,00	8,84%	₺3.800.000,00	₺3.800.000,00
6	95	95	₺360.000,00	8,00%	₺4.500.000,00	₺4.500.000,00
7	85	85	₺348.000,00	8,70%	₺4.000.000,00	₺4.000.000,00
8	77	77	₺312.000,00	8,21%	₺3.800.000,00	₺3.800.000,00
TOPLAM	687	687	₺2.748.000,00		₺32.650.000,00	₺32.650.000,00

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina, iskanlı ve kat mülkiyetli olup değerlendirme tarihi itibarı ile herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde tamamlanmış yapı bulunmakta olup tarafımızca başkaca herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan araştırmalar neticesinde, mer'î imar planında taşınmaz için belirtilen "Konut" alanı lejandı esas alınarak onaylanan projesindeki Konut fonksiyonunun "yasal olarak mümkün olma" kriteri kapsamında taşınmazın en etkin ve verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılarak tarafımızca başkaca herhangi bir geliştirme yapılmamıştır.

4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana yapı, "Kargir Apartman" niteliğinde olup, değerlendirme bağımsız bölüm bazında gerçekleştirilmiştir.

4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için Hasılat paylaşımı ve Kat karşılığı Yöntemi uygulanmamış olup, emsal pay oranı tespit edilmemiştir.

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metotlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerlemeye konu taşınmazların değer takdirinde " Emsal Karşılaştırma Yöntemi " en sağlıklı yöntem olarak kabul edilmiş ve değerlemede ilave olarak "Gelir Yöntemi" kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemi sonucu ve ortalaması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

DEĞER UYUMLAŞTIRMA TABLOSU		
AÇIKLAMA	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	₺32.350.000,00	₺32.350.000,00
GELİR YÖNTEMİ	₺32.650.000,00	₺32.650.000,00
ORTALAMA	₺32.500.000,00	₺32.500.000,00
YUVARLATILMIŞ ORTALAMA TOPLAM	₺33.000.000,00	₺33.000.000,00

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerleme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

5.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Taşınmazların bulunduğu ana yapı iskanlı, kat mülkiyetli bir yapı olup, yasal gerekler yerine getirilmiş, Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler alınmıştır.

5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

Konu taşınmazların bulunduğu ana yapı, iskanlı, kat mülkiyetli bir yapıdır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 22.maddesi, 1.kısım 1/d bendinde;

"Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." Ve aynı 22 maddesinin 3.kısımında 2.;

"Gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, proje kapsamında ihtiyaç duyulan arazi ve zemin etütlerinin yapılmış, projenin çevresel ve kültürel varlıklara etkilerinin değerlendirilmiş ve gerekli önlemlerin alınmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının gayrimenkul değerleme kuruluşları veya ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gereklidir." Belirtilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar söz konusu şartları yerine getirilmiş olup, hali hazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyündedir.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi, 564,00 m² yüzölçümlü 6024 ada 17 parsel sayılı "Kargir Apartman " nitelikli ana yapıda yer alan 1-2-3-4-5-6-7 ve 8 bb no.lu "Mesken" vasıflı 8 adet taşınmazın, TKGM Web Tapu portalında ve Yenimahalle Belediyesinde projesi ve dosyası incelenmiştir. Mahallinde, 2 bb no.lu meskenin, kapıcı dairesi ve toplantı odası ile birleştirildiği ve bu cepheye bitişik zemin katta yaklaşık 138 m² kapalı alan inşa edildiği görülmüştür. Söz konusu ilave alanlar bağımsız bölüm bazında değerlendirildiği için ve ilave alanların tamamının ortak alandan sağlanmış olması sebebiyle dikkate alınmamıştır.

Dosyasında yapılan incelemede konu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağı ve/veya encümen kararına rastlanılmamıştır. Yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir/Kiralanabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi, 564,00 m² yüzölçümlü 6024 ada 17 parsel sayılı "Kargir Apartman " nitelikli ana yapıda yer alan 1-2-3-4-5-6-7 ve 8 bb no'lu "Mesken" vasıflı 8 adet taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. Rapor içeriğinde detayları belirtilen değerlendirme yöntemlerinin uyumlaştırılması sonucu konun taşınmaza takdir edilen Nihai Değerler aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir;

Tablo 4. Nihai değer tabloları

NİHAİ DEĞER TABLOSU		
KONU GAYRİMENKUL	TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ K.D.V HARİÇ (TL)	TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ K.D.V DAHİL %1 (TL)
Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi, 564,00 m ² yüzölçümlü 6024 ada 17 parsel sayılı "Kargir Apartman " nitelikli anayapıda yer alan 1-2-3-4-5-6-7 ve 8 bb no'lu "Mesken" vasıflı 8 adet taşınmazın Toplam Değeri	₺33.000.000,00	₺33.330.000,00
KONU GAYRİMENKUL	YILLIK KİRA DEĞER(TL/Yıl)	
Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi, 564,00 m ² yüzölçümlü 6024 ada 17 parsel sayılı "Kargir Apartman " nitelikli anayapıda yer alan 1-2-3-4-5-6-7 ve 8 bb no'lu "Mesken" vasıflı 8 adet taşınmazın Toplam Yıllık Kira Değeri	₺2.748.000,00	

Sonuç olarak değerlendirme tarihi itibarıyla; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi, 564,00 m² yüzölçümlü 6024 ada 17 parsel sayılı "Kargir Apartman " nitelikli anayapıda yer alan 1-2-3-4-5-6-7 ve 8 bb no'lu "Mesken" vasıflı 8 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Mevcut Durum değeri K.D.V. hariç **33.000.000.-TL(OtuzüçmilyonTürkLirası)**, olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

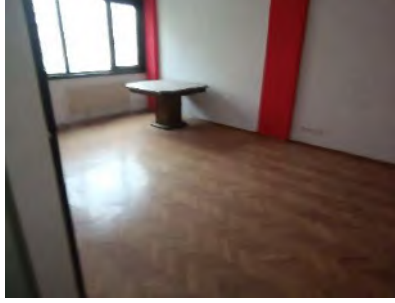
RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYAN		
Özgür AKDOĞANBULUT İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:402500	Kevser DEMİRCİ Denetmen SPK Lisans No:403295	Şevki TOLAN Y. Şehir Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400258



TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER











RESMİ BELGELER

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-10-2025-12:05



Kayıd Oluşturan: **ŞEVKİ TOLAN (D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1803251376036	20251022-1114-F01159	137603

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

EKLENTİ BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
592784485	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 07-07-2021 46048	-

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

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





BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-10-2025-12:06



Kayıt Oluşturan: ŞEVKİ TOLAN (D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1803251376036	20251022-1114-F01159	137603

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

EKLENTİ BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
592784487	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 07-07-2021 46048	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IJm2MrgF3hj kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-10-2025-12:06



Kayıd Oluşturan: **ŞEVKİ TOLAN (D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1803251376036	20251022-1114-F01159	137603

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

EKLENTİ BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
592784488	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 07-07-2021 46048	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) cT3z1deyn1d kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-10-2025-12:07



Kaydı Oluşturan: ŞEVKİ TOLAN (D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1803251376036	20251022-1114-F01159	137603

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

EKLENTİ BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
592784490	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 07-07-2021 46048	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 60_UX1SGG_g kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-10-2025-12:07



Kayıd Oluşturan: **ŞEVKİ TOLAN (D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1803251376036	20251022-1114-F01159	137603

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

EKLENTİ BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
592784491	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 07-07-2021 46048	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) DndhL3CzC8Zq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-10-2025-12:07



Kayıd Oluşturan: **ŞEVKİ TOLAN (D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1803251376036	20251022-1114-F01159	137603

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

EKLENTİ BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
592784493	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 07-07-2021 46048	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9GdBjZZ8JGW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-10-2025-12:07



Kayıd Oluşturan: **ŞEVKİ TOLAN (D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1803251376036	20251022-1114-F01159	137603

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	6024/17
Taşınmaz Kimlik No:	1674693	AT Yüzölçümü(m2):	564.00
İl/İlçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORMAN ÇİFTLİĞİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//7
Cilt/Sayfa No:	72/7090	Arsa Pay/Payda:	67/564
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

EKLENTİ BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
592784494	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 07-07-2021 46048	-

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

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



2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-10-2025-12:08



Kayıd Oluşturan: ŞEVKİ TOLAN (D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1803251376036	20251022-1114-F01159	137603

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

EKLENTİ BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
592784496	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 07-07-2021 46048	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9mQ800ynCv- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



PROJE KAPAK

[illegible][illegible]

RUHSAT

[illegible]



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

ANKARA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
YAPI KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ 08.33

TARİHİ: 22.05.2025
NO: 8/85

Yapının Yeri, Adresi: ...
Yapının Bölümü: ...

Sahibi: **Enimabülle**
Miraslı: **Orman Çiftliği**
Bölümü: ...
Bina No.su: ...
Pafta No: **6024**
Ada No: **17**
Parcel No: ...

Özel İşletme Ada, Bina ve Adresi: **Devlet Sanayii ve İçişleri Bakanlığı**
Resmî daire veya kuruluş ile ilgili: **Yatırım Bankası**
Yapı kooperatifi ile ilgili: ...
Diğer arazi veya kurum ile ilgili: ...
Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi: ...

Bölüm I - Yapı kullanma izin belgesinin kapsamı KOD: 100

Yapı kullanma izin belgesi: ☒ 1. Yeni yapının tamamı için verilmektedir.
☐ 2. İlave yapı için verilmektedir.
☐ 3. Devam eden yapının biten kısmı için verilmektedir.

Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve numarası KOD: 100

1. Baş ruhsatnamenin
a) Tarihi: **13.7.1984**
b) No: **624**
2. Var ise ek ruhsatnamenin
a) Tarihi: ...
b) No: ...

Bölüm III - Kullanma amacı ve yüksekliği KOD: 100

Kullanma amacı	Yüksekliği (m2)	Kullanma amacı	Yüksekliği (m2)
1. Ev	660	10. Sinema Tiyat.	
2. Apartman		11. Otel motel	
3. Dükkan Mağ.		12. Lokanta Gaz.	
4. Pasaj içinde		13. Fabrika	
5. Dükkan Mağ.		14. Atölye	
6. İşyeri bina		15. İmalathane	
7. Depo-ardığı		16. Hastahane	
8. Daire		17. Okul	
9. Daire		18. Cami	
10. Daire		19. Hemen Daire	
11. Daire		20. Kaldırım Du.	297
12. Daire		21. Kamusal	
13. Daire		22. TOPLAM	997

Bölüm IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi cinsi KOD: 100

Yapının taşıyıcı sistemi: ☒ a) İskelet ☐ b) Yığma
İskeletin cinsi: ☒ 1. Çelik ☐ 2. Betonarme ☐ 3. Ahşap
İskeletin dolgu malzemesi cinsi: ☐ 1. Suç çelik levha ☐ 2. Beton bloz ☐ 3. Briket ☐ 4. Tuğla ☒ 5. Ahşap ☐ 6. Taş ☐ 7. Kerpç ☐ 8. Diğer

Bölüm V - Yapının kat sayısı ve yüksekliği KOD: 100

Yapının inşaatın başladığı tarihi: **13.7.1984**
Yapının inşaatın bittiği tarihi: **13.7.1984**
Yapının inşaatı ve yapıldığı şekli: **18.544.200**
Yapının inşaatı malzemesi değeri (Aşağıdaki): **18.544.200**
1. Yapı sahını tarafından yapılmıştır.
2. Yapı sahibi tarafından inşaatına yapılmıştır.
3. Yapı ihale yolu ile müteahhide yapılmıştır.

Bölüm VI - Yapının kat sayısı ve yüksekliği KOD: 100

Toplam kat sayısı: **4**
a) Yapının kat sayısı: **1**
Yol seviyesi üstündeki kat sayısı: **1**
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: **3**
b - Yapının yüksekliği metre: **9.50**

Bölüm VII - Kuvvetlerin özellikleri KOD: 100

1. Daire ile ilgili özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Katman	☒			Katman	☒		
Havagazı	☒			Havagazı	☒		
Sabit suyu	☒			Sabit suyu	☒		
Isıya	☒			Isıya	☒		
Ariyuda	☒			Ariyuda	☒		
Dışarda	☒			Dışarda	☒		

2. Daire ile ilgili özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Katman	☒			Katman	☒		
Havagazı	☒			Havagazı	☒		
Sabit suyu	☒			Sabit suyu	☒		
Isıya	☒			Isıya	☒		
Ariyuda	☒			Ariyuda	☒		
Dışarda	☒			Dışarda	☒		

3. Daire ile ilgili özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Katman	☒			Katman	☒		
Havagazı	☒			Havagazı	☒		
Sabit suyu	☒			Sabit suyu	☒		
Isıya	☒			Isıya	☒		
Ariyuda	☒			Ariyuda	☒		
Dışarda	☒			Dışarda	☒		

4. Daire ile ilgili özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Katman	☒			Katman	☒		
Havagazı	☒			Havagazı	☒		
Sabit suyu	☒			Sabit suyu	☒		
Isıya	☒			Isıya	☒		
Ariyuda	☒			Ariyuda	☒		
Dışarda	☒			Dışarda	☒		

5. Daire ile ilgili özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Katman	☒			Katman	☒		
Havagazı	☒			Havagazı	☒		
Sabit suyu	☒			Sabit suyu	☒		
Isıya	☒			Isıya	☒		
Ariyuda	☒			Ariyuda	☒		
Dışarda	☒			Dışarda	☒		

6. Daire ile ilgili özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Katman	☒			Katman	☒		
Havagazı	☒			Havagazı	☒		
Sabit suyu	☒			Sabit suyu	☒		
Isıya	☒			Isıya	☒		
Ariyuda	☒			Ariyuda	☒		
Dışarda	☒			Dışarda	☒		

7. Daire ile ilgili özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Katman	☒			Katman	☒		
Havagazı	☒			Havagazı	☒		
Sabit suyu	☒			Sabit suyu	☒		
Isıya	☒			Isıya	☒		
Ariyuda	☒			Ariyuda	☒		
Dışarda	☒			Dışarda	☒		

8. Daire ile ilgili özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Katman	☒			Katman	☒		
Havagazı	☒			Havagazı	☒		
Sabit suyu	☒			Sabit suyu	☒		
Isıya	☒			Isıya	☒		
Ariyuda	☒			Ariyuda	☒		
Dışarda	☒			Dışarda	☒		

9. Daire ile ilgili özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Katman	☒			Katman	☒		
Havagazı	☒			Havagazı	☒		
Sabit suyu	☒			Sabit suyu	☒		
Isıya	☒			Isıya	☒		
Ariyuda	☒			Ariyuda	☒		
Dışarda	☒			Dışarda	☒		

10. Daire ile ilgili özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Katman	☒			Katman	☒		
Havagazı	☒			Havagazı	☒		
Sabit suyu	☒			Sabit suyu	☒		
Isıya	☒			Isıya	☒		
Ariyuda	☒			Ariyuda	☒		
Dışarda	☒			Dışarda	☒		

11. Daire ile ilgili özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Katman	☒			Katman	☒		
Havagazı	☒			Havagazı	☒		
Sabit suyu	☒			Sabit suyu	☒		
Isıya	☒			Isıya	☒		
Ariyuda	☒			Ariyuda	☒		
Dışarda	☒			Dışarda	☒		

12. Daire ile ilgili özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Katman	☒			Katman	☒		
Havagazı	☒			Havagazı	☒		
Sabit suyu	☒			Sabit suyu	☒		
Isıya	☒			Isıya	☒		
Ariyuda	☒			Ariyuda	☒		
Dışarda	☒			Dışarda	☒		

13. Daire ile ilgili özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Katman	☒			Katman	☒		
Havagazı	☒			Havagazı	☒		
Sabit suyu	☒			Sabit suyu	☒		
Isıya	☒			Isıya	☒		
Ariyuda	☒			Ariyuda	☒		
Dışarda	☒			Dışarda	☒		

14. Daire ile ilgili özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Katman	☒			Katman	☒		
Havagazı	☒			Havagazı	☒		
Sabit suyu	☒			Sabit suyu	☒		
Isıya	☒			Isıya	☒		
Ariyuda	☒			Ariyuda	☒		
Dışarda	☒			Dışarda	☒		

15. Daire ile ilgili özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Katman	☒			Katman	☒		
Havagazı	☒			Havagazı	☒		
Sabit suyu	☒			Sabit suyu	☒		
Isıya	☒			Isıya	☒		
Ariyuda	☒			Ariyuda	☒		
Dışarda	☒			Dışarda	☒		

16. Daire ile ilgili özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Katman	☒			Katman	☒		
Havagazı	☒			Havagazı	☒		
Sabit suyu	☒			Sabit suyu	☒		
Isıya	☒			Isıya	☒		
Ariyuda	☒			Ariyuda	☒		
Dışarda	☒			Dışarda	☒		

17. Daire ile ilgili özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Katman	☒			Katman	☒		
Havagazı	☒			Havagazı	☒		
Sabit suyu	☒			Sabit suyu	☒		
Isıya	☒			Isıya	☒		
Ariyuda	☒			Ariyuda	☒		
Dışarda	☒			Dışarda	☒		

18. Daire ile ilgili özellikleri

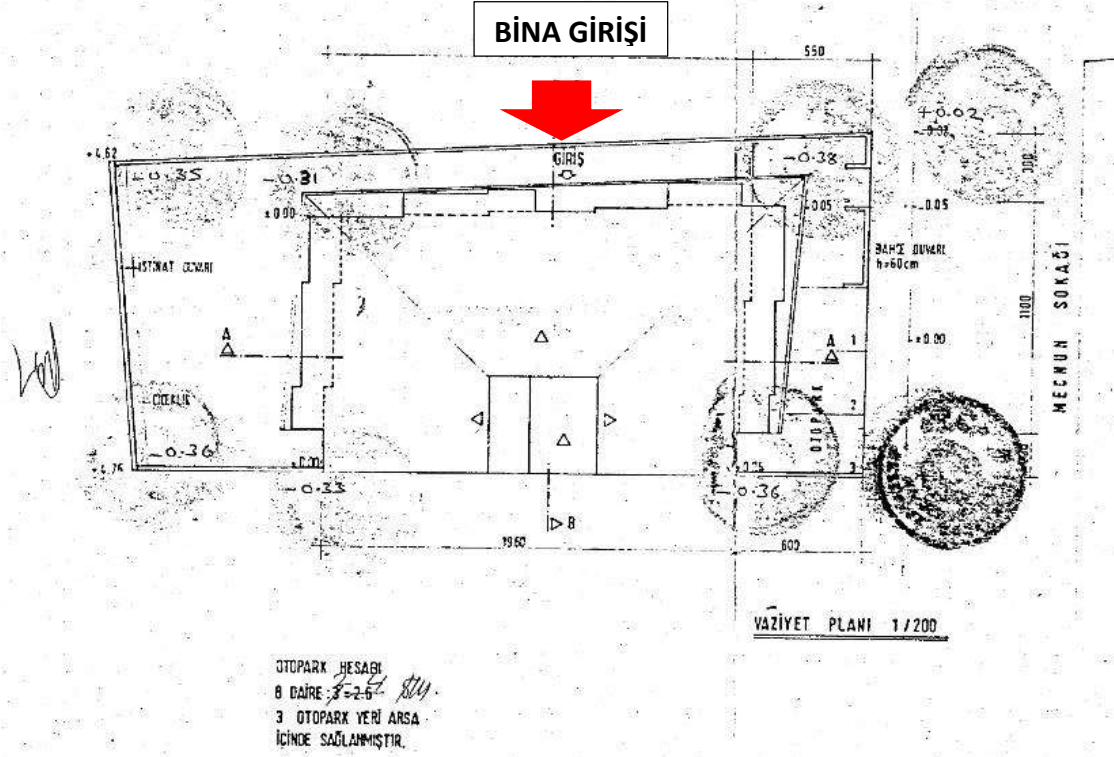
Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Katman	☒			Katman	☒		
Havagazı	☒			Havagazı	☒		
Sabit suyu	☒			Sabit suyu	☒		
Isıya	☒			Isıya	☒		
Ariyuda	☒			Ariyuda	☒		
Dışarda	☒			Dışarda	☒		

19. Daire ile ilgili özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Katman	☒			Katman	☒		
Havagazı	☒			Havagazı	☒		
Sabit suyu	☒			Sabit suyu	☒		
Isıya	☒			Isıya	☒		
Ariyuda	☒			Ariyuda	☒		
Dışarda	☒			Dışarda	☒		

20. Daire ile ilgili özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Katman	☒			Katman	☒		
Havagazı	☒			Havagazı	☒		
Sabit suyu	☒			Sabit suyu	☒		
Isıya	☒			Isıya	☒		
Ariyuda	☒						



VAZİYET PLANI



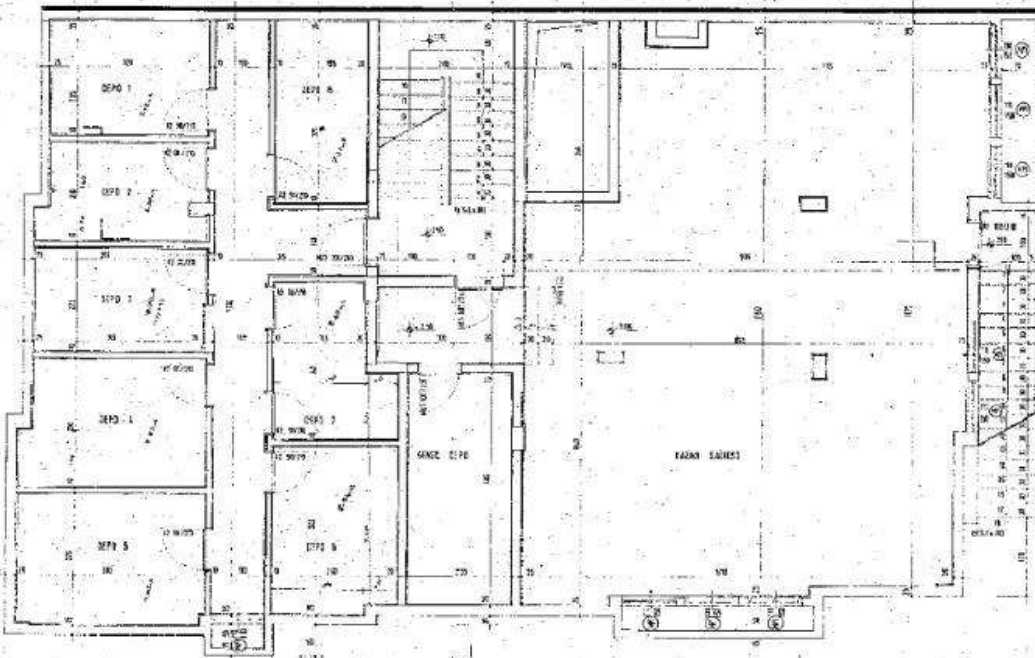
LISTE BEYANI

TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş.

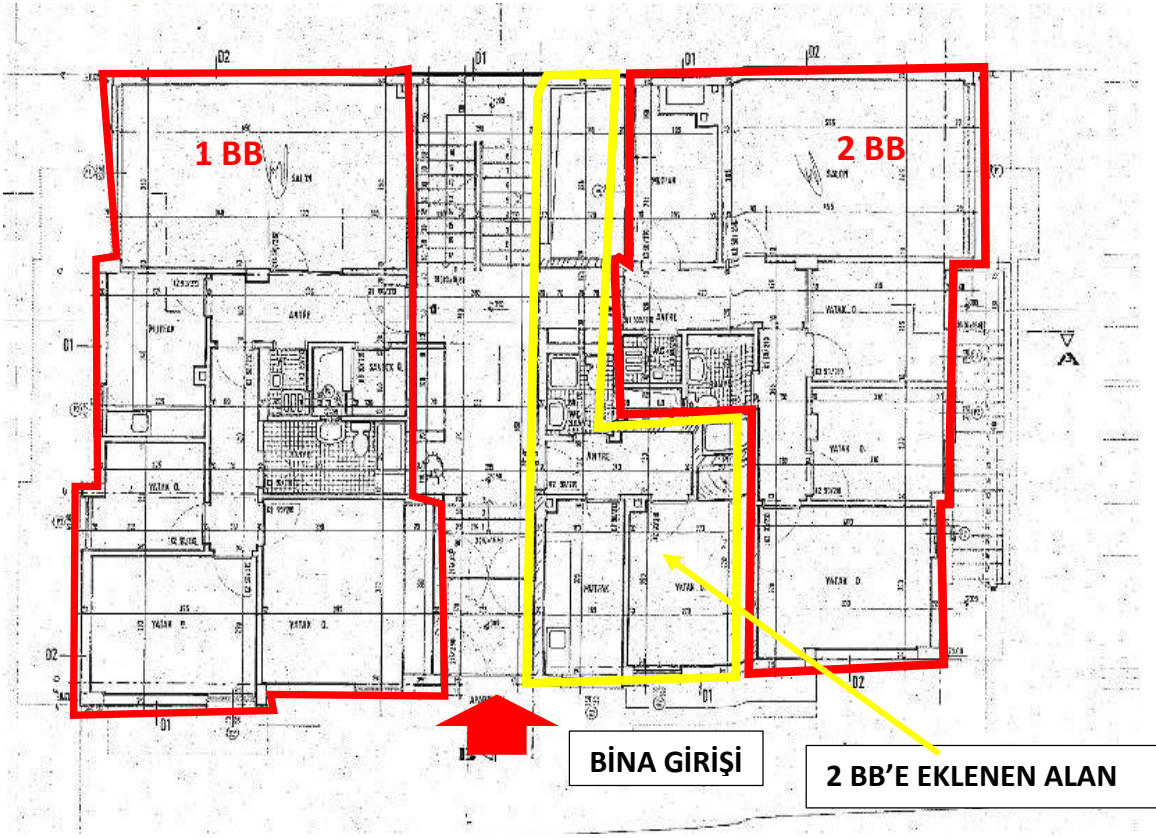
Mahallesı : Şenyuva
Sokakı : Mecrun
Ada No : 6024
Parsel No : 17

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

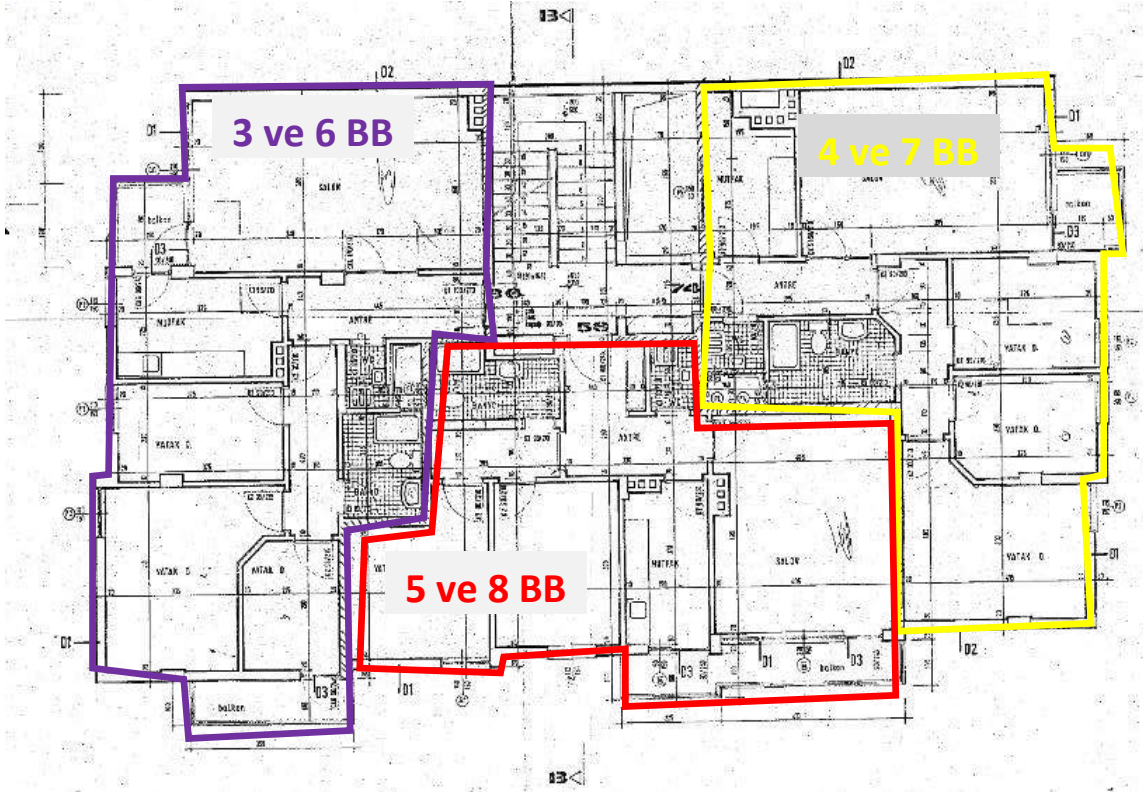
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ



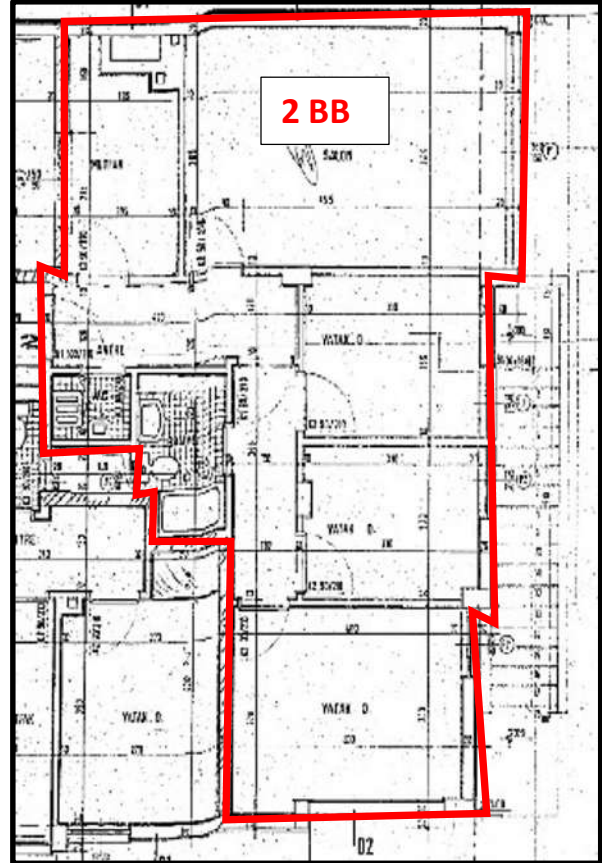
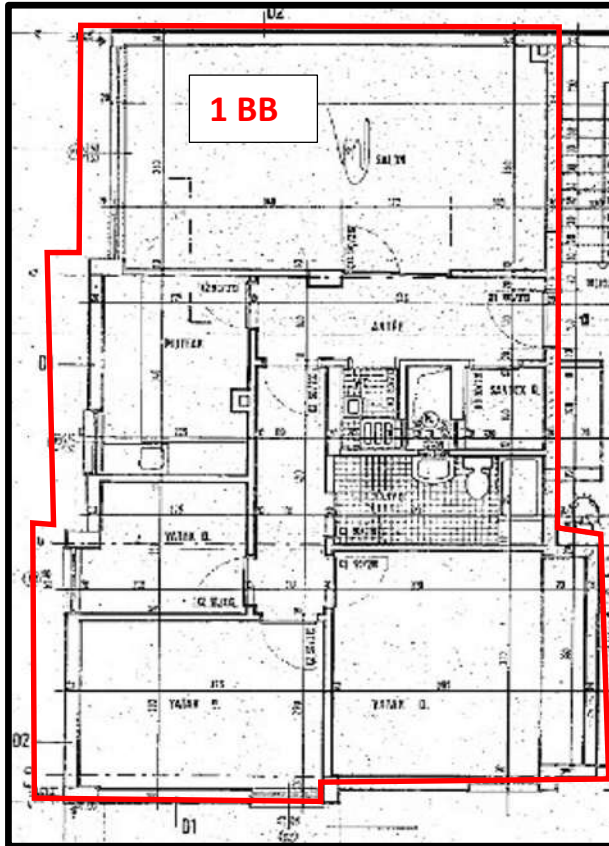
BODRUM KAT PLANI

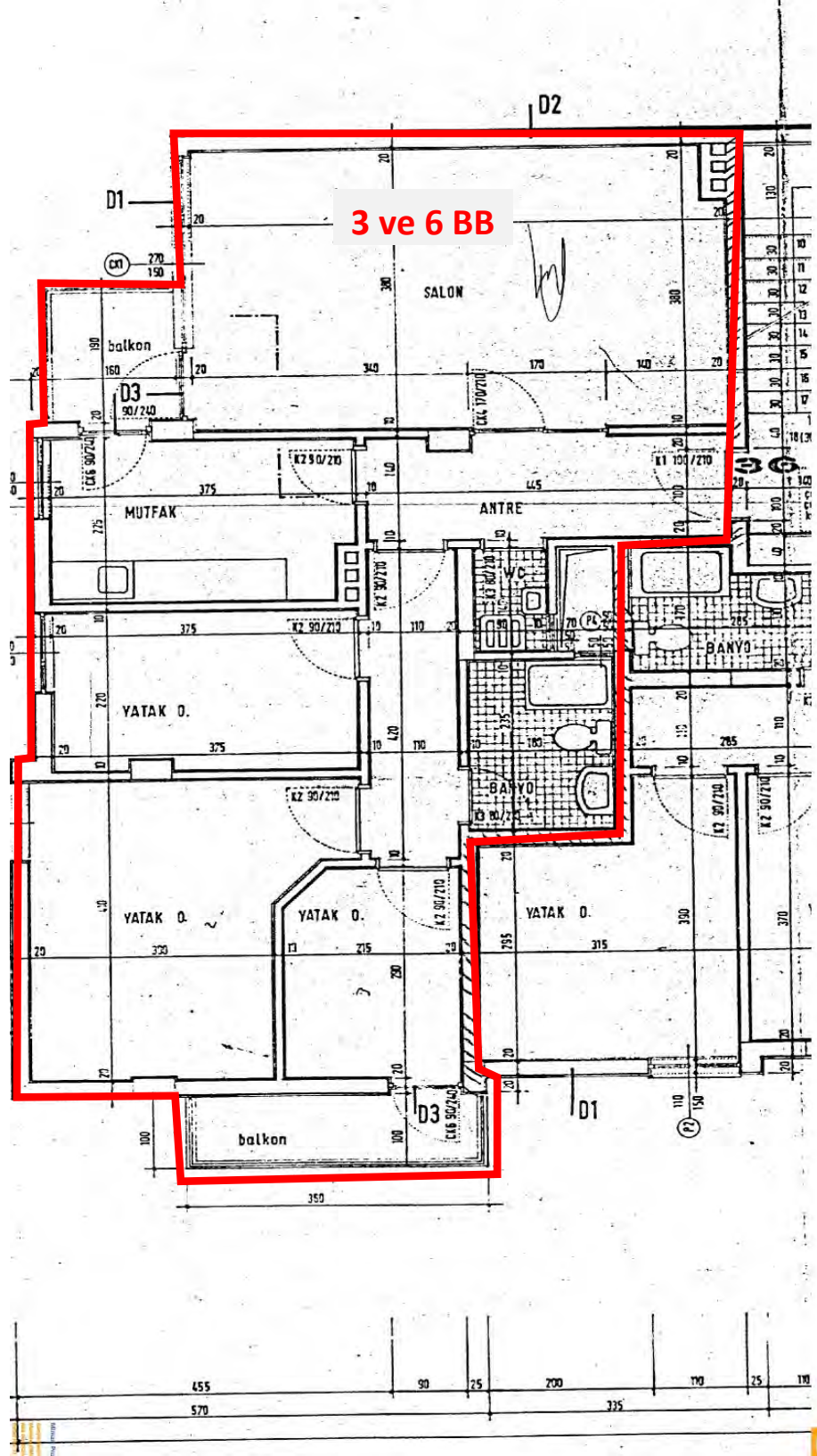


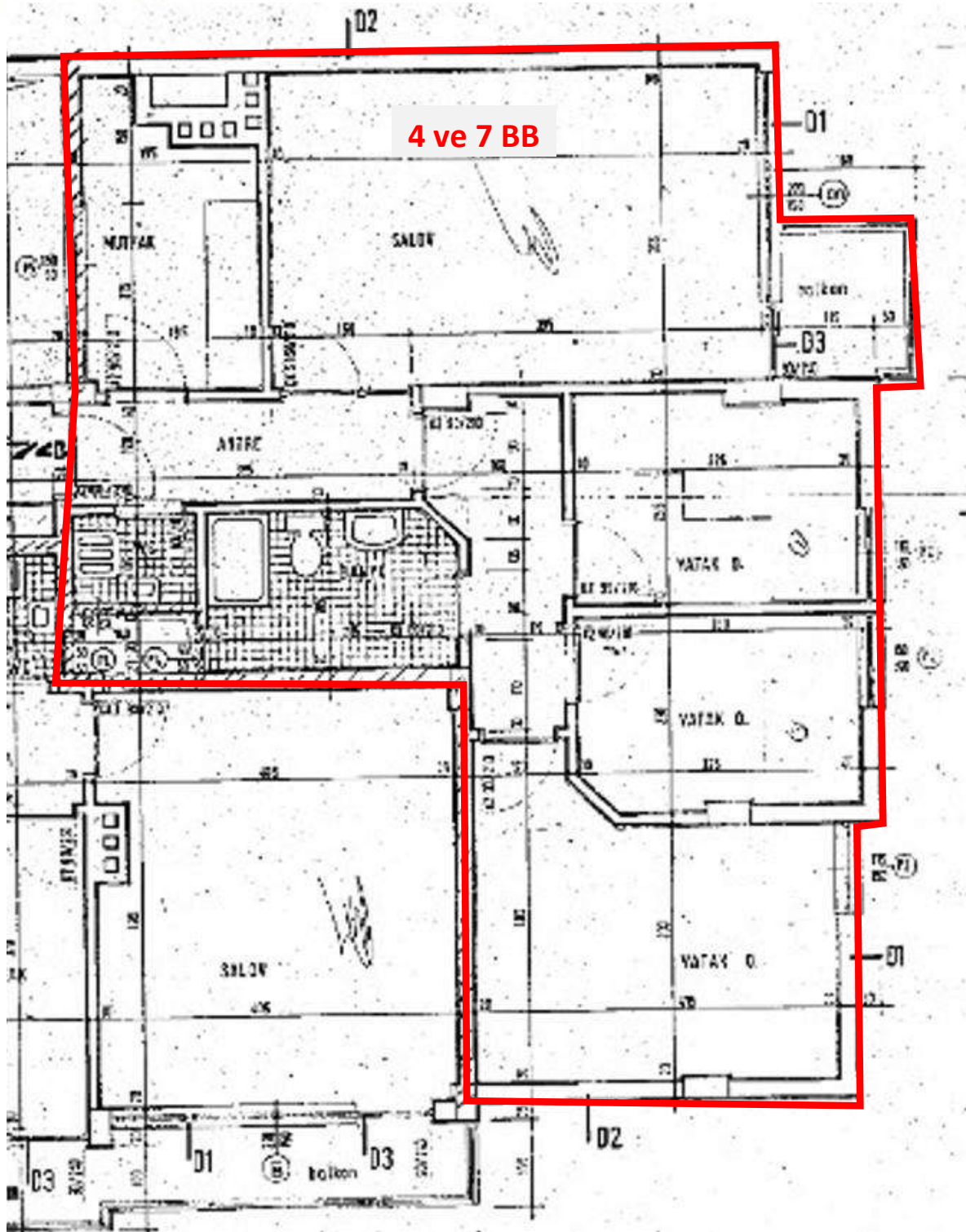
ZEMİN KAT PLANI

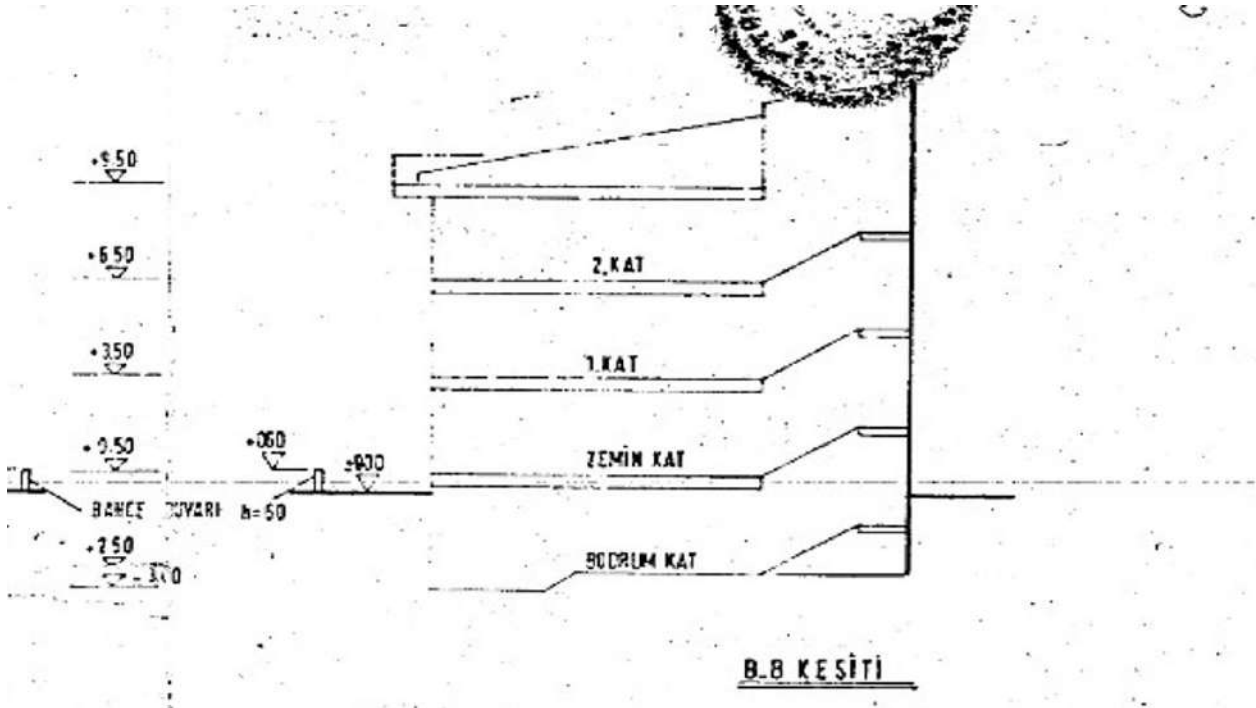
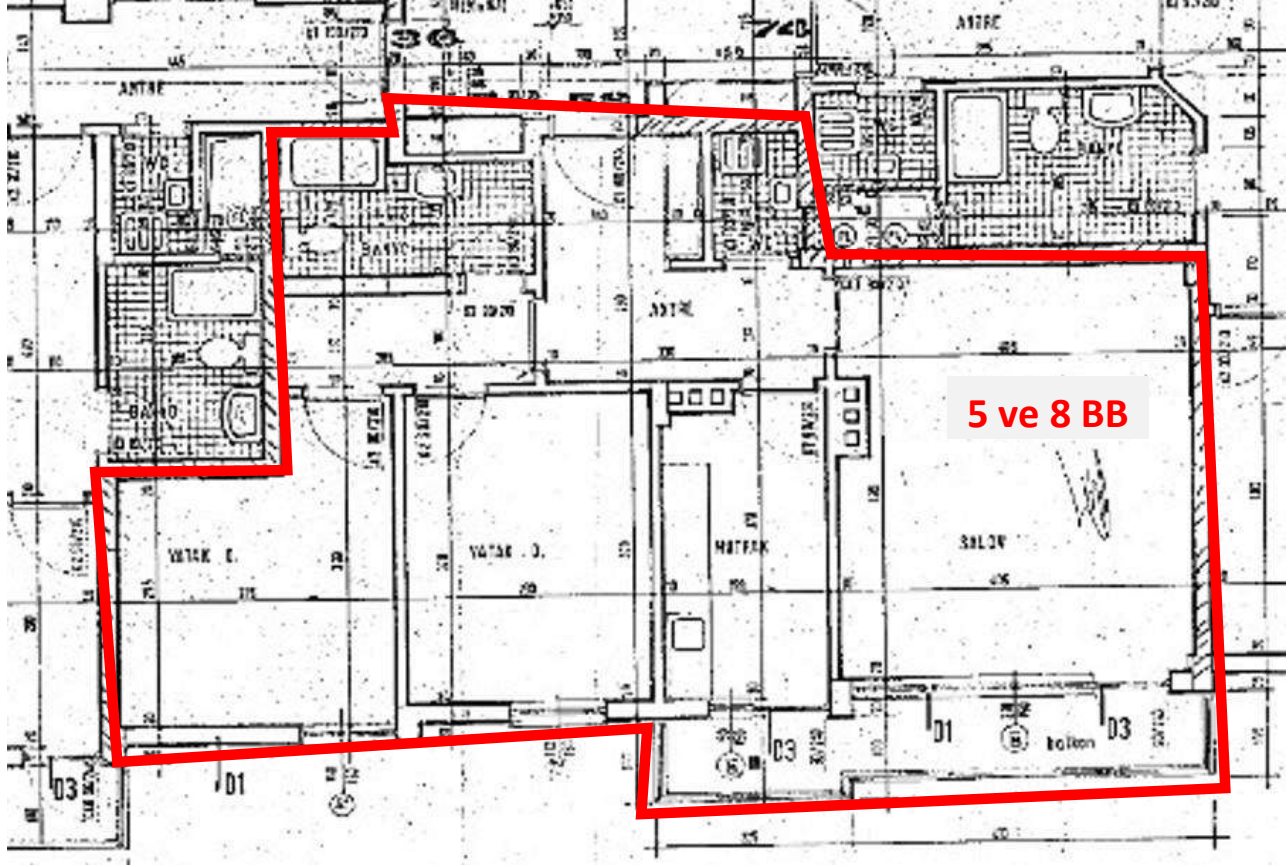


NORMAL KAT PLANI











1.10

T.C. YENİMAHALLE BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ					
Plan No. : 32300		Pafta No. : 10673		Cap No. : 10673	
Evrak No. : 17529/97					
İMAR		KADASTRO		SUYU	TOPLAM
ADA No.	Parsel No.	ADA No.	Parsel No.	Miktarı M2	Alan M2
6024	17				-564-
Düşünceler					
İMAR DURUMU					
Yola Mesafesi : KROKİDE			İnşaat Tarzı : BLOK		
İnşaat Cephesi : KROKİDE			Kat Adedi (Bodrum Hariç) : 3 KAT		
(Eni çok) : 20.00 m.			Saçak Seviyesi : 9.50 m.		
İnşaat Derinliği : 20.00 m.					
Parsel ölçüleri : 18.11.1997 tarihli					
Applikasyon zaptından alınmıştır.					
20.11.1997					
17529 / 25.11.1997					
Kırsal Gıda					
VİZE					
Çap orijinal ile karşılaştırılmıştır.					
5 KAT HALİNDE					
JEOTEKNIK RAPOR					
ÖNAYLANMADAN					
PROJE ÖNAYLANMAZ					
Bu, Kanaat, Çukukmik, Bada, Telefon					
Vizeleri KİMLİK Vize'ni Açmasını					
Arayacaktır.					
26 KASIM 1997					
İmar Müdürü					
Selda ERDOĞAN					
İnş. Müh.					

YENİMAHALLE BLD.
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD

08072-01-10

ÇİZEN : 20.11.1997

HATİCE ARİK

PLAN UYG. ŞİŞEFLİ

NİLGÜN GÜROL

İMAR MD. YRD.

İmar Müdürü

Selda ERDOĞAN

İnş. Müh.

A — İmar Talimatnamesi, madde; imar durumunu gösteren çap müracaat tarihinden evvel azami bir sene içinde tasdik edilmiş olmalıdır. Bu müddet içinde imar planı değişmişse imar durumunu gösteren çap hükümsüzdür.

B — Applikasyonsuz çapla proje tasdik edilmez.

C — Projeler imar talimatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir.



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15-285
Konu :

24/4/2011

D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çetin Emek Bulvarı 1042.Cad. (4. Cad.) No:3/6
Öveçler / ANKARA

İşlet, 04.02.2010 tarihli beyanımız,

İlgili de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmetli Verenler Şirketleri ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurultuma: Karar Örgütü'nün 19.03.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tehlikli hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Ulaştırılması Değerleme Standartları Hakkında Tebliği ve bu Tebliğin ekinde yer alan Ulaştırılması Değerleme Standartlarına aynen uyulmasının ve bunları uygulanmasını zorunlu olduğu.

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamaların tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılması yoluna gidilebileceği.

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatını uygun olarak tarafınızca hızcırlınlacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve püncel tınlması gerektığı.

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Deniz Başkan



BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.00.140.73 - **16325**

08 Ağustos 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren “gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile “Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına” karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 67 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (*Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer*) mutlaka yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerleme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerleme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerleme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların ıslak imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerleme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlattırılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)





Tarih : 30.12.2014

No : 403295

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kevser DEMİRCİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

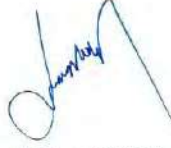
Belge Tarihi: 07.04.2023

Belge No: 2023-01.11585

Sayın Kevser DEMİRCİ

(T.C. Kimlik No: 37237688060 - Lisans No: 403295)

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


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Cansel Şirin YAZICI
Başkan



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2005

No : 400258

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Şevki TOLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek
Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020

Belge No: 2019-01.2842

Sayın Şevki TOLAN

(T.C. Kimlik No: 27221378800 - Lisans No: 400258)

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

D. Karşı
Doruk KARŞI
Genel Sekreter

E. Aydoğdu
Encan AYDOĞDU
Başkan