

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**





KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ



Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünce

Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : / /

Tezin Savunma Tarihi : / /

Tez Danışmanı :

Trabzon

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**Harita Mühendisliği Anabilim Dalında
Ahsen BAYRAKTAR Tarafından Hazırlanan**

**TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNDE BANKALARIN GÖZETTİĞİ
DEĞERLEME FAKTÖRLERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI VE ORTAK BİR RAPOR
FORMATI ÖNERİSİ**

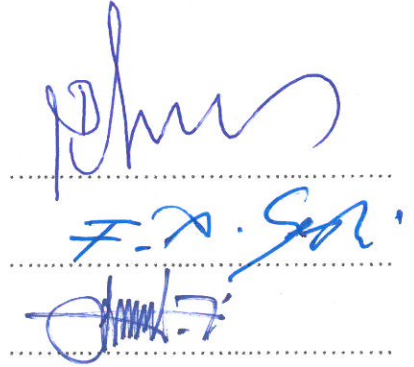
**başlıklı bu çalışma, Enstitü Yönetim Kurulunun 28 / 05 / 2019 gün ve 1806 sayılı
kararıyla oluşturulan jüri tarafından yapılan sınavda
YÜKSEK LİSANS TEZİ
olarak kabul edilmiştir.**

Jüri Üyeleri

Başkan : Prof. Dr. Bayram UZUN

Üye : Prof. Dr. Faik Ahmet SESLİ

Üye : Doç. Dr. Volkan YILDIRIM


The image shows three handwritten signatures in blue ink, each placed above a horizontal dotted line. The top signature is the most prominent and appears to be 'Bayram Uzun'. The middle signature is 'Faik Ahmet Sesli' and the bottom one is 'Doç. Dr. Volkan Yildirim'.

Prof. Dr. Asim KADIOĞLU

Enstitü Müdürü

ÖNSÖZ

Yüksek lisans tez çalışmamda danışmanım olarak beni yönlendiren, çalışmalarım boyunca bana destek olan değerli hocam Prof. Dr. Bayram UZUN' a, çalışmalarımda yardımlarını esirgemeyen hocam Doç. Dr. Recep NİŞANCI' ya teşekkür ederim.

Çalışmam süresince deneyimlerini, çalışmalarını ve görüşlerini benimle paylaşan meslektaşım Utku URHAN' a, her türlü sıkıntılarımı benimle paylaşıp, çalışmam boyunca bana katlanan dostlarıma sonsuz teşekkür ederim.

Çalışmamı tamamlayabilmem için beni her zaman destekleyen, yüreklendiren, üzüntülerimi ve korkularımı, sevinçlerimi paylaşan sevgili babam Hasan BAYRAKTAR ve kardeşim Egemen BAYRAKTAR' a, hayatım boyunca desteğini her zaman kalbimde hissettiğim biricik annem merhume Fatma BAYRAKTAR' a sonsuz teşekkür ederim.

Ahsen BAYRAKTAR
Trabzon 2019

TEZ ETİK BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNDE BANKALARIN GÖZETTİĞİ DEĞERLEME FAKTÖRLERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI VE ORTAK BİR RAPOR FORMATI ÖNERİSİ” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Prof. Dr. Bayram UZUN’ un sorumluluğunda tamamladığımı, verileri/örnekleri kendim topladığımı, deneyleri/analizleri ilgili laboratuvarlarda yaptığımı/yaptırdığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim. 11/06/2019

Ahsen BAYRAKTAR

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ.....	III
TEZ ETİK BEYANNAMESİ	IV
İÇİNDEKİLER.....	V
ÖZET	VIII
SUMMARY	IX
ŞEKİLLER DİZİNİ	X
TABLolar DİZİNİ	XI
SEMBOLLER DİZİNİ.....	XII
1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. Giriş	1
1.2. Problemin Tanımı.....	1
1.3. Çalışmanın Amacı	2
1.4. Metodoloji	2
1.5. Gayrimenkul Değerleme ve Değerleme Kavramları.....	4
1.6. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri	4
1.6.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	4
1.6.2 Maliyet Yöntemi.....	5
1.6.3 Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	5
1.7. Türkiye’ de Taşınmaz Değerlemesi.....	5
1.7.1. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK).....	6
1.7.2. Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurulu (BDDK)	6
1.7.3. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB).....	6
1.8 Türkiye’ de Taşınmaz Değerlemesinin Kullanıldığı Alanlar	6
1.8.1. Kamulaştırma	10
1.8.2. Vergilendime	11
1.8.3. İcra Değerlemesi.....	11
1.8.4. Özelleştirme.....	11
2. YAPILAN ARAŞTIRMALAR.....	12
2.1. Türkiye’deki Bankalar Tarafından Hazırlanan Değerleme Raporlarının.....	12
İncelenmesi.....	12

2.1.1.	Farklı Bankalara Ait Raporlarda Değere Etki Eden Kriterlerin İncelenmesi.	18
2.1.1.1.	A Bankası	20
2.1.1.2.	B Bankası	22
2.1.1.3.	C Bankası	23
2.1.1.4.	D Bankası	24
2.1.1.5.	E Bankası.....	26
2.1.1.6.	F Bankası.....	28
2.1.1.7.	G Bankası	29
2.1.1.8.	H Bankası	30
2.1.1.9.	İ Bankası.....	32
2.1.1.10.	K Bankası	33
2.1.1.11.	L Bankası.....	34
3.	BULGULAR VE İRDELEMELER	37
3.1.	Farklı Bankalara Ait Raporlarda Değere Etki Eden Kriterlerin Karşılaştırılması.....	37
3.1.1.	Tapu Bilgileri.....	37
3.1.2.	Takyidat Bilgileri.....	37
3.1.3.	Gayrimenkulün Özellikleri.....	37
3.1.4.	İmar Durum Bilgileri.....	38
3.1.5.	Mimari Proje Bilgileri	39
3.1.6.	Adres ve Konu Bilgileri.....	40
3.1.7.	Çevresel Özellikleri	40
3.1.8.	Ruhsat ve İskân Bilgileri	40
3.1.9.	Kısıtlayıcı Unsurların Bulunup Bulunmama Durumu	40
3.1.10.	Kaçını Derece Deprem Bölgesinde Olduğu	41
3.1.11.	Değere Etki Eden Olumlu ve Olumsuz Faktörler.....	41
3.1.12.	Emsal Araştırma, Emsal Bilgileri.....	41
3.1.13.	Değerleme Metodu Bilgisi ve Ekspertizin Kanaati, Satış Kabiliyeti	41
3.1.14.	Nihai Değer ve Birim Fiyat	42
3.1.15.	Değer Takdirini Yapan Uzman ve Şirket Bilgileri.....	42
3.1.16.	Rapor Ekleri.....	42
3.2.	TDUB' un Değerleme İçin Hazırlanmış Olduğu Rapor Formatı Tasarısı ile Banka Formatlarının Karşılaştırılması	43

4.	SONUÇ VE ÖNERİLER	44
5.	KAYNAKLAR.....	48
6.	EKLER	49
ÖZGEÇMİŞ		



Yüksek Lisans Tezi

ÖZET

TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNDE BANKALARIN GÖZETTİĞİ DEĞERLEME FAKTÖRLERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI VE ORTAK BİR RAPOR FORMATI ÖNERİSİ

Ahsen BAYRAKTAR

Karadeniz Teknik Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı
Danışman: Prof. Dr. Bayram UZUN
2019, 48 Sayfa, 74 Ek Sayfa

Taşınmaz değerlemesi, taşınmaz bir malın değerini belirlemek için tüm dünyada gün geçtikçe önem kazanmış bir alandır. Taşınmaz malların değerini belirlemek için, birçok ülkede değerlendirme sisteminin gerçekçi ve şeffaf olabilmesi adına yasal ve teknik sistemler geliştirilmiştir. Ancak taşınmaz değerlemenin ülkemizde halen belli bir kanun çerçevesinde yapılamaması ve değerlemeye yönelik bir veritabanı sisteminin oluşturulmaması, değerlendirme raporlarında farklı, birbirinden uzak değerler elde edilmesine sebep olmaktadır.

Bankacılık alanında konut finansmanı ve diğer kredilerin teminatına alınan taşınmazlar için taşınmaz değerlemeye ihtiyaç duyulur. Türkiye’de özel sektörde en çok değerlendirme raporu hazırlatan bankaların, ortak bir şartname oluşturamamaları, bu sebeple farklı rapor formatlarıyla değerlendirme raporu hazırlatmaları, hazırlanan raporların değerlendirme uzmanlarının erişimine kapalı olması, piyasada değerlendirme sektörü üzerine çalışan uzmanlar için büyük bir sorun teşkil etmektedir. Ayrıca bankaların hazırlatmış olduğu rapor formatlarına uyma zorunluluğu değerlendirme uzmanlarının objektif değerlendirme yapmasına engel olmaktadır.

Bu çalışmada, Türkiye’de bankalar tarafından hazırlatılan taşınmaz değerlendirme raporlarının, değerlemeye yönelik detaylarının açıkça belirtildiği ortak bir rapor formatı oluşturmaları gerekliliği ve hazırlatılan raporlardan ortak kullanılacak bir veritabanı sistemine, değerlemede kullanılan verilerin aktarılmasının gerekliliği görülmüş olup, bankalar tarafından kullanılacak ortak bir rapor formatı önerisi sunulması amaçlanmıştır.

Anahtar kelimeler: Taşınmaz değerlendirme, Banka değerlendirme raporu formatları, değerlemeye etki eden kriterler

Master Thesis

SUMMARY

“COMPARING THE VALUATION FACTORS TAKEN IN ACCOUNT BY BANKS IN
TURKEY AND OFFERING A COMMON REPORT FORMAT”

Ahsen BAYRAKTAR

Karadeniz Technical University
The Graduate School of Natural and Applied Sciences
Geomatics Engineering Graduate Programme
Supervisor: Prof. Dr. Bayram UZUN
2019, 48 Pages, 74 Pages Appendix

Property valuation is an issue that is gaining importance day by day all around the world to determine equity. In many countries, legal and technical systems were developed to make the system both factual and transparent on the purpose of valuing immovables. However, the issue that in our country there is a lack of a good and database system about valuing immovables causes a difference in valuation reports.

Property valuation is necessary for immovables that are warranted for housing finance and other credits in banking fields. The banks in Turkey, which have the most valuation reports, have no common specifications. For this reason, they prepare the valuation reports in different ways and the reports cannot be accessed by the appraiser. This causes a big problem for appraisers who study for the valuation segment. Furthermore, the necessity of adapting the report formats of the banks hinders the appraiser in terms of objective valuation.

In this study, it is aimed to offer a common valuation report format since it is regarded necessary to create a common valuation report format in which the details are clearly seen and transfer data to this common database format to be used countrywide.

Key Words: Property valuation, Banks report format for property valuation, Criteria of the valuation

ŞEKİLLER DİZİNİ

Sayfa No

Şekil 1. Tez kapsamında yapılan çalışmalar..... 3



TABLÖLAR DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1. Ülkemizde taşınmaz değerlemesi yapan kurumlar.....	8
Tablo 2. Değerlemeyle ilgili mevzuatlarda ele alınan kriterler	13
Tablo 3. Taşınmaz değerini etkileyen faktörler	16
Tablo 4. Tamhane T2 testi sonucunda elde edilen en önemli değişkenler	17
Tablo 5. Örnek banka raporlarında istenen gayrimenkul detay özellikleri	38
Tablo 6. Bankaların raporlarda yer verdiği değer türleri.....	42



SEMBOLLER DİZİNİ

TAKS	: Taban Alanı Katsayısı
KAKS	: Kat Alanı Kat Sayısı
H(maks)	: Maksimum Yükseklik
TAKBİS	: Tapu Kadastro Bilgi Sistemi
NO	: Numara
AB	: Avrupa Birliği
Md	: Madde
m ²	: Metrekare
OECD	: Ekonomik İş Birliği ve Kalkınma Örgütü
USPAP	: Profesyonel Kıymet Takdiri Standartları
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TDUB	: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
EVAS	: Elektronik Veri Aktarım Sistemi

1.GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

Taşınmaz değerlemesi kamulaştırma, vergilendirme, özelleştirme gibi resmi kurum taleplerinde, ayrıca başta bankalar ve finans kuruluşları olmak üzere özel sektörün talepleri doğrultusunda ihtiyaç duyulan bir alandır. Taşınmaz kavramı tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de ekonomik açıdan ve sosyal açıdan önemlidir (Çete,2016).

Değerleme sektörünün gelişmiş olduğu ülkelerde taşınmaz değerlemesiyle ilgili standartlar belirlenmiş olup, değerlendirme için yapılan çalışmalarda veritabanı sistemi kurularak çalışma sırasında ihtiyaç duyulan verilere ulaşılması sağlanmıştır.

Taşınmaz değerlemenin ülkemizde halen belli bir kanun çerçevesinde yapılamaması ve değerlemeye yönelik bir veritabanı sisteminin oluşturulmaması, değerlendirme raporlarında farklı, birbirinden uzak değerler elde edilmesine sebep olmaktadır.

Her uygulamaya cevap verebilecek ortak bir standart değer belirleme metodu olmadığından, her kurumda kendi ihtiyacına yönelik değer tespit çalışmaları yapılmaktadır.

Bu çalışmada yapılan araştırmalar sırasında tespit edilen problemlerin çözümüne yönelik ön değerlendirme yapılmıştır. Bu çalışmanın gelecekte yapılacak akademik çalışmalara ve kanuni düzenlemelere ışık tutması hedeflenmiştir.

1.2. Problemin Tanımı

Ülkemizde değerlendirme sektörünün öneminin gün geçtikçe artmasıyla birlikte halihazırda mevcut bulunan değerlendirmeyle ilgili dağınık yasal düzenlemelerdeki eksiklikler daha da belirgin hale gelmektedir. Uygulamalara yönelik hazırlanan yasal mevzuatlarda geçen değere etki eden kriterlerin, belirleyici ve açıklayıcı olmaması, yüzeysel olması değerlemeyi yapan uzmanların farklı değerler belirlemesine sebep olmaktadır.

Bankacılık alanında konut finansmanı ve diğer kredilerin teminatına alınan taşınmazlar için taşınmaz değerlemeye ihtiyaç duyulur. Bankalarca talep edilen değerlendirme raporlarında Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)' nun yönetmeliğinde yer alan, asgari unsurları belirtilmek zorundadır. Ancak her bankanın taşınmaz değerlendirme şirketlerinden talep ettikleri değerlendirme raporlarında, BDDK' nun değerlendirme raporlarında yer almasını zorunlu kıldığı asgari unsurları içermekle birlikte bankadan bankaya değişen şartnameler ile farklı detaylara da yer verildiği görülmektedir.

Bankaların rapor hazırlamak için ortak bir rapor formatı kullanmadıkları çalışma kapsamında incelenen rapor örneklerinde görülmektedir. Aynı taşınmaza ait bir bankanın satış kanaatiyle başka bir bankanın satış kanaati, inceledikleri kriterler şartnamelerinden dolayı farklılık gösterebilmektedir. Bu farklılıklardan dolayı, bankalarca elektronik veri aktarım sistemi ile T.C. Merkez Bankası'na aktarılan rapor bilgileri ile değere yönelik ortak bir veritabanı oluşturulamaz. Veritabanına yüklenecek olan gayrimenkullere ait karakteristik özelliklerde eksiklikler görülecektir.

Türkiye'de özel sektörde en çok değerlendirme raporu hazırlatan bankaların, ortak bir şartname oluşturamamaları, bu sebeple farklı rapor formatlarıyla değerlendirme raporu hazırlatmaları, hazırlanan raporların değerlendirme uzmanlarının erişimine kapalı olması, piyasada değerlendirme sektörü üzerine çalışan uzmanlar için büyük bir sorun teşkil etmektedir. Ayrıca bankaların hazırlatmış olduğu rapor formatlarına uyma zorunluluğu değerlendirme uzmanlarının objektif değerlendirme yapmasına engel olmaktadır.

1.3. Çalışmanın Amacı

Türkiye’de bankalar tarafından hazırlatılan değerlendirme raporlarının, değerlemeye yönelik detaylarının açıkça belirtildiği ortak bir rapor formatı oluşturmaları gerekliliği ve hazırlatılan raporlardan ortak kullanılacak bir veritabanı sistemine, değerlemede kullanılan verilerin aktarılmasının gerekliliği görülmüş olup, bankalar tarafından kullanılacak ortak bir rapor formatı önerisi sunulması amaçlanmıştır.

Bu çalışmada farklı bankalar ait değerlendirme raporu örnekleri karşılaştırılarak ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)’ nin rapor formatı tasarıları da incelenerek, günümüzde bankaların kullanmış oldukları her bir rapor formatının eksiklikleri tespit edilmiş olup, bu eksiklikler giderilerek hazırlanan ortak rapor format önerisinin, tüm bankalar ve aynı zamanda değerlendirme raporu hazırlatan tüm kurumlar tarafından kullanılması, gelecekte yapılacak akademik çalışmalara ve kanuni düzenlemelere ışık tutması hedeflenmiştir.

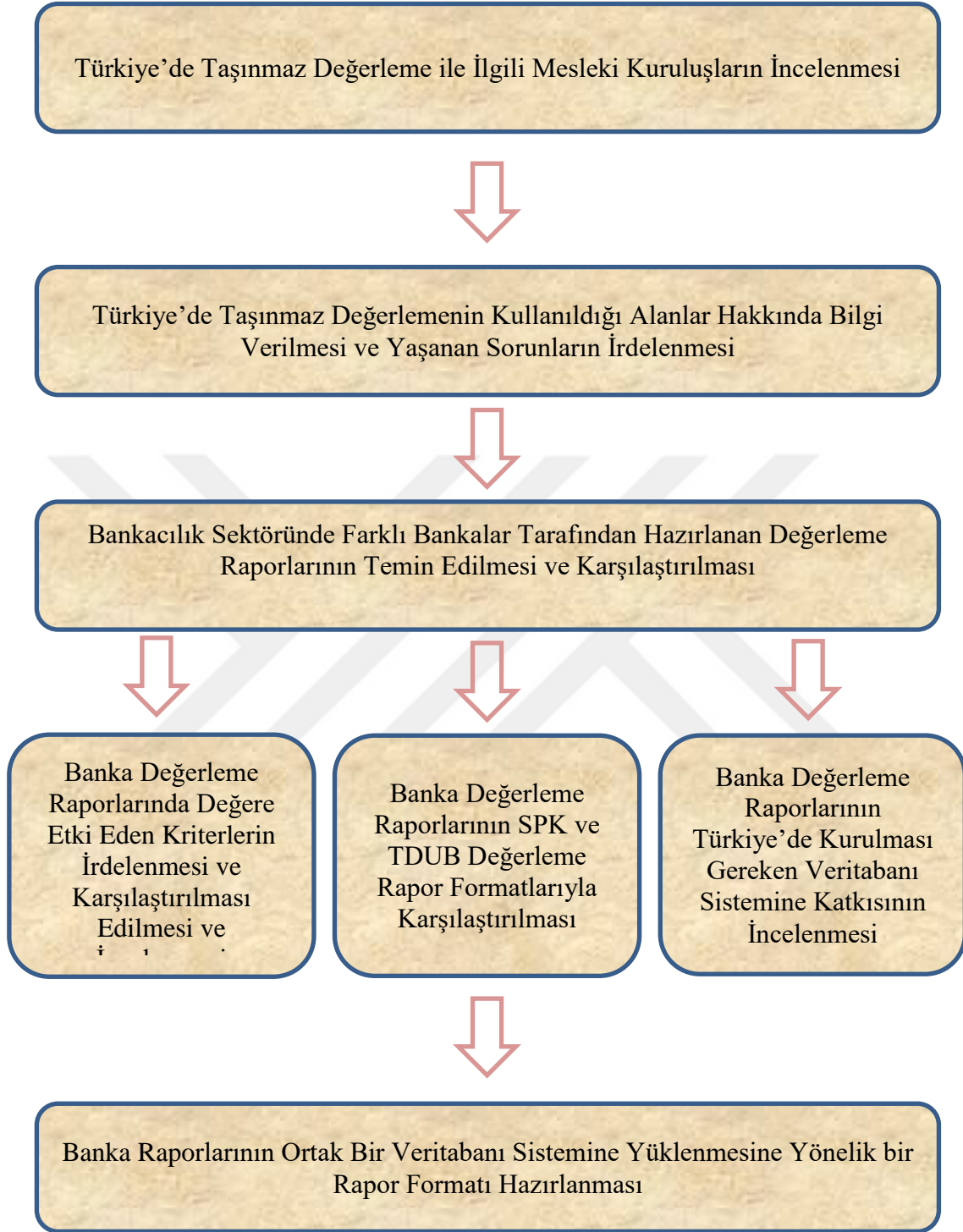
Taşınmaz değerlendirme sektöründe gelişmiş uygulamalara sahip olan ülkelerin arasına girebilmek için atılması gereken bir adım da veritabanı sistemi oluşturmaktır. Çalışma sonunda hazırlanan rapor formatı önerisi ile veritabanı oluşturmak için gerekli olan, taşınmazlara yönelik alım-satım fiyatları, taşınmazların özellikleri vb. verilerin toplanmasını sağlamak daha hızlı, açık, detaylı ve net bir biçimde olacaktır.

Bu öneri rapor formatı, bankalarla ve kurumlarla bir veritabanı sistemi üzerinden interaktif olarak çalıştırıldığı takdirde, Türkiye’de taşınmaz değerlemesine yönelik bir veritabanı sistemi kurulup değerlemeye yönelik verileri toplamak çok daha kolay olacaktır.

1.4. Metodoloji

Çalışma kapsamında öncelikle taşınmaz değerlendirmeyle ilgili temel kavramların tanımı yapılacaktır. Daha sonra sırasıyla taşınmaz değerlendirmeyle ilgili dünyada ve Türkiye’deki örgütlerden ve standartlardan bahsedilecektir ve Türkiye’de taşınmaz değerlemenin en çok kullanıldığı alanlardan biri olan bankacılık alanında hazırlanan değerlendirme rapor formatları incelenecektir.

Bu çalışmanın tamamlanması için şekil.1 deki işlem adımları takip edilecektir.



Şekil 1. Tez Kapsamında Yapılan Çalışmalar

1.5. Gayrimenkul Değerleme ve Değerleme Kavramları

Gayrimenkul değerlendirme, taşınmaz bir malın değerini, etki altında kalmadan objektif bir şekilde çevre koşullarını, taşınmaz niteliğini ve kullanım koşulları gibi etkenleri dikkate alarak belirleme işlemidir. Taşınmazın bu değeri, maliyet bedeli olabilir. Bunun dışında bulunan değer pazar fiyatı veya satış fiyatı da olabilmektedir. Taşınmazların değerlerini belirlemede çeşitli yöntemler kullanılır. (Güngör, 1999). Taşınmaz değerlemesinde bazı tanımların bilinmesi gerekmektedir.

- Gayrimenkul: Tapu kütüğünde kayıtlı olan bir yerden bir yere taşınması mümkün olmayan materyallere denir.

- Gayrimenkul Değerleme: Taşınmaz bir malın, tüm faydalarının ve haklarının, değerlemenin yapıldığı tarihteki olası değerinin objektif bir şekilde belirlenmesi işlemidir.

- Gayrimenkul Değerleme Şirketi: Bir taşınmazın tüm faydalarının ve haklarının objektif bir şekilde olası değerinin belirlenmesini, dünya çapında kabul görmüş değerlendirme standartları çevresinde deneyimli ve konusunda uzman değerlendirme uzmanları vasıtasıyla hazırlayıp sonuçlandırılacak, kanunda gayrimenkul değerlendirme kurumu olarak adlandırılan hizmet şirketlerine denilmektedir.

- Değerleme Uzmanı: Bir taşınmazın tüm faydalarının ve haklarının objektif bir şekilde olası değerinin belirlenmesini, dünya çapında kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde gayrimenkulün değerlemesini yapacak, üniversitelerin en az 4 yıllık bölümlerinden mezun olan değerlendirme şirketleri tarafından sözleşmeli olarak çalıştırılan kişilere denmektedir.

- Müşteri: Gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesi talebinde bulunup, değerlendirme şirketleriyle sözleşme imzalayan kişilere denilmektedir.

1.6. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri

Taşınmaz değerlemesi yapılırken çeşitli değerlendirme yöntemleri kullanılmaktadır. Ancak ülkemizde yaygın olarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Maliyet Yöntemi, Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi sıklıkla kullanılmaktadır. Değerleme uzmanları, değerlendirme yapılacak olan taşınmaza ait verilere dayanarak bu metodlardan birini veya üçünü de kullanarak değerlendirme işlemini gerçekleştirebilir. Kullanılacak olan yöntemin seçilmesi değerlemenin doğruluğu açısından oldukça önemlidir.

1.6.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Emsal karşılaştırma yöntemi değerlendirme uzmanları tarafından, özellikle konut değerlendirme yaparken en çok tercih edilen yöntemdir. Değerlemesi yapılacak olan taşınmazın bulunduğu çevredeki, değerlendirme konusu taşınmazla benzer özellik gösteren mülklerin satış fiyatlarının karşılaştırılmasını temel alan bir değerlendirme yöntemidir. (Tanrıvermiş, 2016) Bu yöntemle değerlendirme yapabilmek için değerlendirme yapılacak olan taşınmazın varsa daha önceden belirlenen satış değeri, yakın çevresinde bulunan ve yakın zamanda satışı yapılmış benzer niteliklere sahip taşınmazların (en az üç veya daha fazla) satış değerinin bulunması gerekmektedir.

Günümüzde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu çevredeki emsallerin değeri araştırılırken, emlak ofislerinden alınan bilgiler yanıltıcı olabilmektedir. Rekabetçi piyasa koşulları makul bir satış değerini yansıtmayabilir.

1.6.2. Maliyet Yöntemi

Bu yöntem özellikle yapılar için değerlendirme işlemi yapılırken kullanılmaktadır. Taşınmazlar üzerindeki yapıların inşaat maliyetleri ve elde edilme maliyetleri, diğer ekonomik değerleri de dikkate alınarak hesaplanır. Taşınmaza ait kesin değer belirlenmesi için yapının maliyet değerinden, olumsuz değerler, yıpranma payı, tadilat masrafı gibi değerler çıkarılarak belirlenir. Özellikle sigorta işlemlerinde değerlendirme yapılacak olan gayrimenkuller için bu metod kullanılır. (Yomralıoğlu, 2011).

Tüm değerlendirme metodlarında, zamanla değer kaybı söz konusu olduğundan amortisman değerleri dikkate alınmalıdır. Bir değerlendirme metodundan elde edilen bilgi başka bir değerlendirme metodunda kullanılabilir. Gelir kapitalizasyonu yöntemi ile elde edilen kira zararı değerleri, diğer yöntemlerde değer kaybı tahminlerini kolaylaştırır. (Güngör, 1999)

1.6.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Taşınmazın geri kalan ekonomik ömründe, yatırımcıya kazandıracığı net gelir akışı ile belirlenir. Kazanılacak olan gelir akışı benzer durumdaki gayrimenkullerden elde edilen kazançlarla ve yatırımdan elde edilmesi beklenen kazançla emsal gayrimenkullerden kazanılan kazançlarla karşılaştırılır (Açlar ve Çağdaş, 2002). Gelir kapitalizasyonu yöntemi ile yapılan değerlemede daimi elde edilebilir olan gelir dikkate alınarak değerlendirme yapılır. Burada bahsi geçen gelir; gayrimenkulün belli bir zamanında elde edileceği tüm gelirlerini kapsar ve değer saptama günündeki değere indirgemesini ifade etmektedir. Bu teknikte yapılan hesaplamada dikkat edilmesi gerekli olan şey net gelirdir. Net gelirin bulunması için taşınmazın yıllık brut gelirinden, yıllık masraflarının düşülmesiyle elde edilmektedir. Böylelikle

$$\text{Değer} = \text{Yıllık Net Gelir} / \text{Faiz Oranı}$$

olarak hesaplanır.

Gelir kapitalizasyonu yöntemi daha çok dükkan, apartman, iş merkezi, parsellenmiş arazi gibi kira getirisi olan yapılar için daha uygundur (Ertaş, 2000).

1.7. Türkiye’ de Taşınmaz Değerlemesi

Türkiye’de tüm dünyada olduğu gibi gün geçtikçe taşınmaz değerlemenin önemi artmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları, kamulaştırma, vergilendire gibi alanlarda taşınmaz değerlendirme uzmanları ve değerlendirme işlemleri hakkında düzenleme yapılmasının gerekliliğinden dolayı çeşitli yasal düzenlemeler yapılmıştır (Tanrıvermiş,2016).

Değerleme sektörünün gün geçtikçe önem kazanmasından itibaren Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından hazırlanan düzenlemeler sayesinde değerlendirme mesleği kurumsal bir kimlik kazanmıştır. SPK tarafından değerlendirme yapacak olan kişilere sınavla birlikte lisans verilmektedir. Lisanslı uzmanlar tarafından kurulan şirketler ise listeye alınmışlardır. SPK’ nın yaptığı bu lisanslama işlemi diğer kurullar tarafından referans alınmaya başlanmıştır. Günümüzde kamu ve özel sektörde olmak üzere birçok kurum değerlendirme işlemlerini SPK tarafından lisans almış uzmanlara ve listeye alınmış olan değerlendirme şirketlerine yaptırmaktadırlar (Tanrıvermiş,2016).

Ülkemizde değerlendirme mesleğine ilişkin tüm faaliyetlerin tek bir kanuna dayanak yapılması henüz mümkün değildir. Bunun yerine SPK ve BDDK kurumlarının tebliğ ve yönetmelik düzeyinde düzenlemeleri mevcuttur. Bu düzenlemeler her ne kadar birbirine paralellik gösterse de farklılıkları bulunmaktadır. Bu bölümde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurumu (BDDK) ve Türkiye Değerleme

Uzmanları Birliği (TDUB) hakkında kısa bilgiler verilmiştir.

1.7.1. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)

Sermaye Piyasası Kurulu kanununun yetki verdiği ölçüde sermaye piyasası araçları ile sermaye piyasası kurumlarının haklarını korumak için düzenlemeler yapmaktadır. Kurulun amaçları; sermaye piyasalarının ve kurumlarının işleyiş kurallarını belirlemek, piyasadan fon kullanan şirketlerin en iyi şekilde faydalanmalarını sağlamak ve piyasaların faal ve adil bir şekilde çalışmasını sağlamaktır (URL-1, 2018).

SPK, günümüzde değerlendirmeyle ilgili birçok çalışmaya imza atmıştır. Sadece değerlendirmeyle ilgili yasal düzenlemeler yapmakla kalmayıp, değerlendirme sektöründe uzman kişiler yetişmesini amaçlayarak lisanslama sınavları yapmaktadır. SPK tarafından lisans alan değerlendirme uzmanlarının kurduğu şirketler yine SPK'nın listesine alınmaktadır.

SPK'nın lisanslama çalışmalarının diğer kurullar tarafından kabul gördüğu, tüm kamu ve özel sektördeki kuruluşların değerlendirme işlemlerini lisans almış değerlendirme uzmanları ile lisanslı değerlendirme şirketlerine yaptırmak istemelerinden anlaşılmaktadır. Ancak SPK'nın bu çalışmalarını da değerlemedeki sorunların tümünü çözebilecek nitelikte değildir. Günümüzde hala değerlendirmeyle alakalı farklı yönetmelik, yasa ve kanunlarda belirleyici olmayan maddeler bulunmaktadır.

1.7.2. Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurulu (BDDK)

BDDK 1999 yılında, bankacılık sektörünün düzenlenmesini ve denetlenmesini sağlamak amacıyla bankacılığa ilişkin tek ve bağımsız karar alma mekanizması oluşturmak için kurulmuştur (URL-2, 2018).

BDDK'nın amacı kuruluşlara, finansal piyasalara, tüketicilere hitap eden uluslararası düzenlemeyi ve risk yönetimini ihtiyaçlar ve gereklilikler kapsamında uygulayan prestijli bir denetim mekanizması olmaktır (URL-3,2018).

1.7.3. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin amacı gayrimenkul değerlendirme sektörünün gelişiminde faydalı olmak adına araştırmalar yapıp, değerlemecilere eğitimler ve sertifikalar vermek, ülkemizde halen tamamlanamayan değerlendirme standartlarını oluşturmak, mevzuat kapsamında TDUB'a verilen ve SPK tarafından belirlenen konular hakkında denetim ve düzenleme yapmaktadır.

TDUB'a üye olan değerlemecilerin mesleki disiplin içerisinde çalışmalarını sağlayıp, değerlemecilerin dayanışmasına katkıda bulunmak ve ilgili kuruluşlarla beraber işbirliği yapmak, değerlendirme bünyesinde yasal olmayan durumlarda öngörülen disiplin cezalarını vermek TDUB'un görevleri ve yetkileri arasında sayılmaktadır (URL-4,2018). SPK'nın önerisi ile 17 Aralık 2009 tarihinde 23475 sayılı Resmi Gazetede Statüsü Kabul edilmiş olup, günümüzde lisanslı değerlendirme uzmanlarının kayıtlı olduğu bir birliktir.

1.8. Türkiye'de Taşınmaz Değerlemesinin Kullanıldığı Alanlar

Dünyada taşınmaz değerlendirme alanında iyi uygulamalarasahip ülkelere bakıldığı zaman birçok ülkede ortak uygulamalar olduğu görülmektedir. Bu ortak uygulamalardan bazıları şöyle sıralanabilir;

- Taşınmazlara yönelik karakteristik özelliklerinin ve alım satım fiyatlarının olduğu veritabanı sistemlerinin olması,
- Pazar fiyatlarının temelinde belirlenen standart fiyatlar,
- Arazilerin yaklaşık değerlerini gösteren değer haritaları,
- Değerleme sektöründe çalışsın veya çalışmasın tüm vatandaşların taşınmaz değerlerine internet aracılığıyla erişebilmeleri. (Çete,2016).

Ülkemizde taşınmaz değerlemesi alanında yapılan çalışmaları hukuki ve teknik anlamda denetleyebilecek, değerlendirme üzerine yapılan tüm çalışmalarda etkinlik gösterip, yol gösterici olabilecek, değerlemenn Teknik ve etik alanda standartlarını belirleyebilecek, kurumsal bir yapının oluşturulması yönünde çalışmalar devam etmekte olup, henüz değerlendirme konusunda etkili bir yapı kurulamamıştır. Taşınmaz değerlendirme çalışmaları ülkemizde 26 farklı kurumun bünyesinde oluşturulan değer takdir komisyonları tarafından yürütülmektedir (Çete,2016).

Türkiye’ de her uygulamaya cevap verebilecek ortak bir standart değer belirleme metodu olmadığından, kurumların kendi ihtiyaçlarına yönelik değer tespit çalışmaları yapılmaktadır. Ülkemizde taşınmaz değerlendirme yapan kurumlar ve bu kurumların değerlendirmeyle olan ilişkileri aşağıdaki tablo 1’ de verilmiştir.

Tablo 1. Ülkemizde Taşınmaz Değerlemesi Yapan Kurumlar (Çete,2016)

BAKANLIK	KURUM	TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ İLE İLİŞKİSİ	YASA
Çevre ve Şehircilik	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü	Vergiye esas birim değer hesabı	Kadastro Kanunu (3402) Tapu Kanunu (2644) Tapu Sicil Tüzüğü
	Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü	Projelendirme	İmar Kanunu (3194) Kamulaştırma Kanunu (2942)
	İller Bankası A.Ş.	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
Enerji ve Tabii Kaynaklar	Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi (BOTAŞ)	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Türkiye Kömür İşletmeleri Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma/ Kiralama	Kamulaştırma Kanunu (2942)
Orman ve Su İşleri	Orman Genel Müdürlüğü	Satın Alma / İnşaat / Kamulaştırma	Orman Kanunu (6831)
	Orman Köy İşleri Genel Müdürlüğü	Etüt/ Planlama	Orman Kanunu (6831)
Başbakanlık	Sermaye Piyasası Kurulu	Değerleme Mevzuatı / Değerleme Uzmanları	Sermaye Piyasası Kanunu (2499)
	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	Satın Alma/ Projelendirme	Toplu Konut İdaresi Yasası (2985)
	Özelleştirme İdaresi Başkanlığı	Özelleştirme	Özelleştirme Kanunu (4046)
	Vakıflar Genel Müdürlüğü	Vakıf Taşınmazlarının Kiralama ve Satışı	Vakıflar Kanunu (5737)
	GAP Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı	Toplulaştırma/ Kamulaştırma	Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu (3083) Kamulaştırma Kanunu (2942)
Grıda Tarım ve Hayvancılık	Tarım Reformu Genel Müdürlüğü	Toplulaştırma/ Kamulaştırma	Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu (3083) Kamulaştırma Kanunu (2942)
İçişleri	Valilikler	Projelendirme	İl Özel İdaresi Kanunu (5302)
	Belediyeler	Emlak Vergisi Toplama	Emlak Vergisi Kanunu (1319)
	İl Özel İdaresi	Taşınmaz Yönetimi/ Yatırım	İl Özel İdaresi Kanunu (5302)
Ulaştırma	DHMİ Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (5942)
	Karayolları Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (5942)
	Demiryolları Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (5942)
Maliye	Milli Emlak Genel Müdürlüğü	Hazine Taşınmazlarının Yönetimi	Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Yasasında Değişiklik Yapılmasına Hakkında Kanun (4706)
	Gelir İdaresi Başkanlığı	Vergi Toplama	Vergi Usul Kanunu (213) Gelir Vergisi Kanunu (193)

Tablo 1' in devamı

Kültür ve Turizm	Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü	Projelendirme/ Fizibilite	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (2863)
	Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü	Satın Alma	Kültür ve Turizm Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun (4848)
Milli Savunma	Milli Savunma Bakanlığı Müsteşarlığı (İnşaat Emlak ve NATO Enfrastrüktür Daire Başkanlığı)	Kamulaştırma/ İmar Faaliyetleri/ Satış/ Emlak Bilgi Sistemi	Kamulaştırma Kanunu (2942)
Bilim, Sanayi ve Teknoloji	Küçük Sanatlar ve Sanayi Bölgeleri ve Siteleri Genel Müdürlüğü	Küçük Sanayi Siteleri İçin Arsa Temini/ Üst Yapılarda Destek	Endüstri Bölgeleri Kanunu (4737)

Taşınmaz değerlendirme birçok mevzuatta ele alınmıştır. Vergilendirme, kamulaştırma, taşınmaz mülk alma- satma gibi birçok uygulamada taşınmaz değerlemeye ihtiyaç duyulmaktadır. Bu ihtiyaçları karşılamak için her bir uygulamaya yönelik farklı mevzuatlarda yer verilmiştir. Bu durum taşınmaz değer takdirinde aynı taşınmaza ait farklı değer tespiti yapılması gibi karışık durumlar ortaya çıkarmaktadır. Örneğin kamulaştırma işleminde konu taşınmazı değeri belirlenirken, tapu değeri, belediyece belirlenen emlak vergisi değeri, ipotek değeri gibi birbirinden farklı değerlerle karşılaşılmaktadır. Bunun yanı sıra bir de kamulaştırma bilirkışı kurulunca belirlenen yeni bir değer daha ortaya çıkmaktadır (Candaş,2012). Candaş'a göre ülkemizde taşınmaz değerlemenin yer aldığı mevzuatlar şu şekilde sıralanabilir.

1. Köy Kanunu (442)
2. Tapu Kanunu (2644)
3. Vergi Usul Kanunu (213)
4. Gelir Vergisi Kanunu (193)
5. Harçlar Kanunu (492)
6. Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun (1169)
7. Kat Mülkiyeti Kanunu (634)
8. Emlak Vergisi Kanunu (1319)
9. 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, Harcamalara Katılma Payları ile İlgili Hükümlerin Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik
10. Sermaye Piyasası Kanunu (2499)
11. T.C. Anayasası
12. Kamulaştırma Kanunu (2942)
13. Devlet İhale Yasası (2886)
14. Kadastro Kanunu (3402)
15. Toplu Konut İdaresi Yasası (2985)
16. Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu (3083)
17. İmar Kanunu (3194)
18. Türk Medeni Kanunu (4721)
19. Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Yasasında Değişiklik
20. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü Taşınmaz Mal İktisabı, Satışı, Kiraya Verilmesi,

Devri, İntikali, Trampa Ve İrtifak Hakkı Tesisine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik

21. Tapu Sicil Tüzüğü

22. Belediye Kanunu (5393)

23. Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun (6292)

24. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306)

(Candaş,2012)

1.8.1. Kamulaştırma

Taşınmaz değerlemesinin en önemli olduğu uygulamalardan biri kamulaştırma uygulamalarıdır. Kamulaştırma, Kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince bedeli ödenerek satın alınmasıdır (Candaş,2012). Taşınmaz değerinin doğru ve objektif şekilde belirlenmesi mülkiye sahiplerinin haklarının korunması açısından oldukça önemlidir.

Ülkemizde kamulaştırma alanında 4.11.1983 tarih ve 2942 sayılı (Değişik 24.04.2001 tarih 4650 sayılı) Kamulaştırma Yasası' na göre değer tespitleri yapılmaktadır. Bu madde uyarınca taşınmaz mal veya kaynağın; cinsi ve nevi, alanı, değerini etkileyecek her unsurun ayrı ayrı değeri, vergi beyanı, kamulaştırma tarihinde resmi kurumlar tarafından yapılmış olan değer takdirlerini, arazilerde bulunduğu mevki şartlarına göre olduğu gibi kullanıldığı takdirde getireceği net gelir, arsalar için kamulaştırma işlemi yapılmadan önceki tarihlerde yapılan emsal satışların değerlerine göre, konu arsanın satış değerini, yapılar için birim fiyatları, inşaat maliyet fiyatları ve yıpranma payı oranını, tespit edilen arazi bedelinin yarısını geçmemek kaydıyla, değere etki edecek diğer unsurları sebepleriyle birlikte açıklayarak, bu objektif ölçüleri değerlendirme raporlarında belirtmelidir.

Kamulaştırma Kanunu' na göre değer tespiti yapılırken, kamulaştırmayı gerektiren imar durumunun sebep olacağı değer artışı ile ileride düşünülen kullanma şekillerine getireceği kâr dikkate alınmaz.

Oysa ki günümüzde Özel değerlendirme şirketleri tarafından hazırlatılan değerlendirme raporlarında taşınmaz malın gelecekteki ve mevcuttaki imar durumu raporun sonucunu doğrudan etkilemektedir.

Kamulaştırma Kanunu' nda "Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun" ibaresiyle Kamulaştırma Yasası' nın değerlemede, SPK' nın standartlarını kabul ettiği görülmektedir. Ancak "değeri etkileyecek diğer objektif unsurlar" ise her türlü yoruma açık ve değerlemeyi yapan uzmana göre farklılık gösterebilecek bir cümledir.

Ülkemizde kamulaştırma adı altında, kamulaştırma komisyonlarının belirlediği değerlerin gerçeği yansıtmadığı düşünülmekte olup, birçok kamulaştırma davası açılmıştır. Açılan davalarda değer tespiti yeniden yaptırılmış olup, sonuçların mülkiyet sahiplerinin lehine olduğu sıkça görülmektedir. Böylelikle ne yazık ki vatandaşların Kamulaştırma Yasası' na göre belirlenen değerlere güvenmediği görülmektedir. Üstelik vatandaşlarda, her kamulaştırma bedeline itiraz edilmesi gerektiği ve yeniden yapılan değerlendirme işlemiyle daha fazla kar elde edebilecekleri algısının geliştiği gözlemlenmektedir.

1.8.2. Vergilendirme

Ülkemizde vergi değerlemesi çalışmalarını belediyeler, cadde sokak bazlı, emlak fiyat cetvelinde yer alan birim fiyatlarına göre rayiç bedelle tespit ederek yapmaktadır (Aydınoglu,2009). Emlak vergi sisteminin en büyük sorunu rayiç bedelle birim fiyatların birbirinden çok farklı olmasıdır (Candaş,2012).

Emlak Vergisi Yasası' nın 29. Maddesine göre vergi değeri; aralarda her mahalle, parsellenmemiş arazilerde her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler ve arazide il veya ilçede arazi cinsine göre takdir edilen birim fiyatlara göre hesaplanır. Binalar için ise birim metrekare inşaat maliyetleri ile birlikte arsa veya arsa payı değeri toplanarak hesaplanır.

Vergi değeri, mükellefiyet başladıktan sonra, her yıl bir önceki yıla ait vergi değerinin aynı yıl için tespit edilen yenden değerlendirme oranının yarısı oranı kadar arttırılarak hesaplanmaktadır.

Emlak vergisine matrah olacak vergi değerlerinin takdirine ilişkin tüzüğün 26., 29. ve 30. maddesine göre, taşınmazın yüzölçümü, hangi nevi bina inşaatına müsait olduğu, imar durumu, mevki, işyerlerine ve meskûn yerlere uzaklığı, belediye hizmetlerinden faydalanma durumu ile aynı veya farklı vasıflardaki emsal arsaların satış değerleri, değeri etkileyecek unsurlar olarak gösterilmektedir.

1.8.3. İcra Değerlemesi

Haczedilmiş taşınmaz mallar için değer takdir işlemi İcra İflas Yasası' na göre yapılmaktadır. Yasa' nın 128. Maddesine göre öncelikle icra konusu olan taşınmazların değerlerini ilgili icra dairesi takdir ettirir. Taşınmaza ait farklı mükellefiyetler ortaya çıktığında ve bu mükellefiyetler taşınmazın önceden belirlenmiş olan kıymetini etkiliyorsa, taşınmazın değeri yeniden belirlenir.

Rehin olarak alınmış taşınmazların satışı istendiği zaman taşınmaza ait değerlendirme işlemi Sermaye Piyasası Kanunu'nca yetkilendirilmiş kişilere ve kurumlara yaptırılmaktadır. Bunların dışında icra işlemlerinde kıymet takdirinin diğer uzman bilirkişiler aracılığıyla da yapılabileceği İcra İflas Kanunu' nda belirtilmiştir (URL-5,2019).

1.8.4. Özelleştirme

Türkiye' de 1994 yılında 4046 sayılı Özelleştirme Kanunu ile özelleştirilecek olan kuruluşlar için değer tespit çalışmalarının nasıl yapılacağı belirlenmiştir. Kanun' un 18. Maddesinin B bendine göre değerlendirme çalışmaları değer komisyonları ile yapılır. Bu komisyonun görevleri ilgili madde uyarınca şu şekilde açıklanmaktadır; Öncelikle özelleştirilecek olan kuruluşun hizmet özelliği, niteliği, hangi alanda faaliyet gösterdiği, sahip olduğu tesisler, taşınır taşınmaz mallar, malzemeler, alacak ve borçları, gelecekteki nakit gelir potansiyeli gibi özellikleri belirlenir. Daha sonra uygulanacak olan özelleştirme yöntemi dikkate alınarak, piyasa kapitalizasyon değeri, amortize edilmiş yenileme değeri, piyasa değeri, ekspertiz değeri, indirgenmiş nakit akımları metotlarından en az ikisi değerlemeye uygulanarak değerlendirme işlemleri yürütülmektedir. Değer tespit çalışmasının sonuçları, özelleştirme işleminden sonra kamuoyuna ilan edilir (URL-6,2019).

2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

2.1. Türkiye’deki Bankalar Tarafından Hazırlanan Değerleme Raporlarının İncelenmesi

Türkiye’de taşınmaz değerlendirme birçok alanda kullanıldığı halde, taşınmaz değerlemenin ülkemizde henüz bir standarta oturtulduğu söylenemez. Taşınmaz değerlendirmeyle ilgili olarak ülkemizde mevzuatta birçok, kanun, yönetmelik, tüzük, tebliğler ve genelgeler bulunmaktadır. Ancak bu mevzuatlardaki kriterler aynı cinsteki taşınmazlara göre farklılıklar göstermekte olup, “değeri etkileyecek diğer nitelikler” gibi ucu açık cümleler ve değerlendirme yapacak olan uzmana göre değişkenlik gösterebilecek belirsizlikler içermektedir.

Ülkemizde taşınmaz değerlemenin uygulandığı en önemli alanlardan birisi de ipotekli satış (mortgage) sistemidir. Özellikle bankalar, tüketiciye konut kredisi kullanırmak amacıyla veya yine tüketicilere kredi kullanırmak için tüketicilerin sahip oldukları gayrimenkullerin teminat olarak gösterilmesi durumunda, SPK tarafından yetkilendirilen değerlendirme şirketlerine taşınmaz değerlemesi yaptırmaktadırlar.

Bankalar tarafından değerlendirme uzmanlarına hazırlatılan değerlendirme raporları bankadan bankaya farklılık göstermektedir. Bu durum her ne kadar rapor formatlarının farklı olması sebebiyle değerlemede objektifliği engellese de, süre sınırlaması olması sebebiyle rapor kalitesini düşürse de, tüm bunların kendi kontrollerinde olmasından dolayı bir nevi uzman kararlarına müdahale olsa da değerlendirme sektörünün en çok kullanıldığı alanlardan biri bankacılıktır (Çete,2016).

Türkiye’de bulunan bankaların her birinde yapılan değerlendirme işlemi için farklı formatlarda değerlendirme raporları hazırlanmaktadır. Amaç aynı olsa da bankaların kendi içlerinde ayrı bir standart oluşturma çabası olduğundan, farklı formatta hazırlanan raporlar görülmektedir. Ayrıca raporların çoğu kez çok kısa sürede ve tüketiciye krediyi kullanırmak için taraflı hazırlanıyor olması raporu hazırlayan değerlendirme uzmanlarının, bilimsel, yansız, doğru ve bağımsız bir rapor hazırlamalarını engellemektedir.

Taşınmaz değerlemede bir standart oluşturmak için değere etki eden kriterlerin ve bu kriterlerin ağırlıklarının belirlenmesi oldukça önemlidir. Değerlemeyle ilgili mevzuatlarda sadece değerlendirme işlemi kimlerin yapabileceğini ve hangi yöntemlerin kullanılacağı belirtilmiştir. Ancak bu kriterlerin neler olduğu ve önem dereceleri hakkında mevzuatta herhangi bir düzenleme yapılmadığı görülmektedir.

Tablo 2. Değerleme ile ilgili mevzuatlarda ele alınan kriterler

Kanun	No	Değerlemeyi Etkileyen Kriterler
Kamulaştırma Kanunu (11. Madde)	2942	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Taşınmaz malın cinsi ve nevi ➤ Yüzölçümü ➤ Kıymetini etkileyebilecek büyünlük ve unsurları ➤ Vergi beyanı ➤ Resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri ➤ Özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri ➤ Bedelin tespitinde etkili olabilecek diğer objektif ölçütler
Tapu Sicil Tüzüğü (38. Madde)	2013/5150	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Yüzölçümü ➤ Emlak vergisi beyan değeri ➤ Cinsi ➤ Varsa resmi makamlara yapılmış değer takdiri ➤ Getireceği gelir ➤ Arsa emsal satış değerleri ➤ Değerini etkileyecek diğer nitelikleri
Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük (26., 29. ve 30. Madde)	7/3995	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Metrekare itibarıyla takdir olunur. ➤ Hangi nevi bina inşaatına müsait olduğu, ➤ İmar ve istikamet planındaki durumu ➤ Bina ve inşaat sahası büyüklüğü ➤ Topoğrafik durumu ➤ Bulunduğu meydan, sahil, cadde ve sokak itibarıyla mevki ➤ İşyerlerine, meskûn yerlere uzaklık ve yakınlığı ve ulaştırma durumu ➤ Su, elektrik, havagazı ve kanalizasyon gibi belediye hizmetlerinin gelmiş olup olmadığı ➤ Aynı veya farklı vasıflardaki emsal arsaların satış değerleri
Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi	2017/1	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Her mahalle veya köyün cadde, sokak yahut değer bakımından farklı bölgeleri için ayrı ayrı değer tespit edilecektir. ➤ Arsalara ait asgari ölçüde birim değer takdirleri cadde ve sokaklar itibarıyla yapılacaktır. ➤ Değeri birbirine eşit veya çok yakın olan aynı veya benzer vasıflı olan yerler bir bölge olarak belirlenecektir. ➤ Değerler arasındaki farklılıkların tespitinde; bu yerlerin genel kullanım biçimleri, başlıca bölge tipleri bölgelerin nüfus ve yapı yoğunlukları, yerleşim alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri, iş yeri merkezlerine ve meskun yerlere uzaklık ve yakınlıkları, ulaşım durumu, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon gibi alt yapı hizmetlerinin olup olmadığı, imar planındaki durumu, topoğrafik durumu ve turizm, sanayi, toplu konut, sit, rekreasyon vb. alanlar içerisinde bulunup bulunmadığı dikkate alınacaktır. ➤ Değer bakımından farklı bölgelerin tespitinde, imar planlarından, halihazır haritalardan, kadastral haritalardan, çevre düzeni plan ve haritalarından, ilgili kuruluşlardaki diğer bilgi ve belgelerden faydalanılacaktır.

Tablo 2' nin devamı

Kanun	No	Değerlemeyi Etkileyen Kriterler
Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik	R.G. 26557	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazı konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır. ➤ Mahalle veya köy (Pafta/ cilt, Ada/sahife, Parsel/Sıra no) ➤ Cadde veya sokağı ➤ Taşınmazın Cinsi ➤ Hisse durumu ➤ Kullanım şekli ➤ Yüzölçümü ➤ Emlak vergisine esas asgari değer ➤ Beyan edilen rayiç bedel ➤ Varsa kesinleşen rayiç bedel ➤ Arsanın imar durumu
Milli Emlak Genel Tebliği (Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Kıymet Takdirine Esas Değerleme Formu/Ek-6)	313	<ul style="list-style-type: none"> ➤ TAKYİDAT bilgileri <ul style="list-style-type: none"> • Cinsi • Hazine hissesi • İli, ilçesi, mahallesi/köyü, caddesi/sokağı, yöresi • Tapu tarihi (pafta/ cilt, Ada/sahife, Parsel/ sıra no) • Yüzölçümü ➤ İlgili belediyesince imar planında aynı ada içerisindeki diğer parsellerin durumu dikkate alınarak belirlenecek ön cephenin bulunduğu cadde/sokağa göre asgari metrekare birim bedelinin belirlenmesi ➤ İmar Planında ayrıldığı amaç ➤ Plandaki yapılaşma şartları (TAKS, KAKS, H) ➤ Belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı (yol, su, elektrik, toplu taşıma, kanalizasyon)
Milli Emlak Genel Tebliği (Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Kıymet Takdirine Esas Değerleme Formu/Ek-6)	355	<ul style="list-style-type: none"> ➤ İli, ilçesi, köyü ➤ Yüzölçümü ➤ Ada/ Parsel numarası ➤ Fiili kullanım durumu ➤ Yılı emlak vergi değeri ➤ Emsal satışlarına ilişkin bilgiler (satış tarihi, metrekare bedeli, imar bilgisi vb.)
Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik	R.G.26356	<ul style="list-style-type: none"> ➤ A Bendi Kamulaştırma Kanunundaki özellikler ile aynıdır. ➤ Bedele etki eden tüm kanuni veriler ➤ İmar verileri ➤ Gayrimenkulün özgün nitelik ve kullanım şekli ➤ Değeri etkileyen hak ve yükümlülükleri ➤ Gayrimenkul üzerindeki ayni ve şahsi irtifak hakları ➤ Gayrimenkul mükellefiyetleri ➤ Kadastro ve aplikasyon bilgileri ➤ Milli bir gayrimenkul bilgi sistemi için gereken veriler ➤ Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçütleri (c Bendi)

Tablo 2'nin devamı

Kanun	No	Değerlemeyi Etkileyen Kriterler
Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ	VIII-45	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Konumu ➤ Maddi ve hukuki tanımı ➤ Ekonomik veya gelir getirici nitelikleri ➤ Mülkiyet hakları (mutlak, aynı hak/mutlak mülkiyet, kiralaayanın taşınmaz mülkiyeti, kiracının kullanım hakkı, alt kiracı hakkı) ➤ Kişisel mülkiyet, ticari demirbaşlar veya maddi olmayan varlıklar ➤ Bilinen irtifak hakları, kısıtlamalar, yükümlülükler, kiralamalar, Kira sözleşmesi ➤ Büyük bir arazi parselinin kısmi veya bölünmüş hakkı ➤ Hakların birleştirilmesi veya ayrılması (birleştirme/bileşen değeri) ➤ Bölge planlaması veya alt yapı iyileştirme çalışmalarının etkileri ➤ Gerilemekte olan piyasalar (zayıf talep, aşırı arz ve çok az satış) <p>Diğer faktörler</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Mülkiyet hakkıyla ilişkili olan haklar, imtiyazlar veya şartlar ➤ Maddi olmayan varlığın kalan ekonomik ömrü ve/veya yasal ömrü ➤ Maddi olmayan varlıkların kazanç sağlama kapasitesi ➤ Maddi olmayan varlıkların niteliği ve geçmişi ➤ Değerleme konusu maddi olmayan varlıklarını etkileyebilecek ekonomik durum ➤ Belirli bir sektörün durumu ve görünümü ➤ Maddi olmayan değer genelde şerefiye denen değer ➤ Değerleme konusu maddi olmayan varlıkların mülkiyet haklarındaki önceki işlem ➤ Diğer Pazar verileri ➤ Ödenecek Pazar fiyatı ➤ Geçmişteki finansal tablolar ➤ Değerleme uzmanının ilgili olacağına inandığı diğer her türlü bilgi
Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanununun 18. Madde B (c) bendi	4046	<p>“ Değer Tespit Komisyonu “ özelleştirilecek kuruluşun niteliği;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gördüğü hizmetin özelliği, • Gelecekteki nakit akımı potansiyeli, • Faaliyette bulunduğu sektör, • Pazarın özellikleri

Değere etki eden objektif unsurlarla ilgili akademik çalışmalar yapılmıştır. Örneğin Yomralıoğlu 'nun yapmış olduğu bir çalışmada değere etki eden 40 adet faktör belirlemiş ve bu çalışmayla birlikte taşınmaz değerlendirme modeli geliştirmeyi hedeflemiştir. Bu 40 madde Tablo 3' te gösterilmiştir.

Tablo 3. Taşınmaz değerini etkileyen faktörler (Yomralıoğlu ve diğerleri,2011)

1. Topoğrafya	21. Tren yoluna ulaşım
2. Şekil (dar, geniş, vb.)	22. Denize ulaşım
3. Mevcut kullanılabilir alan	23. Nahoş alanlara yakınlık
4. Alan	24. Sağlık tesislerine yakınlık
5. Manzara	25. Gürültü
6. Peyzaj	26. Hava kirliliği
7. Rüzgâr durumu	27. Doğal bitki örtüsü
8. Çevre	28. Su kapasitesi
9. Toprak yapısı	29. Kanalizasyon
10. Vergi	30. Drenaj
11. Mevcut satış değeri	31. Faydalanılabilir imkânlar
12. Alışveriş merkezine mesafe	32. Temel belediye hizmetleri
13. Rekreasyon alanına mesafe	33. Yapılanma
14. Oyun alanına mesafe	34. Parsel cephe uzunluğu
15. Otoparka mesafe	35. Parsel konumu
16. Okula mesafe	36. Ada içi yerleşim durumu
17. Dini tesislere mesafe	37. İzin verilen kat adedi
18. Kent merkezine mesafe	38. İzin verilen inşaat alanı
19. Sokağa ulaşım	39. Zemin durumu
20. Anayola ulaşım	40. İzin verilen inşaat stili

Çakır ve Sesli' nin yapmış oldukları çalışmada arsa vasıflı taşınmazın değerinde etkili olan 32 faktör (34 değişken) belirlenerek taşınmaz değerlendirme konusunda yetkin kişilere bu faktörlerin değerlendirilmedeki öneminin 0 ile 100 arasında puan verilerek, katılımcılarca sıralanması istenmiş ve sonuçlar doğrultusunda bu faktörlerin ağırlık analizleri yapılmıştır. Bu çalışmaya göre değere etki eden faktörler ağırlıklarına göre aşağıdaki tablodaki (Tablo 4) gibidir.

Tablo 4. Tamhane T2 testi sonucunda elde edilen en önemli değişkenler (Çakır, Sesli,2013)

FAKTÖR NO	DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖR	FAKTÖRÜN AĞIRLIĞI (AO)
1.	İzin verilen kat adedi	82,2000
2.	Parselin imar planı sonrasındaki durumu (tamamının kamusal alana (resmi kurum, sosyo-kültürel alan, vb.) ya da konut kullanımı dışındaki bir alana (okul, yeşil alan, yol, vb.) denk gelmesi)	77,7400
3.	Parsel kullanım alanı	76,9000
4.	Gözde semt ya da mahallede bulunup bulunmaması	75,2000
5.	Mevcut cazibe merkezine yakınlık	72,7600
6.	İmar adası içerisindeki konum	72,2000
7.	Çevre	71,1000
8.	Kamu hizmetlerinin mevcut oluşu	69,8000
9.	Yaşanılan yerin sosyo-kültürel yapısı	68,7400
10.	Kullanılabilir alan	68,1000
11.	Şehir merkezine olan uzaklık	67,8600
12.	Parselin imar planı sonrasındaki durumu (kısmen kamusal alana (resmi kurum, sosyo-kültürel alan, vb.) ya da konut kullanımı dışındaki bir alana (okul, yeşil alan, yol, vb.) denk gelmesi)	67,1200
13.	Caddeye çıkış	66,5000
14.	Manzara	63,2400
15.	Cephe	62,6000

Değerlemeyi etkileyen bu faktörlerin birçoğu değerlemeyi yapan kişiye göre farklılık gösterebilir. Aynı taşınmaz için farklı uzmanlar tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında farklı değerler görmek mümkündür. Hazırlanan raporlarda, taşınmaza ait takyidat bilgilerinin ve imar durum bilgilerinin incelendiği ve aynı taşınmaza ait farklı uzmanlar tarafından hazırlanan raporlarda bu faktörler farklılık göstermezken, şerefiye adı altında dikkate alınan ve değeri doğrudan etkileyen faktörler farklılık gösterebilir.

Gelişmiş ülkelerdeki değerlendirmeyle ilgili mesleki standartların, uluslararası değerlendirme standartlarını oluşturduğunu görmekteyiz. Taşınmaz değerlemesinde bir standart oluşturulması için öncelikle ülkemizde dağınık kanun, yönetmelik ve tüzüklerde geçen maddelerin, tek bir “Taşınmaz Değerleme Kanunu” adı altında, alt başlıklara ayrılarak

toparlanması gerekmektedir. Değerleme sonuçlarının kontrolü bağlamında Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) destekli olarak yürütülmelidir (Yomralıoğlu ve diğerleri,2011).

Ülkemizde taşınmaz değerlemesinde herhangi bir veri tabanı sisteminin bulunmaması, yeni yapılan çalışmalarda saha çalışmalarının süresini uzatmakta ve daha yoğun bir çaba gerektirmektedir. Bu sebeple bankaların tüm raporların tek bir sistem üzerinde toplayıp, değerlendirme uzmanlarının bu sistemde toplanan raporlara erişimini sağlayarak değerlendirme çalışmalarında hem maliyet hem de zamandan tasarruf sağlanabilir.

Günümüzde her banka değerlendirme raporlarını biriktirdikleri, kendi bünyelerine ait bir veritabanı sistemi oluşturmaktadırlar. Ancak bu veritabanındaki bilgilere (değerleme tarihinde ve değerlendirme tarihinden önce ki aynı yere ait veya konu taşınmazın bulunduğu çevredeki sokak/ cadde/ mahallede ki farklı taşınmazlara ait değerlendirme raporları) yalnızca değerlendirme raporunu hazırlayan şirketlerin kontrol birimindeki kişiler tarafından veya işveren durumundaki banka tarafından ulaşılmaktadır.

Bu çalışma kapsamında farklı bankalara ait raporlar incelenmiştir. İncelenen raporlarda değere etki eden kriterlerin benzerlik veya farklılık gösterdiği görülmektedir.

2.1.1. Farklı Bankalara Ait Raporlarda Değere Etki Eden Kriterlerin İncelenmesi

Değerleme yöntemlerini etkileyen birçok faktör bulunmaktadır. Söz konusu değerlendirme yöntemleri incelendiğinde, taşınmaz değerlemede temel problemler olarak, yeterli sayıda taşınmazla benzer özellik gösteren emsal bulma zorlukları, ülkemizdeki ekonomik verilerin değişken olması ve bu değişkenlerin güncellenmemesi gibi faktörler sayılabilmektedir. (Çakır ve Sesli,2013). Ülkemizde değerlendirme yapılacak olan taşınmazın cinsine göre, değerini etkileyebilecek kriterlerin neler olduğu ve değerlendirme edeki etkisine göre bu kriterlerin nasıl kullanılacağına dair bir standart söz konusu değildir.

Değerleme rapor formatı oluşturmak adına SPK tarafından da çalışmalar yapılmaktadır. Bu çalışma kapsamında, SPK' na göre değerlendirme raporlarında bulunması gereken birtakım unsurlar bulunmaktadır. Bunlar rapor bilgileri, şirketi ve müşteriyi tanıttıcı bilgiler, değerlendirme konusu hakkında bilgiler, değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin analizler, analiz sonuçlarına ilişkin değerlendirmeler ve sonuç olmak üzere 6 ana başlık altında toplanmıştır. Bunlara ek olarak Kurul tarafından, rapor eklerinin de raporlara eklenmesi gerektiği belirtilmektedir. Rapor eklerinde değerlendirme konusu taşınmaza ait fotoğraflar, plan, ruhsat, iskan, proje ve taşınmaza ait tapu bilgileri gibi resmi belgeler, değerlemeyi yapan uzmanların değerlendirme uzmanlığı lisanslarının örnekleri, konu taşınmazın daha önceki dönemde aynı firma tarafından hazırlanmış değerlendirme raporu varsa bu son 3 raporun bilgileri yer almalıdır. SPK' na göre;

- Rapor bilgiler kısmında; içindekiler, raporun tarihi, numarası ve türü, raporları hazırlayanların ad soyad bilgileri, sorumlu değerlendirme uzmanının ad soyad bilgisi, değerlendirme tarihi, dayanak sözleşmesinin tarihi ve nosu, raporun değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklamalara (Kurul düzenlemeleri kapsamında) yer verilmelidir.
- Şirketin ve müşterinin tanıtıldığı kısımda; şirketin ünvan ve adresi, müşteriyi tanıttacak olan bilgiler ve adresi, müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamaların belirtilmesi gerekmektedir.
- Değerleme konusu hakkında bilgiler kısmında;
 - i. Gayrimenkulün tapu bilgileri, yeri konumu ve tanımı,
 - ii. Tapu, proje, plan, ruhsat, iskan, şema vb. dökümanlar,
 - iii. Değerlemeye konu olan taşınmaz ile ilgili son üç yıl içerisinde

- gerçekleşen alım satım işlemleri, hukuki durumundaki değişiklik
- iv. Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, gayrimenkulün yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel olacak bir durumu olup olmadığı hakkında görüş,
 - v. Proje bilgileri, gayrimenkule ilişkin projelerinin inşaata başlanması için gerekli izinleri alınıp alınmadığına dair bilgiler, projenin yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel olacak bir durumu olup olmadığı hakkında görüş,
 - vi. Yapı denetim kuruluşunun yapmış olduğu denetim bilgileri
 - vii. Değerleme konusu gayrimenkulün projesine ilişkin detaylı bilgi ve planların mevcut projeye ilişkili olduğuna, farklı bir projeye yapılması durumunda değer farklı olabileceğine dair açıklama.
- Analizler kısmında; taşınmazın bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler, mevcut ekonomik koşullar, gayrimenkul piyasasındaki verilerin analizi, değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen unsurların neler olduğu, taşınmazın inşaat özellikleri, fiziksel değerlemede baz alınan veriler, değerlemede kullanılan varsayımların nedenleriyle birlikte neler olduğu, nakit/ gelir akımları ile maliyet oluşumları analizleri, kullanılan değerlendirme metodunun ne olduğunun nedeni ile belirtilmesi, kira değeri analizi, değerlemede kullanılan emsallerin satış bedelleri ile emsallerin seçilme sebepleri, gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumu, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi, müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi gibi bulgulardan bahsedilmelidir.
 - Analizlerin değerlendirilmesi kısmında; farklı değerlendirme metodları ile yapılan değerlendirme sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaç için takip edilen yöntemin nedenleriyle açıklanması, belirtilen asgari unsurlardan raporda yer verilmeyenler varsa, neden yer verilmediğinin sebepleri, yasal hükümlülüklerin yerine getirilip getirilmediği hakkında bilgi, mevzuata göre alınması gereken izinlerin tam olup olmadığına dair görüş bildiren açıklama, değerlemesi yapılan taşınmazın, buna bağlı hak ve faydaların gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında mevzuat çerçevesinde, bir engel bulunup bulunmadığına dair görüş detaylarından bahsedilmelidir.
 - Sonuç kısmında; sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi ile değerlemenin katma değer vergisi haricinde yapılarak daha sonra katma değer vergisinin de eklenerek toplam değer hesaplanmasıyla nihai değer takdiri Türk Lirası üzerinden yapılmalıdır. (URL-8, 2019)

Türkiye’de değerlendirme raporlarının çoğunluğu bankalar tarafından SPK lisanslı değerlendirme şirketlerine hazırlanmaktadır. Ancak her bankanın kendi içerisinde bir standart yakalama çabası olduğu, bankalar adına yazılan farklı rapor örneklerinde görülmektedir. Bu raporların çoğunda SPK’ nun bahsettiği asgari unsurlardan birçoğunun bulunduğu, ancak bankaların rapor formatlarında birtakım eksiklikler de olduğu tespit edilmiştir.

Türkiye’de her bankanın değerlendirme üzerine farklı şartnamesi bulunmakta olup, bu şartnameler doğrultusunda bankalar kendi adlarına rapor formatı tasarlamışlardır. Bu rapor formatlarına göre de değerlendirme sonuçları bankadan bankaya farklılık göstermektedir. Değerleme yaparken uzmanların inceledikleri veya değindikleri değere etki eden kriterler de farklılık gösterebilmektedir. Örneğin A bankası bir konutun değerlemesini yaparken, projesine uygunluğunu mimari ve statik projesini inceleyerek ve konutun değerlendirme günündeki mevcut durumuyla kıyaslayarak yaparken, B bankası yalnızca mimari projesiyle konutun mevcut durumunu kıyaslayarak, değer tespitini yapabilir ve statik projesini dikkate

almaz. A bankasında statik projesine uymayan bir konutun (kolon dönüklüğü, eksik kolon imalatı, kırılan kolon tespiti vb.) satışı güç olarak nitelendirilip, değerine olumsuz bir etken olarak gösterilen statik proje faktörü, diğer bankalarca değere etki etmeyebilir.

Bankaların, değerlendirme raporları hazırlamak için kendi bünyelerinde uymak zorunda buldukları şartnameler mevcuttur. Her bankanın şartnamesi birbiriyle farklılık göstermekte olup, bu şartnamelere uygun olarak rapor formatı belirlenerek özel değerlendirme firmalarına rapor hazırlatılır. Farklı formatlarda hazırlanan bu raporlardaki bilgiler Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasına gönderilmektedir. Konut fiyat endeksi ve ticari gayrimenkul fiyat endeksi üretilmesi amacıyla Elektronik Veri Aktarım Sistemi (EVAS) kullanılarak bu raporlardaki bilgiler Merkez Bankası'na aktarılır.

Taşınmaz değerlemede gelişmiş ülkelerin standart bir değerlendirme formatı oluşturmadaki en önemli çalışmalarından biri de taşınmaz türleri ve taşınmaz piyasasındaki gerçek alım/ satım değeri bilgilerinin bir veritabanı sisteminde tutulmasıdır. Bu bağlamda Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın EVAS aracılığıyla biriktirdiği bilgiler Türkiye'de veritabanı sistemi oluşturmak için kullanılabilir. Ancak öncelikle farklı formatlarda hazırlanan raporların ortak ve tek bir formatta hazırlanması gerekmektedir. Bu farklılık piyasada değerlendirme uzmanı olarak çalışanların da büyük bir sorunudur. Bir bankanın satılmaz dediğine, diğer bankanın satılabilir demesi, değerlendirme uzmanlarını da çelişki de bırakmaktadır. Ayrıca raporların çok kısa sürede hazırlanması raporların kalitesini düşürmektedir ve değerlendirme uzmanlarının bağımsız, dikkatli ve güvenilir rapor hazırlayabilmelerine engel olmaktadır. Bankacılık sektöründe yapılan değerlendirmedeki en büyük sorun değere endekslenerek değerlendirme yapılmasıdır. Bankacılık sektöründe hazırlanan değerlendirme raporlarının içeriklerinin düzenlenmesi gerekmektedir.

Bankalar adına hazırlanan raporların çoğu konut, dükkân ve arsa için hazırlanan raporlardır. Bu sebeple bankalara rapor hazırlayan uzmanlar genellikle değerlendirme metodu olarak emsal karşılaştırma yöntemini tercih etmektedirler.

Çalışma kapsamında Türkiye'deki 11 farklı banka tarafından, değerlendirme uzmanlarına veya değerlendirme uzman yardımcılarına hazırlatılan değerlendirme raporları incelenmiş olup, değere etki eden kriterlerinin neler olduğu, banka isimleri kullanılmadan anlatılmıştır. Yasal hükümlülüklerden ve etik kurallardan dolayı, eklerdeki banka isimleri, ada parsel bilgileri, adres bilgileri, değerlendirme uzmanı bilgileri vb. kısımlar silinerek gösterilmiştir.

2.1.1.1. A Bankası

A bankasına hazırlanmış örnek rapor bankaya ve şahıslara ait bilgiler silinerek Ek 1.'de gösterilmektedir. A bankasına göre değere etki eden kriterle ana ve alt başlıklar olarak aşağıda sıralanmıştır.

- Rapor özeti
 - Adres bilgileri
 - Kullanım fonksiyonu
 - Gayrimenkulün içinin görülüp görülme durumu
 - Arsa yüzölçümü
 - Varsa bina yaşı
 - İnşaat seviyesi
 - Yasal değer
 - Acil satış değeri
 - Mevcut değer
 - Sigorta değeri
 - Aylık kira geliri

- Satış kabiliyeti
- Değer ve satış kabiliyetine yönelik açıklamalar eksper kanaati
- Tapu kaydı
 - Tapu türü/ mülkiyet çeşidi
 - İli, ilçesi, mahalle/ köy, ada/ parsel numarası, ana gayrimenkul niteliği, yüzölçümü, malik bilgisi (hisse), arsa payı, blok/ giriş numarası, kat numarası, bağımsız bölüm numarası ve niteliği, cilt/ sahife numarası, tarih ve yevmiye bilgileri
 - Takyidat bilgileri (şerhler, beyanlar, irtifak hakları ve mükellefiyetler, rehinler)
- Gayrimenkulün konumu, ulaşımı ve yakın çevre bilgileri
 - Koordinatlar
 - Konum (şehir içi/dışı, kırsal)
 - Bölgedeki yapılaşma türü
 - Ulaşım
 - Bölgesel gelişim potansiyeli ve ekonomik koşullar
- Gayrimenkulün genel özellikleri
 - Yapı nizamı
 - Taşıyıcı system
 - Tesisatlar
 - Isıtma sistemi
 - Bina/ site özellikleri
 - Ana gayrimenkul özellikleri
 - Bağımsız bölüm özellikleri
 - Bağımsız bölüm iç dekorasyon özellikleri
- İmar durumu
 - İmar planı adı
 - İmar lejandı
 - TAKS/ KAKS, H(maks) çekme mesafeleri, detaylar
 - Onay tarihi, ölçeği
 - Plan iptali, yürütmeyi durdurma kararı, imar kanunu 18. Madde uygulaması, yapılaşmayı kısıtlayan/ engel yaratan bir durum var mı? Kentsel dönüşüm alanı, riskli alan ilan edilmiş mi?
 - Açıklamalar
- Tapu ve imar arşiv belgelerinin incelenmesi
 - Mimari proje (inceleme yapan kurum ve onay tarihi/ numarası bilgileri)
 - Yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, yapı tatil tutanağı, encümen kararları, ruhsat/ iskân bilgileri (inceleme yapan kurum ve onay tarihi/ numarası bilgileri)
 - Açıklamalar
- Yasal/mevcut durum karşılaştırma tablosu, yasal ve mevcut durumlara göre aşağıdaki bilgiler belirtilmektedir;
 - Blok adedi
 - Bina kat adedi ve dağılımı
 - Binadaki toplam bağımsız bölüm sayısı
 - Bağımsız bölümün bina girişine göre konumu
 - Bağımsız bölümün alanı
 - Taşınmazın iç bölümleri

- Kadastral parsel, blok veya bağımsız bölüm bazında konum tespitinde sorun, yasal/ mevcut arasında farklılık olma durumu
- Açıklamalar
- Değere etki eden olumlu ve olumsuz faktörler
- Emsal gayrimenkuller
 - Emsallerin satılık/ kiralık olma durumu, iletişim bilgileri, nitelikleri, imar durumları, konum ve özellikleri, alanları, istenen/ gerçekleşen satış fiyatı, birim fiyat, pazarlık payı, gerçekçi birim fiyatı ve diğer detay bilgileri
- Değerlemede kullanılan yöntemler, nihai değer takdirine ilişkin açıklamalar
 - Kullanılan yöntem, yasal ve mevcut değeri belirtilir.
- İlave bilgiler
 - Raporun bu kısmında raporu hazırlayan değerlendirme uzmanının ve kontrol eden uzmanın, mezun oldukları okul ve bölüm ile sektördeki deneyimleri belirtilir.
 - Aynı gayrimenkule ait hazırlanan değerlendirme raporları varsa bu raporlara ait bilgiler ile değerlemeyi hazırlayan firmanın bilgileri bu bölümde belirtilir.
- Rapor ekleri
 - Mahal, mimari proje, yapı ruhsatı/ iskân, imar planı, adres bilgisi ve takyidat bilgisi fotoğrafları

2.1.1.2. B Bankası

B bankasına hazırlanmış örnek rapor bankaya ve şahıslara ait bilgiler silinerek Ek 2.'de gösterilmektedir. B bankasına göre değere etki eden kriterle ana ve alt başlıklar olarak aşağıda sıralanmıştır.

- Gayrimenkulün tapu kaydı
 - İli, ilçesi, mahalle/ köy/ bucağı, sokağı/mevkii, pafta numarası, ada/ parsel numarası, parsel alanı, ana gayrimenkul niteliği, malik bilgisi (hisse), tapunun türü, arsa payı, blok/ kat numarası, bağımsız bölüm numarası ve kapı numarası, tapunun türü
- Gayrimenkulün tam adresi
- Gayrimenkulün özellikleri
 - Yapı cinsi
 - Mevcut tesisatlar
 - Isıtma sistemi
 - Yapı nizamı
 - Gayrimenkulün türü
 - Kullanım durumu
 - İşçilik ve malzeme durumu (lüks, orta, iyi veya düşük olma durumu)
 - Otopark
 - Yüzme havuzu
 - Güvenlik
 - Binanın yapım yılı, binanın sınıfı ve grubu, kaçınıcı deprem bölgesinde bulunduğu
 - Deprem hasarı ve onarım/ güçlendirmesi olup olmama durumu
 - Gayrimenkulün yeri
 - Binanın kat adedi, binadaki bağımsız bölüm adedi, konutun yasal ve

mahal brüt alanı

- Takyidat bilgileri
- Gayrimenkul için yapılan değerlendirme
 - Gayrimenkulün konumu, ulaşımı ve çevre bilgileri
 - Ana gayrimenkulün özellikleri
 - Bağımsız bölümün özellikleri
 - Gayrimenkulün çap, iskân, ruhsat, onaylı mimari proje vb. Bilgileri
 - Eklerin neler olduğu hakkında bilgi
 - Gayrimenkulün değerine etki eden olumlu ve olumsuz faktörler
 - Değerlemede kullanılan yöntem
- Ekspertiz değeri ve ekspertiz değerinin dağılımı
 - Eksperin kanaati (satılabilir, alıcısı az, satışı zor veya satılamaz)
 - Ekspertiz (yasal durum) değeri
 - Gayrimenkulün inşaat seviyesi
 - Mahallindeki alan üzerinden piyasa değeri
 - Sigortaya esas değeri
 - Yasal kullanım niteliğinin mahallindeki ile aynı olup olmama durumu
 - Sonuç
- Emsal araştırma raporu
 - Emsal taşınmazlarda, özellikle yapılarda emsallerin brüt alanı, oda sayısı, kaçını katta olduğu, değerlendirme konusu taşınmaza olan konumu ve şerefiyesi dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın birim m2 fiyatı belirlenmektedir.
- Rapor ekleri
 - Dış mekân, iç mekân, proje, imar durumu, adres bilgisi, ruhsat, iskân ve tapu kaydı fotoğrafları
- Değerleme raporunu hazırlayan uzmanın, denetmenin ve sorumlu değerlendirme uzmanının mezun oldukları bölüm ve okul, SPK lisans numaraları, üye oldukları mesleki kuruluş ve değerlendirme sektöründeki deneyim bilgileri
- Son üç yıl içinde aynı gayrimenkul için hazırlanan rapor olup olmama durumu
- Enerji kimlik bilgisi olup olmama durumu ve varsa enerji kimlik bilgileri

2.1.1.3. C Bankası

C bankasına hazırlanmış örnek rapor bankaya ve şahıslara ait bilgiler silinerek Ek 3.'te gösterilmektedir. C bankasına göre değere etki eden kriterler ana ve alt başlıklar olarak aşağıda sıralanmıştır.

- Genel bilgiler başlığı altında,
 - Tapu bilgileri
 - Adres
 - Kroki
 - Sigorta bilgileri (yapı sınıfı, grubu, alanı, deprem bölgesi derecesi)
- Değerlendirme sonucu, ekspertiz risk kodu ve önemli notlar
 - Yasal ve mevcut durum değeri
 - Satış kabiliyeti (satılabilir/ satılamaz)
 - Varsa Ekspertiz risk kodları
 - Önemli not (risk yaratacak unsurlar varsa bu kısımda bunlar belirtilmelidir.)
- Tapu kayıtları ve takyidat bilgileri

- Ekspertiz risk kodu açıklamaları
 - C bankasının şartnamesine göre şerhler, beyanlar, üst hakları, intifa hakları, kamulaştırma şerhleri gibi unsurların her birine ait Ek 3. te görüldüğü gibi risk kodları verilmiştir.
- Kısıtlayıcı ve risk yaratacak durumlar (sit alanı istimlak, heyelan, deprem hasarı, imar mülkiyet sorunları gibi detaylar)
- İmar durumu bilgileri ve imar durumuna uygunluğu
 - İmar planı bilgileri
 - İmar fonksiyonu
 - Yapılaşma koşulları
 - Yapılaşmaya engel durumlar
- Proje, ruhsat bilgileri ve yapının projeye uygunluğu (belge numaraları ve tarihleri belirtilecektir.)
- Taşınmazın çevresel özellikleri (konumu, ulaşımı, yakın çevresinin yapılaşma bilgileri)
- Ana taşınmazın özellikleri
- Ekspertizi yapılan bağımsız bölümün özellikleri
- Fiili kullanım fonksiyonu ve kullanıcı bilgileri
- Değerleme hesapları varsayımları, analizler ve sigortaya esas değer
 - Yasal değer
 - Mevcut değer
 - Sigortaya esas yapı değeri
- Aynı taşınmaza ilişkin son üç yılda düzenlenen raporların bilgileri
 - Emsaller (Emsal taşınmazlarda, özellikle yapılarda emsallerin brüt alanı, oda sayısı, kaçını katta olduğu, değerlendirme konusu taşınmaza olan konumu ve şerefyesi dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın birim m2 fiyatı belirlenmektedir.)
 - Değerin oluşumundaki etkenler
- Rapor ekleri
 - İç ve dış mekân, proje, ruhsat, iskân, adres bilgisi, imar durumu ve takyidat bilgisi fotoğrafları

2.1.1.4. D Bankası

D bankasına hazırlanmış örnek rapor bankaya ve şahıslara ait bilgiler silinerek Ek 4.' te gösterilmektedir. D bankasına göre değere etki eden kriterle ana ve alt başlıklar olarak aşağıda sıralanmıştır.

- Değerleme raporunu hazırlayan uzmanın, denetmenin ve sorumlu değerlendirme uzmanının mezun oldukları bölüm ve okul, SPK lisans numaraları ve değerlendirme sektöründeki deneyim bilgileri
- Gayrimenkulün adresi/ konumu
 - Adres bilgileri
 - Ulaşım tarifi
- Tapu bilgileri
 - Tapunun türü
 - Yevmiye tarihi ve numarası, eklentisi, adres kodu, edinme sebebi ve malikin hissesiyle birlikte bilgileri, ana gayrimenkulün; ili, ilçesi, mahalle/ köy, bucağı, mevki, pafta numarası, ada numarası, parsel

numarası, yüzölçümü, niteliği, bağımsız bölümün; arsa payı, blok, kat ve bağımsız bölüm numarası, bağımsız bölüm niteliği

- Takyidat bilgileri
 - Takyidatın inceleme tarihi ve saati,
 - Takyidat türleri
 - Şerhler, beyanlar, irtifak ve rehin hakları
 - Takyidata ilişkin açıklamalar
- İmar durumu bilgileri
 - Planın türü, adı ve onay tarihi
 - İmar lejantı
 - Plan ölçeği
 - Yapı nizamı
 - Taks, Kaks, Hmaks, ön, arka ve yan çekme mesafeleri
 - Taşınmazın isabet ettiği özel imar şartlarının mevcut olup olmadığı
 - Tevhit şartının olup olmama durumu
 - Minimum cephe ve parsel alanı şartı olup olmaması durumu
 - Parselasyon uygulaması olup olmaması durumu
 - Diğer açıklamalar
- İncelenen belgeler
 - Yapı kullanma izni ile yapı ruhsatlarının araştırılması, bu belgeleri veren kurum, veriliş amacı, onay tarihi, numarası, varsa önceki izin veya ruhsatın numarası, izne/ruhsata konu yapının kullanım amacı, bağımsız bölüm sayısı, yapının yol kotu altı ve kot üstü kat sayısı, toplam kat sayısı ve toplam bağımsız bölüm sayısı
 - Mimari projesinin araştırılması
 - Mevcut durum ile yapının ruhsatı ve eki onaylı projesinin karşılaştırılması
 - Tapudaki vaziyet planı ve kat planına göre konum ve alan doğruluğu tespiti
 - Yapı tatil tutanağı veya imar para cezasına ilişkin encümen kararının olup olmama durumu
 - Değerleme konusu taşınmazın yerinin doğru tespit edilip edilmediği
 - İncelenen diğer belgeler ve yapılan araştırmalar
- Yapının genel özellikleri
 - İnşaat tarzı
 - Yapım yılı, yapı sınıfı ve grubu, ana gayrimenkulün inşaat seviyesi, deprem hasar durumu
 - Özel güvenlik, açık ve / veya kapalı otopark, açık ve/ veya kapalı yüzme havuzu, asansör gibi özelliklerinin incelenmesi
 - Diğer açıklamalar
 - Yapının halihazır kullanıma göre kat sayısı, kat dağılımı ve bağımsız bölüm sayısı
- Bağımsız bölüm özellikleri
 - Mülkiye durumu ve halihazır kullanım durumu
 - Net ve brüt olarak yasal ve mevcut alanı
 - Konumlandığı kat
 - Isıtma sistemi
 - Enerji kimlik sınıfı olup olmaması

- İşçilik ve malzeme kalitesi ile bakımlı olup olmadığı ve tadilata ihtiyacının olup olmadığı belirlenmesi, varsa tadilat tarihi
- Cephe ve manzara bilgileri
- Oda, salon, mutfak, banyo, tuvalet ve balkon sayısı
- İç mekânın özellikleri ile bağımsız bölümün diğer özellikleri (projeye ait aykırı imalat vb.)
- Çevresel özellikleri
 - Deprem bölgesi derecesi
 - Yapılaşma hızı, büyük yatırım projelerinin yoğunluğu, markalı konut projelerinin yoğunluğu, ana cadde üzerinde olup olmama durumu
 - Ulaşım imkânı, kentsel ölçekte tanınmışlık ve çevresel diğer özellikler
- Emsal araştırma sonuçları ve emsal değerlendirme tablosu
 - Emsallerin; fiili kullanım niteliği, durumu (satılık/kiralık), satış veya değer tespit tarihi, bulunduğu kat, oda sıyışı, binanın yapım yılı, beyan edilen alan ile düzeltilmiş gerçek alan, satış ve birim fiyatı, gerçekçi satış ve birim fiyatı, bilgi alınan kişi veya kurumun bilgileri, konum koordinat bilgileri, konu taşınmaza uzaklığı bilgileri belirtilir.
- Değere etki eden olumlu ve olumsuz faktörler
- Değerleme genel bilgiler
 - Değerleme yöntemi
 - Değerle ilgili açıklamalar, görüşler uyarılar, kısıtlayıcı unsurlar ile analiz sonuçlarının değerlendirilmesi
 - Kira kabiliyetine ilişkin düşünceler
- Değerleme tablosu
 - Yasal ve mevcut acil satış değeri
 - Yasal ve mevcut durum değeri
 - Sigortaya esas değeri
 - Taşınmazın tamamlanma oranı
 - Birim m2 piyasa değeri
 - Aylık kira bedeli
 - Uzman kanaati ve raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi
- Ekler
 - Taşınmazın krokisi, iç ve dış mekân fotoğrafları, mimari proje, ruhsat, iskân, adres kodu, takyidat bilgileri fotoğrafları ile imar durumu fotoğrafları
- Tapu kod ve bağımsız bölüm tablosu

2.1.1.5. E Bankası

E bankasına hazırlanmış örnek rapor bankaya ve şahıslara ait bilgiler silinerek Ek 5.' te gösterilmektedir. E bankasına göre değere etki eden kriterle ana ve alt başlıklar olarak aşağıda sıralanmıştır.

- Tapu bilgileri
 - Tapunun türü ve edinme tarihi
 - Malikin hissesiyle birlikte bilgileri, ana gayrimenkulün; ili, ilçesi, mahalle/ köy, bucağı, mevki, pafta numarası, ada numarası, parsel numarası, yüzölçümü, niteliği, bağımsız bölümün; arsa payı, blok, kat ve bağımsız bölüm numarası, bağımsız bölüm niteliği
- Takyidat bilgileri

- Takyidat inceleme tarihi ve takyidat bilgileri
- Gayrimenkulün adresi ve konumu
 - Adres bilgileri ve adres kodu
 - Gayrimenkulün konum ve çevresel özellikleri
 - Belediye sınırları içinde olup olmama durumu
- Ana gayrimenkulün genel özellikleri
 - Yapının inşaat tarzı, sınıfı ve grubu, yapım yılı
 - Yapı nizamı, deprem bölgesi, deprem hasar durumu
 - Yapının toplam kat adedi ve yapıdaki toplam bağımsız bölüm sayısı
 - Özel güvenlik, açık ve/ veya kapalı otopark, açık ve/ veya kapalı yüzme havuzu, asansör gibi özelliklerin bulunma durumu
 - Ana gayrimenkulün tanımı
- Bağımsız bölümün özellikleri
 - Halihazırda kullanım durumu
 - Yasal ve mevcut kullanım alanı
 - Isıtma sistemi
 - Yapı kalitesi
 - Bakımlı mı veya tadilat ihtiyacı olup olmama durumu
 - Yapının kat dağılımı
 - Konumlandığı kat ve inşaat seviyesi
 - Gayrimenkulün iç mekân özellikleri
 - Bağımsız bölümün diğer özellikleri
 - Manzara ve cephe durumu
- İncelenen belgeler
 - İskân, ruhsat belgeleri ile mimari projenin tarihi, sayısı, incelendikleri kurum bilgileri, kullanım alanı (brüt), kullanım türü, yol altı ve yol üzeri kat sayısı, toplam kat sayısı ve toplam bağımsız bölüm sayısı
 - İncelenen diğer belgeler ve yapılan araştırmalar
 - Yasal durum ile mevcut durum arasında fark olup olmama durumu
 - Binanın ve bağımsız bölümün yeri doğru olarak tespit edilme durumu
- Güncel imar durumu
 - Plan türü
 - Lejantı
 - İnşaat nizamı
 - TAKS, KAKS, Hmaks, ön, arka ve yan çekme mesafeleri
 - İskanının olup olmama durumu
 - Minimum cephe şartı ve tevhid şartı
 - 18. Madde imar uygulaması şartı bulunup bulunmadığı ve diğer açıklamalar
- Çevre fiyat araştırması sonuçları ve emsal değerlendirme tablosu
 - Emsallerin; durumu, beyan eden kişi veya kurumların bilgi ve telefonları, satış tarihi, niteliği, yapım yılı, bulunduğu kat, oda sayısı, beyan edilen ve gerçekçi alanları, istenilen fiyat ve birim fiyat, konum ve şerefiye kıyaslaması, inşaat kalitesi kıyaslaması, enlem ve boylam olarak konumu, konu mülke mesafesi bilgileri belirtilir.
- Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler
 - Olumlu ve olumsuz faktörler
 - Varsa risk yaratacak unsurlar
 - Bölgedeki güvenlik durumu bilgileri

- Eksperin kanaati (satılabilir, alıcısı az, satışı zor, satılamaz)
- Yasal, mevcut ve sigortaya esas değer
- Değerleme uzmanı görüşü
- Değerlemeyi yapan firmanın ve uzmanın bilgileri
- Konu taşınmaz ve emsal kroki fotoğrafları, iskân, ruhsat vb. fotoğrafları, imar durumu, mimari proje, iç ve dış mekân, adres bilgisi ile takyidat bilgileri fotoğrafları rapora eklenmektedir.

2.1.1.6. F Bankası

F bankasına hazırlanmış örnek rapor bankaya ve şahıslara ait bilgiler silinerek Ek 6.'da gösterilmektedir. F bankasına göre değere etki eden kriterle ana ve alt başlıklar olarak aşağıda sıralanmıştır.

- Özet bilgiler
 - Değerlemeyi talep eden şube bilgisi
 - Müşteri bilgisi
 - Değerleme konusu
 - Talep ve rapor tarihi
 - Takdir edilen yasal durum, mevcut durum ve sigortaya esas değeri
 - Gayrimenkulün adresi
 - Yapı sınıfı ve grubu
 - İnşaat seviyesi, inşaat bitiş tarihi, bina yaşı
 - Kat adeti
 - Değerlenen yapı alanı
 - Yapı nizamı ve genel inşaat seviyesi
- Tapu sicil kayıtları
 - Tapunun türü
 - Yevmiye, cilt ve sahife numarası, adres numarası malik bilgileri ve hisse bilgileri, tapu açıklaması, parsel ve ada adı farklı ise eski ada ve parsel adı bilgileri, ana gayrimenkulün; ili, ilçesi, bucağı, mahalle/köyü, sokağı, mevkii, pafta, ada ve parsel numarası, yüzölçümü, niteliği ve sınırı ile bağımsız bölümün; arsa payı, blok, kat be bağımsız bölüm numarası, bağımsız bölüm niteliği eklentisi
- Takyidat bilgileri
 - İncelenme tarihi
 - Rehinler, şerhler, hak ve mükellefiyetler ve beyanlar bölümünde yazan bilgiler
- Ana gayrimenkulün özelliği
 - Taşınmazın konum açısından ve alan açısından proje ile uygunluğu
- Gayrimenkulün iç mekân özellikleri
 - Konut tipi,
 - Yasal ve mevcut kullanım alanı
 - Yapı kalitesi, konumlandığı kat,
 - İnşaat seviyesi ve bakım durumu
 - Manzara durumu
 - Kullanım durumu
 - Mevcut ve yasal oda sayısı, salon, mutfak, banyo ve tuvalet sayısı
- Gayrimenkulün fiziksel özellikleri
 - Yapı cinsi

- Isıtma sistemi
- Mevcut tesisat bilgileri
- Pencere ve kapı doğramaları hakkında bilgi
- Gayrimenkulün konumu, ulaşımı ve çevresel özellikleri
- İmar bilgileri
 - Mimari proje
 - Ruhsat ve iskân bilgiler
 - İmar durumu açıklaması
 - Cezai tutanak, zabıt vb. bilgiler
- Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu ve olumsuz faktörler
- Emsal karşılaştırma tablosu
 - Emsallerin; durumu, beyan eden kişi veya kurumların bilgi ve telefonları, satış tarihi, niteliği, yapım yılı, bulunduğu kat, oda sayısı, alanları, istenilen fiyat ve birim fiyat, konum ve şerefiye kıyaslaması, inşaat kalitesi kıyaslaması, enlem ve boylam olarak konumu, konu mülke mesafesi bilgileri belirtilir.
- Değerleme bilgileri
 - Arsa + yapının birim değeri, alanı ve toplam değeri Takdir edilen yasal durum, mevcut durum ve sigortaya esas değeri
 - Değerleme uzmanı kanaati (satışı çok kolay, satılabilir, alıcısı az, satışı güç, satılamaz)
 - Değerleme uzmanı görüşü
- Fotoğraflar
 - Konu taşınmaz ve emsal kroki fotoğrafları, iskân, ruhsat vb. fotoğrafları, imar durumu, mimari proje, iç ve dış mekân, adres bilgisi ile takyidat bilgileri fotoğrafları rapora eklenmektedir.

2.1.1.7. G Bankası

G bankasına hazırlanmış örnek rapor bankaya ve şahıslara ait bilgiler silinerek Ek 7.'de gösterilmektedir. G bankasına göre değere etki eden kriterle ana ve alt başlıklar olarak aşağıda sıralanmıştır.

- Adres bilgileri (adres bilgileri ve adres kodu)
- Gayrimenkulün güncel tapu kaydı bilgileri
 - Tapu kodu
 - İli, ilçesi, köyü/ mahallesi, bucağı, sokağı, mevkii blok, kat pafta, ada, parsel numaraları, bağımsız bölüm niteliği, ana gayrimenkulün niteliği, parsel alanı, eklentiler, arsa payı, bağımsız bölüm numarası, cilt, sayfa ve yevmiye numarası, yevmiye tarihi, malik adı ve hisse bilgisi
- Tapunun türü
- Tapu takyidat bilgileri
- Gayrimenkulün konumu, ulaşımı ve çevre bilgileri
- Gayrimenkulün teknik özellikleri
 - Yapı cinsi, yapı nizamı ve yapı kalitesi
 - Mevcut tesisat
 - Ek özellikler
 - Kaçınıcı deprem bölgesinde bulunduğu, deprem hasarı bilgisi, onarım/güçlendirme bilgisi
 - Gayrimenkulün yapım yılı, yapı grubu ve inşaat sınıfı

- Binanın kat adeti ve kat dağılımı
- Toplam bağımsız bölüm sayısı
- Ek açıklama
- Gayrimenkulün detay özellikleri
 - Ana gayrimenkulün özellikleri
 - Bağımsız bölümün özellikleri
 - Kısıtlayıcı bir durum olup olmama durumu
 - Parselin konumunun kadastral açıdan uygunluğu
 - Ana gayrimenkulde kaçak yapılaşma olup olmadığı/ ruhsata uygunluk
 - Taşınmazın konum açısından projesi ile uygunluğu
 - Taşınmazın büyüklük açısından projesi ile uygunluğu
 - İncelenen evrakların kaynağı tarihi ve numarası
 - Ayrıntılı imar durumu (bağlı bulunduğu belediye, plan ölçeği, lejantı, plan onay tarihi, Taks, Kaks, Hmaks, inşaat nizamı, ön, arka ve yan çekme mesafeleri, parselin terkleri ve kısıtlamalar)
 - Gayrimenkulün olumlu ve olumsuz özellikleri
- Emsal bilgileri
- Değerleme bilgileri
 - Bölge geneli satış hızı (arz az/ talep fazla, arz/ talep dengeli, talep az/ arz fazla, talep yok)
 - Eksper görüşü/satış kabiliyeti (satılabilir, alıcısı az, satışı zor, satılamaz)
 - Gayrimenkulün kullanım vasfı
 - Enerji kimlik belgesi
 - Arsa değeri, yasal ve mevcut yeniden inşa maliyeti, yüzdesel amortisman oranı ve amortisman tutarı, inşaat seviyesi ve eksik imalat tutarı, kar/ zarar diğer etkenler
 - Yasal, mevcut ve acil satış değeri
 - Taşınmazın kira bedeli
 - Fiyatlandırma/ notlar ve düşünceler
- Fotoğraflar
 - Taşınmazın ve emsallerin krokisi, iç ve dış mekân fotoğrafları, mimari proje, ruhsat, iskân, adres kodu, takyidat bilgileri fotoğrafları ile imar durumu fotoğrafları

2.1.1.8. H Bankası

H bankasına hazırlanmış örnek rapor bankaya ve şahıslara ait bilgiler silinerek Ek 8.'de gösterilmektedir. H bankasına göre değere etki eden kriterle ana ve alt başlıklar olarak aşağıda sıralanmıştır.

- Özet bilgiler
- Değerlemeyi talep eden şube bilgileri
- Müşteri bilgisi
- Talep ve rapor tarihi
- Gayrimenkulün adresi (ili, ilçesi, semt, mahallesi/ köyü, caddesi, posta kodu)
- Yapının sınıfı ve grubu, yapı nizamı
- Tapu bilgileri
 - Ana gayrimenkulün ili, ilçesi, bucağı, mahallesi/ köyü, mevki

- Ada/ pafta numarası, ana gayrimenkul niteliği, yüzölçümü tapunun türü, tapu sayısı, kat ve bağımsız bölüm numarası, bağımsız bölüm niteliği ve eklentileri, mahallindeki niteliği, arsa payı, adres numarası ve malik adı soyadı ve hisse bilgileri
- Takyidat bilgileri
 - Yönetim planı, şerhler, beyanlar, ipotek bilgileri
- Konum bilgileri
 - Adresi ve adres kodu
 - Gayrimenkulün konumu ve çevresel özellikleri
 - Belediye sınırları içerisinde olup olmama durumu
- Ana gayrimenkulün özellikleri
 - Yapının inşa tarzı, sınıfı ve grubu, yapım yılı
 - Yapı nizamı, kaçınıcı deprem bölgesinde olduğu, deprem hasar durumu
 - Yapının toplam kat adeti, toplam bağımsız bölüm sayısı
 - Özel güvenlik, açık ve kapalı otopark, açık ve kapalı yüzme havuzu ile asansör bilgileri
 - Ana gayrimenkulün tanımı
- Yapıların özellikleri
 - Gayrimenkulün iç mekân özellikleri
 - Bağımsız bölümün diğer özellikleri
- İncelenen belgeler
 - İskân, ruhsat ve mimari projelerin tarihi, numarası, incelendikleri kurum bilgileri,
 - Kullanım alanı, kullanım türü, yol altı ve yol üstü kat sayısı, toplam kat sayısı, toplam bağımsız bölüm sayısı
 - İncelenen diğer belgeler ve yapılan araştırmalar
 - İncelenen belgelere göre mevcut durum ve yasal durum arasındaki farklılıklar
 - Parselin yerinin doğru olarak tespit edilme durumu
- Güncel imar durumu
 - Plan türü, lejandı, inşaat nizamı
 - Taks, Kaks, Hmaks, ön, yan ve arka çekme mesafeleri
 - İskân durumu
 - Minimum cephe şartı, tevhid şartı, 18. Madde imar uygulaması problem
 - Diğer açıklamalar
- Emsal değerlendirme tablosu
 - Emsal durumu, beyan eden kişi veya kurum bilgileri, satış tarihi, niteliği, bina yapım yılı, bulunduğu kat, oda sayısı, beyan edilen ve tahmin edilen alan, istenilen ve pazarlıklı fiyat, birim fiyat, konum ve şerefîye kıyaslaması, inşaat kalitesi kıyaslaması, enlem ve boylam bilgileri, konu mülke mesafesi ve emsal açıklaması
- Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler
 - Olumlu ve olumsuz faktörler
 - Varsa risk yaratacak unsurlar
 - Bölgede güvenlik problemi olup olmadığı
- Değerleme bilgileri

- Parsel alanı, yasal ve mevcut alanı, tamamlanma oranı, birim değeri, sigorta değeri, natamam yasal ve mevcut durum değeri, yasal ve mevcut durum değeri, kira bedeli, satış kabiliyeti
- Değerleme tarihi
- Değerle ilgili önemli açıklamalar, uyarılar
- Değerleme yöntemi
- Kira kabiliyetine ilişkin düşünceler
- Raporu imzalayan kişinin sonuç cümlesi
- Ek fotoğraflar
 - Taşınmazın ve emsallerin krokisi, iç ve dış mekân fotoğrafları, mimari proje, ruhsat, iskân, adres kodu, takyidat bilgileri fotoğrafları ile imar durumu fotoğrafları
- Enerji kimlik bilgisi

2.1.1.9. İ Bankası

İ bankasına hazırlanmış örnek rapor bankaya ve şahıslara ait bilgiler silinerek Ek 9.'da gösterilmektedir. İ bankasına göre değere etki eden kriterle ana ve alt başlıklar olarak aşağıda sıralanmıştır.

- Rapor bilgileri
- Gayrimenkulün tapu kaydı
 - İl, ilçe, bucak, mahalle, köy, sokak, mevki, pafta, ada ve parsel numaraları, yüzölçümü, ana gayrimenkul niteliği, bağımsız bölüm niteliği, kullanım amacı, arsa payı, blok ve kat numarası, bağımsız bölüm numarası, dış ve iç kapı numarası
 - Malik bilgisi
 - Adres bilgisi
 - Tapu türü ve tapu kaydı değişikliği bilgileri
- Gayrimenkulün genel özellikleri
 - Belediye sınırı içinde olup olmama durumu, müteahhit firma, binanın yapım aşamasında olup olmama durumu, yapı kalitesi, tamamlanma tarihi, tamamlanma oranı, site içerisinde olup olmama durumu, site adı, yapı ruhsatı ile iskân numaraları ve tarihleri
- İmar durumu
 - Tasdik tarihi, plan ölçeği, plan yüksekliği ve kat sayısı
 - Ön, yan ve arka bahçe mesafeleri
 - İnşaat nizamı, Taks, Kaks, ifraz şartları (cephe ve alan), lejant türü,
 - Tevhit şartı, terk, kentsel dönüşümden etkilenme bilgileri
 - Rezerv yapı alanı, riskli alan ve riskli yapı olma durumu
 - Diğer açıklamalar
- Proje durumu
 - Belgelerin incelendiği kurum, yer teyidi yapılan kurum, cezai işlem, yıkım kararı ve tutanak olup olmadığı, mimari projesi ile konum ve alan olarak uyumu
- Taşınmazın yeri ve çevresel özellikleri
- Ana gayrimenkulün özellikleri
 - Yüzme havuzu, güvenlik, otopark, elektrik, asansör, şehir suyu, yapım tarzı, doğalgaz, ısıtma sistemi, yeşil bina sertifikası, enerji kimlik

- belgesi ve enerji kimlik belgesinin bilgileri ve veriliş tarihi, toplam enerji tüketim sınıfı, enerji performansı, toplam kat sayısı,
- Diğer açıklamalar
- Değerlendirilen taşınmazın özellikleri
 - Taşınmazın özellikleri, tamamlanma oranı, mevcut kullanım ve inşaat brüt alanı, yasal kullanım ve inşaat brüt alanı
 - Cephe bilgisi, iç özellik detayları
- Takyidat bilgileri
 - Yönetim planı, şerhler, beyanlar, ipotek bilgileri
- Değerlendirme metni, değere etki eden olumlu ve olumsuz faktörler, uzmanın sonuç cümlesi
 - Yasal durum ve mevcut durum değeri, eksperin kanaati, acil satış değeri
- Emsal değerlendirme tablosu
- Fotoğraflar (taşınmazın ve emsallerin krokisi, iç ve dış mekân fotoğrafları, mimari proje, ruhsat, iskân, adres kodu, takyidat bilgileri fotoğrafları ile imar durumu fotoğrafları)

2.1.1.10. K Bankası

K bankasına hazırlanmış örnek rapor bankaya ve şahıslara ait bilgiler silinerek Ek 10.' da gösterilmektedir. K bankasına göre değere etki eden kriterle ana ve alt başlıklar olarak aşağıda sıralanmıştır.

- Gayrimenkule ilişkin bilgiler
 - Adres bilgisi
 - Mevcut kullanım durumu
 - Konumu ve çevresel özellikleri
 - Bölgedeki gayrimenkullere olan arz/ talep
 - Bölgede, gayrimenkul ile aynı nitelikteki gayrimenkullere olan arz/ talep
 - Gayrimenkul değeri (artış eğiliminde, durağan, azalış eğiliminde)
 - Elden çıkarılabilme süresi
- Gayrimenkulün tapu bilgileri
 - Taşınmazın ili, ilçesi, köyü/ mahallesi, bucağı, sokağı, mevki blok, kat pafta, ada, parsel numaraları, bağımsız bölüm niteliği, ana gayrimenkulün niteliği, parsel alanı, eklentiler, arsa payı, bağımsız bölüm numarası, cilt, sayfa ve yevmiye numarası, yevmiye tarihi, malik adı ve hisse bilgisi
 - Mülkiyet durumu
 - Nitelik grubu
 - Adres kodu
 - Enlem boylam koordinat bilgileri
- Yasal kısıtlamalar
 - Şerh, rehin, beyan, ipotek, haciz ve diğer haklar
- Ruhsat, mimari proje ve diğer izinler
 - İmar durumu bilgileri
 - Proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi incelemesi
 - İnceleme yapılan kurumlar
 - Belediye sınırları içinde olma durumu

- Mevcut ve yasal durum karşılaştırılması
- Kaks, Taks, Hmaks
- İmar lejandı
- Terk sonrası arsa arazi büyüklüğü
- Yapı nizamı
- Depreme dayanıklılık ve hasar durumu
- Deprem derecesi
- Kentsel dönüşüm bölgesi olup olmama durumu
- Büyük yatırım projelerinin olması
- Markalı konut projelerinin yoğunluğu
- Genel yapılaşma hızı
- Ticari faaliyetlerin gelişme hızı
- Turizm gelişme hızı
- Sanayileşme hızı
- Gayrimenkulün değerine etki eden olumlu ve olumsuz faktörler
- Eksperin satışa ilişkin kanaati
- Analizler ve sonuçların değerlendirilmesi ile hesaplamalar
- Değerleme
 - Yasal durum değer
 - Acil satış değeri
 - Natamam yapı değeri
 - Sigortaya esas değeri
- Emsal bilgileri
- Değerlemeyi yapan personel bilgileri
- Firma tarafından aynı gayrimenkule ilişkin daha önce düzenlenen rapor bilgileri
- Fotoğraflar (taşınmazın ve emsallerin krokisi, iç ve dış mekân fotoğrafları, mimari proje, ruhsat, iskân, adres kodu, takyidat bilgileri fotoğrafları ile imar durumu fotoğrafları)

2.1.1.11. L Bankası

L bankasına hazırlanmış örnek rapor bankaya ve şahıslara ait bilgiler silinerek Ek 11.' de gösterilmektedir. L bankasına göre değere etki eden kriterle ana ve alt başlıklar olarak aşağıda sıralanmıştır.

- Rapor özeti
- Gayrimenkulün tapu bilgileri
 - Taşınmazın ili, ilçesi, köyü/ mahallesi, sokağı, mevkii blok, kat pafta, ada, parsel numaraları, bağımsız bölüm niteliği, ana gayrimenkulün niteliği, parsel alanı, arsa payı, bağımsız bölüm numarası, malik adı ve hisse bilgisi, tapunun türü
- Projeye uygunluk
 - İnceleme yapılan kurum, gayrimenkulün konum tespiti ve doğruluğu, projesine uygunluğu
- İmar arşiv dosyasının incelenmesi
 - Teminat değerine etki edebilecek olumsuz bir belge olup olmadığı
- Takyidat bilgileri
 - İpotek bilgileri, şerhler, beyanlar, yönetim planı vb. bilgiler
- İskân ve ruhsat bilgileri

- İmar durumu
 - Belediyesi, plan tarihi ve ölçeği, imar lejandı, Taks, Kaks, Hmaks, Kat adeti, emsal bilgisi, inşaat nizamı, parsel terkleri, çekme mesafeleri, ruhsat tarihinden sonra değer düşürücü veya değer artırıcı bir değişiklik olup olmadığı bilgisi
- Ana gayrimenkulün bulunduğu bölgeye ilişkin bilgiler
 - Konum, yapılaşma oranı, yapılaşma hızı, fiyat eğilimi, kullanıma hazır boş gayrimenkul oranı
- Ana gayrimenkul bilgileri
 - Cinsi
 - Yaşı
 - Kat sayısı, bağımsız bölüm adedi
 - Bölgesi, cephesi, sınıfı
 - Deprem bölgesi, deprem hasarı, onarım- güçlendirme
 - İşçilik, malzeme durumu
 - Şehir suyu, elektrik
 - Asansör, açık ve kapalı otopark, havuz, yangın merdiveni, güvenlik özellikleri, ortak alanlar
 - Manzarası
- Gayrimenkul bilgileri
 - Bulunduğu kat, alanı
 - Aylık kira değeri
 - Kullanım şekli ve durumu
 - Isıtma sistemi
 - Yakıt türü
- Gayrimenkulün fiziki bilgileri
 - Gayrimenkulün döşeme, kapı, duvar ve pencere cinsi bilgileri
- Gayrimenkulün değerini etkileyen faktörler
 - Arz/ talep durumu
 - Pazarlama süresi
 - Değer artırıcı ve değer düşürücü faktörler
 - Satış kabiliyeti
- Gayrimenkulün diğer bilgileri
- Emsal bilgileri
- Değerlemeye ilişkin genel bilgiler
 - Değerlendirmede kullanılan yöntemler
 - Gayrimenkule düşen arsa alanı
 - Yasal kullanım alanı
 - Fiili kullanım alanı
 - Tamamlanma oranı
- Değerlendirme
- Acil mevcut ve yasal durum değeri, adil mevcut ve yasal değeri
- Fotoğraflar (taşınmazın ve emsallerin krokisi, iç ve dış mekân fotoğrafları, mimari proje, ruhsat, iskân, adres kodu, takyidat bilgileri fotoğrafları ile imar durumu fotoğrafları)

Çalışma kapsamında incelenen raporlara göre değerlendirme raporlarında aşağıdaki bilgilerden bahsedilmektedir.

- 1) Tapu bilgileri

- 2) Takyidat bilgileri
- 3) Gayrimenkulün özellikleri
- 4) İmar durumu bilgileri
- 5) Mimari proje bilgileri
- 6) Adres ve konum bilgileri
- 7) Çevresel özellikleri
- 8) Ruhsat, iskân bilgileri
- 9) Kısıtlayıcı unsur bulunup, bulunmama durumu
- 10) Emsal araştırma raporu ve emsal bilgileri
- 11) Kaçınıcı deprem bölgesinde olduğu bilgileri
- 12) Değere etki eden olumlu ve olumsuz etkenler
- 13) Değerleme metodu bilgisi ve eksperin kanaati, satış kabiliyeti
- 14) Nihai değer ve birim fiyat
- 15) Değer takdirini yapan uzman bilgileri
- 16) Fotoğraflar, ekler

Bu ana başlıklar altında bankaların incelediği detay özellikler farklılık göstermektedir. Belirlenen bu 18 maddenin detaylarında bankaların rapor formatlarının birbirine benzerlik veya farklılık gösterdiği durumlardan bahsedilecektir.

3. BULGULAR VE İRDELEMELER

3.1. Farklı Bankalara Ait Raporlarda Değere Etki Eden Kriterlerin Karşılaştırılması

3.1.1. Tapu Bilgileri

Çalışma kapsamında incelenen rapor örneklerine göre tüm bankaların değerlendirme konusu taşınmaza ait tapu bilgilerini eksiksiz olarak raporlarında açıkladığı görülmektedir. Her banka tapu bilgileri kısmında; tapunun türünü, ada parsel bilgisini, yevmiye numarası, cilt ve sahife numarası vb. bilgileri değerlendirme raporlarında açıkça belirtmektedir. Öneri rapor formatında tapu bilgileri kısmında bulunması gereken maddelere, incelenen rapor örneklerinin tümünde belirtilen bilgiler doğrultusunda karar verilmiştir.

3.1.2. Takyidat Bilgileri

Bir taşınmazın değerini belirlemek için her banka, bir değerlendirme raporu hazırlatmadan önce tapu bilgilerine göre Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden değerlendirme konusu taşınmazın takyidat bilgisini almaktadır. Değerleme uzmanının, değerlemeye konu olan taşınmazın bilgilerine ulaşması için bu gerekli bir adımdır. Çalışma kapsamında incelenen her bankanın, takyidat bilgilerini raporlarında eksiksiz olarak açıkladığı görülmektedir. Taşınmaza ait takyidat bilgilerinde, yönetim planı, şerhler, beyanlar, irtifak hakları, rehinler gibi önemli bilgiler yer almaktadır. Takyidat bilgilerinde belirtilen, kamulaştırma şerhi, intifa hakkı gibi bilgiler değerlendirme konusu taşınmazın satış kabiliyetini etkilemektedir.

3.1.3. Gayrimenkulün Özellikleri

Çalışma kapsamında incelenen 11 adet rapor formatında değerlendirme konusu gayrimenkulün özelliklerinden bahsedilmektedir. Ancak K bankasının dışındaki tüm bankaların değerlendirme konusu taşınmaza ait genel özellikleri, ana gayrimenkulün özellikleri ve bağımsız bölümün özellikleri olarak iki başlık altında inceledikleri görülmektedir. Kimi bankalar bu kısımların hikâye şeklinde yazılmasını beklerken, kimi bankalar bu iki başlık altında gerekli gördükleri alt başlıkları maddeler şeklinde sıralayarak incelenmesini istemektedir. Değerleme konusu taşınmazın bilgilerinin eksiksiz bir şekilde raporda anlatılması gerekmektedir. Ancak ana gayrimenkule ait birtakım bilgilerin özellikle hikâye şeklinde anlatılması sadece zaman kaybına yol açmaktadır. Bu sebeple değerlendirme raporlarında, özellikle gayrimenkul özellikleri kısmında detay bilgilerinin B, D ve İ bankalarındaki gibi soru cevap şeklinde maddeler halinde bildirilmesinin daha açıklayıcı, net ve hızlı olduğu görülmektedir.

İncelenen rapor örneklerinde gayrimenkul özelliklerinde incelenen detayların bankalara göre farklılıkları Tablo 5' te gösterilmiştir.

Tablo 5. Örnek banka raporlarında istenen gayrimenkul detay özellikleri

Detaylar	Banka İsimleri										
	A	B	C	D	E	F	G	H	İ	K	L
Bina yaşı	X	X		X	X	X	X	X	X		X
İnşaat seviyesi	X			X	X	X	X		X	X	X
Taşıyıcı sistem/ Yapı cinsi	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X
Tesisatlar	X	X	X			X	X		X		X
Otopark, yüzme havuzu vb. detaylı sosyal donatı özellikleri	X	X	X	X	X		X	X	X		X
Yapı sınıfı ve grubu	X	X	X	X	X	X	X	X			X
Yapı nizamı	X	X			X	X	X	X	X	X	X
Isıtma sistemi	X	X	X	X		X			X		X
Konu taşınmazın alanı (m2)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Toplam kat sayısı	X	X	X	X	X	X	X	X			X
Toplam bağımsız bölüm sayısı	X	X	X	X	X	X	X	X			X
Yapı/ işçilik/ malzeme kalitesi	X	X		X		X	X		X		X
Pencere ve kapı doğramaları						X					X
Kullanım fonksiyonu	X	X	X	X	X	X	X			X	X
Deprem hasarı		X		X	X	X	X	X		X	X
Onarım/ güçlendirme		X					X				X
Tadilat ihtiyacı var/ yok				X	X	X					
Enerji kimlik belgesi	X	X	X	X			X		X		
Yeşil bina sertifikası	X								X		
Manzara	X			X	X	X					X
Cephe	X			X	X						X

Değerleme raporlarında bankalar ana gayrimenkul özellikleri, bağımsız bölüm özellikleri veya genel yapı özellikleri başlıkları altında Tablo 5' teki bilgilere yer vermektedir. Ancak tablo 5' ten görüldüğü gibi bazı bankalar detay özelliklerine önem verirken, diğer bankalar, yapının özelliklerinde değinilmesi gereken detayları, değerlendirme uzmanının inisiyatifine bırakmıştır. Ancak incelenen raporlarda değerlendirme uzmanlarının detaylı başlık verilmeden de gayrimenkulün genel özellikleri gibi başlıklı kısımlarda, değerlendirme konusu taşınmazlar için, taşınmazın alanına, toplam kat sayısı ve bağımsız bölüm sayısına, kullanım fonksiyonuna ve sosyal donatı özelliklerinin bulunup bulunmadığına yer verdikleri görülmektedir.

3.1.4. İmar Durum Bilgileri

İncelenen raporların her birinde imar durumunun değere etki ettiği görülmektedir. Çalışma kapsamında incelenen 11 banka raporunda da imar durumundan detaylı olarak bahsedilmektedir. İmar bilgileri incelenirken tüm bankalar, çekme mesafeleri, imar planı adı, taks, kaks, hmax, imar lejantı ve plan onaylarına dikkat etmektedirler. Özellikle imar planlarında kısıtlayıcı bir durum olup olmamasının, değerlemeyi yapan uzman tarafından detaylıca araştırılması ve bu detayın atlanmaması için, A, D ve F bankaları bu konuya raporlarında ayrı bir madde olarak yer vermişlerdir.

Örneğin değerlendirme konusu taşınmazın 18. Madde uygulaması içerisinde kalması

satışın satış kabiliyetini etkileyecektir. İmar planında yapılan değişiklikler konu taşınmazın alanını, kullanım durumunu etkileyebilir. Bu gibi sebeplerden dolayı konu taşınmazın bağlı olduğu belediyelerden detaylı imar durumu araştırması yapıp, güncel bilgiler alınarak değerlendirme çalışması yürütülür. Değere etki eden imar durum bilgilerinin tüm bankalar tarafından rapor formatlarında bulunması kaçınılmazdır. Öneri rapor formatında da A, C, E, G, H ve İ bankalarındaki gibi taşınmazın riskli alan içinde olup olmadığı, 18. Madde uygulmasına dahil olup olmadığı ve sit alanı, heyelan, istimlak gibi kısıtlayıcı unsurlarının bulunup bulunmadığı detaylarına yer verilmiştir.

Değerleme uzmanı imar durumunu şifahi olarak aldıysa bunu raporunda mutlaka belirtmelidir. Şifahi olarak alınan imar durumunun risk yaratacağı bildirilmelidir.

3.1.5. Mimari Proje Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bir yapı var ise veya değerlendirme konusu taşınmazın kendisi bir yapı ise, mimari proje incelemesinin yapılması kaçınılmazdır. Taşınmaza ait mimari proje incelenerek, taşınmazın kadastral konumunun doğruluğu, mimari projesine göre ana gayrimenkul üzerindeki konumunun doğruluğu tespit edilmektedir. Proje üzerindeki brüt alan ile mevcut durumdaki brüt alan karşılaştırılarak, taşınmazda projeye aykırı imalatların olup olmadığı tespit edilmektedir. Bu sebeple tüm bankaların taşınmazın bağlı bulunduğu Tapu Kadastro Müdürlükleri ile ilgili belediyede mimari projeleri inceleyerek taşınmazlara mevcut durum değeri ve yasal durum değeri verdikleri görülmektedir.

Taşınmaz üzerinde yapılan değişikliklerin tekrar projeye uygun hale getirilip getirilemeyeceği oldukça önemlidir. Taşınmaza ait mimari proje incelenirken statik projenin de incelenmesi gerekmektedir. Her banka şartnamede bu detaya dikkat ederken uygulamada bu durum farklılık göstermektedir. Özellikle statik proje ile ilgili olan değişikliklere göre birtakım bankalar satılamaz veya satışı güç kanaatinde bulunurken, diğer bankalar böyle bir yapının satılabilir olduğu kanaatinde dirler. Örneğin bir dairede eksik kolon imalatının olduğu tespit edilmiştir. L bankası bu taşınmaz için yasal değer takdirinde bulunmazken, C bankası bu daire için satılabilir demektedir.

Yapılarda taşıyıcı sistem olan kolonlar, yapının temel taşlarıdır. Eğer bir değerlendirme uzmanı yapıya ait statik proje incelemesini yapmazsa, mevcutta gözle görülür değişiklikleri tespit edemez. Yapı içerisinde kolonlarda bilinçsizce yapılan değişiklikler yapının riskli yapı olmasına sebep olabilir. Örneğin ara katta bulunan bir dairenin, daire içerisinde bulunan bir kolonu kesmesi gibi. Bu sebeplerden dolayı öneri rapor formatında statik proje ile uyumsuzluk tespit edildi mi şeklinde bir madde bulunmaktadır.

Taşınmazların brüt alanları, mimari projedeki yasal alanlarıyla, değerlendirme gününde yerinde yapılan incelemeyle hesaplanan mevcut alanları karşılaştırılmaktadır. Buna göre de her bankanın değerlendirme raporlarında mevcut değer ve yasal değer takdiri yaptıkları görülmektedir. Örneğin bir dubleks dairenin mimari projesinde teras olarak görünen kısmının kullanım alanına katılarak kullanım alanının arttığı sıkça rastlanan bir durumdur. Artan alanla beraber mevcut durum değeri artıyor olsa da bu durum yasal durum değerini etkilemez. Bu sebeple öneri rapor formatında mimari proje bilgileri başlığı altında taşınmazın yasal alanı ve taşınmazın brüt alanı olarak maddeler sıralanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın mimari projesindeki konumunun doğruluğu oldukça önemli bir detaydır. Örneğin kat planındaki yerinde kuzey cephede konumlanan bir bağımsız bölüm mevcut durumda güney cephede konumlanmışsa, bu durumda taşınmazın konumu tespit edilememiştir. Güneyde olması gereken taşınmaz da kuzey cephede ise bu taşınmazda trampa mevcuttur. Bu durumda yasal değer takdiri yapılmamalıdır. Öncelikle tadilat projesinin çizilip yeniden gerekli evrakların tamamlanması gerekmektedir. Ancak

uygulamada bankalar, trampa durumunda taşınmazın satış kabiliyeti konusunda birbirlerine göre farklılık göstermektedirler.

3.1.6. Adres ve Konum Bilgileri

İncelenen rapor örneklerinin tümünde değerlendirme konusu taşınmaza ait tam adres bilgilerine yer verilmiştir. Örneğin C bankasının rapor formatında olduğu gibi, bazı bankalar adres kodu (UAVT numarası) girilmesini ayrıca talep etmektedirler. Yine C bankasında taşınmaz nasıl ulaşılabileceğinden bahsedilmiştir. Ancak taşınmaza hangi karayolundan hangi yöne dönülmesi gerektiği gibi detayların hikâye olarak anlatılması günümüz teknolojisi sayesinde gerekli değildir.

Taşınmazın şehir içinde mi, şehir dışında mı veya kırsal alan içerisinde mi olduğu değerlendirme açısından oldukça önemlidir.

3.1.7. Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın, bölgedeki hastane, okul, alışveriş merkezi, ibadethane, park alanları gibi sosyal ve ekonomik tesislere olan uzaklığı veya yakınlığı, değerlemeyi olumlu veya olumsuz yönde etkiler. Değerleme uzmanı değerlendirme konusu taşınmazın etrafındaki bu detaylara önem vermelidir. Bölgedeki yapılaşma hızı, yapılaşma türü, gelişim potansiyeli, ekonomik koşullar, büyük yatırım projelerinin yoğunluğu, markalı konut projelerinin yoğunluğu gibi detaylara Yalnızca D ve K bankalarında alt başlık olarak değinilmiştir. Her bankada bu detaylar değere etki etmektedir, ancak uygulamada değerlendirme rapor formatlarında bu detaylara yer vermediklerinden dolayı eksperin gözünden kaçabilecek unsurların bulunabileceği unutulmamalıdır.

Taşınmaza toplu taşıma ile ulaşımın rahat ve kolay ulaşılır olması taşınmazın değerini arttırıcı bir değerdir. Ancak incelenen rapor formatlarının hiçbirinde bu detaya ayrı bir alt başlık açıldığı görülmemiştir.

Taşınmazın çevresinde hastane, okul, ibadethane, jandarma veya polis karakolu, park gibi insanların ihtiyaçlarına cevap verebilecek olanakların olması değeri arttırıran faktörler arasında sayılmaktadır. İncelenen tüm raporlarda taşınmazın çevresel özelliklerinden bahsedilmektedir.

3.1.8. Ruhsat ve İskân Bilgileri

Çalışma kapsamında incelenen tüm raporlarda taşınmaza ait ruhsat ve iskân bilgilerine yer verilmiştir. Birbirine yakın konumda bulunan taşınmazlardan yapı kullanma izni olan bir yapının değeri, iskanı olmayan bir yapıya göre daha yüksek olabilir. İlgili belediyede yapılan araştırmada taşınmaza ait yapı tatil tutanağı, encümen kararları tüm bankalar tarafından incelenmektedir.

3.1.9. Kısıtlayıcı Unsur Bulunup Bulunmama Durumu

İncelenen 11 adet rapor formatında farklı başlıklar altında risk yaratacak unsurlar veya kısıtlayıcı bir durum olup olmama durumu alt başlık olarak A, C, D, E, G ve H bankalarında verilmiştir. Değerlemeye doğrudan etki edecek olan kısıtlayıcı bir unsur olması durumu ayrı bir başlık altında mutlaka belirtilmelidir. Özellikle sit alanı, kentsel dönüşüm alanı, heyelan deprem hasarı gibi bilgilerin değere olan etkisi sadece sonuç cümlelerinde değil ayrı bir başlık altında belirtilerek incelenmelidir.

3.1.10. Kaçınıcı Derece Deprem Bölgesinde Olduğunun Bilgileri

B, D, E, G, H, K ve L raporlarında değerlendirme konusu taşınmazın kaçınıcı deprem bölgesinde olduğunun bilgileri verilmektedir. Bu detaya diğer bankalar tarafından yer verilmemesi şaşırtıcı bir durumdur. Türkiye deprem kuşağında yer aldığından deprem riskinin değer üzerinde etkisinin olması kaçınılmazdır. Kaçınıcı derecede deprem bölgesinde olduğu taşınmazın deprem riskini belli etmektedir. Riskli bölgedeki taşınmazların hasarı var mı yok mu, deprem yönetmeliğine uygun yapı olup yapılmadığı büyük önem arz etmektedir.

3.1.11. Değere Etki Eden Olumlu ve Olumsuz Faktörler

C bankası haricindeki tüm bankaları rapor formatlarında değere etki eden olumlu ve olumsuz faktörlerin belirlenmesini incelemektedirler. Rapor örneklerinde görüldüğü üzere olumlu faktör olarak çoğu raporda manzarasının olması, deniz manzarasının olması, yapı kullanma izninin olması, şehir merkezinde olması gibi etkenlerin değer üzerindeki etkisinin olumlu olduğu düşünülmektedir. Eğitim faktörü, iskanının olmaması gibi etkenlerin ise değere olumsuz etkisi olduğu söylenmiştir. Genel olarak eğitim faktörünün değer üzerinde olumsuz etkisi olduğu düşünülmektedir. Ancak bazen eğitim faktörü arsanın değerini arttırıcı bir rol oynayabilir. Eğimden dolayı su basman seviyesi imar hakları kazandırabilir. Bu açıdan ele alındığında eğim, değeri pozitif yönde etkileyen bir unsurdur. Bu sebeple eğim gibi değere olumlu veya olumsuz yönde etki edebilen değişken faktörler, açıklamalarıyla birlikte açıklanmalıdır.

3.1.12. Emsal Araştırma, Emsal Bilgileri

İncelenen banka raporları örneklerinde görüldüğü üzere değerlendirme metodu olarak emsal karşılaştırma metodu kullanılmıştır. Her ne kadar maliyet analizi ve gelir indirgeme metodu olarak bankalarca tarafından kullanılabilir yöntemler arasında gösterilse de genel olarak değerlendirme raporlarında uzmanlar emsal karşılaştırmayı tercih etmektedir. Ticari kullanım alanına ait değerlendirme raporu hazırlanırken değerlendirme uzmanı gelir kapitalizasyonu yöntemini tercih edip değerlendirme sonucuna ulaşsa bile piyasadaki bankaların çoğu eksperin bulunduğu bu değeri yine de emsallerle desteklemesini istemektedirler. Bu durumun mesleğe müdahale olduğu açıkça görülmektedir.

Emsal araştırması yapılırken bazı bankalar, emsallerde aradıkları kriterleri maddeler halinde sıralamaktadır. Genel olarak emsallerin değerlendirme konusu taşınmazla aynı imar koşullarına sahip olması beklenmektedir. Taşınmazla benzer özelliklerde olması, alan olarak taşınmaza yakın olması ve aynı konumda olmaları beklenir. Genel olarak emsal taşınmazın alanlarının abartıldığı düşünülerek tahmin edilen gerçek alanların dikkate alındığı görülmektedir. Emsallerde talep edilen değerlere genel olarak şerefiye uygulanıp, pazarlık yapılabileceği göz önünde tutularak pazarlıklı fiyatı üzerinden birim değeri hesaplanır.

3.1.13. Değerleme Metodu Bilgisi ve Eksperin Kanaati, Satış Kabiliyeti

Bankalar raporlarının bu kısımlarında değerlemeyi yaparken kullandıkları değerlendirme metodunu açıklamaktadırlar. Bu bölümde değerlendirme uzmanının konu taşınmaza ait satış kabiliyeti açıklanır. Her bankanın satış kabiliyeti birbirine göre farklılık veya benzerlik gösterebilir. Farklı bankalara rapor hazırlayan uzmanlardan, bir bankanın satılabilir kanaati verip yasal değer verdiği taşınmaza, farklı bir banka şartnamesi ve formatıyla değerlendirme işlemi yapıldığında diğer bankanın aynı taşınmaza satışı güç kanaati verip yasal değer vermediği bilgisi edinilmiştir. Bir bankanın satılamaz dediğine, diğer bankanın satılabilir demesi, değerlendirme uzmanlarını da çelişki de bırakmaktadır. Aynı taşınmaza ait varsa

önceden hazırlanmış rapor bilgileri.

3.1.14. Nihai Değer ve Birim Fiyat

Tüm rapor formatlarında nihai değer bildirilmiştir. Değer kısmında tüm bankalar taşınmazın yasal değerini ve mevcut değerini, yasal alanı ile mevcut alanını belirtir. Aşağıdaki tabloda bankaların değer kısımlarında hangi değer türüne yer verdikleri, hangi değer durumuna yer vermedikleri gösterilmektedir.

Tablo 6. Bankaların raporlarında yer verdikleri değer türleri

Değer Türü	Banka Adı										
	A	B	C	D	E	F	G	H	İ	K	L
Yasal durum değeri	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Mevcut durum değeri	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X
Acil satış değeri	X			X			X		X	X	X
Sigortaya esas değeri	X	X	X	X	X	X		X		X	
Aylık kira değeri	X			X			X	X			X

3.1.15. Değer Takdirini Yapan Uzman ve Şirket Bilgileri

İşveren konumundaki bankaların, değerlendirme raporunu hazırlayan firma bilgileri, değerlemeyi yapan uzmanın bilgileri yer almaktadır. Değerlemeyi yapan uzmanın, kontrol eden sorumlunun ve şirketin lisans numaraları, mezun oldukları okul ve bölüm bilgileri, değerlendirme uzmanının en son hazırladığı üç adet raporun bilgisi gibi bilgilere raporların tümünde yer verilmektedir.

3.1.16. Rapor Ekleri

Çalışma kapsamında incelenen tüm raporlarda rapor ekleri olarak aşağıdakiler bulunmaktadır.

- i. TAKBİS' ten alınan takyidat bilgisini fotoğrafı,
- ii. Değerleme konusu taşınmazın kroki fotoğrafı,
- iii. Konu taşınmazın iç mekân ve dış mekân fotoğrafları,
- iv. Taşınmaza ait incelenen evrakların fotoğrafları (iskân, ruhsat, yıkım kararı, encümen kararı vb.)
- v. Mimari projenin kapak, vaziyet planı, bağımsız bölüm listesi, kat planı, giriş katı planı, cephe kesitleri ile taşınmazın bulunduğu kat planı fotoğrafları,
- vi. Adres kodu fotoğrafı,
- vii. İmar durumu gösteren imar planı fotoğrafı,
- viii. Emsallerin kroki fotoğrafı
- ix. Bazı bankalar için değerlendirme yapan uzmanın taşınmaz önündeki fotoğrafı.

3.2. TDUB' un Değerleme İçin Hazırlamış Olduğu Rapor Formatı Tasarısı ile Banka Raporlarının Karşılaştırılması

TDUB' un bankaların hazırlamış oldukları değerleme raporlarında bulunmasını istediği bir takım hususlar vardır. Bunlar şu şekilde sıralanmaktadır.

1. Her değerleme raporunda "rapor bilgileri" başlığı altında raporun numarasını, hazırlayan kişilerin ve sorumlu değerleme uzmanının ad ve soyadları, içindekiler ve rapor tarihi bilgisi yer almalıdır.
2. Müşteriyi tanıtan bilgiler ve kuruluş hakkında bilgilere yer verilmelidir.
3. Değerlemeye konu olan taşınmaz hakkında tapu bilgileri, konumu, tanımı, ruhsat bilgileri, imar bilgileri, enerji kimlik sertifikası, daha önceden değerlemesi yapılmışsa son üç değerlemeye ait bilgiler, gayrimenkulün yapı denetimini yapan kuruluşla alakalı bilgiler, son üç yılda gayrimenkule ait alım satım işlemleri gerçekleşmiş ise bu işlemlere ve gayrimenkulle alakalı hukuki değişiklikler varsa, bunlarla alakalı bilgilere, mevcut projesine olan uygunluğuna dikkat edilmelidir.
4. Gayrimenkulün değerlemesinin hangi analizlere dayanarak, hangi metodların kullanıldığı, değerlemede kullanılan veri bilgileri, değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen faktörler, gayrimenkulün inşaat özellikleri, emsallerin satış fiyatları ve bu emsallerin seçilme sebebi, kira değeri gibi unsurlara dikkat edilmelidir.
5. Yapılan farklı değerleme metodlarının karşılaştırılması, analiz sonuçlarının karşılaştırılması ve uyumlaştırılması, kullanılan metodun nedenlerinin açıklanması, raporda asgari bilgilere yer verilmemişse eğer verilmeme nedenleri gibi bilgilere yer verilmelidir.
6. Raporların sonuç kısımlarında, sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi ve nihai değer bilgisine yer verilmelidir.
7. Her değerleme raporunda değerleme konusu taşınmaza ait belgelerin, proje bilgilerinin, tapu bilgilerinin, değerlemeyi yapan uzmanların lisans bilgilerinin ve taşınmaza ait fotoğrafların yer alması gerekmektedir (URL-7,2019).

Çalışma kapsamında incelenen banka rapor formatlarında TDUB' un düzenlediği rapor formatı taslağına göre 1. Ve 2. Maddeleri eksiksiz olarak yer verdikleri görülmektedir. Ancak 3. Maddede yer alan gayrimenkul hakkındaki genel bilgiler kısmında birtakım detaylara yer vermedikleri görülmektedir. Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine yalnızca A, B, C ve K bankaları tarafından yer verilmiştir.

İncelenen raporlarda gayrimenkulün değerine etki eden genel özellikleri TDUB' un 4. Maddesine göre bankalar tarafından hazırlanan raporlarda eksiklikler görülmektedir. Gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak verilere birçok rapor formatında yer verilmemiştir. Ayrıca yapı denetim firmasının bilgileri ve firmanın yapmış olduğu denetimlerle alakalı bilgilere hiçbir banka tarafından formatlarda yer verilmemiştir.

Değerleme raporları örneklerinde TDUB' un 5., 6. Ve 7. Maddelerine yer verildiği görülmektedir.

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Yapılan çalışma kapsamında 11 adet bankanın rapor formatları karşılaştırılmış olup, ayrıca bu raporların formatlarının TDUB rapor taslağına göre eksiklikleri incelenmiştir.

Çalışma kapsamında aşağıdaki sonuçlar elde edilmiştir.

- Türkiye’deki bankalar tarafından hazırlanan raporların benzerlikler gösterebilecek ortak bir rapor formatlarının olmadığı,
- Bazı bankaların değerlendirme raporlarında değere etki edecek olan kriterlere yüzeysel olarak değinildiği,
- Özellikle satış kabiliyetlerinin, rant sağlamak amacıyla birbirlerine göre farklılık gösterdiği,
- Kısa sürede hazırlanan raporlarla işin kalitesinin azaldığı,
- Banka şartnamelerinin incelenip, yeniden düzenlenmesi gerekliliği ve uygulamadaki işleyişlerinin takibinin zorunlu olduğu,
- Günümüzde sektörde en çok iş yapan bankalar tarafından hazırlanan raporların daha özenli ve açıklayıcı olması gerektiği,

görülmüştür.

Ülkemizde gayrimenkul değerlemesinin en fazla iş yaptığı alanlardan biri olan bankacılık sektöründe hazırlanan raporlardaki değerlemeye yönelik bilgiler sayesinde, ortak bir veritabanı sistemi kurmanın daha kolay olacağı görülmektedir. Özellikle konut piyasasındaki veritabanı sisteminin bankalar aracılığıyla kurulabileceği, ancak bunun için öncelikle ortak bir rapor formatı kullanmaları gerektiği yadsınamaz bir gerçektir.

Bankaların ortak bir rapor formatında rapor hazırlanması, değerlemeyi yapan uzmanlar açısından zamandan tasarruf etmelerini sağlayacaktır. Hazırlanan bu ortak formatta, birçok bilgiye, kısa ve öz olarak yer verilmesinin, soru cevap şeklinde detay bilgilerinin form şeklinde doldurulmasının, değerlendirme işlemini kolaylaştıracağı ve değerlemeyi yapan uzmanların herhangi bir detayı atlamalarına engel olacağı düşünülmektedir.

Öneri rapor formatında tapu bilgileri kısmında bulunması gereken maddelere, incelenen rapor örneklerinin tümünde belirtilen bilgiler doğrultusunda karar verilmiştir. İncelenen raporların her birinde gayrimenkulün ili, ilçesi, bucağı, mahallesi, köyü, caddesi/sokağı, mevkii, cilt no, sayfa no, sıra no, pafta no, ada/ parsel bilgisi, alanı, ana taşınmaz niteliği, bağımsız bölümün niteliği, malik bilgileri ve hisse oranları, arsa payı, blok no, kat no, bağımsız bölüm no, yevmiye no, edinme sebebi, taşınmazın adresi bilgilerine farklı başlıklar altında olsa da yer verilmiş olup, öneri rapor formatında da bu detaylara yer verilmesine karar verilmiştir.

Çalışma kapsamında incelenen her bankanın, takyidat bilgilerini raporlarında eksiksiz olarak açıkladığı görülmektedir. Taşınmaza ait takyidat bilgilerinde, yönetim planı, şerhler, beyanlar, irtifak hakları, rehinler gibi önemli bilgiler yer almaktadır. Tasarlanan öneri rapor formatında takyidat bilgileri başlığı altında, tapu türü, ada/ parsel numarası, cilt numarası, il, ilçe, pafta numarası, mevkii, ana gayrimenkul niteliği, bucağı, mahallesi detaylarına yer verilmesi gerektiğine karar verilmiştir. Ayrıca yönetim planı, beyanlar, şerhler, ipotekler, irtifak hakları ve diğer takyidat bilgileri tarihleriyle birlikte alt başlıklarda belirtilmektedir. Bazı durumlarda değerlendirme yapılan gayrimenkulün ada/ parsel numarası ve pafta numarası

değişmiş olabilir. Değerleme konusu taşınmazın ada/ parsel ve pafta numarasının değiştiği durumlarda resmi kurum incelemeleri eski numaralarına göre yapılabilmektedir. Bu sebeple böyle bir durum varsa eski numara bilgileri mutlaka raporda belirtilmelidir. Öneri rapor formatında bu detaya yer verilmiştir. Takyidat bilgisinin sistemden alındığı tarih raporlarda belirtilmelidir. Değerlemesi yapılan taşınmaz hakkında hukuki bir değişiklik olup olmadığı, bu değişikliğin değerlendirme tarihinden önce mi sonra mı olduğu, gayrimenkulün satış kaabiliyetini etkileyebilir.

Tablo 5' te görüldüğü üzere taşınmazın tadilata ihtiyacının olup olmadığına D, E ve F bankalarının dışında vurgu yapılmamıştır. Oysa ki yapının tadilata ihtiyacı var ise değere olumsuz yönde bir etki edebilir. Bu sebeple öneri rapor formatında bu detaya yer verilmiştir.

Öneri rapor formatında taşınmazın kullanım fonksiyonunun ne olduğunu belirtmek için A bankasındaki gibi alt başlıklar açılması ve taşınmazın fonksiyonun işaretlenmesi değerlendirme uzmanı açısından kolaylık sağlayacaktır. Sosyal donatı özellikleri, tesisat özellikleri ve tesisatlar da alt başlıklar altında tasarlanmış olup, değerlemeyi yapan uzmanın işaretleme yaparak bu gibi detayları hızlıca açıklamasına yardımcı olacaktır. C bankasındaki gibi hikaye şeklinde anlatılan özelliklerin yalnızca zaman kaybına yol açtığı görülmektedir. Deprem hasarına 11 bankadan 8' i değerlendirme raporlarında yer vermiştir ve bu sebeple öneri rapor formatında da bu detaya yer verilmiştir. Onarım güçlendirme olup olmadığına 11 bankanın 3' ü raporlarında yer vermiştir, ancak onarım güçlendirme durumunun raporlarda bulunması gerektiği düşünüldüğünden, rapor format önerisinde bu detaya yer verilmiştir. Malzeme ve işçilik kalitesine yalnızca 4 banka detay olarak yer vermiştir. Kapı doğramaları ve pencere doğramalarına 2 banka, döşemelere ise yalnızca L bankası detay olarak yer verse de tüm bankalar kısmen de olsa değerlendirme yapılan taşınmazın bu tarz özelliklerinden bahsetmiş olup, öneri rapor formatında da bu detaylara yer verilmesi gerekmektedir, bu özelliklerin değeri etkileyen unsurlar olduğundan L bankasındaki gibi alt başlıklarla bu detaylara yer verilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın kullanım ömrünü doldurup doldurmadığı, değerlendirme açısından olumlu veya olumsuz etken olarak sayılmaktadır. Ancak hiçbir rapor formatında bu detaya yer verilmemiştir. Ancak değerlendirme raporlarında bulunması gereken bir unsurdur. Peyzaj işlerinin tamamlanmış olup olmadığı detayı 11 bankadan yalnızca 1 banka tarafından değerlendirilse de öneri rapor formatında bu unsur dikkate alınmıştır. İnşaat seviyesi 11 bankadan 8' i tarafından belirtilmiştir ve öneri rapor formatında da bu unsur bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın manzarası değer arttırıcı bir rol oynayabilmektedir. İncelenen raporların 5' inde manzara detay olarak verilmiştir. Ancak her değerlendirme raporunda olumlu faktörler kısmında manzara değer arttırıcı rol oynamaktadır, bu sebeple manzara detayı şehir, deniz ve orman manzarası altbaşlıklarıyla öneri rapor formatında detaylandırılmıştır.

İmar bilgileri incelenirken tüm bankalar, çekme mesafeleri, imar planı adı, taks, kaks, hmax, imar lejantı ve plan onaylarına dikkat etmektedirler. Öneri rapor formatında da A, C, E, G, H ve İ bankalarındaki gibi taşınmazın riskli alan içinde olup olmadığı, 18. Madde uygulmasına dahil olup olmadığı ve sit alanı, heyelan, istimlak gibi kısıtlayıcı unsurlarının bulunup bulunmadığı detaylarına yer verilmiştir.

Çalışma kapsamında incelenen tüm raporlarda taşınmaza ait ruhsat ve iskân bilgilerine yer verilmiştir. İlgili belediyede yapılan araştırmada taşınmaza ait yapı tatil tutanağı, encümen kararları tüm bankalar tarafından incelenmektedir. Öneri rapor formatında da bu bilgilerden incelenen evraklar başlığı altında bahsedilmektedir. Enerji kimlik bilgileri 11 bankanın 6'sı tarafından raporlarda belirtilmekte, yeşil bina sertifikası bilgileri ise yalnızca 2 banka tarafından değerlendirme raporlarında yer edinmektedir. Ancak yeni yapılan binalarda iskan alma durumunu etkilediğinden değerlendirme raporlarında yeşil bina sertifikası ve enerji

kimlik bilgilerinin bulunup bulunmadığı bilgisi değere etki eden bir unsur olarak düşünülmekte olup öneri rapor formatında bu detaylara yer verilmiştir.

Mimari proje bilgileri başlığı altında tüm bankalarda olduğu gibi incelenen mimari projenin tarihi ve ölçeği bilgileri yer almaktadır. Tüm bankalar değerlendirme konusu taşınmazın konum doğruluğuna, taşınmazın yasal ve mevcut alanlarına, dikkat etmektedir. Yapı içerisinde kolonlarda bilinçsizce yapılan değişiklikler yapının riskli yapı olmasına sebep olabilir. Bu sebeplerden dolayı öneri rapor formatında statik proje ile uyumsuzluk tespit edildi mi şeklinde bir madde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın kat planındaki konumunda karşılaşılabilecek sorunlar ve bina giriş yönünün tespitinde ortaya çıkan sorunlardan dolayı öneri rapor formatında taşınmazın kat planındaki yerleşimi doğru mu, bina giriş yönü doğru mu, aynalama, trampa vb. durumlar tespit edildi mi başlıklı maddelere yer verilmiştir.

İncelenen rapor örneklerinin tümünde değerlendirme konusu taşınmaza ait tam adres bilgilerine yer verilmiştir. Örneğin C bankasının rapor formatında olduğu gibi, bazı bankalar adres kodu (UAVT numarası) girilmesini ayrıca talep etmektedirler. Öneri rapor formatında da değerlendirme konusu taşınmazın tam adres bilgisine ve UAVT numarasına yer verilmiştir. Şehir içinde mi, şehir dışında mı veya kırsal alan içerisinde mi olduğu değerlendirme açısından oldukça önemli olup öneri rapor formatında konum bilgileri başlığı altında bir madde yer almaktadır. Bölgedeki yapılaşma hızı, yapılaşma türü, gelişim potansiyeli, ekonomik koşullar, büyük yatırım projelerinin yoğunluğu, markalı konut projelerinin yoğunluğu gibi detaylara Yalnızca D ve K bankalarında alt başlık olarak değinilmiştir. Her bankada bu detaylar değere etki etmektedir, ancak uygulamada değerlendirme rapor formatlarında bu detaylara yer vermediklerinden dolayı eksperin gözünden kaçabilecek unsurların bulunabileceği unutulmamalıdır. Öneri rapor formatında bu kriterlerin unutulmaması için bölgedeki yapılaşma türü ve hızı, gelişim potansiyeli, bölgedeki gayrimenkul alım satım durumu, bölgede büyük yatırım faaliyetleri var mı, ticari faaliyetlerin gelişim hızı, turizm potansiyeli ve markalı konut projeleri var mı başlıklı maddeler yer almaktadır.

Taşınmaza toplu taşıma ile ulaşımın rahat ve kolay ulaşılır olması taşınmazın değerini arttırıcı bir değerdir. Ancak incelenen rapor formatlarının hiçbirinde bu detaya ayrı bir alt başlık açıldığı görülmemiştir. Bazı değerlendirme uzmanları raporlarında değerlendirme konusu taşınmaza ulaşımın nasıl olduğu ya da ana ulaşım ağlarına yakın olup olmadığından bahsetmiştir. Öneri rapor formatında taşınmaza toplu taşıma ile ulaşımın kolay olup olmadığı maddesine yer verilmiştir.

İncelenen 11 bankanın 7' sinde taşınmazın kaçınıcı derece deprem bölgesinde bulunduğu bahsedilmiştir. Türkiye deprem kuşağında yer aldığından deprem riskinin değer üzerinde etkisinin olması kaçınılmazdır. Bu sebeple öneri rapor formatında bu maddeye yer verilmektedir.

İncelenen tüm raporlarda taşınmazın çevresel özelliklerinden bahsedilmektedir. Öneri rapor formatında taşınmazın çevresindeki donatıların neler olduğuna dair, hastane, okul, ibadethane, güvenlik alanı, avm ve park alt başlıkları olarak yer verilmiştir.

C bankası haricindeki tüm bankaları rapor formatlarında değere etki eden olumlu ve olumsuz faktörlerin belirlenmesini incelemektedirler. Öneri rapor formatında da değere etki eden olumlu ve olumsuz faktörler başlığı yer almaktadır. Ancak eğitim, iskan durum, imar durumu gibi değere olumlu veya olumsuz yönde etki edebilen değişken faktörler, açıklamalarıyla birlikte açıklanmalıdır.

İncelenen raporların her birinde emsallerin değerlendirme konusu taşınmazla aynı imar koşullarına sahip olması beklenmektedir. Taşınmazla benzer özelliklerde olması, alan olarak taşınmaza yakın olması ve aynı konumda olmaları beklenir. Genel olarak emsal taşınmazın alanlarının abartıldığı düşünülerek tahmin edilen gerçek alanların dikkate alındığı

görülmektedir. Emsallerde talep edilen değerlere genel olarak şerefiye uygulanıp, pazarlık yapılabileceği göz önünde tutularak pazarlıklı fiyatı üzerinden birim değeri hesaplanır. Bu sebeplerden dolayı öneri rapor formatında emsal bilgileri başlığı altında her bir emsal için; bilgi alınan kişi, kişi telefon bilgileri, emsalin niteliği, konu taşınmazla aynı sitede bulunup bulunmadığı bilgisi, belirtilen alan ve tahmin edilen alan, oda sayısı, bulunduğu kat, yapılaşma şartları, belirtilen değer ile düşünülen gerçekçi değer, aylık kira bedeli ve birim m2 değeri başlıklarına yer verilmiştir.

Öneri rapor formatının değerlendirme başlığı altında incelenen her rapor formatında olduğu gibi değerlemenin hangi yöntemle yapıldığını belirten bir madde ve satış kabiliyeti başlığı yer almaktadır. Tablo 6' da görüldüğü üzere yasal durum değerine tüm bankalar, mevcut durum değerine 10 banka ve sigortaya esas değerine 8 banka yer vermiştir. Öneri rapor formatında da bu maddelere yer verilmiş olup, acil satış değeri ve aylık kira değerine bankaların çoğu yer vermese de öneri rapor formatında taşınmazın mali getirisinin önemli olduğu düşünülerek yer verilmiştir.

Değerleme raporunu hazırlayan kurum ve kişi bilgileri başlığı altında tüm bankaların, SPK ve TDUB' un da öneri rapor formatlarında yer aldığı gibi, raporu hazırlayan ve control eden kişilerin ad, soyad, SPK lisans numarası, mezun oldukları bölüm ve mesleki deneyim bilgilerine, raporu hazırlayan firmanın adı ve adres bilgilerine yer verilmiştir.

Rapor ekleri tüm bankalarda olduğu gibi örnek rapor formatında da bulunmalıdır.

İncelenen detaylar ışığında bankaların ortak olarak kullanabileceği örnek rapor formatı Ek 12' de gösterilmiştir.

5. KAYNAKLAR

- 1.Açlar, A. ve Çağdaş, V., Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, 500 sayfa, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 2002.
- 2.Aydınoğlu, A., Ç., Türkiye İçin Coğrafi Veri Değişim Modelinin Geliştirilmesi, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 2009.
- 3.Candaş, E., Taşınmaz Değerlemesi İçin Mevzuat Altyapısının Modellenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2012.
- 4.Çakır, P., Sesli, F. A., “Arsa Vasıflı Taşınmazların Değerine Etki Eden Faktörlerin ve Bu faktörlerin Önem Sıralarının Belirlenmesi”, Harita Teknolojileri Dergisi, 5,13 (2013) 1-16.
- 5.Çete, M., Türkiye İçin Bir Taşınmaz Değerleme Sistemi Yaklaşımı, Doktora Tezi, Erciyes Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kayseri, 2016.
- 6.Ertaş, M., Kentsel Alanlarda Taşınmaz Mal Değerlemesi, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2000.
- 7.Güngör, E., Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler, Yeterlilik Etüdü, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, Ankara, 1999.
- 8.Tanrıvermiş, H., Gayrimenkul Değerleme Esasları, Ankara, 2016
- 9.Yomralıoğlu, T., Nişancı, R., Çete, M. ve Candaş, E., “Dünya’da ve Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi”, Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, Okan Üniversitesi, Mayıs 2011, İstanbul, Bildiriler Kitabı: 309
- 10.URL-1, www.spk.gov.tr, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Oluşumu. 1 Mayıs 2018.
- 11.URL-2, https://www.bddk.org.tr/WebSitesi/turkce/Kurum_Bilgileri/BDDK_Hakkinda/15503bddk_kitapcik_eylul_2016.pdf, BDDK hakkında bilgi. 1 Mayıs 2018.
- 12.URL-3, <http://www.bddk.org.tr/Hakkimizda/Misyon-ve-Vizyon/10>, BDDK’nın misyon ve vizyonu. 1 Mayıs 2018.
- 13.URL-4, <https://www.tdub.org.tr/Web/MyContents.aspx?MyContentID=185&LangID=1&UID=6bdd9c7a-3278-4fad-8632-26ad45f3f5f9>, TDUB hakkında bilgi, 5 Kasım 2018.
- 14.URL-5, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.3.2004.pdf>, İcra İflas Kanunu, 21 Şubat 2019.
- 15.URL-6, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4046.pdf>, Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun, 20 Şubat 2019.
- 16.URL-7, http://tdub.org.tr/Images/Uploads/2018_01_12_22_SPK_TebliğTaslagiGorus_Ek_3.pdf, TDUB’un Tebliğ Taslağı Görüşü, 10 Ocak 2019.
- 17.URL-8, www.spk.gov.tr/DaireDuyuruKarar/Goster/58, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu, Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlara İlişkin Duyuru 14.06.2019

6. EKLER

EK-1 A Bankası Rapor Formatı

A BANKASI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ						
İLGİLİ ŞUBE	SAMSUN	MÜŞTERİ ADI				
DEĞERLEME TARİHİ	07.12.2018	OLAY NO	5358659			
RAPOR TARİHİ	10.12.2018	RAPOR NO	2018-48			

RAPOR ÖZETİ							
ADRES BİLGİSİ	İL/İLÇE						
	UAVT NO						
KULLANIM FONKSİYONU	Arsa	Tarla/Bağ/Bahçe	Mesken/Villa	Dükkan	Ofis	AVM	
	Turistik Tesis	Akaryakıt İstasyonu	Sanayi Tesisi	Sağlık Tesisi	Eğitim Tesisi	Diğer	
GAYR. İÇİ GÖRÜLDÜ MÜ?	EVET	X	İKAMET DURUMU	BOŞ	X	(DOLU İŞE) FAALİYET KONUSU	MESKEN
	HAYIR			DOLU			
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	3720.81	(VARSA) BİNA YAŞI	1	İNŞAAT SEVİYESİ		% 100	
YASAL DEĞER	270.000 TL (İKİYÜZYETMİŞBİN TÜRK LİRASI)	ALANI (m ²)	130	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)			
ACİL SATIŞ DEĞERİ	230.000 TL (İKİYÜZOTUZBİN TÜRK LİRASI)	ALANI (m ²)	130	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)			
MEVCUT DEĞER	270.000 TL (İKİYÜZYETMİŞBİN TÜRK LİRASI)	ALANI (m ²)	130	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)			
SİGORTA DEĞERİ (*)	132.080 TL (YÜZYETMİŞDÖRTBİNYEDİTÜZELLİKİ TÜRK LİRASI)	ALANI (m ²)	130	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)			
AYLIK KİRA DEĞERİ	850 TL/AY						
SATIŞ KABİLİYETİ	SATILABİLİR	ALICISI AZ	SATIŞI GÜÇ	SATILAMAZ			
	X						
DEĞER VE SATIŞ KABİLİYETİNE YÖNELİK AÇIKLAMALAR/EKSPER KANAATI	Taşınmaz satılabilir niteliktedir. Taşınmazın radyatörleri takılı olmayıp eksik imalat olarak değerlendirilmiştir.						

EK-1 A Bankası Rapor Formatı Devamı

A BANKASI

GAYRİMENKULÜN GENEL ÖZELLİKLERİ						
YAPI NİZAMI	AYRIK		İKİZ		BİTİŞİK	
TAŞIYICI SİSTEMİ	BETONARME		ÇELİK		AHŞAP	
	X				YIĞMA-KARGİR	
TESİSATLAR	ŞEHİR SUYU		ELEKTRİK		ASANSÖR	
	X		X		X	
ISITMA SİSTEMİ	DOĞALGAZ		MERKEZİ SİSTEM	KOMBI	SOBA	KLİMA
	KÖMÜR	X	X			YOK
	JEOTERMAL					
BİNA/SİTE ÖZELLİKLERİ	DOLULUK ORANI		SOSYAL TESİS	GÜVENLİK	OTOPARK	ÇOCUK PARKI
	% 0				X	X
	ÇEVRE DÜZENLEMESİ/ PEYZAJI BİTMİŞ Mİ?		EVET	X	OTURUM VAR MI?	VAR
			HAYIR			YOK
	ENERJİ KİMLİK BELGESİ		VAR		ÇEVRE DOSTU BİNA SERTİFİKASI	YOK
		YOK	X			
		SINIFI				
ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	Ekspertize konu bağımsız bölümün bulunduğu site; 3720,81 m ² alanlı arsası üzerinde toplam 2 adet bloklu olarak inşa edilmiştir. Sitede açık otopark, kamelya, çocuk oyun alanı bulunmaktadır. Ekspertize konu bağımsız bölümün bulunduğu B blok ayırık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, 4 bodrum + zemin + 7 normal katlı inşa edilmiştir. Binanın 4. bodrum katında su deposu, sığınak, 3.bodrum katında 2 daire ve kapıcı dairesi, 2. bodrum kat, 1. bodrum kat, zemin kat ve 7 normal katında her katta 3 daire olacak şekilde binada toplam 32 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binaya giriş 3. bodrum kattan sağlanmakta olup ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer döşeli, giriş bölümünde duvarları saten boyalıdır. Asansörün mevcut olduğu binanın dış cephesi akrilik boyalıdır.					
	B.BÖL. ÖZELLİKLERİ	MANZARA	CEPHE	İŞÇİLİK VE MALZEME KALİTESİ		
		VAR	KUZEY BATI	LÜKS	İYİ	ORTA
					X	DÜŞÜK
ELEKTRİK/SU/ DOĞALGAZ ABONELİKLERİ	VAR	YOK	X	TADİLAT İHTİYACI	VAR	
	ŞANTİYE				YOK	
					KİSMİ	
B.BÖL. İÇ DEKORASYON ÖZELLİKLERİ	Ekspertize konu B blok 22 no.lu bağımsız bölüm binaya ana giriş kapısı yönünden bakıldığında binanın 4. normal katında ve girişe göre sağ ön tarafta kalmaktadır. Blok giriş 3.bodrum kattan sağlandığından daire yerinde 7.kat gibi konumlanmıştır. Bağımsız bölümün kullanım alanı onaylı mimari projesine göre ve yerinde yaklaşık net 113 m ² brüt 130 m ² dir. Bağımsız bölüm antre, mutfak, 2 banyo, tuvalet, salon, 3 oda ve 2 balkon bölümlüdür. Zeminler; antre, mutfak, banyo ve tuvalet bölümlerinde seramik, salon ve odalarda laminat parke kaplamadır. Duvarlar; antre, mutfak, salon ve odalarda alçı sıva üzeri saten boyalı, banyo ve tuvalette seramik kaplamadır. Banyoda duş teknesi ve duşa kabin bulunmaktadır. Bağımsız bölüm ana giriş kapısı çelik, iç bölümlere açılan kapılar panel ahşap, pencereler PVC doğrama; mutfakta dolaplar lake ve tezgah mermerdir. Bağımsız bölümde ısıtma, merkezi sistemi ile sağlanmaktadır. Halihazırda radyatörler monte edilmemiştir. Taşınmazın kısmi deniz manzarası vardır.					

İMAR DURUMU					
İMAR PLANI ADI	YOMRA U.İ.P.	ONAY TARİHİ	20.11.2012	ÖLÇEĞİ	1/1000
İMAR LEJANDI	KONUT	İNŞAAT NİZAMI	BLOK	H (maks)	18,50 m.
TAKS - KAKS	-	ÇEKME MESAFELERİ - DETAYLAR	-		
PLAN İPTALİ, YÜRÜTMİYİ DURDURMA KARARI, İMAR KANUNU 18. MADDE UYGULAMASI, YAPILAŞMAYI KISITLAYAN/ENGEL YARATAN BİR DURUM VAR MI? KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI, RİSKLİ ALAN İLAN EDİLMİŞ Mİ?					EVET
					HAYIR
AÇIKLAMALAR	Yomra Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, konu taşınmazın yer aldığı parsel, 1/1000 ölçekli U.İ.P na göre, konut alanında kalmakta olup, blok nizam, KAKS: 1,80; TAKS: 0,30; Hmaks: 18,50 m (6 kat) yapılaşma şartlarına sahip olup herhangi bir terkinin bulunmadığı bilgisi mevcut imar planı ve plan notlarının hava mania kriterlerine uygun olduğu bilgisi alınmıştır.				

EK-1 A Bankası Rapor Formatı Devamı

A BANKASI

TAPU VE İMAR ARŞİVİ BELGELERİNİN İNCELEMESİ								
İNCELEME YAPILAN KURUM			ONAY TARİHİ/NUMARASI					
MİMARİ PROJE	YOMRA TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VE BELEDİYESİ			23.02.2017				
YAPI RUHSATI	YOMRA BELEDİYESİ			12.11.2015 TARİH 60 SAYILI YENİ YAPI RUHSATI 09.09.2016 TARİH 59 SAYILI İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI				
YAPI KULLANMA İZİNİ (İSKAN)	YOMRA BELEDİYESİ			-				
YAPI TATİL TUTANAĞI	-			-				
ENCÜMEN KARARLARI	-			-				
RUHSAT/İSKAN BİLGİLERİ	YAPI SINIFI/GRUBU	TOPLAM İNŞAAT ALANI	B. BÖL. SAYISI	YOL ÜSTÜ KAT SAYISI	YOL ALTI KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI		
	4A	5448	32	8	4	12		
	YAPI DENETİM KANUNU'NA TABİ Mİ?	EVET	X	RUHSAT SÜRESİ DOLMUŞ MU?	EVET	İŞ BİTİRME TUTANAĞI ONAYLI MI?	EVET	
		HAYIR			HAYIR	X	HAYIR	X
	İNŞA HALİNDE YA DA İŞ BİTİRME TUTANAĞI ONAYLI DEĞİL İSE;							
YAPI DENETİM SÖZLEŞMESİ DEVAM EDİYOR MU?	EVET	X	SEVİYE TESPİT TUTANAĞI MEVCUT MU?	EVET	X	(VARSA) TUTANAK SEVİYESİ	% 90	
	HAYIR			HAYIR				
Y.K.İ.B.(İSKAN) ALINMASINA ENGEL BİR HUSUS VAR MI?				EVET		HAYIR	X	
AÇIKLAMALAR	07.12.2018 tarihinde, Yomra Tapu Müdürlüğü / belediyede kayıtlarında yapılan araştırmada, değerlemeye konu taşınmazların mevcut kat irtifakına esas 23.02.2017 tarihli belediye onaylı mimari projesi görülmüştür. Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından tespit edilmiştir. Ekspertize konu bağımsız bölümlerin projesinde planlanan konumda ve projesi ile uyumlu olarak inşasının devam ettiği görülmüştür. Binanın 12.11.2015 tarih ve 60 sayılı yeni yapı ruhsatı ile 09.09.2016 tarih 59 sayılı isim değişikliği ruhsatı mevcuttur. Ruhsatlar ve mimari proje taşınmazın bulunduğu parselin eski ada parsel numarası olan 350 ada 4 parsel için onaylanmıştır.							

YASAL/MEVCUT DURUM KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	YASAL		MEVCUT		
BLOK ADEDİ	2		2		
BİNA KAT ADEDİ VE DAĞILIMI	4B+Z+7NK		4B+Z+7NK		
BİNADAKİ TOPLAM B.BÖL. SAYISI	32		32		
B.BÖL. BİNA GİRİŞİNE GÖRE KONUMU	GİRİŞE GÖRE SAĞ ÖN TARAFTA		GİRİŞE GÖRE SAĞ ÖN TARAFTA		
B.BÖL. ALANI (m ²)	130		130		
TAŞINMAZIN İÇ BÖLÜMLERİ (Oda/salon/banyo/mutfak vs. sayısı belirtilmeli)	3 ODA 1 SALON 2 BANYO 2 BALKON 1 WC		3 ODA 1 SALON 2 BANYO 2 BALKON 1 WC		
KADASTRAL PARSEL, BLOK VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA KONUM TESPİTİNDE SORUN, YASAL/MEVCUT DURUM ARASINDA FARKLILIK VAR MI?	VAR		DEĞERİ VE SATIŞ KABİLİYETİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN EVRAK/BİLGİ VAR MI?	VAR	
	YOK	X		YOK	X
AÇIKLAMALAR	-				

DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	
OLUMLU FAKTÖRLER	OLUMSUZ FAKTÖRLER
1. Site içerisinde yer alması 2. Kısmi deniz manzarasının olması	1. Yapı kullanma izin belgesinin olmaması

EK-1 A Bankası Rapor Formatı Devamı

A BANKASI

EMSAL GAYRİMENKULLER				
EMSAL KROKİSİ				
	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
SATILIK/KİRALIK	SATILIK	SATILIK	SATILMIŞ	SATILIK
İLETİŞİM BİLGİSİ				
NİTELİK	MESKEN	MESKEN	MESKEN	MESKEN
İMAR DURUMU				
KONUM VE ÖZELLİKLERİ				
ALANI (m ²)	130	134	170	150
İSTENEN/GERÇEKLEŞEN SATIŞ FİYATI (TL/\$/€)	270.000 TL	370.000 TL	370.000 TL	290.000 TL
BİRİM FİYAT (TL/\$/€)/m ²	2.076 TL/m ²	2.761 TL/m ²	2.176TL/m ²	1.933 TL/m ²
PAZARLIK PAYI (+/-%)	5	15	15	5
GERÇEKÇİ BİRİM FİYATI (TL/\$/€)/m ²	1972 TL	2347 TL	1.850 TL	1.836 TL
DİĞER DETAYLAR	Rapor konusu taşınmazın bulunduğu sitede 10.katta yer alan, 3+1, brüt 165 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen gerçek alanının brüt 130 m ² olduğu düşünülen kısmi deniz manzaralı daire için 270.000 TL satış bedeli istendiğini beyan etmiştir.	Rapor konusu taşınmazın bulunduğu sitede 7.katta yer alan, 3+1, brüt 165 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen gerçek alanının brüt 134 m ² olduğu düşünülen kısmi deniz manzaralı daire için 370.000 TL satış bedeli istendiğini beyan etmiştir. İstenilen bedelin yüksek olduğu düşünülmektedir.	Rapor konusu taşınmaza yakın benzer sitede 12. kat 3+1 brüt 200 m ² alanlı olduğu beyan edilen gerçek alanının brüt 170 m ² olduğu düşünülen taşınmaza göre daha kötü kısmi deniz manzaralı daire için 370.000 TL satış bedeli istendiğini beyan etmiştir. (Emsal taşınmaza göre % 10 daha düşük şerefiyelidir.)	Rapor konusu taşınmaza yakın benzer sitede 3. kat 3+1 brüt 178 m ² alanlı olduğu beyan edilen gerçek alanının brüt 150 m ² olduğu düşünülen taşınmaza göre daha kötü kısmi deniz manzaralı daire için 290.000 TL satış bedeli istendiğini beyan etmiştir. (Emsal taşınmaza göre % 10 daha düşük şerefiyelidir.)

EK-1 A Bankası Rapor Formatı Devamı

A BANKASI

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER, NİHAİ DEĞER TAKDİRİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR		
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ		
Değerleme emsal karşılaştırma yöntemine göre yapılmıştır.		
YASAL DURUM DEĞERİ: 22 NO.LU B.B. . : 130 M2 * 2.076 TL/m2 = 270.000 TL		
MEVCUT DURUM DEĞERİ: 22 NO.LU B.B. . : 130 M2 * 2.076 TL/m2 = 270.000 TL		
MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİ		
Maliyet analizi yöntemi kullanılmamıştır.		
GELİR YÖNTEMİ		
Gelir yöntemi kullanılmamıştır.		
EKSPER KANAATI VE RAPORU İMZALAMAYA YETKİLİ KİŞİNİN SONUÇ CÜMLESİ		
Yapılan incelemeler ve emsal araştırmaları doğrultusunda taşınmazlar "satılabilir" nitelikte olduğu öngörülmüştür.		
HAZIRLAYAN UZMAN	KONTROL EDEN UZMAN	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:	LİSANS NO:	LİSANS NO:

EK-1 A Bankası Rapor Formatı Devamı

İLAVE BİLGİLER		
Mezun Olduğu Üniversite	HAZIRLAYAN UZMAN	KONTROL EDEN UZMAN
Mezun Olduğu Bölüm	YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ	ANADOLU ÜNİVERSİTESİ
Değerleme Sektöründe İşe Başlama Tarihi	HARİTA MÜHENDİSLİĞİ	ÇALIŞMA EKONOMİSİ VE END. İLİŞ.
	15.09.2010	26.12.2008
AYNI GAYRİMENKUL İÇİN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA DAİR BİLGİLER (diğer banka ya da özel rapor dahi olsa bu bilgiler belirtilmelidir.)		
	1. RAPOR	2. RAPOR
Rapor Tarihi/Sayısı		
Değerleme Tarihi		
Nihai Değeri		
Hazırlayan Uzmanın Adı-Soyadı-Lisans No.su		
Kontrol Eden Uzmanın Adı-Soyadı-Lisans No.su		
Sorumlu Değerleme Uzmanın Adı-Soyadı-Lisans No.su		
Çalışmanın Kapsamı		
Değerin Bağlı Olduğu Varsayımlar/Sınırlayıcı Koşullar		
Sonuç Cümlesi		
	DEĞERLEME FİRMASI BİLGİLERİ	RAPORUN SUNULDUĞU MERCİ BİLGİLERİ
Tam Ünvanı		
Adresi		
Telefon/Faks No.		
Spk Lisansı Tarihi	19.12.2008	
BDDK Lisansı Tarihi	13.04.2011	
Dayanak Sözleşme Tarihi	01.01.2015	
Bankanın değerlemeye ilişkin talebinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar: Talebin kapsamı değerlemeye konu gayrimenkul/gayrimenkullerin güncel piyasa değerinin takdiri olup varsa olumlu olumsuz faktörler "Değere Etki Eden Faktörler" başlıklı kısımda belirtilmiştir.		
Değerleme faaliyetine ilişkin bilgiler: Raporun "Tapu Kaydı-Takyidat Bilgileri-Konumu Ulaşımı Yakın Çevre Bilgileri-Genel Özellikleri- İmar Durumu-Tapu Ve İmar Arşivi Belgelerinin İncelemesi-Yasal/Mevcut Durum Karşılaştırma Tablosu" alanlarında bulunmaktadır.		
Değerlemesi yapılan varlık, hak, yükümlülük ya da işleme ilişkin bilgiler ile değerlemeyi oluşturmak için kullanılan çalışmanın kapsamına ilişkin analizler: Raporunda "Tapu Kaydı-Takyidat Bilgileri-Konumu Ulaşımı Yakın Çevre Bilgileri-Genel Özellikleri-İmar Durumu-Tapu Ve İmar Arşivi Belgelerinin İncelemesi-Yasal/Mevcut Durum Karşılaştırma Tablosu-Değere Etki Eden Faktörler-Emsal Gayrimenkuller-Değerlemede Kullanılan Yöntemler, Nihai Değer Takdirine İlişkin Açıklamalar" alanlarında bulunmaktadır.		
Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değer için bağlı olduğu tüm varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar belirtilerek analiz sonuçlarının değerlendirilmesi: Raporunda "Değere Etki Eden Faktörler-Emsal Gayrimenkuller-Değerlemede Kullanılan Yöntemler, Nihai Değer Takdirine İlişkin Açıklamalar-Sonuç" kısımlarında ve raporun zorluk derecesine/gayrimenkulün niteliğine göre eklerde tablolar halinde bulunmaktadır.		
Rapor ekleri: 1) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler: Raporunda "Rapor Ekleri" alanında yer almaktadır.		
[Redacted] bi üzerine düzenlenmiş olup değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz, rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez. Farklı amaçlarla kullanılamaz.		



EK-1 A Bankası Rapor Formatı Devamı

A BANKASI

TAPU KAYDI						
TAPU TÜRÜ/ MÜLKİYET ÇEŞİDİ	TAŞINMAZ ID		Tam	Hisseli	Elbirliği	
			X			
	Kat İrtifaki	Kat Mülkiyeti	Cins Tashihli	Üst Hakkı	Arsa-Tarla-Bağ/Bahçe	
	X					
İLİ			ARSA PAYI		1/68	
İLÇESİ			BLOK/GİRİŞ NO		C BLOK	
MAHALLE/KÖY			KAT NO		4	
ADA NO			BAĞ. BÖLÜM NO		22	
PARSEL NO			BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ		MESKEN	
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	ARSA		CİLT NO	75	SAHİFE NO	7407
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	3720.81		TARİH	21.11.2018	YEVMIYE	5185
MALİK BİLGİSİ (HİSSE)						
TAKYİDAT BİLGİLERİ						
06.12.2018 tarihinde TKGM portalından alınan TAKBİS belgesinden aşağıdaki tespitler yapılmıştır.						
ŞERHLER	Herhangi bir takyidat yoktur.					
BEYANLAR	Yönetim Planı : 24/02/2017 (27/02/2017 tarih 751 yevmiye)					
İRTİFAK HAKLARI VE MÜKELLEFİYETLER	Herhangi bir takyidat yoktur.					
REHİNLER	Herhangi bir takyidat yoktur.					

EK-1 A Bankası Rapor Formatı Devamı

A BANKASI

GAYRİMENKULÜN KONUMU ULAŞIMI YAKIN ÇEVRE BİLGİLERİ				
KOORDİNATLAR	E: 40,9° ; 39,			
KONUM	ŞEHİR İÇİ		ŞEHİR DIŞI	
	X			
BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA TÜRÜ	KONUT	TİCARET	KONUT+TİCARET	SANAYİ
	X			
ULAŞIM	Değerleme konusu taşınmazın il, y ilçesi, Mahallesi sınırları dahilinde yer alan da parsel üzerindeki ana gayrimenkuldeki, B blok, 4. normal kat, 22 bağımsız bölüm no.lu taşınmazdır. Gayrimenkul İlçe merkezine 3 km. uzaklıkta yer almakta olup, yakın çevresinde bilinen önemli referans noktaları Trabzon Kanuni Eğitim ve Araştırma Hastanesidir. Gayrimenkule Muratlı caddesi güzergahında işleyen toplu taşıma araçları ve özel araç ile ulaşım mümkündür. Taşınmaz okul, hastane, park, market gibi donatılara yakın konumdadır. Bölgede yol, elektrik, su, kanalizasyon altyapıları tamamlanmış durumdadır.			
BÖLGESEL GELİŞİM POTANSİYELİ VE EKONOMİK KOŞULLAR	Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge şehrin yeni gelişen bir bölgesi olup, çevre genellikle yeni yapılardan oluşmaktadır. Bölge genel olarak konut bölgesi olarak kesafet kazanmış olup, site tarzı gayrimenkuller şeklinde teşekkül göstermiştir. Ticari olarak orta yoğunlukta bir bölge olup, bölge sakinlerinin günlük temel ihtiyaçlarını giderebilecekleri, market, eczane, kafeterya, şeklinde esnafar bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede ilerleyen dönemde inşai faaliyetlerin devam etmesi konut stoğunun artması ve buna paralel olarak bölge nüfusunun artması beklenmektedir.			
KROKİ (LER)				
				
				

EK-2 B Bankası Rapor Formatı

B BANKASI

EK 1

EKSPERTİZ RAPORU / VALUATION REPORT

RAPOR BİLGİLERİ / (REPORT SUMMARY) **BAŞVURU NO: 190558169**
(Application Number)

Müşteri Adı (MBB) : (Customer's Name)	[REDACTED]			Şube Adı : (Branch Name)	[REDACTED]
Rapor Tarihi : (Report Date)	27/02/2019	Değerleme Tarihi : (Evaluation Date)	26/02/2019	Rapor No : (Report No)	2019/0075/000247

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI / (TITLE DEED INFORMATION ON PROPERTY)

İli : (Province)	[REDACTED]	Pafta No : (Cadastral Map No)	G44b01c4d	Arsa Payı : (Owner's Share in the land)	10/1040
İlçesi : (District)	[REDACTED]	Ada No : (Block No)	[REDACTED]	Blok / Kat No : (Block / Floor No)	B/ZEMİN
Bucağı : (Subdistrict)	[REDACTED]	Parsel No : (Lot No)	[REDACTED]	Bağ. Bl. No : (Individual Division No)	9
Mahallesi : (Neighborhood)	[REDACTED]	Parsel Alanı (m²) : (Lot Area)	3065.33	Kapı No : (Door No)	9
Köyü : (Village)	[REDACTED]	Ana G.menkulün Vasfı : (Description of the main property)	ARSA	Niteliği : (Description)	MESKEN
Sokağı : (Street)	[REDACTED]	Malikler : (Owners)	OSMAN ER (1/1).		
Mevkii : (Locality)	[REDACTED]	Tapunun Türü : (Type of the Title Deed)	<input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti (Condominium ownership) <input checked="" type="checkbox"/> Kat İrtifaki (Servitude with respect to condominium ownership) <input type="checkbox"/> Cins Tashihli Bina (Property kind of which is altered) <input type="checkbox"/> Arsa/Tarla/Bağ-Bahçe vb. (Land, Field, Ground etc.)		

GAYRİMENKULÜN TAM ADRESİ (ULAŞILABİLDİYE UAVT ADRESİ)/ (FULL ADDRESS OF PROPERTY)

MAH. : [REDACTED] **SOKAK :** [REDACTED] **SİTE :** [REDACTED] **NO :** [REDACTED] **BLOK :** B BLOK **KAT :** 3 **D. NO :** 9
OF /TRABZON (Adres Kodu : [REDACTED])

GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ / (FEATURES OF THE REAL ESTATE)

Yapı Cinsi (Construction Type)	<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme Karkas (Reinforced Concrete)	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığılma Tuğla (Stone / Brick)	<input type="checkbox"/> Ahşap (Timber)	<input type="checkbox"/> Çelik (Steel)	<input type="checkbox"/> Diğer (Other)
Mevcut Tesisatlar (Existing Utilities)	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu (Water)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik (Electricity)	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör (Elevator)	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma Sistemi (Heating Sys.)	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz (Natural Gas)
Isıtma Sistemi (Heating System)	<input type="checkbox"/> Merkezi Kalorifer (Central Heater)	<input checked="" type="checkbox"/> Kombi (Individual heater)	<input type="checkbox"/> Klima (Aircondition)	<input type="checkbox"/> Soba (Stove)	<input type="checkbox"/> Jeotermal (Jeothermal)
Yapı Nizami (Construction Specification)	<input type="checkbox"/> Bitişik (Adjacent)	<input type="checkbox"/> İkiz (Twin)	<input checked="" type="checkbox"/> Bahçeli (With Garden)	<input type="checkbox"/> Blok (Block)	
G.Menkulün Türü (Property Type)	<input checked="" type="checkbox"/> Daire (Flat)	<input type="checkbox"/> Villa (Villa)	<input type="checkbox"/> Yazlık Ev (Summer house)	<input type="checkbox"/> Diğer (Other)	
Kullanım Durumu (Occupancy)	<input type="checkbox"/> Mal Sahibi (Owner)	<input checked="" type="checkbox"/> Kiracı (Tenant)	<input type="checkbox"/> Boş (Vacant)	<input type="checkbox"/> İnşaat Halinde (%100) (Under Construction)	
İşçilik Durumu (Workman Quality)	<input type="checkbox"/> Lüks (Luxury)	<input checked="" type="checkbox"/> İyi (Good)	<input type="checkbox"/> Orta (Moderate)	<input type="checkbox"/> Düşük (Bad)	
Malzeme Durumu (Material Quality)	<input type="checkbox"/> Lüks (Luxury)	<input checked="" type="checkbox"/> İyi (Good)	<input type="checkbox"/> Orta (Moderate)	<input type="checkbox"/> Düşük (Bad)	
Otopark (Car Park)	<input checked="" type="checkbox"/> Evet (Yes) <input type="checkbox"/> Hayır (No)	Yüzme Havuzu (Pool)	<input type="checkbox"/> Evet (Yes) <input checked="" type="checkbox"/> Hayır (No)	Güvenlik (Security)	<input type="checkbox"/> Evet (Yes) <input checked="" type="checkbox"/> Hayır (No)
Binanın Yapım Yılı (Year of Construction)	2015	Binanın Sınıfı ve Grubu (Class and Group of Building)	IVB	Deprem Bölgesi (Earthquake Zone)	4. Bölge

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu [REDACTED] uygulaması üzerinden yapabilirsiniz.

EK-2 B Bankası Rapor Formatı Devamı

B BANKASI

Şube: Müşteri : Görevlendirme No : Sayfa : 3

Deprem Hasarı (Earthquake Damage)	<input type="checkbox"/> Var (Yes) <input checked="" type="checkbox"/> Yok (No)	Onarım/Güçlendirme (Repair/Strengthening)	<input type="checkbox"/> Var (Yes) <input checked="" type="checkbox"/> Yok (No)	Gayrimenkulün Yeri (Location of the property)	<input checked="" type="checkbox"/> Merkez (Central) <input type="checkbox"/> Banliyö (Suburb) <input type="checkbox"/> Kırsal (Rural)
Binanın Kat Adedi : (Number of floors in the building)	Binadaki bağımsız bölüm adedi : (Number of the individual division in the building)		Konutun brüt alanı : (Gross residential area)		
4B+Z+10NK	52		Yasal : 134 m ² Mahal : 134 m ²		

TAKYİDAT BİLGİLERİ / (INFORMATION ON ENCUMBRANCES OF THE TITLE DEED)

24.02.2019 tarihinde Of tapu müdürlüğünde (takbis sistemi üzerinden) konu taşınmaz kayıtları üzerinde yapılan araştırmada;

- Yönetim Planı : 18/09/2014 (19/09/2014 tarih 3441 yevmiye)

GAYRİMENKUL İÇİN YAPILAN DEĞERLENDİRME / (APPRAISAL OF THE PROPERTY)

Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Bilgileri / Location, Transportation and Environment Characteristics of the Property

Değerleme konusu taşınmaz ili ilçesi, Mahallesi sınırları dahilinde yer alan ada parsel üzerindeki ana gayrimenkuldeki, B blok, zemin kat, 9 bağımsız bölüm no.lu taşınmazdır. Gayrimenkul İlçe merkezine 2 km uzaklıkta yer almakta olup, yakın çevresinde bilinen önemli referans noktaları Of Limanıdır. Gayrimenkule Sahil yolu caddesi güzergahında işleyen toplu taşıma araçları ve özel araç ile ulaşım mümkündür. Taşınmaz okul, hastane, park, market gibi donatılara yakın konumdadır. Bölgede yol, elektrik, su, kanalizasyon altyapıları tamamlanmış durumdadır.

Ana Gayrimenkulün Özellikleri / Features of the Main Property

Ekspertize konu bağımsız bölümün bulunduğu site 3065,33 m² alanlı arsası üzerinde toplam 2 bloklu olarak inşa edilmiştir. Sitede kapalı otopark bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu B blok, ayırık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, 4 bodrum, zemin + 10 normal katlı inşa edilmiştir. Binanın 4.bodrum katında sığınak, 3.bodrum katında kapıcı dairesi, yönetim odası, 2.bodrum kat, 1. bodrum kat, zemin kat ve diğer normal katlarda her katta 4 daire olacak şekilde binada toplam 52 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binaya giriş 3.bodrum kattan sağlanmakta olup ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer kaplama, giriş bölümünde duvarları saten boyalıdır. Asansörün mevcut olduğu binanın dış cephesi akrilik boyalıdır. Otopark imkanı bulunan binada ısınma kombi doğalgaz sistemi ile sağlanmaktadır.

Değerlemeye konu gayrimenkul KONUT (APARTMAN DAİRESİ, VİLLA, GECEKONDU, MESKEN VB. HER TÜRLÜ KONUTLAR) mahal niteliğindedir.

Bağımsız Bölümün Özellikleri / Features of the Individual Division

Ekspertize konu B blok 9 no.lu bağımsız bölüm binaya ana giriş kapısı yönünden bakıldığında binanın zemin katında (blok girişi 3.bodrum kattan sağlandığından daire yerinde 3.kat daire olarak konumlanmıştır.) ve girişe göre sağ arka tarafta kalmaktadır. Ekspertize konu bağımsız bölümün kullanım alanı onaylı mimari projesine göre ve yerinde yaklaşık brüt 134 m² dir. Bağımsız bölüm antre, mutfak, 2 banyo, tuvalet, salon, 3 oda ve 2 balkon bölümlüdür.

Zeminler; antre, mutfak, banyo ve tuvalet bölümlerinde seramik, salon ve odalarda laminat parke döşelidir. Duvarlar; antre, mutfak, salon ve odalarda saten boyalı, banyo ve tuvalette seramik kaplamadır. Banyoda duş teknesi ve duşa kabin bulunmaktadır. Bağımsız bölüm ana giriş kapısı çelik, iç bölümlere açılan kapılar panel kapı, pencereler PVC doğrama; mutfakta dolaplar lake ve tezgah mermerdir. Bağımsız bölümde ısınma kombi doğalgaz sistemi ile sağlanmaktadır. Halihazırda radyatörler monte edilmiştir. Taşınmazın kısmi deniz manzarası vardır.

Gayrimenkulün çap, iskan, ruhsat, onaylı proje vb. bilgileri / Locational map, Occupancy, Building Licence, Approved Project, etc. of the Property

25.02.2019 tarihinde, Of Tapu Müdürlüğü / belediyede kayıtlarında yapılan araştırmada, değerlemeye konu taşınmazların mevcut kat irtifakına esas 15.09.2014 tarihli belediye onaylı mimari projesi görülmüştür. Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, bina bazında yerinin doğruluğu vaziyet planından tespit edilmiştir. Vaziyet planında blok girişi işaretlenmemiş olup giriş kuzey cephesi görünüşünden tespit edilmiştir. Ekspertize konu bağımsız bölümlerin projesinde planlanan konumda ve projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Binaya ait 25.10.2010 tarih 25-251b sayılı yeni yapı ruhsatı , 02.10.2015 tarih 58/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi taşınmazın bulunduğu parselin eski ada parsel numarası olan 56 ada 13 parsel için onaylanmıştır.

İmar Durumu: 25.02.2019 tarihinde, Of Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, konu parsel, 1/1000 ölçekli U.İ.P na göre, konut alanında kalmakta olup, emsal: 3,00; Hmaks: 33,00 m (11 kat) yapılaşma şartlarına sahip olup, yola yaklaşık 55 m² terkinin olduğu mevcut binaların terk alanından etkilenmediği öğrenilmiştir.

Ekler / Appendices

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu uygulaması üzerinden yapabilirsiniz.

EK-2 B Bankası Rapor Formatı Devamı

B BANKASI

Şube: Müşteri: Görevlendirme No Sayfa : 4

Fotoğraflar, mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, takbis belgesi,

Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler / Factors affecting the value of the property

Olumlu Faktörler Positive Factors : Yeni binada olması, Ara katta olması, Isınma sistemi bulunması, Site içerisinde olması, Teknik altyapılarının tamamlanmış olması, Merkeze yakın olması, Açık deniz manzarasına sahip olması, Gelişim bölgesinde bulunması	Olumsuz Faktörler Negative Factors :
---	---

Değerlemede Kullanılan Yöntem / Method used for Evaluation
Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Ekspertiz Değeri ve Ekspertiz Değerinin Dağılımı / Expertise Value and Breakdown of the Expertise Value

EKSPERİN KANAATI : (Opinion of the expert)	<input checked="" type="checkbox"/> Satılabilir (Sellable)	<input type="checkbox"/> Alıcısı Az (Prospective purchasers scarce)
	<input type="checkbox"/> Satışı zor (Difficult to sell)	<input type="checkbox"/> Satılmaz (Not sellable)

EKSPERTİZ DEĞERİ (YASAL DURUM DEĞERİ) (Expertise Value)	240,000.00 TL ikiyüzkırkbin TL
GAYRİMENKULÜN İNŞAAT SEVİYESİ (Construction Level): %	100

MAHALİNDEKİ ALAN ÜZERİNDEN PİYASA DEĞERİ (Market value including unlicensed areas if there are)	240,000.00 TL ikiyüzkırkbin TL
SİGORTAYA ESAS DEĞERİ (Insurance value)	160,800.00 TL yüzaltmışbinsekizyüz TL $134 \text{ m}^2 * 1200 \text{ TL/m}^2 = 160800. - \text{ TL (4A-1 Grubu)}$
YASAL KULLANIM NİTELİĞİ MAHALİNDEKİ İLE AYNI MI?	EVET

SONUÇ (Conclusion): Söz konusu gayrimenkulün yerinde yapılan inceleme sonucu bulunduğu mevki, kullanım maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti yönünden incelenmiş, Yasal Durum Değerinin **240,000.00 TL** (ikiyüzkırkbin TL), Mahallindeki Alan Üzerinden Piyasa Değerinin **240,000.00 TL** (ikiyüzkırkbin TL) şeklinde takdir edilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkulün, olası kriz ortamlarında oluşabilecek değer kaybı ihtimaline göre, 1 Segmentte değerlendirilebileceği kanaatine varılmıştır.

Değerlemeyi Yapan Lisanslı Değerleme Uzmanı Lisans No:	Kontrol Eden Lisanslı Değerleme Uzmanı Lisans No:	Sorumlu Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No:
---	--	--

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu uygulaması üzerinden yapabilirsiniz.

EK-2 B Bankası Rapor Formatı Devamı

İÇİNDEKİLER		Rapor No : 2019/0075/000247	Rapor Tarihi : 27/02/2019
<p>1. Rapor Bilgileri</p> <p>2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı</p> <p>3. Gayrimenkulün Adresi</p> <p>4. Gayrimenkulün Özellikleri</p> <p>5. Takyidat Bilgileri</p> <p>6. Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlendirme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gayrimenkulün, Konumu, Ulaşımı ve Çevre Bilgileri - Ana Gayrimenkulün Özellikleri ve varsa Bağımsız Bölümün Özellikleri - Gayrimenkulün Çap, İskan, Ruhsat, Onaylı Proje vb. Bilgileri - Ekler - Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler - Değerlemede Kullanılan Yöntem - Ekspertiz Değeri ve Ekspertiz Değerinin Dağılımı <p>7. Gayrimenkulün Uydu Fotoğrafi veya Kroki</p> <p>8. Emsal Araştırma Raporu</p> <p>Gayrimenkulün Mahal ve Ulaşılabilir İse Proje Fotoğrafları</p>		<p>Talebin Kapsamı: Banka ile değerlendirme kuruluşu arasında imzalanmış olan sözleşme ve eki olan teknik şartname kapsamında, Bankanın rapor formatında değerlendirme raporunun hazırlanması ve Bankaya sunulmasıdır.</p> <p>Değerleme Faaliyetine İlişkin Bilgiler: Banka ile değerlendirme kuruluşu arasında imzalanmış olan sözleşme ve eki olan teknik şartname kapsamında, Bankanın rapor formatında yer alan gayrimenkulün tapu kaydı, takyidat bilgileri, adres bilgileri, gayrimenkule ait resmi kurumlar ve mahallinde tespit edilen tüm özellik ve bilgileri, olumlu ve olumsuz faktörleri, Değerleme Kuruluşunun nihai gerçeğe uygun değer takdiri vb. bilgileri içerecek şekilde hazırlanır.</p> <p>Değerlemesi Yapılan Varlık, Hak, Yükümlülük ya da İşleme İlişkin Bilgiler ile Değerlemeyi Oluşturmak İçin Kullanılan Çalışmanın Kapsamına İlişkin Analizler: Raporun "çevre ve ulaşım bilgileri", "çap iskan ruhsat onaylı proje vb. Bilgileri", "olumlu ve olumsuz faktörler", "değerlemede kullanılan yöntemler", "değerleme detayı", "diğer ekler" ve "emsaller" kısmında yer almaktadır.</p> <p>Değerleme Faaliyeti Sonrası Ulaşılan Nihai Değerin Bağlı Olduğu Tüm Varsayımlar ve Sınırlayıcı Koşullar: Raporun "Olumlu ve Olumsuz Faktörler", "Değerlemede Kullanılan Yöntem", "Gayrimenkulün Çap, İskan, Ruhsat, Onaylı Proje v.b. Bilgileri", raporun sonuç kısmında değerlendirilmiştir.</p> <p>Değerleme Konusuna İlişkin İlave Bilgi ve Belgeler: Raporun "Ekler" kısmında yer almaktadır.</p>	
<p>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORUNUN SUNULDUĞU MERCİ:</p> <p>Genel Müdürlük</p> <p>İSTANBUL</p> <p>Telefon : +90</p> <p>Faks : +90</p>		<p>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYAN:</p> <p>GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.</p> <p>Adres :</p> <p>/ İstanbul</p> <p>Telefon : +90</p> <p>Faks : +90</p>	
<p>DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ: 14/12/2017</p> <p>DONATI GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. FİRMASI 18/12/2008 TARİHİNDE SPK, 07/04/2011 TARİHİNDE BDDK TARAFINDAN DEĞERLEME RAPORU HAZIRLAMAK İÇİN YETKİLENDİRİLMİŞTİR VE BANKAMIZCA YETKİLENDİRİLEN PERSONELLERİ İLE BANKAMIZA DEĞERLEME HİZMETİ VERMEKTEDİR.</p>			
<p>Değerleme Uzmanı:</p> <p>Adı Soyadı:</p> <p>Mezun Olduğu Üniversite:</p> <p>Mezun Olduğu Bölüm: HARİTA MÜHENDİSLİĞİ</p> <p>SPK Değerleme Uzmanlığı Lisans No:</p> <p>Üye Olunan Mesleki Kuruluşlar: TDUB</p> <p>Değerleme Sektöründe İşe Başlama Tarihi: 01/01/2010</p>		<p>Denetmen:</p> <p>Adı Soyadı:</p> <p>Mezun Olduğu Üniversite:</p> <p>Mezun Olduğu Bölüm: JEODEZİ MÜHENDİSLİĞİ</p> <p>SPK Değerleme Uzmanlığı Lisans No:</p> <p>Üye Olunan Mesleki Kuruluşlar: TDUB</p> <p>Değerleme Sektöründe İşe Başlama Tarihi: 01/01/2008</p>	
<p>Sorumlu Değerleme Uzmanı:</p> <p>Adı Soyadı:</p> <p>Mezun Olduğu Üniversite:</p> <p>Mezun Olduğu Bölüm: İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ</p> <p>SPK Değerleme Uzmanlığı Lisans No:</p> <p>Üye Olunan Mesleki Kuruluşlar: TDUB</p> <p>Değerleme Sektöründe İşe Başlama Tarihi: 01/01/1996</p>			
<p>Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu uygulaması üzerinden yapabilirsiniz.</p>			

EK-2 B Bankası Rapor Formatı Devamı

B BANKASI

SON 3 YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANAN RAPOR / (THE LAST 3 YEARS REPORTS)

Değerleme konusu gayrimenkul/gayrimenkuller için daha önceki tarihlerde Değerleme Kuruluşu tarafından hazırlanan rapor var mı?	Hayır
--	-------

*

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu [REDACTED] uygulaması üzerinden yapabilirsiniz.

EK-2 B Bankası Rapor Formatı Devamı

B BANKASI

ENERJİ KİMLİK BELGESİ / (ENERGY IDENTITY CERTIFICATE)

İl:		İlçe:		Mahalle:		Köy:					
Ada	Parsel	Blok	Kat	B.B. No	Kimlik Belgesi Var mı?	BEP-TR ise Enerji Sınıfı	BEP-TR Sertifika No	Uluslararası Enerji Türü	Uluslararası Enerji Sınıfı	Uluslararası Sertifika No	
1024	16	B	ZEMİN	9	Hayır						

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu [REDACTED] uygulaması üzerinden yapabilirsiniz.

EK-3 C Bankası Rapor Formatı

C BANKASI

Değerleme Şirketi: [REDACTED] GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Değ. Şirketi Adresi: [REDACTED] / İstanbul
Sözleşme Tarihi: 12.04.2013

TALEP NO : 2527324
RAPOR NO : 2019-1351
DEĞERLEME TARİHİ : 18.03.2019
R.TANZİM TARİHİ : 19.03.2019
REVİZE NO VE TARİHİ :

EKSPERTİZ RAPORU

TALEP EDEN ŞUBE: AKÇAABAT ŞB. / TRABZON
MÜŞTERİ ADI: [REDACTED]

İLİ	[REDACTED]	PAFTA	F43d23d4b-4c	ARSA PAYI	50/24150
İLÇESİ	[REDACTED]	ADA	[REDACTED]	BLOK NO	E
BUCAĞI	-	PARSEL	[REDACTED]	KAT NO	2
MAHALLESİ	[REDACTED]	ALANI	25387,01 m ²	BAĞ.BÖL.NO	19
KÖYÜ	-	ANA T. NİTELİĞİ	6 BLOĞU 18 KATLI KONUT VE 2 BLOĞU 3 KATLI İŞYERİ VE ARSASI		
SOKAĞI	-	NİTELİĞİ	MESKEN		
MEVKİİ	-	MALİKLERİ	A AK İNŞAAT MİMARLIK MÜHENDİSLİK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (1/1)		
Cilt/Sayfa/ Sıra No	23/2226	ADRESİ	[REDACTED] Sit., No: [REDACTED] Blok, D: [REDACTED] TRABZON		
TAŞINMAZ ID	84553061	SITE/OTEL/AYM/PLAZA ADI	[REDACTED]		
RAPORLA İLGİLİ BELGELER :		UAVT NO	[REDACTED]		
Tapu	Çap,Roperli Kroki	YAPI TARZI	Tam/Yarım Kâgir	Betonarme	X Prefabrik
K.Mülkiyeti Tapusu	X İmar Dur. Belgesi	X	Ahşap	Çelik	Tarihi eser
K.İrtifaki Tapusu	Tasdikli Mimari Proje	X	Kalorifer/Kombi	X Sobalı	Enerji
İnşaat Ruhsatı	X Mahk.Satış İlanı		Güneş Isı. Sistemi	Asansör	X Kimlik B. C
Yapı. Kul.İzin Bel.	X Bilirkişi Raporu				
AYNI TAŞINMAZ İÇİN SON 3 YILDA HAZIRLANAN RAPORLAR					
1.R.No/Tarih/Değer					
2.R.No/Tarih/Değer					
3.R.No/Tarih/Değer					
SİGORTAYA ESAS BİLGİLER					
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Sınıflamasına Göre					
Yapının Sınıfı:	4				
Yapının Grubu:	A				
Yapıların Alanı:	189 m ²				
(Ruhsatlı ve ruhsatsız alanlar toplamıdır.)					
Deprem B. Derecesi:	4				
Yasal Durumu	Konut	X	İşyeri		
Mevcut Durumu	Konut	X	İşyeri		
(Sigorta değeri, teminat değeri olamaz.)					
TAŞINMAZIN İÇİ GÖRÜLDÜ MÜ (E/H)	Hayır	KONUM : E: 41	B: 39		
(A) DEĞERLENDİRME SONUCU, EKSPERTİZ RİSK KODU VE ÖNEMLİ NOTLAR :					
Yasal Durum Değeri	189.00 m ² x	1,904.76 TL / m ²	360,000 TL		
Mevcut Durum Değeri	189.00 m ² x	1,904.76 TL / m ²	360,000 TL		
Yazı ile YDD: ÜÇYÜZALTMİŞBİN -TL., MDD: ÜÇYÜZALTMİŞBİN -TL.					
SATIŞ KABİLİYETİ:		SATILABİLİR	X	SATILAMAZ	
EKSPERTİZ RİSK KODU : 6A, 7A, 54A, 68A, 74A, 107C					
ÖNEMLİ NOT : (VARSA RİSK YARATACAK HUSUSLAR VE RAPORU İMZALAMAYA YETKİLİ KİŞİNİN SONUÇ CÜMLESİ)					
* Değerleme konusu taşınmazın yasal hali ile aylık kirasının 1.100-TL olabileceği düşünülmektedir.					
Yukarıda nitelikleri yazılı taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucu bulunduğu mevkii, kullanım amacı ve durumu göz önüne alınarak, rapor tarihindeki gerçeğe uygun (rayç) değerine ilişkin kanaatimizi belirtir işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.					
[REDACTED]	Denetmen	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	Spk Lisans No:	[REDACTED]	İng. Yük. Müh. /SPK Lisans No:	[REDACTED]	[REDACTED]
İşe Özel					
Sayfa 1 / 14					

EK-3 C Bankası Rapor Formatı Devamı

C BANKASI

19.03.2019 tarih / [REDACTED] talep no / 2019-1351 sayılı rapor

Taşınmaz hakkındaki ana başlıkların devamı.

Taşınmazın Konum Açısından Proje ile Uygunluğu:
Ekspertize konu taşınmazın; ada, parsel bazında doğruluğu [REDACTED] Belediyesi İmar Müdürlüğünde bulunan imar paftaları üzerinden, bina bazından yerinin doğruluğu vaziyet planından görülmüştür. Vaziyet planında blok girişi işaretlenmemiş olup giriş kuzey cephesi görünüşünden tespit edilmiştir. Rapor konusu taşınmaz konum olarak mimari projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazın Alan Açısından Proje ile Uygunluğu:
Rapor konusu taşınmaz projesine uygun olarak inşa edilmiştir.

Cezai Tutanak, Zabıt vb.:
18.03.2019 tarihinde, Akçaabat Belediye Arşivinde mevcut dosyasında herhangi bir cezai tutanak, zabıt vb. evraka rastlanmamıştır.

G)- TAŞINMAZIN ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ (Konumu, Ulaşımı, Yakın Çevresinin Yapılaşma Bilgileri)
Değerleme konusu taşınmaz [REDACTED] İli, [REDACTED] İlçesi, [REDACTED] Mahallesi sınırları dahilinde yer alan [REDACTED] ada [REDACTED] parsel üzerindeki ana gayrimenkuldeki, E blok, 2. kat, 19 bağımsız bölüm no.lu taşınmazdır. Gayrimenkul Akçaabat İlçe merkezine 4 km. uzaklıkta yer almakta olup, yakın çevresinde bilinen önemli referans noktaları Fatih Eğitim Fakültesidir. Gayrimenkul Sahil Yolu caddesi güzergahında işleyen toplu taşıma araçları ve özel araç ile ulaşım mümkündür. Taşınmaz okul, hastane, park, market gibi donatılara yakın konumdadır. Bölgede yol, elektrik, su, kanalizasyon altyapıları tamamlanmış durumdadır.

H)- ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ (Ana Taşınmaz Bilgileri, Blok ve Bağımsız B. Sayısı, Genel İnşa Seviyesi, Sitenin Özellikleri, İş Kolu vb.)
Ekspertize konu bağımsız bölümün bulunduğu bina; 25387,01 m2 alanlı arsası üzerinde, ayrı nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, 3 bodrum + zemin + 14 normal katlı inşa edilmiştir. Binanın 3. bodrum katında sığınak, kazan dairesi, 2. bodrum katında kapıcı dairesi ve 3 daire, 1. bodrum kat, zemin kat ve diğer normal katlarda her katta 4 daire olacak şekilde binada toplam 67 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binaya giriş 2. bodrum kattan sağlanmakta olup ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer kaplama, giriş bölümünde duvarları saten boyalıdır. Asansörün mevcut olduğu binanın dış cephesi akrilik boyalı+ cam paneldir. Kapalı ve açık otopark imkanı bulunan binada, ısınma merkezi sistemi ile yapılacak şekilde tesisat bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu site toplam 6 bloklu olarak inşa edilmiş olup sosyal tesis, yüzme havuzu, güvenlik, süs havuzu, yeşil alan bulunmaktadır.

I)- EKSPERTİZİ YAPILAN BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ
Ekspertize konu bağımsız bölüm binaya ana giriş kapısı yönünden bakıldığında binanın 2. normal katında ve sol arka tarafta kalmaktadır. Ekspertize konu bağımsız bölümün kullanım alanı onaylı mimari projesine göre ve yerinde yaklaşık brüt 189 m2 dir. Bağımsız bölüm antre, mutfak, 2 banyo, tuvalet, salon, 4 oda ve 2 balkon bölümlüdür. Zeminler; antre, mutfak, banyo ve tuvalet bölümlerinde seramik, salon ve odalarda laminat parke kaplamadır. Duvarlar; antre, mutfak, salon ve odalarda alçı sıva üzeri saten boyalı, banyo ve tuvalette seramik kaplamadır. Banyoda küvet ve duş kabin bulunmaktadır. Bağımsız bölüm ana giriş kapısı çelik, iç bölümlere açılan kapılar panel ahşap, pencereler PVC doğrama; mutfakta dolaplar laminat ve tezgah mermerdir. Bağımsız bölümde ısınma, kombi doğalgaz sistemi ile sağlanmaktadır. Halihazırda radyatörler monte edilmiştir. Taşınmazın deniz manzarası vardır.

J)- FİİLİ KULLANIM FONKSİYONU VE KULLANICI BİLGİLERİ (FİİLİ Kullanım, Kullanıcının Adı ve Telefon Numarası)
Söz konusu taşınmaz boş mesken niteliğindedir.

K)- DEĞERLEME HESAPLARI VARSAYIMLARI, ANALİZLER VE SİGORTAYA ESAS DEĞER
Söz konusu taşınmazın, konumu, çevredeki emsaller, piyasa koşulları, yaşı, inşaat kalitesi, iç mekan özellikleri, onaylı mimari projesi incelendiği zaman değerlendirme günündeki piyasa koşullarında değerlendirme yapılmış taşınmaza yasal ve mevcut değer takdir edilmiştir. Bu doğrultuda taşınmazın,

Yasal Durum Değeri:	(360,000 TL)
Mevcut Durum Değeri:	(360,000 TL)

olabileceği kanaatine varılmıştır.

Sigortaya Esas Yapı Değeri:					
Taşınmazın Kapalı Alan Büyüklüğü (m2)			Birim İnşaat Maliyet Değeri (TL/m2)	Toplam	
Yasal	189	x	1,083.99	1.14	233,556 TL
Mevcut	189	x	1,083.99	1.14	233,556 TL

L)- AYNİ TAŞINMAZA İLİŞKİN SON ÜÇ YILDA DÜZENLENEN RAPORLARIN BİLGİLERİ
Taşınmaza ait tarafımızca düzenlenmiş son üç yıl ait rapor bulunmamaktadır.

Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: [REDACTED]

Denetmen
Spk Lisans No: [REDACTED]

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Sorumlu Değerleme Uzmanı
[REDACTED] /SPK Lisans No: [REDACTED]

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Mevcut Durum Değeri: [REDACTED]

İşe Özel


Sayfa 3 / 14

EK-3 C Bankası Rapor Formatı Devamı

C BANKASI

19.03.2019 tarih / [REDACTED] talep no / 2019-1351 sayılı rapor

M)- EMSALLER **FİYAT ARAŞTIRMA RAPORU**



NOT : Emsaller sahada tespit edilmeli, internet emsalleri konumu teyid edilmeden kullanılmamalıdır. Ekspertiz yapılan taşınmazın niteliklerine benzer ve yakın mesafedeki taşınmazlardan emsal seçilmeli, öncelikle satış görmüş emsaller tercih edilmeli, satılık emsallerin pazarlık payı belirtilmelidir. Sadece kiralık emsal verilmesi yeterli değildir. Kiralık emsaller satılık emsalleri desteklemek için verilmeli, bölgedeki kapitalizasyon oranı kesin olarak bilinmiyorsa kullanılmamalıdır. Kroki ekspertiz yapılan taşınmaz ve emsalleri içine alacak şekilde çizilmeli emsaller krokide işaretlenmelidir. Emsal yok ise ekspertiz değerinin oluşumundaki etkenler açıklanmalıdır.

Emsallerin Özellikleri - Alanı - Fiyatı - Telefon Numaraları

Emsal 1- [REDACTED]
Rapor konusu taşınmazın bulunduğu sitede C blokta 7 .katta yer alan aynı tip brüt 189 m2 alanlı kısmi deniz manzaralı daire için 400.000 TL satış bedeli istendiğini beyan etmiştir.
(400.000 TL / 189 m2 * 0.95 pazarlık * 0. 90 şerefiye = 1.809 TL/m2)

Emsal 2- [REDACTED]
Rapor konusu taşınmazın bulunduğu sitede E blokta 16 .katta yer alan 3+1 brüt 180 m2 alanlı olduğu beyan edilen gerçek alanının brüt 160 m2 olduğu düşünülen kuzey cephe deniz manzaralı daire için 440.000 TL satış bedeli istendiğini beyan etmiştir.
(440.000 TL / 160 m2 * 0.90 pazarlık * 0.85 şerefiye = 2.103 TL/m2)

Emsal 3- [REDACTED]
Rapor konusu taşınmazın bulunduğu sitede E blokta 3.katta yer alan 4+1 brüt 200 m2 alanlı olduğu beyan edilen gerçek alanının brüt 189 m2 olduğu düşünülen aynı cephe deniz manzaralı daire için 375.000 TL satış bedeli istendiğini beyan etmiştir. (375 .000 TL / 189 m2 * 0.95 pazarlık = 1.884 TL/m2)

Emsal 4- **Mahal Araştırması;**
konusu taşınmaz ile aynı blokta yer alan aynı cephe, aynı tip brüt 189 m2 alanlı 4+1, 5. kat dairenin yakın zaman önce 380.000 TL satış bedeli ile satıldığı bilgisi edinilmiştir.
(380.000 TL / 189 m2 * 0.95 şerefiye = 1.909 TL/m2)

Rapor

DEĞERİN OLUŞUMUNDAKİ ETKENLER :
Adres ve tapu kayıtları verilerek değerlendirilmesi talep edilen ve tapudaki malikleri ve özellikleri raporda belirtilen gayrimenkulün yerinde yapılan incelemesinde, değerine etki eden bütün özellikler gözönüne alınarak, çevrede yapılan incelemeler sonucunda bugünkü rayiçlere göre değeri belirlenmiştir.

Değerleme Uzmanı
SPR Lisans No: [REDACTED]

Denetmen
Spk Lisans No: [REDACTED]

YATIRIM MENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Sorumlu Değerleme Uzmanı
[REDACTED]

GAYRİ MENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
No: 25/458/2010-Şirket Sicil No: 270904/00001
Merkezi: [REDACTED]

İşe Özel

Sayfa 4 / 14

EK-4 D Bankası Rapor Formatı

D BANKASI

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

<p>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORUNUN SUNULDUĞU MERCİ:</p> <p>Tic. Sic. No: [REDACTED] Telefon: +90 [REDACTED] Faks: +90 [REDACTED]</p>	<p>Rapor No: 2363197 Rapor Tarihi: 28/02/2019</p>
<p>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYAN:</p> <p>[REDACTED] Gayrimenkul Değerleme A.Ş. [REDACTED] Nispetiye Mahallesi, Mehmet Akif Ersoy Cad. No: 53, Merter, Şişli, İstanbul [REDACTED] Faks: +90 [REDACTED] Dayanak Sözleşme Tarihi: 07/05/2012</p>	<p>İÇİNDEKİLER:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gayrimenkul Adresi / Konumu 2. Tapu Bilgileri 3. Takyidat Bilgileri 4. İmar Durumu Bilgileri 5. İncelenen Belgeler 6. Yapının Genel Özellikleri 7. Bağımsız Bölüm Özellikleri 8. Çevresel Özellikleri 9. Çevre Fiyat Araştırması Sonuçları - Emsal Değerlendirme Tablosu 10. Değere Etki Eden Faktörler 11. Değerleme Genel Bilgiler 12. Değerleme Tablosu 13. Ekler 14. Değerlemeyi Yapan Firmanın ve Uzmanlarının Bilgileri
<p>Değerleme Uzmanı:</p> <p>Adı Soyadı: [REDACTED] Mezun Olduğu Üniversite: [REDACTED] Mezun Olduğu Bölüm: İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ SPK Değerleme Uzmanlığı Lisans No: [REDACTED] SPK Değerleme Uzmanlığı Lisans Tarihi: 15/08/2017 Değerleme Sektöründe İşe Başlama Tarihi: 09/2010 Hizmet Verdiği Son Üç Değerleme Raporu: [REDACTED]</p>	<p>İş bu rapor [REDACTED]'nin talebi üzerine Bankacılık işlemlerinde kullanılmak üzere hazırlanmıştır.</p> <p>UYARI: Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.</p>
<p>Değerleme Uzmanı (Denetmen):</p> <p>Adı Soyadı: [REDACTED] Mezun Olduğu Üniversite: [REDACTED] Mezun Olduğu Bölüm: JEOfİZİK MÜHENDİSLİĞİ SPK Değerleme Uzmanlığı Lisans No: [REDACTED] SPK Değerleme Uzmanlığı Lisans Tarihi: 01/2007 Hizmet Verdiği Son Üç Değerleme Raporu: [REDACTED]</p>	
<p>Değerleme Firması Yetkili Ortağı:</p> <p>Adı Soyadı: [REDACTED] Mezun Olduğu Üniversite: [REDACTED] Mezun Olduğu Bölüm: İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ SPK Değerleme Uzmanlığı Lisans No: [REDACTED] SPK Değerleme Uzmanlığı Lisans Tarihi: 11/07/2006 Değerleme Sektöründe İşe Başlama Tarihi: 07/1998 Hizmet Verdiği Son Üç Değerleme Raporu: [REDACTED]</p>	

İmzalar ve Kaşe

Rapor No : 2363197

Sayfa 2 / 22

EK-4 D Bankası Rapor Formatı Devamı

D BANKASI

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2363197

1 Adet KONUT (APARTMAN DAİRESİ, VİLLA, GECEKONDU, MESKEN, MÜSTAKİL EV VB. HER TÜRLÜ KONUTLAR)

Şube	BEŞİRLİ/TRABZON Şubesi		
Müşteri Adı/Unvanı	[REDACTED]		
Talep Tarihi	19/02/2019	Değerleme Tarihi	28/02/2019
		Rapor Tarihi	28/02/2019

1. GAYRİMENKULÜN ADRESİ / KONUMU

İli	[REDACTED]	İlçesi	[REDACTED]
Semt	[REDACTED]	Mahalle/Köy	[REDACTED]
Caddesi	[REDACTED]	Sokağı	[REDACTED]
Site/Apt	[REDACTED]	Bina/Blok No	3/-
Kat	ZEMİN	Kapı No	2
Posta Kodu	61300		

Ulaşım Tarifi
Değerleme konusu taşınmaz [REDACTED] İli, [REDACTED] İlçesi, [REDACTED] sınırları dahilinde yer alan [REDACTED] ada [REDACTED] parsel üzerindeki ana gayrimenkuldeki, zemin kat, 2 bağımsız bölüm no lu taşınmazdır. Gayrimenkul Akçaabat İlçe merkezine yakın n konumda yer almakta olup, yakın çevresinde bilinen önemli referans noktaları Yeni Mahalle Camii dir. Gayrimenkul Trabzon Giresun Yolu caddesi güzergahında işleyen toplu taşıma araçları ve özel araç ile ulaşım mümkündür. Taşınmaz okul, hastane, park, market gibi donatılara yakın konumdadır.

2. TAPU BİLGİLERİ

Tapunun Türü	Kat İrtifakı		
Ana Gayrimenkulün			Bağımsız Bölümün
İli	[REDACTED]	Pafta No	F43d22a4c
İlçesi	[REDACTED]	Ada No	[REDACTED]
Mahalle/Köy	[REDACTED]	Parsel No	[REDACTED]
Bucağı	[REDACTED]	Yüzölçümü (m²)	227.47
Mevkii	[REDACTED] T	Niteligi	ARSA
Yevmiye Tarihi	16/08/2016	Yevmiye No	6983
UAVT No	[REDACTED]		
Edinme Sebebi			
Malikin Adı Soyadı - Unvanı - Hisse	[REDACTED] 1/1		

3. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Takyidat İnceleme Tarihi ve Saati	26/02/2019 09:59
Takyidat Var mı?	Evet
Takyidat Türleri	Diğer Yönetim Planı : 15/08/2016 Diğer Diğer (Konusu: TRABZON VERGİ DAİRESİ BAŞK.25/12/2017 TARİH VE 201540 SAY. CİNS TASHİHİ YAZISI (8 MESKEN)) Tarih: 01/01/1900 Sayı: - Diğer Eklenti: E.2 ODUNLUK
Şerhler Hanesi	-Herhangi bir şerh bulunmamaktadır.
Beyanlar Hanesi	- Yönetim Planı : 15/08/2016 (16/08/2016 tarih 6983 yevmiye) - Diğer (Konusu: TRABZON VERGİ DAİRESİ BAŞK.25/12/2017 TARİH VE 201540 SAY. CİNS TASHİHİ YAZISI (8 MESKEN)) Tarih: 01/01/1900 Sayı: - (Satış ve İpotek işlemine engel değildir.) - Eklenti: E.2 ODUNLUK (16/08/2016 tarih 6983 yevmiye)
İrtifak Hakları Hanesi	-Herhangi bir irtifak bulunmamaktadır.
Rehin Hakları Hanesi	-Herhangi bir rehin bulunmamaktadır.
Takyidata İlişkin Açıklamalar	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS portalından alınan taşınmazın tapu kayıt bilgilerini gösteren TAKBİS belgesine göre, taşınmazın üzerinde ilgili takyidatlar bulunmamaktadır.

4. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Plan Türü	UYGULAMA İMAR PLANI	Plan Onay Tarihi ve Adı	15.02.1995
İmar Lejandı	Konut + Ticaret		
Plan Ölçeği	1/1000	Planı Onaylayan İdare	AKÇAABAT BELEDİYESİ
Yapı Nizamı	Bitişik		
TAKS	-	KAKS (Emsal)	-
Çekme Mesafeleri (Ön) (m)		Çekme Mesafeleri (Arka) (m)	
		HMAX	15.50
		Çekme Mesafeleri (Yan) (m)	
Taşınmazın İsbet Ettiği Özel İmar Şartları Mevcut mu?	Hayır		
Tevhit Şartı Var mı?	Hayır		
Minimum Cephe ve Parsel Alanı Şartı Var mı?	Hayır		
Parselasyon Uygulaması Var mı?	Hayır		

İmzalar ve Kaşe Rapor No : 2363197 [REDACTED] Sayfa 3 / 22

EK-4 D Bankası Rapor Formatı Devamı

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Diğer Açıklamalar 27.02.2019 tarihinde, Akçaabat Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre, konu taşınmazın yer aldığı parsel, 1/1000 ölçekli U.I.P na göre, İcazet + konut alanında kalmakta olup, bitişik nizam, Hmaks: 15,50 m (5 kat) yapılaşma şartlarına sahip olup, yola güney cephesinden yaklaşık 5 m2 terkinin olduğu mevcut binasında yaklaşık 5 m2 lik bölümünün terk alanında kaldığı ancak ruhsatı binanın yıkılana kadar mevcut hali ile yasal olarak kullanılabileceği, ayrıca parselin batı cephesindeki yoldan yaklaşık 7,5 m2 ihdası olduğu bilgisi alınmıştır.

5. İNCELENEN BELGELER

Var mı?	Yapı Kullanım İzin Belgesi	Yapı Ruhsatı
	YOK	VAR
Veren Kurum		AKÇAABAT BELEDİYESİ
Veriliş Amacı		TADILAT
Onay Tarihi		23/12/2015
No'su		2015/361
Varsa Önceki İzin/Ruhsatın Tarihi		11/12/1996
Varsa İzin/Ruhsatın No'su		995
İzne/Ruhsata Konu Yapının Kullanım Amacı		MESKEN
İzne/Ruhsata Konu Yapının Bağımsız Bölüm Sayısı		11
Yapının Yol Kotu Altı Kat Sayısı		1
Yapının Yol Kotu Üzeri Kat Sayısı		5
Yapının Toplam Kat Sayısı		6
Yapının Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı		11
Mimari Uygulama Projesi var mı?		Evet
İncelenen Belgelere Göre, Yapının Mevcut Durumu ile Yapı Ruhsatı ve Eki Onaylı Projesi Arasında Fark Var mı?		Yok
Tapu Arşivinde İncelenen Vaziyet Planı ve Kat Planına Göre Konum ve Alan Uyumu Var mı?		Yok
Dairede binanın aydınlık bölümü balkon olarak kullanılmaktadır.		
Yapı Hakkında Düzenlenmiş Bir Yapı Tatil Zaptı ile Yıkım ve İmar Para Cezasına İlişkin Encümen Kararı Var mı?		Yok
Binanın ve/veya Bağımsız Bölümün Yeri Doğru Olarak Tespit Edildi mi?		Evet

İncelenen Diğer Belgeler ve Yapılan Araştırmalar

27.02.2019 tarihinde, Akçaabat Tapu Müdürlüğü / belediyede kayıtlarında yapılan araştırmada, değerlemeye konu taşınmazın mevcut kat irtifakına esas 07.01.2016 tarihli kat irtifakına esas mimari projesi görülmüştür. Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından tespit edilmiştir. Vaziyet planında bina girişi işaretlenmemiş olup bina girişi vaziyet planı geometrisinden ve kat planı geometrisinden tespit edilmiştir. Ekspertize konu bağımsız bölümün projesinde planlanan konumunda ve projesi ile kısmen uyumsuz olduğu görülmüştür. Dairede binanın aydınlık bölümünün tamamı balkon olarak kullanılmaktadır. Binanın 11.12.1996 tarih ve 9-95 sayılı yeni yapı ruhsatı, 23.12.2015 tarih 2015-361 sayılı tadilat ruhsatı mevcuttur. Yapı kullanma izin belgesi görülmemiştir. *İlgili belediyede sözlü olarak yapılan sorgulamada, yapı denetim şirketinin faal olduğu öğrenilmiştir.

6. YAPININ GENEL ÖZELLİKLERİ

İnşaat Tarzı (Yapının Taşıyıcı Sistemi)	Betonarme	Yapım Yılı	1996		
Yapının Sınıfı ve Grubu	3B	Ana Gayrimenkulun İnşaat Seviyesi	100		
Deprem Hasar Durumu	Hasarsız				
Özel Güvenlik	Açık Otopark	Kapalı Otopark	Açık Yüzme Havuzu	Kapalı Yüzme Havuzu	Asansör
Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır

Diğer Açıklamalar

Ekspertize konu zemin kat 2 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu bina; 227,47 m² alanı arsası üzerinde, bitişik nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, 1 bodrum + zemin + 4 normal kat + çatı katlı inşa edilmiştir. Binanın bodrum katında depolar ve kapalı otopark, zemin katında 1 dükkan ve 2 daire, 4 normal katında her katta 2 daire olacak şekilde binada toplam 11 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binaya giriş zemin kattan sağlanmakta olup olup ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer kaplama, giriş bölümünde duvarları plastik boyalıdır. Asansörün mevcut olmadığı binanın dış cephesi akrilik boyalıdır. 2 araçlık otopark imkanı bulunan binada ısıtma soba ile sağlanmaktadır.

Yapının Kat Bilgisi

Yapının Halihazır Kullanıma Göre Kat Sayısı	6
Yapının Halihazır Kullanıma Göre Kat Dağılımı	6
Bağımsız Bölüm Sayısı	11

7. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Mülkiyet Durumu	Ev Sahibi	
Halihazır Kullanım Durumu	Apartment Dairesi	
Kullanım Alanı		
	NET	BRÜT
Yasal (m ²)	82	94
Mevcut (m ²)	87	99
Konumlandığı Kat	ZEMİN KAT	
Isıtma Sistemi	Soba	
Enerji Kimlik Sınıfı	Bulunmamaktadır	
Yapının İççilik ve Malzeme Kalitesi	Orta Kalite	
Bakımlı mı, Tadilat İhtiyacı Var mı? Varsa Tadilat Tarihi	BAKIMLI	

İzmirli ve Kaşe Rapor No: 2363197 Sayfa 4 / 22

EK4- D Bankası Rapor Formatı Devamı

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Cephesi	Batı	Manzarası	Yok		
Bölüm Sayıları					
Oda Sayısı (Yasal)	3	Oda Sayısı (Mevcut)	3	Salon Sayısı	1
Mutfak Sayısı	1	Banyo Sayısı	1	WC Sayısı	1
Balkon Sayısı					1
İç Mekan Özellikleri					
Ekspertize konu 2 no.lu bağımsız bölüm binaya ana giriş kapısı yönünden bakıldığında binanın zemin katında ve sol tarafta kalmaktadır. Ekspertize konu 2 no.lu bağımsız bölümün kullanım alanı onaylı mimari projesine göre brüt 94 m2 yerinde ise 99 m2 dir. Dairede binanın aydınlık bölümü balkon olarak kullanılmaktadır. Bağımsız bölüm antre, mutfak, 1 banyo, tuvalet, salon, 3 oda ve 1 balkon bölümüdür. Zeminler, antre, mutfak, banyo ve tuvalet bölümlerinde seramik, salon ve odalarda laminat parke kaplamadır. Duvarlar; antre, mutfak, salon ve odalarda alçı sıva üzeri saten boyalı, banyo ve tuvalette seramik kaplamadır. Banyoda duş yeri ve duşa kabin, mutfakta mdf dolap ve granit tezgah takılıdır. Bağımsız bölüm ana giriş kapısı, iç bölümlere açılan kapıları ve pencereleri pvc doğramadır. Bağımsız bölümde ısınma soba ile sağlanmaktadır.					
Bağımsız Bölümlerin Diğer Özellikleri (Onaylı Mimari Projeye Aykırı İmalat vb.)					
Ekspertize konu 2 no.lu bağımsız bölümün kullanım alanı onaylı mimari projesine göre brüt 94 m2 yerinde ise 99 m2 dir. Dairede binanın aydınlık bölümü balkon olarak kullanılmaktadır.					
8. ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ					
Deprem Bölgesi Derecesi	4				
Bölgenin Gelişme Potansiyeli					
Yapılaşma Hızı	Orta				
Büyük Yatırım Projelerinin Yoğunluğu	YOK				
Markalı Konut Projelerinin Yoğunluğu	Düşük				
Ana Caddede Üzerinde mi?	Ana Caddede Üzerinde Değil				
Ticari Kabiliyeti					
Ulaşım İmkânı (Toplu Taşıma, Metroya v.b. Ulaşım)	Kötü				
Kentsel Ölçekte Tanınmışlık	Orta				
Çevresel Özellikleri Diğer Açıklamalar					
Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge ilçenin eski yerleşim bölgesi olup, çevre genellikle eski yapılardan oluşmaktadır. Bölge genel olarak konut bölgesi olarak kesafet kazanmıştır. Ticari olarak orta yoğunlukta bir bölge olup, bölge sakinlerinin günlük temel ihtiyaçlarını giderebilecekleri, market, eczane, kafeterya, şeklinde esnafın bulunmaktadır.					
9. ÇEVRE FİYAT ARAŞTIRMASI SONUÇLARI - EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU					
	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	
Fiili Kullanım Niteliği	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	
Durumu		SATILIK	SATILIK	SATILIK	
Satış veya Değer Tespit Tarihi	28/02/2019	27/02/2019	27/02/2019	27/02/2019	
Bulunduğu Kat	ZEMİN KAT	1	6	zemin	
Oda Sayısı	3	3	2	2	
Bina Yapım Yılı	1996	9	2008	1990	
Beyan Edilen Alan (m ²)	99	100	110	110	
Düzeltilmiş Gerçek Alan (m ²)	94	100	85	95	
Satış Fiyatı (TL)	90.000	107.500	85.000	95.000	
Birim Fiyatı (TL/m ²)		1.075,00	772,73	863,64	
Gerçekçi Satış Fiyatı (TL)		107.500	80.000	90.000	
Gerçekçi Birim Fiyatı (TL/m ²)		1.075,00	941,18	947,37	
Bilgi Alınan Kişi / Kurum		[Gizli]	[Gizli]	[Gizli]	
Bilgi Alınan Kişi / Kurum Telefonu		[Gizli]	[Gizli]	[Gizli]	
Konum (Enlem)	41.0290008330531	41.0295026338194	41.0285556840110	41.0294378855483	
Konum (Boylam)	39.5621937360458	39.5623010244064	39.5612066831283	39.5608848180465	
Konu Taşınmaz Uzaklığı (km)		0.06	0.10	0.12	
Açıklama		Rapor konusu taşınmaz yakın daha iyi konumda ana caddeye cephe 9 yıllık binanın 1.katında yer alan, 3+1, brüt 100 m2 alanlı daire 107.500 TL satış bedeli ile satılıktır. (107.500 TL / 100 m2 * 0.85 şerefiye : 913 TL/m2)	Rapor konusu taşınmaz yakın daha kötü konumda 11 yıllık binanın 6.katında yer alan, 2+1, brüt 110 m2 alanlı olduğu beyan edilen gerçek alanının brüt 85 m2 olduğu düşünülem kısmi masraflı deniz manzaralı sobalı daire 85.000 TL satış bedeli ile satılıktır. (85.000 TL / 85 m2 * 0.95 pazarlık : 950 TL/m2)	Rapor konusu taşınmaz yakın daha kötü konumda 30 yıllık binanın zemin katında yer alan, 2+1, brüt 110 m2 alanlı olduğu beyan edilen gerçek alanının brüt 95 m2 olduğu düşünülen kısmi masraflı sobalı daire 95.000 TL satış bedeli ile satılıktır. (95.000 TL / 95 m2 * 0.95 pazarlık : 950 TL/m2)	
	Konu Mülk	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	
Fiili Kullanım Niteliği	KONUT	KONUT			
Durumu		SATILIK			
Satış veya Değer Tespit Tarihi		27/02/2019			

EK4- D Bankası Rapor Formatı Devamı

D BANKASI

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Bulunduğu Kat	ZEMİN KAT	zemin
Oda Sayısı	3	3
Bina Yapım Yılı	1996	1996
Beyan Edilen Alan (m ²)	99	94
Düzeltilmiş Gerçek Alan (m ²)	94	94
Satış Fiyatı (TL)	90.000	100.000
Birim Fiyatı (TL/m ²)		1.063,83
Gerçekçi Satış Fiyatı (TL)		90.000
Gerçekçi Birim Fiyatı (TL/m ²)		957,45
Bilgi Alınan Kişi / Kurum		
Bilgi Alınan Kişi / Kurum Telefonu		
Konum (Enlem)	41.0290008330531	41.0290008330531
Konum (Boylam)	39.5621937360458	39.5622044648819
Konu Taşınmaza Uzaklığı (km)		0.00
Açıklama		Rapor konusu taşınmazın 90.000 TL - 100.000 TL satış bedeli civarında satılabileceğini 400 TL/Ay kira bedeli ile kiralanabileceğini beyan etmiştir.

Emsaller ile İlgili Diğer Açıklamalar

Emsallerin pazarlık payları ve satış kabiliyetini arttırmak amacı ile ortak kullanım alanlarının taşınmaz kullanım alanlarına dahil edildiği kabulü ile değer takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki mesken m2 birim fiyatları 900.-TL ile 1.100.-TL arasında değişmekte olup taşınmazın m2 birim fiyatının 957.-TL olarak alınması uygun görülmüştür.

10. DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Ana artere yakın konumda olması, dairenin bakımlı olması,
Olumsuz Faktörler	Oldukça dar sokağa bakması,

11. DEĞERLEME GENEL BİLGİLER

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	Değerleme Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak yapılmıştır.
Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	Değerleme Maliyet Yöntemi kullanılarak yapılmamıştır.
Gelir Yöntemine Göre Değer Analizi	Değerleme Gelir Yöntemi kullanılarak yapılmamıştır.
Değerle İlgili Açıklamalar, Görüşler, Uyarılar, Getirilen Sınırlamalar ve Kısıtlayıcı Koşullar ile Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	Yasal Durum Değeri: 94 m ² x 957 TL/m ² : 90.000 TL
Kira Kabiliyetine İlişkin Düşünceler	Taşınmazın bulunduğu bölgenin sosyal imkânları, ulaşım olanakları ele alındığında kira kabiliyetinin arz ve talep açısından dengeli olduğu düşünülmektedir.

12. DEĞERLEME TABLOSU

Yasal Durum Acil Satış Değeri (TL)	80.000
Mevcut Durum Acil Satış Değeri (TL)	80.000
Yasal Durum Piyasa Değeri (TL)	90.000
Mevcut Durum Piyasa Değeri (TL)	90.000
Sigortaya Esas Değeri (TL)	90.000
Taşınmazın Tamamlanma Oranı (%)	100
Birim m ² Piyasa Değeri (TL)	957,00
Aylık Kira Bedeli (TL/m ²)	4
Uzman Kanaati	Satılabilir

Raporu İmzalamaya Yetkili Kişinin Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu gayrimenkulün "Yasal Durum Piyasa Değeri" 90.000 TL (DoksanbinTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.
* Binanın aydınlık bölümünden yapılan balkon büyümesi değere dahil edilmemiştir.

13. EKLER

14. DEĞERLEMİYİ YAPAN FİRMANIN VE UZMANLARININ BİLGİLERİ

Değerleme A.Ş.	

İmzalar ve Kaşe

Rapor No : 2363197

Sayfa 6 / 22


EK4- D Bankası Rapor Formatı Devamı

D BANKASI

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

12.01.2017 Tarih ve 29946 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan BANKALARIN DEĞERLEME HİZMETİ ALMALARI VE BANKALARA DEĞERLEME HİZMETİ VERECEK KURULUŞLARIN YETKİLENDİRİLMESİ VE FAALİYETLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK'in 14. Maddesinin 3/G-2 fıkrasına göre Değerleme Kuruluşumuz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul/gayrimenkuller için daha önceki tarihlerde değerlendirilmesi/değerlemeleri yapılmışsa yapılan son üç değerlendirme çalışmasına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;			
Değerleme konusu gayrimenkul/gayrimenkuller için daha önceki tarihlerde Değerleme Kuruluşumuz tarafından hazırlanan rapor var mı?			Hayır
Daha önceki raporumuz/raporlarımızın; Taşınmaz için firmamızca daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır			
Rapor Tarihi	Rapor No	Değerleme Tarihi	
Raporu Hazırlayan	Raporu Kontrol Eden	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı	Adı Soyadı	Adı Soyadı	
SPK Lisans No	SPK Lisans No	SPK Lisans No	
İmzası	İmzası	İmzası	
Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin bilgiler ve değerlemeyi oluşturulmak için kullanılan çalışmanın kapsamı hakkında bilgi			
Ada	Blok	B. Bölüm no	
Parsel	Kat	Seviyesi	
Çalışmanın Kapsamı			
Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değerle ilgili varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar			
Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi ve nihai değer takdir			

SON 3 YILA AİT RAPORLAR



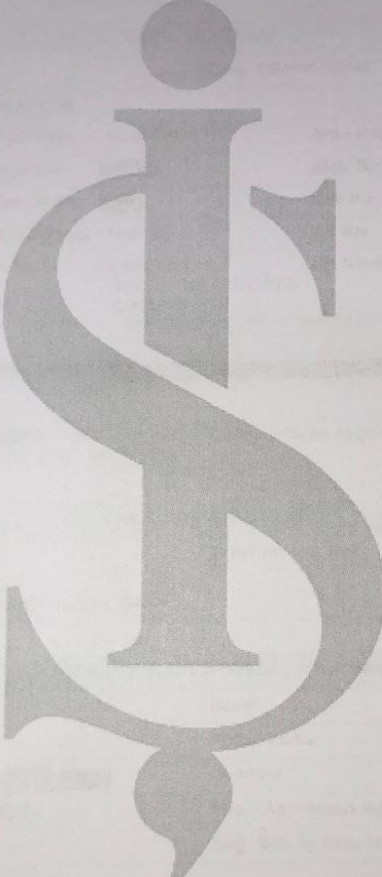
İzalar ve Kaşe Rapor No : 2363197 Sayfa 21 / 22

EK4- D Bankası Rapor Formatı Devamı

D BANKASI

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

15. TAPU KOD - BB TABLOSU			
Sıra	Tapu Kod	BB No	Blok
1	2698614	2	-



İmzalar ve Kaşe Rapor No : 2363197 Sayfa 22 / 22

EK 5- E Bankası Rapor Formatı

E BANKASI			
Eksptizi Talep Eden	[REDACTED]	Talep Tarihi	17-04-2017
Müşteri Adı	[REDACTED]	Talep / Mobis No	[REDACTED]
Rapor No	17-0 / 458	Rapor Tarihi	19-04-2017
TAPU BİLGİLERİ			
Tapunun Türü	Kat Mülkiyeti	Tapu Edinim Tarihi	18-03-2011
Ana Gayrimenkulün		Bağımsız Bölümün	
İli	Pafta No	Arsa Payı	10 / 400
İlçesi	Ada No	Blok No	C
Bucağı	Parsel No	Kat No	ZEMİN
Mah./Köy.	Yüzölçümü	BB No	13
Mevkii	Niteliği	BB Niteliği	DÜKKAN
3 ADET 6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI			
Malikin Adı Soyadı - Ünvanı - Hisse			
[REDACTED]			
Tapu Açıklaması			
Tapu senedinden farklı olarak ilçenin [REDACTED], mahallenin 2 no.lu Erdoğan olarak değişmiş olduğu 17.04.2017 tarihinde alınmış olan Tapu Müdürlüğü kayıtlarından (Takbis) tespit edilmiştir.			
TAKYIDAT BİLGİLERİ			
Takyidat İnceleme Tar.	17-04-2017	Takyidat Var mı?	EVET
YÖNETİM PLANI (Yönetim Planı : 16/03/201)			
DİĞER (KM ne Çevrilmiştir. (27/03/2012 TARİH 5485 YEVMIYE))			
GAYRİMENKULÜN ADRESİ / KONUMU			
İli	[REDACTED]	İlçesi	[REDACTED]
Semt	[REDACTED]	Posta Kodu	61030
Mahallesi/Köyü	[REDACTED]	Caddesi	[REDACTED]
Sokağı	[REDACTED]	Site / Apartman Adı	[REDACTED]
Bina / Blok No	31	Bağ. Böl. İç Kapı No	31/1
Uavt	[REDACTED]		
Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri			
Değerleme konusu taşınmaz [REDACTED] İli, [REDACTED] İlçesi, 2 No.lu [REDACTED] Mahallesi sınırları dahilinde yer alan [REDACTED] ada [REDACTED] parsel üzerindeki ana gayrimenkuldeki, C blok, zemin kat, 13 bağımsız bölüm no.lu taşınmazdır. Gayrimenkul [REDACTED] İl merkezine yaklaşık 10 km. uzaklıkta yer almakta olup, yakın çevresinde bilinen önemli referans noktaları Hasan Ali Yücel İlköğretim okuludur. Gayrimenkule Turgut Özal Bulvarı caddesi güzergahında işleyen toplu taşıma araçları ve özel araç ile ulaşım mümkündür. Taşınmaz okul, hastane, park, market gibi donatılara yakın konumdadır. Bölgede yol, elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon altyapıları tamamlanmış durumdadır.			
Belediye Sınırları İçinde mi?	Evet		
İmzalar ve Kaşe	Görevlendirme No	https://[REDACTED]	Sayfa 1/21

EK 5- E Bankası Rapor Formatı Devamı

E BANKASI

ANA GAYRİMENKULÜN GENEL ÖZELLİKLERİ					
Yapının İnşaa Tarzı	Betonarme	Yapının Sınıfı ve Grubu	3 B	Yapım Yılı	2012
Yapı Nizamı	AYRIK	Deprem Bölgesi	4. Bölge	Deprem Hasar Durumu	Hasarsız
Yapının Toplam Kat Adedi	4		Yapıdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	13	
Özel Güvenlik	Açık Otopark	Kapalı Otopark	Açık Yüzme Havuzu	Kapalı Yüzme Havuzu	Asansör
		VAR			VAR

Ana Gayrimenkulün Tanımı

Ekspertize konu C blok zemin kat 13 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu bina; 1047.58 m2 alanlı arsası üzerinde, ayrık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, 2 bodrum + zemin + 3 normal + çatı arası katlı inşa edilmiştir. Binanın 3 adet farklı girişi olup yerinde ve projesinde A,B ve C blok ayrılmıştır. C bloğun 2 bodrum katında sığınak, kazan dairesi, 1. bodrum katında B ve C blokta ortak olarak projelendirilen ve B-C blok 1 no.lu bağımsız blok olarak tescilli olan 1 adet dükkan, zemin katında 2 daire, 1 dükkan, 1. ve 2. normal katında her katta 3 daire, 3. normal katında 4 daire olacak şekilde binada toplam 13 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Son kattaki 3 daire dubleks niteliğindedir. Blok giriş zemin kattan sağlanmakta olup ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer kaplama, giriş bölümünde duvarları plastik boyalıdır. Asansörün mevcut olduğu binanın dış cephesi akrilik boyalıdır.

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Hali Hazırda Kullanım Durumu	Kiracı	Kullanım Alanı (Brüt)	Yasal (m2) 122	Mevcut (m2) 123
Isıtma Sistemi	Diğer	Yapının Kat Dağılımı	2 BODRUM + ZEMİN + 3 NORMAL KAT	
Yapı Kalitesi	Orta	Konumlandığı Kat	ZEMİN KAT	
Bakımlı mı, Tadilat İhtiyacı Var mı?	Bakımlı, Tadilat ihtiyacı yok, masrafsız	İnşaat Seviyesi	100	
Gayrimenkulün İç Mekan Özellikleri	Ekspertize konu bağımsız bölüm bloğa ana giriş kapısı yönünden bakıldığında binanın zemin katında ve sağ tarafta kalmaktadır. Ekspertize konu bağımsız bölümün kullanım alanı onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 122 m2 yerinde yaklaşık 123 m2dir. Taşınmaz ayrıca yerinde 2 bölüme bölünmüştür. Taşınmaz proje harici olarak giriş bölümünden yaklaşık 1,50 m2 dış konturdan büyüme, batı cephesinden yaklaşık 0.50 m2 küçülme yapılarak inşa edilmiştir. Taşınmaz 2 bölümlü, wc bölümlü dükkan olup doğu cephesinden zemin kotu seviyesinde kuzey cephesinden + 0.80 m. seviyesindedir. 2 cephesinden yola cephelidir. Kuzey cephesindeki yola yaklaşık 8 m. doğu cephesindeki yola yaklaşık 15 m. cephesi vardır. Zemini seramik döşeli duvarları palastik boyalıdır. Wc bölümü içerisine girilememiştir. Dış cephesi camlı alüminyum doğramadır.			
Bağımsız Bölümün Diğer Özellikleri	Taşınmaz zemin kat dükkan niteliğinde olup doğu cephesinden zemin kotu seviyesinde kuzey cephesinden + 0.80 m. seviyesindedir.			
Cephe	Kuzey, Doğu	Manzara	Manzarası Yok	

İNCELENEN BELGELER

	Yapı Kullanım İzin Belgesi	Yapı Ruhsatı	Tasdikli Mimari Projesi
Tarihi	28.02.2012	29.04.2010	16.03.2011
Sayısı (No'su)	5-69	3-203	
İncelendiği Kurum	BELEDİYE	BELEDİYE	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ
Kullanım Alanı (Brüt)			
Kullanım Türü	KONUT + İŞYERİ	KONUT + İŞYERİ	KONUT + İŞYERİ
Yol Kotu Altı Kat Sayısı	2	2	2
Yol Kotu Üzeri Kat Sayısı	4	4	4
Toplam Kat Sayısı	6	6	6

EK 5- E Bankası Rapor Formatı Devamı

F BANKASI

Toplam Bağ. Böl. Sayısı	13	13	13					
İncelenen Diğer Belgeler ve Yapılan Araştırmalar								
17.04.2017 tarihinde, Ortahisar Tapu Müdürlüğü / belediyede kayıtlarında yapılan araştırmada, değerlemeye konu taşınmazın mevcut kat irtifakına esas 16.03.2011 tarihli belediye onaylı mimari projesi görülmüştür. Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, blok bazında yerinin doğruluğu vaziyet planından tespit edilmiştir. Vaziyet planında blok girişi işaretlenmemiş olup giriş doğu cephesi görünüşünden, vaziyet planı ve kat planları geometrisinden tespit edilmiştir. Ekspertize konu bağımsız bölümün projesinde planlanan konumda olduğu ancak projesi ile kısmen uyumsuz olduğu görülmüştür. Bloğa ait 29.04.2010 tarih 3-203 sayılı yeni yapı ruhsatı, 24.02.2011 tarih 4-33 sayılı tadilat ruhsatı ve 28.02.2012 tarih 5-69 sayılı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Dosyasında olumsuz bir karar bulunmamaktadır.								
İncelenen Belgelere Göre Mevcut Durum İle Yasal Durum Arasında Fark Var mı? VAR								
Taşınmaz yerinde 2 bölüme bölünmüştür. Taşınmaz proje harici olarak giriş bölümünden yaklaşık 1,50 m2 dış konturdan büyüme, batı cephesinden yaklaşık 0.50 m2 küçülme yapılarak inşa edilmiştir. Tadilat ile telafisi mümkündür.								
Binanın ve Bağımsız Bölümün Yeri Doğru Olarak Tesbit Edildi mi? EVET								
GÜNCEL İMAR DURUMU								
Plan Türü	1/1000	Lejant	Konut+Ticaret					
TAKS	-	KAKS (Emsal)	-					
Çekme Mesafeleri		İnşaat Nizamı	BITİŞİK					
Ön	-	Arka	-					
İskanı Varmı	EVET		Yan					
Minimum Cephe Şartı	12.50							
Tevhid Şartı	YOK							
18. Md. İmar Uygulaması Problemi	YOK							
Diğer Açıklamalar								
17.04.2007 tarihinde, Ortahisar Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, konu parsel, 1/1000 ölçekli U.İ.P na göre, ticaret + konut alanında kalmakta olup, Hmaks: 12,50 m (4 kat) bitişik nizam yapılaşma şartlarına sahip olup herhangi bir terkinin olmadığı öğrenilmiştir.								
ÇEVRE FİYAT ARAŞTIRMASI SONUÇLARI - EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU								
	Konu Mülk		Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3	
Emsal Fotoğraf								
Emsal Durumu	-		SATILIK		GENEL BEYAN		KİRALIK	
Beyan Eden Kişi, Kurum	-		[REDACTED]		[REDACTED]		Mahal Araştırması,	
Emsalin Telefonu	-		[REDACTED]		[REDACTED]			
Satış Tarihi	-							
Emsalin Niteliği			KONUT		DÜKKAN		DÜKKAN	
Bina Yapım Yılı	2012		2016		2012		2012	
Bulunduğu Kat	ZEMİN							
Oda Sayısı (konutlar için)								
Beyan Edilen Alan m²	123	m ²	270	m ²	122	m ²	655	m ²
Gerçekçi Alan m²	123	m ²	250	m ²	122	m ²	655	m ²
İstenilen Fiyat TL	190000		595.000		200.000		3.000	
Birim Fiyat TL	1,545		2,380		1,639		5	
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi			Daha iyi		Benzer			
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi			Daha iyi		Benzer			

EK 5- E Bankası Rapor Formatı Devamı

F BANKASI				
Konum (Enlem-Boylam)	40.994577 - 39.698400	40.994549 - 39.698432	40.99461 - 39.698974	
Konu Mülke Mesafesi	80 m	77 m	32 m	
Emsal Açıklaması	<p>Konum karşılaştırması, kullanım amacı, bina yaşı, inşaat kalitesi, tadilat ihtiyacı, bahçe, otopark, sosyal donatıların karşılaştırılması. Boş arazi ise, imar lejandı, Emsal, yapı alanı, sil alanı vb. kısıtlamalar, terkihi yapılmış mı.</p>			
	<p>Rapor konusu taşınmazın bulunduğu sokakta daha iyi konumda sayılabilecek 2 yola cepheli doğu cephesinden zemin kat seviyesinde kuzey cephesinden zemin kat seviyesinden yüksek kotta yer alan yeni binadaki brüt 270 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen gerçek alanının brüt 250 m2 olduğu düşünülen dükkan için 595.000 TL satış bedeli istendiğini 550.000 TL satış bedeli ile satışın gerçekleşebileceğini, bir market zinciri ile kiralama amaçlı görüşmede olduklarını 3500 TL/ay kira getirisinin olduğunu beyan etmiştir.</p>	<p>Rapor konusu taşınmazın 200.000 TL satış bedeli civarında satılabileceğini 700 TL/ay kira getirisinin olduğunu beyan etmiştir.</p>	<p>Rapor konusu taşınmazın bulunduğu binada B blok 1 no.lu dükkanın (brüt 655 m2 kullanım alanlı olduğu bilinmekte) 3.000 TL/ay bedel ile kiracısı tarafından kullanıldığı bilgisi alınmıştır.</p>	

EK 5- E Bankası Rapor Formatı Devamı

F BANKASI

Emsal Fotoğraf	Konu Mülk		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6	
Emsal Durumu	-		SATILIK					
Beyan Eden Kişi, Kurum	-							
Emsalin Telefonu	-							
Satış Tarihi	-							
Emsalin Niteliği			DÜKKAN					
Bina Yapım Yılı	2012		2012					
Bulunduğu Kat	ZEMİN							
Oda Sayısı (Konutlar için)								
Beyan Edilen Alan m²	123	m ²	240	m ²		m ²		m ²
Gerçekçi Alan m²	123	m ²	220	m ²		m ²		m ²
İstenilen Fiyat TL	190000		519.000					
Birim Fiyat TL	1,545		2,359		0		0	
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi			Daha İyi					
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi			Daha İyi					
Konum (Enlem-Boylam)			40.995403 - 39.700894					
Konu Mülke Mesafesi			157 m					
Emsal Açıklaması <small>Konum karşılaştırması, kullanım amacı, bina yapı, inşaat kalitesi, tadilat ihtiyacı, bahçe, otomatik, sosyal donatılarla karşılaştırması. Boş arazi ise, imar lejandı, Emsal, yeşil alan, sit alanı vb. kısıtlamalar, terkleri yapılmış mı.</small>			Rapor konusu taşınmazın yakın ana arter üzerinde yer alan, yaklaşık 5 yıllık binanın zemin katında yer alan, zemin katı yaklaşık brüt 120 m ² galeri katı yaklaşık brüt 120 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen galeri katı dükkan için 519.000 TL satış bedeli istendiğini beyan etmiştir. (galeri kat zemin katı 1/3 oranında indirildiğinde dükkan zemin kat m ² birim bedeli yaklaşık 3.500 TL/m ² olarak hesaplanmıştır.)					
Emsaller ile ilgili Diğer Açıklamalar, Emsal Yok ise Değeri Oluşturan Etkenler ve Alınan Yorumlar, Genel Rayiç Değerlendirmesi.			Emsaller taşınmazın yakın konumunda olup pazarlık payları dikkate alınmalıdır.					

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	
Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
Yapı kullanma izin belgesinin olması, 2 yola cephesinin olması,	Ticari olarak yoğun olmayan sokakta yer alması, proje harici yapılan değişiklikler,
Varsa Risk Yaratacak Hususlar	
Bölgede Güvenlik Problemi Var mı?	Hayır

İmzalar ve Kaşe Görevlendirme No Sayfa 5/21

EK 5- E Bankası Rapor Formatı Devamı

E BANKASI

Eksperin Kanaati	Satılabilir	Alıcısı Az	Satışı Zor	Satılamaz
Yasal Durum Değeri				190.000,00- TL <i>Yüzdoksanbin Türk Lirası</i>
Mevcut Durum Değeri				190.000,00- TL <i>Yüzdoksanbin Türk Lirası</i>
Sigortaya Esas Değeri				91.500,00- TL <i>Doksanbirbinbeşyüz Türk Lirası</i>
Değerleme Uzmanı Görüşü				
<p>Konu taşınmaz dükkan vasıflı olup ticari hareketliliği zayıf bir lokasyonda kalmaktadır. Ayrıca dükkanın yüksek kotta kalması dezavantaj olarak görülmüştür. Genel anlamda depo kullanımına uygun olduğu düşünülmektedir. Taşınmaz satılabilir niteliktedir. Taşınmazda kısmen proje harici uygulamalar bulunmakta olup proje harici yapılan uygulamaların değere etki etmeyeceği düşünülerek yasal ve mevcut durum değeri yasal alan üzerinden verilmiştir.</p>				
DEĞERLEMİYİ YAPAN FİRMANIN VE UZMANININ BİLGİLERİ				
Değerleme A.Ş.				
Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı SPK Lisans No	Değerleme Firması Yetkili Ortağı SPK Lisans No		
<p style="font-size: 18px; font-weight: bold;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 14px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 12px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 10px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 8px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 6px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 4px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 2px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 1px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.5px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.2px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.1px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.05px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.02px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.01px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000000000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000000000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000000000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000000000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000000000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000000000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000000000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000000000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000000000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000000000000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000000000000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000000000000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000000000000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000000000000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000000000000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000000000000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000000000000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000000000000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000000000000000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000000000000000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000000000000000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000000000000000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000000000000000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000000000000000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000000000000000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000000000000000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000000000000000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000000000000000000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000000000000000000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.00000000000000000000000000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000000000000000000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000000000000000000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.000000000000000000000000000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000000000000000000000000000005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000000000000000000000000000002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0000000000000000000000000000000000000001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0005px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0002px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.0001px;">KURUMUN TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU</p>				
<p style="font-size: 0.005px;"></p>				


EK 6- F Bankası Rapor Formatı

F BANKASI

VakıfBank

ORTAHİSAR/TRABZON ŞUBESİ ŞUBESİ

ILKNUR SARI



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KONUT (APARTMAN DAİRESİ, VİLLA, GECEKONDU, MESKEN, ÜÇ KATA KADAR HER TÜRLÜ KONUT)

DOVA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

<p>Değerleme Uzmanı SPK Lisans No : [REDACTED]</p>	<p>Değerleme Uzmanı SPK Lisans No : [REDACTED]</p>	<p>ERDANIM ETEM YIGITOL Değerleme Firması Yetkili Ortağı SPK Lisans No : [REDACTED]</p>
--	--	--

11650055

08-03-2019

İmzalar ve Kaşe Rapor No : [REDACTED] Görevlendirme No : 374 Rapor Tarihi 08-03-2019 [REDACTED] Sayfa 1/24

EK 6- F Bankası Rapor Formatı Devamı

F BANKASI

1

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORUNUN SUNULDUĞU MERCİ:

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
Telefon: +90 [Redacted] 00 - +90 [Redacted]
Faks: +90 [Redacted]

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYAN:

[Redacted] GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
[Redacted] Anclü
Merce: [Redacted] 7 İSTANBUL
Telefon: +90 [Redacted]
Faks: +90 [Redacted]
Dayanak Sözleşme Tarihi: 21-01-2013

Rapor No: [Redacted]
Rapor Tarihi: 08-03-2019

Bankanın değerlemeye ilişkin talebinin kapsamı; iş bu raporun "Özet Bilgiler" bölümünde adresi ve "Tapu Sicil Kayıtları" bölümünde tapu kaydı verilen gayrimenkulün güncel piyasa değerinin takdiridir. Rapor hazırlanırken varsa, getirilen sınırlamalar ve oluşan kısıtlayıcı koşullar "Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler" bölümünde belirtilmiştir.

İÇİNDEKİLER:

1. Özet Bilgiler
2. Tapu Sicil Kayıtları
3. Takyidat Kayıtları
4. Ana Gayrimenkulün Özellikleri
5. Gayrimenkulün İç Mekan Özellikleri
6. Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri
7. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevresel Özellikleri
8. İmar Bilgileri
9. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler
10. Emsal Karşılaştırma Tablosu
11. Değerleme Bilgileri
12. Uydu Fotoğrafı ve Kroki
13. Mekan ve Belge Fotoğrafları
14. İnşaat Seviye Tabloları (Gayrimenkul tamamlanmamış ise)

UYARI: Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

İmzalar ve Kaşe Rapor No: [Redacted] Değerlendirme No: [Redacted] Rapor Tarihi: 08-03-2019 [Redacted] Sayfa 2/24

EK 6- F Bankası Rapor Formatı Devamı

F BANKASI

1. Özet Bilgiler					
Değerlemeyi Talep Eden	[REDACTED] ŞUBESİ				
Müşteri Adı	[REDACTED]				
Değerleme Konusu	1 ADET MESKEN				
Şube Talep Tarihi	06-03-2019	Talep Tarihi	06-03-2019	Rapor Tarihi	08-03-2019
Takdir Edilen Değer	Yasal Durum Piyasa Değeri		240.000,00- TL İkiyüzkırkbin Türk Lirası		
	Mevcut Durum Piyasa Değeri		240.000,00- TL İkiyüzkırkbin Türk Lirası		
	Sigortaya Esas Değeri		144.272,00- TL Yüzkırkdörtbinikiyüzetmişiki Türk Lirası		
Gayrimenkulün Adresi	[REDACTED] MAHALLESİ [REDACTED] CADDESİ [REDACTED] B BLOK Dış Kapı No [REDACTED] Kat: 7 İç Kapı No [REDACTED] 61030 [REDACTED]				
İli	[REDACTED]	İlçesi	[REDACTED]		
Semt	[REDACTED]	Posta Kodu	61030		
Mahallesi/Köyü	[REDACTED] MAHALLESİ	Caddesi	[REDACTED]		
Sokağı	[REDACTED]	Site / Apartman Adı	[REDACTED]		
Bina / Blok No	3/1	Bağ. Böl. İç Kapı No	15		
Yapının Sınıf ve Grubu	4 - A	İnşaat Seviyesi	%100		
İnşaat Bitiş Tarihi	25-07-2013	Bina Yaşı	6		
Kat Adeti (Bodrum hariç)	8	Değerlenen Yapı Alanı	142 m ²		
Yapı Nizamı	AYRIK	Genel İnşaat Seviyesi	%100		

2. Tapu Sicil Kayıtları					
Tapunun Türü	Kat İrtifakı				
Ana Gayrimenkulün			Bağımsız Bölümün		
İli	[REDACTED]	Pafta No	343a05b4b	Arsa Payı	9 / 200
İlçesi	[REDACTED]	Ada No	29b	Blok No	
Bucağı	[REDACTED]	Parsel No	[REDACTED]	Kat No	4
Mah./Köy.	[REDACTED]	Yüzölçümü	1274.49	BB No	14
Sokağı	[REDACTED]	Niteliği	ARSA	BB Niteliği	MESKEN
Mevkii	MELEKLİ	Sınırı		Eklentisi	
Yevmiye No	18071	Cilt No	64	Sahife No	6262
Adres No	2709136374				
Malikin Adı Soyadı - Ünvanı - Hisse					
[REDACTED] (1/1)					
Tapu Açıklaması					
Tapu senesinde; İlçe: MERKEZ, ADA: - [REDACTED] PARSEL. alan:1274,5m2 olarak gözükmektedir.					
Parsel ve Ada Adı Farklı ise Eski Parsel ve Ada Adı					
ADA: - [REDACTED] PARSEL					

İmzalar ve Kaşe	Rapor No	Görevlendirme No	Rapor Tarihi	08-03-2019
-----------------	----------	------------------	--------------	------------

Sayfa 3/24

EK 6- F Bankası Rapor Formatı Devamı

F BANKASI

3. Takyidat Kayıtları

Takyidat İnceleme Tarihi :	07-03-2019 13:50
Yönetim Planı Şerhi (Yev: 18071 Tarih: 25/10/2011) Diğer (Mimari projesi üzerinde bağımsız bölüm numarası de)	
Rehinler Bölümünde :	
TGM Takbis sistemden alınan takyidat belgesi incelenmiş olup, konu taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin kaydı bulunmadığı bilgisi alınmıştır.	
Şerhler Bölümünde :	
TGM Takbis sistemden alınan takyidat belgesi incelenmiş olup, konu taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmadığı bilgisi alınmıştır.	
Hak ve Mükellefiyetler :	
TGM Takbis sistemden alınan takyidat belgesi incelenmiş olup, konu taşınmaz üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmadığı bilgisi alınmıştır.	
Beyanlar Bölümünde :	
- Yönetim Planı : 14/10/2011 (Yev: 18071 Tarih: 25/10/2011) (Not: Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. Maddesinde yer alan hükümlere göre apartman yönetim planı kapsamında apartmanın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları gösterir. Bina yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmünde olma özelliğini taşır. Bina yönetimi planında, gayrimenkulün nasıl yönetileceğine, ana gayrimenkul için alınan kararlara yer verilir. Bu doğrultuda taşınmazın satışına ve ipotek altına alınmasına engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.) - Mimari projesi üzerinde bağımsız bölüm numarası değiştirilmiştir. 12/01/2017 Tarih 941 Yevmiye (Yev: 941 Tarih: 12/01/2017) Not: Beyana ilişkin düzeltme proje üzerinden teyid edilmiş olup yapılan düzeltmeye istinaden taşınmazın konumu uyumludur.	

4. Ana Gayrimenkulün Özellikleri

Ekspertize konu 4. kat 14 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu site farkı parseller üzerinde inşa edilmiştir. Taşınmazın bulunduğu parsel üzerinde tek bina bulunmaktadır. Bina; 1274.49 m2 alanlı arsası üzerinde, ayırık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, 4 bodrum + zemin + 7 normal + çatı katlı inşa edilmiştir. Binanın 4. bodrum katında sığınak, kazan dairesi, 3.bodrum katında 1 daire, kapıcı dairesi, 2.bodrum kat, 1. bodrum kat, zemin kat ve diğer normal katlarda her katta 2 daire olacak şekilde binada toplam 21 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binaya giriş 3. bodrum kattan sağlanmakta olup ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer kaplama, giriş bölümünde duvarları saten boyalıdır. Asansörün mevcut olduğu binanın dış cephesi akrilik boyalıdır. Açık otopark imkanı bulunan binada, ısıtma merkezi sistemi ile yapılacak şekilde tesisat bulunmaktadır.

Yapı Cinsi : Betonarme
Yapının Sınıf ve Grubu : 4 A
Ana Yapı Özellikleri : Açık Otopark, Çocuk Bahçesi, Asansör
Binanın Deprem Dayanıklılığı, Deprem Ön İncelemesi ve Gözlemsel Hasar Durumu : Hasarsız

Taşınmazın Konum Açısından Proje ile Uygunluğu :

Ekspertize konu taşınmazın; ada, parsel bazında doğruluğu Ortahisar belediye imar müdürlüğünde bulunan imar paftaları üzerinden, blok bazında yerinin doğruluğu vaziyet planından, kat planına göre bağımsız bölüm bazında planlanan konumda olduğu Ortahisar Tapu Müdürlüğünde ve Belediyesinde incelenen projesinden görülmüştür.

Taşınmazın Büyüklük (Alan) Açısından Proje ile Uygunluğu :

Ekspertize konu taşınmaz, projesi ile alan ve mimari olarak uyumludur.

5. Gayrimenkulün İç Mekan Özellikleri

Ekspertize konu 14 no.lu bağımsız bölüm binaya ana giriş kapısı yönünden bakıldığında binanın 4. normal katında ve girişe göre ön tarafta kalmaktadır. Binanın girişi 3.bodrum kattan sağlandığından daire yerinde 7.kat gibi konumlanmıştır. Taşınmazın kapı numarası yerinde 15 dir. Kullanım alanı onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 142 m2 dir. Bağımsız bölüm antre, mutfak, 2 banyo, tuvalet, salon, 3 oda ve 2 balkon bölümlüdür. Zeminler; antre, mutfak, banyo ve tuvalet bölümlerinde seramik, salon ve odalarda laminat parke kaplamadır. Duvarlar; antre, mutfak, salon ve odalarda alçı siva üzeri saten boyalı, banyo ve tuvalette seramik kaplamadır. Islak hacimler hariç tavanlarda kartonpiyer uygulaması mevcuttur. Banyoda duş teknesi ve duşa kabin bulunmaktadır. Bağımsız bölüm ana giriş kapısı çelik, iç bölümlere açılan kapılar panel ahşap, pencereler PVC doğrama; mutfakta dolaplar laminat ve tezgah mermerdir. Bağımsız bölümde ısıtma, merkezi kalorifer sistemi ile sağlanmaktadır. Halihazırda radyatörler monte edilmiştir.

Konut Tipi	Apartment Dairesi	Kullanım Alanı (Brüt)	Yasal (m ²)	Mevcut (m ²)
			142	142
Yapı Kalitesi	İyi	Konumlandığı Kat	KAT-4	
Bakımlı mı, Tadilat İhtiyacı Var mı?	Bakımlı, Tadilat ihtiyacı yok, masrafsız	İnşaat Seviyesi	%100	

nzalar ve Kaşe Rapor No: Görevlendirme No: Rapor Tarihi: Sayfa 4/24

EK 6- F Bankası Rapor Formatı Devamı

F BANKASI

Manzara	Manzarası Yok	Kullanım Durumu	Mülk Sahibi
Oda Sayısı (Yasal)	3	Oda Sayısı (Mevcut)	3
Salon Sayısı	1	Mutfak Sayısı	1
Banyo Sayısı	2	WC (Banyo Hariç)	1

6. Gayrimenkulun Fiziksel Özellikleri

Yapı Cinsi

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme	Kargir/Yığıma	Ahşap	Çelik	Diğer
---	---------------	-------	-------	-------

Isıtma Sistemi

Kat Kaloriferi	Yerden Isıtma	Klima	Soba	<input checked="" type="checkbox"/> Merkezi
Diğer				

Mevcut Tesisat

<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon	Doğalgaz	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör
Diğer				

Pencere Doğramaları

Ahşap	Alüminyum	<input checked="" type="checkbox"/> PVC	Demir	Diğer
-------	-----------	---	-------	-------

Kapı Doğramaları

<input checked="" type="checkbox"/> Ahşap (İç Kapıları)	<input checked="" type="checkbox"/> Çelik (Daire Kapısı)	Alüminyum	Demir	Diğer
---	--	-----------	-------	-------

7. Gayrimenkulun Konumu, Ulaşımı ve Çevresel Özellikleri

Eksptize konu taşınmaz, bölgenin ana arterlerinden olan Orman Yolu Caddesine yakın mesafede yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede, genellikle konut amaçlı ve 4 bodrum + zemin + 7-8 normal kat olacak şekilde yapılaşma söz konusudur. Yapılaşmanın orta yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı, okul, market vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir. Bölge, orta ve orta üstü düzey gelir grubuna sahip insanların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımakta olup, toplu taşıma araçlarının da güzergahı olan Orman Yolu Caddesine olan yakınlığı ulaşımında rahatlık yaşanmasını sağlamaktadır.

Kullanıma Hazır, İnşası Bitmiş Aynı Cins Boş Gayrimenkul Oranı : %10-25
 Yapılaşma ve Yenileme Hızı : Orta
 Arz Talep : Arz, Talep dengeli
 Bölge Genelinde Satış Hızı : Orta
 Mülk Değeri Değişim : Artıyor
 Bölgede Güvenlik, Asayiş Problemi Var mı : Hayır

8. İmar Bilgileri

-Mimari Proje	07.03.2019 tarihinde, Ortahisar Tapu Müdürlüğü ve Ortahisar Belediye İmar Arşivinde mevcut dosyasında yer alan 10.10.2011 tarihli mimari projesi incelenmiştir. Proje taşınmazın bulunduğu parselin eski ada parsel numarası olan 2137 parsel için onaylanmıştır.
-Yapı Ruhsatı	07.03.2019 tarihinde, Ortahisar Belediye İmar Arşivinde mevcut dosyasında yer alan 29.12.2010 tarih ve 10/85 sayılı yeni yapı ruhsatı, 19.09.2011 tarih 10/8519 sayılı kat ilavesi ruhsatı incelenmiştir. Ruhsatlar taşınmazın bulunduğu parselin eski ada parsel numarası olan 2137 parsel için onaylanmıştır.
-Yapı Kullanma İzin Belgesi	07.03.2019 tarihinde, Ortahisar Belediye İmar Arşivinde mevcut dosyasında yer alan 25.07.2013 tarih ve 13-41 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir. Belge taşınmazın bulunduğu parselin eski ada parsel numarası olan [REDACTED] parsel için onaylanmıştır.
-İmar Durumu Açıklaması	İmar Lejandı : KONUT KAKS/EMSAL : 1.30 Belediye Sınırları İçinde mi : Evet 07.03.2019 tarihinde, Ortahisar Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, konu taşınmazın yer aldığı parsel, 1/1000 ölçekli U.İ.P na göre, konut alanında kalmakta olup, emsal: 1,30; yapılaşma şartlarına sahip olup, herhangi bir terki bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

Cezai Tutanak, Zabıt vb. :

Taşınmazın dosyasında yapılan incelemede olumsuz bir karara rastlanmamıştır.

İmzalar ve Kaşe Rapor No: [REDACTED] Görevlendirme No: [REDACTED] Rapor Tarihi : 08-03-2019 Sayfa 5/24

EK 6- F Bankası Rapor Formatı Devamı

F BANKASI

9. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler

a) Olumlu Faktörler

Tercih edilen bölgede yer alması, yeni binada yer alması, yapı kullanma izin belgesinin olması.

b) Olumsuz Faktörler

10. Emsal Karşılaştırma Tablosu

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsal Durumu	-	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
Beyan Eden Kişi, Kurum	-	[REDACTED]	[REDACTED] EMLAK	[REDACTED] EMLAK	[REDACTED]
Emsalin Telefonu	-	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Satış Tarihi	-	-	-	-	-
Emsalin Niteliği	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
Bina Yapım Yılı	2013				
Bulduğu Kat	4				
Oda Sayısı (Konutlar için)	3	3+1	3+1	3+1	3+1
Alan m ²	142	150,00 m ²	140,00 m ²	150,00 m ²	142,00 m ²
Fiyat TL	240.000	300.000	270.000	300.000	240.000
Birim Fiyat TL	1.690 TL/m ²	2.000 TL/m ²	1.929 TL/m ²	2.000 TL/m ²	1.690 TL/m ²
Konum ve Şerefiye Düzelt.	-	+ 10	+ 10	+ 10	+ 0
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-	+ 0	+ 0	+ 0	+ 0
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL	1.690 TL/m ²	1.800 TL/m ²	1.736 TL/m ²	1.800 TL/m ²	1.690 TL/m ²
Emsal Aralığı	-	Alt Sınır: 1.405 TL < Emsal Aralığı < Üst Sınır: 2.107 TL			
Emsale Esas Birim Fiyat TL	1.690 TL/m ²	1.800 TL/m ²	1.736 TL/m ²	1.800 TL/m ²	1.690 TL/m ²
Nihai Emsal	-	1.756 TL			
Konum (Enlem-Boylam)	40.984233 - 39.732835	40.986500 - 39.733092	40.987310 - 39.731719	40.987861 - 39.730946	40.984427 - 39.733006
Konu Mülke Mesafesi	-	253 m	355 m	433 m	26 m
Emsal Açıklaması Konum karşılaştırması, kullanım amacı, bina yapı, inşaat kalitesi, tadilat ihtiyacı, bahçe, otopark, sosyal donatıların karşılaştırması. Boş arazi ise, imar lejandı, Emsal, yeşil alan, sit alanı vb. kodlamalar, tercihleri yapılmış m.		Rapor konusu taşınmazın yakın daha nitelikli site içerisinde yer alan, 3.kat, 3+1, brüt 165 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen gerçek alanının brüt 150 m ² olduğu düşünülen daire için 330.000 TL satış bedeli istendiğini beyan etmiştir.	Rapor konusu taşınmazın yakın daha nitelikli site içerisinde yer alan, 4.kat, 3+1, brüt 155 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen gerçek alanının brüt 140 m ² olduğu düşünülen daire için 300.000 TL satış bedeli istendiğini beyan etmiştir.	Rapor konusu taşınmazın yakın daha nitelikli site içerisinde yer alan, 4.kat, 3+1, brüt 165 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen gerçek alanının brüt 150 m ² olduğu düşünülen daire için 335.000 TL satış bedeli istendiğini beyan etmiştir.	Rapor konusu taşınmazın 240.000 TL - 260.000 TL satış bedeli civarında satılabileceğini 800 TL /ay - 900 TL/ay kira bedeli ile kiralanabileceğini beyan etmiştir.
Emsaller ile ilgili Diğer Açıklamalar, Emsal Yok ise Değeri Oluşturan Etkenler ve Alınan Yorumlar, Genel Rayiç Değerlendirmesi.		Emsaller taşınmazın benzer özellikte yakın konumdadır.			

EK 6- F Bankası Rapor Formatı Devamı

F BANKASI

11. Değerleme Bilgileri				
	Birim Değer (TL/m ²)	Alan (m ²)	Toplam Değer (TL)	
Arsa+Yapı Değeri	1.690,00- TL/m ²	142,00m ²	239.980,00- TL	
Düzeltilme			20,00- TL	
Takdir Edilen Değer	Yasal Durum Piyasa Değeri		240.000,00- TL <i>İkiyüzkırkbin Türk Lirası</i>	
	Mevcut Durum Piyasa Değeri		240.000,00- TL <i>İkiyüzkırkbin Türk Lirası</i>	
	Sigortaya Esas Değeri		144.272,00- TL <i>Yüzkırkdörtbinikiyüzetmişiki Türk Lirası</i>	
Değerleme Uzmanı Kanaati				
SATIŞI ÇOK KOLAY	<input checked="" type="checkbox"/> SATILABİLİR	ALICISI AZ	SATIŞI GÜÇ	SATILAMAZ
Değerleme Uzmanı Görüşü				
Rapor konusu taşınmaz satılabilir niteliktedir. Taşınmazın 800 TL/ay kira getirisinin olduğu düşünülmektedir.				

İmzalar ve Kaşe Rapor No: [REDACTED] Görevlendirme No: [REDACTED] Rapor Tarihi: 08-03-2019 [REDACTED] Sayfa 7/24

EK 6- F Bankası Rapor Formatı Devamı

F BANKASI

SON 3 YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANAN RAPOR	
Değerleme konusu gayrimenkul/gayrimenkuller için daha önceki tarihlere Değerleme Kuruluşu tarafından hazırlanan rapor var mı?	Hayır

İmzalar ve Kaşe Rapor No: [REDACTED] Görevlendirme No: [REDACTED] Rapor Tarihi: 08-03-2019 [REDACTED] Sayfa 24/24

EK 7- G Bankası Rapor Formatı

G BANKASI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORUNUN SUNULDUĞU MERCİ:

[REDACTED]

No: 131 347867 [REDACTED] İSTANBUL
 Telefon: +90 212 [REDACTED]
 Faks: +90 216 [REDACTED]

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYAN:

[REDACTED] GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
 [REDACTED] 5-6
 Telefon: +90 212 [REDACTED]
 Faks: +90 [REDACTED]

Dayanak Sözleşme Tarihi: 01-01-2017

Rapor No: [REDACTED] 03
Rapor Tarihi: _____

Bankanın değerlemeye ilişkin talebinin kapsamı; iş bu raporun Adres Bilgileri kısmında adresi, Gayrimenkulün Güncel Tapu Kaydı Bilgileri bölümünde güncel tapu kayıtları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin takdiridir. Rapor hazırlanırken varsa, getirilen sınırlamalar ve oluşan kısıtlayıcı koşullar Fiyatlandırma/Notlar/Düşünceler bölümünde belirtilmiştir.

İÇİNDEKİLER:

- 1- Rapor Kapak Fotoğrafi
- 2- Adres Bilgileri
- 3- Tapu Bilgileri
- 4- Takyidat Bilgileri
- 5- Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Bilgileri
- 6- Gayrimenkulün Detay Özellikleri
- 7- İmar Durumu
- 8- Çevre Fiyat Araştırması ve Emsal Bilgileri
- 9- Değerleme Bilgileri
- 10- Taşınmazın Fotoğrafları ve Ekler
- 11- İnşaat Seviye Tabloları (Gayrimenkul Natamam İse)

UYARI: Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

TASLAMA

İmzalar ve Kaşe **Görevlendirme No :** [REDACTED] **https://** [REDACTED] **Sayfa 2/25**

EK 7- G Bankası Rapor Formatı Devamı

G BANKASI

ADRES BİLGİLERİ

İl		İlçe	
Mahalle / Köy		Semt / Mevkii	
Bulvar / Cadde		Sokak	
Site Adı		Bina / Apt. No	13
Bina / Apt. Adı		Kat No	3
Blok/Giriş		Daire / Dükkan No	12.15
UAVT Kodu	2262448786		

GAYRİMENKULÜN GÜNCEL TAPU KAYDI BİLGİLERİ

Tapu Kodu		Pafta No	
İli		Ada No	
İlçesi		Parsel No	
Bucağı		Ana GM Niteliği	Altı Katlı Betonarme Apartman ve Arsası
Köyü/Mahalle		Parsel Alanı (m ²)	403.37
Sokağı		Ekleniler	
Mevkii		Arsa Payı	(41/406)
Blok No		B.B. No	12
Kat No	3		
B. B. Niteliği	DUBLEKS MESKEN		
Cilt No	23	Yevmiye No	8611
Sayfa No	2200	Tarihi	09.05.2011

Malikin Adı Soyadı/Ünvanı (Hissesi)

	(1/3)
	(1/3)
	(1/3)

TAPUNUN TÜRÜ

Kat İrtifaki Kat Mülkiyeti Arsa Cins Tahsisli Bina

TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

29.03.2019 tarihi itibarıyla;
29.03.2019 tarihinde Ortahisar Tapu Müdürlüğünde (takbis sistemi üzerinden) konu taşınmaz kayıtları üzerinde yapılan araştırmada;
- Mülkiyeti Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (Yev: 14314 Tarih: 08/07/2015 yevmiye)

GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaz, İli, İlçesi, Mahallesi sınırları dahilinde yer alan ada parsel üzerindeki ana gayrimenkuldeki, 3. kat, 12 bağımsız bölüm no.lu taşınmazdır. Gayrimenkul İl merkezine 4 km. uzaklıkta yer almaktadır. Gayrimenkule Vatan caddesi güzergahında işleyen toplu taşıma araçları ve özel araç ile ulaşım mümkündür. Taşınmaz okul, hastane, park, market gibi donatılara yakın konumdadır. Bölgede yol, elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon altyapıları tamamlanmış durumdadır.

İmzalar ve Kaşe Görevlendirme No : Sayfa 3/25

EK 7- G Bankası Rapor Formatı Devamı

G BANKASI

GAYRİMENKULUN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Yapı Cinsi	<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme Karkas	<input type="checkbox"/> Kargir Yığma	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Prefabrik/Çelik
Yapı Nizamı	<input type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> Bitişik	<input type="checkbox"/> Blok	<input type="checkbox"/> İkiz
Yapı Kalitesi	<input type="checkbox"/> Lüks	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü
Mevcut Tesisat	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu <input type="checkbox"/> Kuyu Suyu <input type="checkbox"/> Hidrofor	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Trafo	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz Kombi <input type="checkbox"/> Merkezi Kalorifer <input type="checkbox"/> Klima <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Diğer	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Yangın Merdiveni
Ek Özellikler	<input type="checkbox"/> Özel Güvenlik <input type="checkbox"/> Çocuk Parkı	<input type="checkbox"/> Açık Otopark <input type="checkbox"/> Kapalı Otopark	<input type="checkbox"/> Yüzme Havuzu (Açık) <input type="checkbox"/> Yüzme Havuzu (Kapalı)	<input type="checkbox"/> Diğer
Deprem Bölgesi	4. Bölge	Deprem Hasarı Var mı?	<input type="checkbox"/> Var	<input checked="" type="checkbox"/> Yok
		Onarım / Güçlendirme	<input type="checkbox"/> Var	<input checked="" type="checkbox"/> Yok
Gayrimenkulün Yapım Yılı	2010	Yapı Grubu ve İnşaat Sınıfı	3/B	
Binanın Kat Adeti	6	Binadaki Bağımsız Bölüm Adeti	14	
Binanın Kat Dağılımı	2B+Z+3NK+Ç			
Ek Açıklama	Ekspertize konu bağımsız bölümün kullanım alanı onaylı mimari projesine göre toplam brüt 235 m ² + 15 m ² teras, yerinde yaklaşık brüt 235 m ² + 40 m ² teras kullanım alanıdır. Proje harici olarak çatı katında çatı altından teras alanlarında büyüme yapılmıştır. Ayrıca 3. normal katı ve çatı katını birbirini bağlayan iç bölme merdivenleri iptal edilmiş, çatı katına ayrı bir giriş inşa edilmiştir.			

GAYRİMENKULUN DETAY ÖZELLİKLERİ

Ana Gayrimenkulün Özellikleri

Ekspertize konu bağımsız bölümün bulunduğu bina; 403,37 m² alanlı arsası üzerinde, bitişik nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, 2 bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katlı inşa edilmiştir. Binanın 2. bodrum katında kazan dairesi, sığınak, 1. bodrum katında 2 daire ve kapıcı dairesi, zemin kat ve 3 normal katında her katta 3 daire olacak şekilde binada toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır. 3. normal kattaki 2 daire çatı katı ile bağlantılı olup dubleks niteliğindedir. Binaya giriş 1. bodrum kattan sağlanmakta olup ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer kaplama, giriş bölümünde duvarları saten boyalıdır. Asansörün mevcut olmadığı binanın dış cephesi akrilik boyalıdır. Otopark imkanı bulunmayan binada ısınma kombi doğalgaz sistemi ile sağlanmaktadır.

Bağımsız Bölüm Özellikleri

Ekspertize konu bağımsız bölümün kullanım alanı onaylı mimari projesine göre toplam brüt 235 m² + 15 m² teras, yerinde yaklaşık brüt 235 m² + 40 m² teras kullanım alanıdır. Proje harici olarak çatı katında çatı altından teras alanlarında büyüme yapılmıştır. Ayrıca 3. normal katı ve çatı katını birbirini bağlayan iç bölme merdivenleri iptal edilmiş, çatı katına ayrı bir giriş inşa edilmiştir. 3. normal kat: Projesine göre ve yerinde brüt 118 m² dir. Antre, mutfak, 1 banyo, tuvalet, salon, 3 oda ve 2 balkon bölümlüdür. Zeminler; antre, mutfak, banyo ve tuvalet bölümlerinde seramik, salon ve odalarda laminat parke döşelidir. Duvarlar; antre, mutfak, salon ve odalarda saten boyalı, banyo ve tuvalette seramik kaplamadır. Banyoda küvet ve duşa kabin bulunmaktadır. Ana giriş kapısı çelik, iç bölümlere açılan kapılar panel, pencereler PVC doğrama; mutfakta dolaplar MDF ve tezgah mermerdir. Çatı katı: Projesine göre brüt 117 m² + 15 m² teras ve yerinde brüt 117 m² + 40 m² teras dir. Antre, mutfak, 1 banyo, tuvalet, salon, 3 oda ve 1 balkon bölümlüdür. Zeminler; antre, mutfak, banyo ve tuvalet bölümlerinde seramik, salon ve odalarda laminat parke döşelidir. Duvarlar; antre, mutfak, salon ve odalarda saten boyalı, banyo ve tuvalette seramik kaplamadır. Banyoda küvet ve duşa kabin bulunmaktadır. Ana giriş kapısı çelik, iç bölümlere açılan kapılar panel, pencereler PVC doğrama; mutfakta dolaplar MDF ve tezgah mermerdir. Bağımsız bölümde ısınma kombi doğalgaz sistemi ile sağlanmaktadır. Halihazırda radyatörler monte edilmiştir.

Kısıtlı Bir Durumun Olup, Olmadığı (Askeri Güvenlik Bölgesi, Sıt Alanı, İstimlak, Heyelen, Deprem Hasarı v.s.)

İmar Müdürlüğünden alınan sözlü bilgi ve Tapu Müdürlüğünden alınan sözlü takyidatlar doğrultusunda taşınmaz üzerinde herhangi bir kısıtlılık bulunmamaktadır.

Parselin Konum (Kadastral) Açısından Uygunluğu

Harita Müdürlüğünden parsel teyidi yapılmıştır. Parsel konum açısından uygundur.

Ana Gayrimenkulde Kaçak Yapılaşma Olup, Olmadığı / Ruhsata Uygunluk

Binada kaçak bir yapılaşma gözlemlenmemiştir. Taşınmazın belediye dosyasında da bu konu ile ilgili herhangi bir tutanak bulunmamaktadır.

İmzalar ve Kaşe Görevlendirme No : Sayfa 5/25

EK 7- G Bankası Rapor Formatı Devamı

G BANKASI

Taşınmazın Konum Açısından Projesi ile Uygunluğu			
Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde kat irtifakına esas mimari projesine bina, kat ve kattaki konum olarak uygun olduğu görülmüştür.			
Taşınmazın Büyüklük (Alan) Açısından Projesi ile Uygunluğu (Taşınmaz projesine uygun değil ise; bu durumun basit bir tadilatla projesine uygun hale getirilip getirilemeyeceği)			
Ekspertize konu bağımsız bölümün kullanım alanı onaylı mimari projesine göre toplam brüt 235 m ² + 15 m ² teras, yerinde yaklaşık brüt 235 m ² + 40 m ² teras kullanım alanıdır. Proje harici olarak çatı katında çatı altından teras alanlarında büyüme yapılmıştır. Ayrıca 3.normal katı ve çatı katını birbirini bağlayan iç bölme merdivenleri iptal edilmiş, çatı katına ayrı bir giriş inşa edilmiştir.			
İncelenen Evrakın Kaynağı, Tarihi ve Numarası			
Mimari Proje (ORTAHIŞAR TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VE BELEDİYESİ) 12.09.2008 KAT İRTIFAKINA ESAS MİMARİ PROJE			
Yapı Ruhsatı (ORTAHIŞAR BELEDİYESİ) 19/364 26.11.2007 YENİ YAPI RUHSATI			
Yapı Kullanım İzin Belgesi (ORTAHIŞAR BELEDİYESİ) 3/45 25.02.2010 YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
Ayrıntılı İmar Durumu			
Bağlı Bulunduğu Belediye	[REDACTED]	Plan Ölçeği	1/1000
Lejant	Konut	İmar Planı Onay Tarihi	25.12.2002
Taks	0	Kaks/Emsal	0
H max	12.50	İnşaat Nizamı	BİTİŞİK
Çekme Mesafeleri	Ön:	Arka:	Yan:
Parselin Terkları / Kısıtlamaları	29.03.2019 tarihinde, Ortahisar Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, konu parsel, 1/1000 ölçekli U.İ.P na göre, konut alanında kalmakta olup, bitişik nizam, Hmaks: 12,50 m (4 kat) yapılaşma şartlarına sahip olup parselin herhangi bir terkinin olmadığı öğrenilmiştir.		
Gayrimenkulün Olumlu Özellikleri		Gayrimenkulün Olumsuz Özellikleri	
Tercih edilen bölgede yer alması, yapı kullanma izin belgesinin olması, ana artere yakın konumda olması,		Proje harici olarak çatı katında teras alanlarından büyüme yapılmış olması,	
EMSAL BİLGİLERİ			
Emsal1 (SATILIK) Rapor konusu taşınmazın yanındaki 10 yıllık binanın 2.katında yer alan, 3+1, brüt 155 m ² alanlı olduğu beyan edilen gerçek alanının brüt 130 m ² olduğu düşünülen daire için 260.000 TL satış bedeli istendiğini beyan etmiştir. (260.000 TL / 130 m ² * 0.90 pazarlık = 1.800 TL/m ²) [REDACTED] : [REDACTED]			
Emsal2 (SATILIK) Rapor konusu taşınmaza yakın 15 yıllık binanın 2.katında yer alan, 3+1, brüt 130 m ² alanlı olduğu beyan edilen gerçek alanının brüt 115 m ² olduğu düşünülen daire için 250.000 TL satış bedeli istendiğini beyan etmiştir. (250.000 TL / 115 m ² * 0.90 pazarlık = 1.956 TL/m ²) [REDACTED] GAYRİMENKUL : [REDACTED]			
Emsal3 (SATILIK) Rapor konusu taşınmaza yakın 10 yıllık binanın 3.katında yer alan, 3+1, brüt 160 m ² alanlı olduğu beyan edilen gerçek alanının brüt 140 m ² olduğu düşünülen daire için 260.000 TL satış bedeli istendiğini beyan etmiştir. (260.000 TL / 140 m ² * 0.90 pazarlık = 1.857 TL/m ²) [REDACTED] : [REDACTED]			
Emsal4 (GENEL BEYAN) Rapor konusu taşınmazın (yasal hali ile) 380.000 TL satış bedeli civarında satılabileceğini beyan etmiştir. [REDACTED] : [REDACTED]			
Emsaller ile ilgili Diğer Açıklamalar:			
Emsaller taşınmaza yakın konumda benzer özelliktedir. Taşınmazın normal katına 1800 TL/m ² birim değer çatı katına 1450 TL/m ² birim değer takdir edilmiştir.			
İmzalar ve Kaşe	Görevlendirme No :	[REDACTED]	Sayfa 6/25

EK 7- G Bankası Rapor Formatı Devamı

G BANKASI

DEĞERLEME BİLGİLERİ

Bölge Geneli Satış Hızı (Arz/Talep)	Arz Az / Talep Fazla <input type="checkbox"/>	Arz / Talep Dengeli <input checked="" type="checkbox"/>	Talep Az / Arz Fazla <input type="checkbox"/>	Talep Yok <input type="checkbox"/>
Ekspert Görüşü / Satış Kabiliyeti	Satılabilir <input checked="" type="checkbox"/>	Alıcısı Az <input type="checkbox"/>	Satışı Zor <input type="checkbox"/>	Satılmaz <input type="checkbox"/>
Gayrimenkulün Kullanım Vasfı	Konut			
Enerji Sınıfı Belgesi	YOK			

Değerlendirme	Açıklama	Alanı	m ² Birim Fiyatı	Değeri
Arsa Değeri		40,73 m ²	1.000,00	40.730,00
Yeniden İnşa Maliyeti (Yasal)		235,00 m ²	1.210,00	284.350,00
Yeniden İnşa Maliyeti (Mevcut)		235,00 m ²	1.210,00	284.350,00
Amortisman Oranı (%)	10	Amortisman Tutarı	-	-28.435,00
İnşaat Seviyesi Oranı (%)	100	Eksik İmalat Tutarı	-	-
Kar / Zarar Diğer Etkenler				83.355,00
Yasal Durum Değeri				380.000,00
Mevcut Durum Değeri				380.000,00
Acil Satış Değeri				330.000,00
Taşınmazın Kira Bedeli (Ay)				1.400,00

Fiyatlandırma / Notlar / Düşünceler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, inşai kalitesine, inşaat seviyesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki tasdikli mimari projesindeki metraj esas alınmak suretiyle arsa payı dahil, takyidatının temiz olması hali için 380.000,-TL (ÜÇYÜZSEKSENİN TÜRK LİRASI) kıymet takdir edilmiştir. Taşınmazın çatı katındaki 15 m2 teras büyümesinin değeri etkilemeyeceği kanaati ile yasal ve mevcut değer aynı verilmiştir.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmaz/taşınmazlara, yerinde yapılan incelemeye istinaden, konumu, kullanım alanı büyüklüğü, yapı kalitesi, mimari özellikleri ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları dikkate alınarak, tüm olumlu ve olumsuz yönlerinin kıyaslanması neticesinde, yapılarda tasdikli mimari projesindeki metraj esas alınmak suretiyle, günümüz ekonomik koşulları doğrultusunda nihai değer takdir edilmiştir.

Not: Nihai değer takdirinde, gerçeğe uygun değer esas alınarak Türk Lirası üzerinden değer takdir edilir. Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değer takdir edilir.

EKSPERTİZ FİRMA ADI

[REDACTED] GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN / ONAYLAYAN	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
[REDACTED] HARİTA MÜHENDİSLİĞİ SPK Lisans No: [REDACTED]	[REDACTED] JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ SPK Lisans No: [REDACTED]	[REDACTED] İNŞAAT YÜKSEK MÜHENDİSİ SPK Lisans No: [REDACTED]

İmzalar ve Kaşe Görevlendirme No [REDACTED] Sayfa 7/25

EK 7- G Bankası Rapor Formatı Devamı

G BANKASI ■■

SON 3 RAPOR
Bu başvuru için daha önce rapor hazırlanmamıştır.

TASLAK

İmzalar ve Kaşe Görevlendirme No : [REDACTED] Sayfa 25/25

EK 8- H Bankası Rapor Formatı

H BANKASI

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORUNUN SUNULDUĞU MERCİ:
[Redacted]
34768 [Redacted] İstanbul Cad. No:10,
Telefon: +90 [Redacted]
Faks: +90 [Redacted]
KEP Adresi: [Redacted]
Mersis No:0 [Redacted]

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYAN:
[Redacted] YRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
[Redacted] S. M. H. [Redacted] NİSİ
Telefon: +90 [Redacted]
Faks: +90 [Redacted]
Dayanak Sözleşme Tarihi: 10-04-2018

Değerleme Uzmanı:
Adı Soyadı: [Redacted]
TCKN: [Redacted]
Mezun Olduğu Üniversite: [Redacted]
Mezun Olduğu Bölüm: [Redacted]
SPK Değerleme Uzmanlığı Lisans No: [Redacted]
Değerleme Sektöründe İşe Başlama Tarihi: [Redacted]
Hizmet Verdiği Son Üç Değerleme Raporu: [Redacted]

Değerleme Uzmanı (Denetmen):
Adı Soyadı: [Redacted]
TCKN: [Redacted]
Mezun Olduğu Üniversite: [Redacted]
Mezun Olduğu Bölüm: [Redacted]
SPK Değerleme Uzmanlığı Lisans No: [Redacted]
Değerleme Sektöründe İşe Başlama Tarihi: [Redacted]
Hizmet Verdiği Son Üç Değerleme Raporu: [Redacted]

Değerleme Firması Yetkili Ortağı:
Adı Soyadı: [Redacted]
TCKN: [Redacted]
Mezun Olduğu Üniversite: [Redacted]
Mezun Olduğu Bölüm: [Redacted]
SPK Değerleme Uzmanlığı Lisans No: [Redacted]
Değerleme Sektöründe İşe Başlama Tarihi: [Redacted]
Hizmet Verdiği Son Üç Değerleme Raporu: [Redacted]

Rapor No: [Redacted]
Rapor Tarihi: 04-03-2019

Talebin kapsamı; iş bu raporun "Özet Bilgiler" bölümünde adresi ve "Tapu Sicil Kayıtları" bölümünde tapu kayıtları verilen gayrimenkullerin güncel piyasa değerlerinin takdiridir. Rapor hazırlanırken varsa, getirilen sınırlamalar ve oluşan kısıtlayıcı koşullar "Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler" bölümünde belirtilmiştir.

İÇİNDEKİLER:

1. Özet Bilgiler
2. Tapu Bilgileri
3. Takyidat Bilgileri
4. Konum Bilgileri
5. Uydu Fotoğrafları ve Kroki
6. Ana Gayrimenkulün Özellikleri
7. Bağımsız Bölümün Özellikleri
8. İncelenen Belgeler
9. Güncel İmar Durumu
10. Çevre Fiyat Araştırması Sonuçları
11. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler
12. Değerleme Bilgileri
13. Mekan ve Belge Fotoğrafları
14. Son 3 Yıla Ait Raporlar
15. Enerji Kimlik Belgesi

UYARI: Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

İmzalar ve Kaşe Rapor No : 8852 Görevlendirme No : [Redacted] Sayfa 2/30

EK 8- H Bankası Rapor Formatı Devamı

H BANKASI

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan tevit edebilirsiniz.

1. Özet Bilgiler

Değerlemeyi Talep Eden	İM İ [REDACTED] ŞUBESİ		
Müşteri Adı	N/ [REDACTED] SİDEYİ		
Talep Tarihi	26-02-2019	Rapor Tarihi	04-03-2019
Gayrimenkulün Adresi			
İli	[REDACTED]	İlçesi	[REDACTED]
Semt		Posta Kodu	61030
Mahallesi/Köyü	[REDACTED] MAHALLESİ	Caddesi	[REDACTED] R CADESİ
Yapının Sınıf ve Grubu	3 - B	Yapı Nizamı	BITİŞİK

2. Tapu Bilgileri

Ana Gayrimenkulün				
İli	İlçesi	Bucağı	Mahallesi/Köyü	Mevkii
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] İLÇESİ	[REDACTED]	

TABLO 1 (Tapu Bilgileri Listesi)

Sıra	Parsel	Blok / Giriş	Kat	BBNo	BB Niteliği ve Eklentileri	Mahalindeki Niteliği	Arsa Payı	Adres No	Malik Adı Soyadı - Hissesi
1		- / -	ZEMİN	12	DÜKKAN	DÜKKAN	600 / 22332		[REDACTED] - (1/2) [REDACTED] - (1/2)
2		- / -	ZEMİN	13	DÜKKAN	DÜKKAN	600 / 22332		[REDACTED] - (1/2) [REDACTED] - (1/2)

*Kİ: Kat İrtifaki KM:Kat Mülkiyeti CTY:Cins Tashihli Yapı ABV: ARSA/TARLA/BAĞ/BAHÇE VB. (Bina Var) ABY: ARSA/TARLA/BAĞ/BAHÇE VB. (Bina Yok) DGR:Diğer

3. Takyidat Bilgileri

Takyidat İnceleme Tar.					27-02-2019
Takyidat Var mı?	Parsel	BB No	Tür	Açıklama	
EVET	35	12	YÖNETİM PLANI	YÖNETİM PLANI:06/03/1986	
EVET	35	12	İPOTEK	1 BANKASI A.Ş. lehine 1.derece 7,000,000.00 TL bedelle ipotek (Yev: 3318 Tarih: 27/02/2012)	
EVET	35	12	İPOTEK	1 BANKASI A.Ş. lehine 2.derece 12,000,000.00 TL bedelle ipotek (Yev: 21913 Tarih: 27/10/2015)	
EVET	35	13	YÖNETİM PLANI	YÖNETİM PLANI:06/03/1986	
EVET	35	13	İPOTEK	4 BANKASI A.Ş. lehine 1.derece 7,000,000.00 TL bedelle ipotek (Yev: 3318 Tarih: 27/02/2012)	
EVET	35	13	İPOTEK	3 BANKASI A.Ş. lehine 2.derece 12,000,000.00 TL bedelle ipotek (Yev: 21913 Tarih: 27/10/2015)	

4. Konum Bilgileri

İli	[REDACTED]	İlçesi	[REDACTED]
Semt		Posta Kodu	61030
Mahallesi/Köyü	[REDACTED]	Caddesi	[REDACTED]
Sokağı	[REDACTED]	Site / Apartman Adı	[REDACTED]
Bina / Blok No	[REDACTED]	Bağ. Böl. İç Kapı No	12,13

Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar [REDACTED] ili, [REDACTED] İlçesi, [REDACTED] Mahallesi sınırları dahilinde yer alan [REDACTED] ada [REDACTED] parsel üzerindeki ana gayrimenkuldeki, zemin kat, 12 ve 13 bağımsız bölüm no.lu taşınmazlardır. Gayrimenkul Trabzon İl merkezinde yer almakta olup yakın çevresinde bilinen önemli referans noktaları Kemeraltı Çarşısıdır. Gayrimenkule Kahrarmanmaraş caddesi güzergahında işleyen toplu taşıma araçları ve özel araç ile ulaşım mümkündür. Taşınmaz okul, hastane, park, market gibi donatılara

İmzalar ve Kaşe Rapor No : 8852 Görevlendirme No : [REDACTED] Sayfa 3/30

EK 8- H Bankası Rapor Formatı Devamı

H BANKASI

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

yakın konumdadır. Bölgede yol, elektrik, su, kanalizasyon altyapıları tamamlanmış durumdadır.

Belediye Sınırları İçinde mi?	Evet
-------------------------------	------

İmzalar ve Kaşe

Rapor No : 8852 Görevlendirme No : [REDACTED]

Sayfa 4

EK 8- H Bankası Rapor Formatı Devamı

H BANKASI

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

6. Ana Gayrimenkulün Özellikleri					
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	Yapının Sınıfı ve Grubu	3 B	Yapım Yılı	1985
Yapı Nizamı	BİTİŞİK	Deprem Bölgesi	4 Bölge	Deprem Hasar Durumu	Hasarsız
Yapının Toplam Kat Adedi	- : 6		Yapıdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	- : 51	
Özel Güvenlik	Açık Otopark	Kapalı Otopark	Açık Yüzme Havuzu	Kapalı Yüzme Havuzu	Asansör
Ana Gayrimenkulün Tanımı					
<p>Ekspertize konu bağımsız bölümlerin bulunduğu bina 221,97 m² alanlı arsası üzerinde, bitişik nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, bodrum + zemin + 5 normal katlı inşa edilmiştir. Binanın kat irtifakına esas mimari projesine göre bodrum katında 11 dükkan ve mescit, zemin katında 13 dükkan, 1. normal katında 11 dükkan, 2. normal katında 4 büro, 3. normal katında 4 büro, 4. normal katında 4 büro, 5. normal katında 4 büro olacak şekilde binada toplam 51 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın Kunduracılar caddesinden zemin kattan kuzey cepheden ve Maraş caddesinden 1. kattan güney cepheden olmak üzere toplam 2 adet girişi bulunmaktadır.</p>					
7. Yapıların Özellikleri					
Gayrimenkulün İç Mekan Özellikleri	<p>Rapor konusu taşınmazlar zemin kat 12 ve zemin kat 13 no.lu b.b olup taşınmazlar yerinde birleştirilmiş olup birlikte kullanılmaktadır. Zemin kat 12 no.lu b.b: Binanın zemin katında Kunduracılar caddesinden zemin kattan sağlanan girişe göre sağ taraftan 1. dükkan olarak konumlanmıştır. Projesine göre yaklaşık brüt 11 m² kullanım alanlı olup Kunduracılar caddesine yaklaşık 3,50 m. cephesi bulunmaktadır. Kunduracılar caddesine cephesi bulunduğu tabula avantajı oldukça iyidir. Zemin kat 13 no.lu b.b: Binanın zemin katında Kunduracılar caddesinden zemin kattan sağlanan girişe göre sağ taraftan 2. dükkan olarak konumlanmıştır. Projesine göre yaklaşık brüt 11 m² kullanım alanlı olup Kunduracılar caddesine cephesi bulunmamakta olup pasaj içine 3.10 m. cephesi bulunmaktadır. Kunduracılar caddesi ne cephesi bulunmamasına karşın cadde üzerinden taşınmaz iyi görünmektedir.</p>				
Bağımsız Bölümün Diğer Özellikleri	<p>Rapor konusu taşınmazlar zemin kat 12 ve zemin kat 13 no.lu b.b olup taşınmazlar yerinde birleştirilmiş olup birlikte kullanılmaktadır.</p>				
8. İncelenen Belgeler					
	Yapı Kullanım İzin Belgesi	Yapı Ruhsatı	Tasdikli Mimari Projesi		
Tarihi	27.12.1985	25.01.1984	23.05.1983		
Sayısı (No'su)	35/9	117/8			
İncelendiği Kurum	ORTAHISAR BELEDİYESİ	ORTAHISAR BELEDİYESİ	ORTAHISAR TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VE BELEDİYESİ		
Kullanım Alanı (Brüt)					
Kullanım Türü	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN		
Yol Kotu Altı Kat Sayısı	1	1	1		
Yol Kotu Üzeri Kat Sayısı	6	6	6		
Toplam Kat Sayısı	7	7	7		
Toplam Bağ. Böl. Sayısı	51	51	51		
İncelenen Diğer Belgeler ve Yapılan Araştırmalar					
<p>27.02.2019 tarihinde, Ortahisar Tapu Müdürlüğü / belediyede kayıtlarında yapılan araştırmada, değerlemeye konu taşınmazın tapuya tescilli mevcut kat irtifakına esas 23.05.1983 tarihli belediye onaylı mimari projesi görülmüştür. Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, bina bazında yerinin doğruluğu vaziyet planından tespit edilmiştir. Ekspertize konu bağımsız bölümün projesinde planlanan konumda olduğu ve projesi ile kısmen uyumsuz olduğu 2 taşınmazın birbirini ayıran bölme duvarının kaldırılarak birlikte kullanıldığı tespit edilmiştir. Yapılan proje harici uygulama binanın taşıyıcı sisteminde yapılmadığından düzeltilebilir niteliktedir. Rapor konusu taşınmazın bulunduğu binaya ait 25.01.1984 tarih 117/8 sayılı yeni yapı ruhsatı, 27.12.1985 tarih 35/9 sayılı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.</p>					
İmzalar ve Kaşe	Rapor No :	Görevlendirme No :	Sayfa 6/30		

EK 8- H Bankası Rapor Formatı Devamı

H BANKASI

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

İncelenen Belgelere Göre Mevcut Durum ile Yasal Durum Arasında Fark Var mı? VAR

Ekspterte konu bağımsız bölümün projesinde planlanan konumda olduğu ve projesi ile kısmen uyumsuz olduğu 2 taşınmazın birbirini ayıran bölme duvarının kaldırılarak birlikte kullanıldığı tespit edilmiştir. Yapılan proje harici uygulama binanın taşıyıcı sisteminde yapılmadığından düzeltilebilir niteliktedir.

Parselin Yeri Doğru Olarak Tespit Edildi mi ? EVET

9. Güncel İmar Durumu

Plan Türü	1/1000	Lejant	TİCARET + KONUT	İnşaat Nizamı	BITİŞİK
TAKS	0	KAKS (Emsal)	0	HMAX	18,50

Çekme Mesafeleri

Ön	Arka	Yan
İskanı Varmı	EVET	
Minimum Cephe Şartı	0	
Tevhid Şartı	YOK	
18. Md. İmar Uygulaması Problemi	YOK	

Diğer Açıklamalar

27.02.2019 tarihinde, Ortahisar Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, konu parsel, 25.12.2002 t.t. 1/1000 ölçekli U.İ.P na göre, bitişik nizam ticaret+ konut alanında kalmakta olup, Hmaks: 18,50 m (6 kat) yapılaşma şartlarına sahip olup, yola yaklaşık 20 m2 terkinin olduğu mevcut binanın terk alanından etkilendiği ancak ruhsatlı ve yapı kullanma izin belgesi bulunan binanın mevcut hali ile yasal olarak kullanılabilceği öğrenilmiştir. Ayrıca taşınmazın bulunduğu bölgenin Kemer kaya Mahallesi Koruma alanında yer aldığı uygulama yapılabilmesi için Anıtlar Kurulundan görüş alınması gerektiği öğrenilmiştir.

10. Çevre Fiyat Araştırması Sonuçları (Emsal Değerlendirme Tablosu)

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsal Durumu	-	GENEL BEYAN	GENEL BEYAN	GENEL BEYAN	GENEL BEYAN
Beyan Eden Kişi, Kurum	-	0415988740	0415988740	0415988740	0415988740
Emsalin Telefonu	-	0415988740	0415988740	0415988740	0415988740
Satış Tarihi	-				
Emsalin Niteliği		DÜKKAN	DÜKKAN	KONUT	DÜKKAN
Bina Yapım Yılı	1985	1985	1985	1985	1985
Bulunduğu Kat	[TABLO 1]				
Oda Sayısı (konular için)					
Beyan Edilen Alan m²	0 m ²	22 m ²	11 m ²	11 m ²	22 m ²
Tahmin Edilen Alan m²	0 m ²	22 m ²	11 m ²	11 m ²	22 m ²
İstenilen Fiyat TL		3.500.000	2.000.000	1.000.000	130.000
Pazarlıklı Fiyat TL		3.000.000	1.500.000	750.000	120.000
Birim Fiyat TL/m²	NAN	136.364	136.364	68.182	5.455
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		Benzer		Benzer	
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		Benzer		Benzer	
Konum (Enlem-Boylam)		41.006508 - 39.726219	41.006524 - 39.726219	41.006483 - 39.726197	41.006483 - 39.726208
Konu Mülke Mesafesi		1 m	2 m	3 m	3 m
Emsal Açıklaması	Konum karşılaştırması, kullanım amacı, bina yaşı, inşaat kalitesi, tadilat ihtiyacı, bahçe, otopark, sosyal donatılar karşılaştırması. Boş arazi ile, imar lejandı, Emsal, yeşil alan, sit alanı vb. kıstamlar, terkleri yapılmış m.	Rapor konusu taşınmazları bildiğini, taşınmazların bulunduğu bölgenin kuyumcular bölgesi olması nedeni ile el değiştirmelerin genelde kilo altın karşılığında olduğunu bu nedenle TL bazında fiyatların değişkenlik gösterdiğini, mevcut kur ile bakıldığında,	Rapor konusu taşınmazları bildiğini, taşınmazların bulunduğu bölgenin kuyumcular bölgesi olması nedeni ile el değiştirmelerin genelde kilo altın karşılığında olduğunu bu nedenle TL bazında fiyatların değişkenlik gösterdiğini, mevcut kur ile bakıldığında,	Rapor konusu taşınmazları bildiğini, taşınmazların bulunduğu bölgenin kuyumcular bölgesi olması nedeni ile el değiştirmelerin genelde kilo altın karşılığında olduğunu bu nedenle TL bazında fiyatların değişkenlik gösterdiğini, mevcut kur ile bakıldığında,	taşınmazların bulunduğu bölgenin kuyumcular bölgesi olması nedeni ile el değiştirmelerin genelde kilo altın karşılığında olduğunu bu nedenle TL bazında fiyatların değişkenlik gösterdiğini, mevcut kur ile bakıldığında, cadde üzerinde iyi konumlu giriş

İmzalar ve Kaşe Rapor No : 0415988740 Değerlendirme No : 0415988740 Sayfa 7/30

EK 8- H Bankası Rapor Formatı Devamı

H BANKASI			
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.			
	<p>taşınmazların tek bir dükkan olarak düşünüldüğünde 3.000.000 TL / 3.500.000 TL satış bedeli ile alıcısının olacağını 12.000 TL/ay - 13.000 TL/ay kira bedeli ile kiralanabileceğini beyan etmiştir.</p>	<p>taşınmazların projesindeki gibi ayrı ayrı olarak düşünüldüğünde caddeye cephesi 12 no.lu dükkanın 1.500.000 TL / 2.000.000 TL satış bedeli ile alıcısının olacağını 7.000 TL/ay - 8.000 TL/ay kira bedeli ile kiralanabileceğini beyan etmiştir.</p>	<p>taşınmazların projesindeki gibi ayrı ayrı olarak düşünüldüğünde caddeye cephesi olmayan 13 no.lu dükkanın 750.000 TL / 1.000.000 TL satış bedeli ile alıcısının olacağını 2.500 TL/ay - 3.000 TL/ay kira bedeli ile kiralanabileceğini beyan etmiştir.</p> <p>dükkanların 120.000 TL/m2 / 130.000 TL/m2 birim bedel ile satılabileceğini beyan etmiştir.</p>
<p>İmza ve Kaşe</p> <p>Rapor No : XXXXXXXXXX Görevlendirme No : XXXXXXXXXX</p> <p style="text-align: right;">Sayfa 8/30</p>			

EK 8- H Bankası Rapor Formatı Devamı

H BANKASI

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

	Konu Mülk		Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Emsal Durumu			SATILMIŞ		KIRALIK					
Beyan Eden Kişi, Kurum			Mahal Araştırması		Mahal Araştırması					
Emsalin Telefonu										
Satış Tarihi										
Emsalin Niteliği			KONUT		DÜKKAN					
Bina Yapım Yılı	1985		1985		1985					
Bulunduğu Kat	[TABLO 1]									
Oda Sayısı (konutlar için)										
Beyan Edilen Alan m ²	0	m ²	190	m ²	160	m ²		m ²		m ²
Tahmin Edilen Alan m ²	0	m ²	190	m ²		m ²		m ²		m ²
İstenilen Fiyat TL			7.500.000		20.000					
Pazarlıklı Fiyat TL										
Birim Fiyat TL/m ²	NAN									
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi										
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi										
Konum (Enlem-Boylam)			41.006572 - 39.727184		41.006378 - 39.727506					
Konu Mülke Mesafesi			83 m		110 m					
Emsal Açıklaması <small>Konum karşılaştırması, kullanım amacı, bina yapı, inşaat kalitesi, tadilat ihtiyacı, bahçe, otopark, sosyal donatılar karşılaştırması, boş arazi ise, imar lejandı, Emsal, yeşil alan, sit alanı vb. kıstaslar, terki yapılmış m.</small>			Rapor konusu taşınmazın bulunduğu caddede giriş katı, 55 m ² , 1. katı 55 m ² , 2. katı, 55 m ² , 3. katı 25 m ² toplamda 190 m ² alanlı komple binanın yaklaşık 1,5 yıl önce 7.500.000 TL satış bedeli ile satış gördüğü bilgisi edinilmiştir. (1. Kat 1/3, 2. kat 1/4, 3. kat 1/6 oranında zemine indirildiğinde birim fiyatı: 82.417 TL/m ²)		Rapor konusu taşınmazın bulunduğu caddede bodrum katı 100 m ² , zemin katı, 60 m ² , toplamda 160 m ² alanlı dükkanın ev eşyaları satan kiracısı tarafından 20.000 TL/ay kira bedeli ile kullanıldığı bilgisi edinilmiştir. (20.000 TL * 20 Yıl = 4.800.000 TL, Bodrum kat zemin 1/4 oranında indirildiğinde birim fiyatı: 56.470 TL/m ²)					
Emsaller ile ilgili Diğer Açıklamalar, Emsal Yok ise Değeri Oluşturan Etkenler ve Alınan Yorumlar, Genel Rayiç Değerlendirmesi.			Emsaller taşınmaza benzer konumdadır. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölge ticari lokasyonda kuyumcuların iştirakinde olup ticari potansiyelin değişmesi halinde değerlerde önemli ölçüde değişim söz konusu olabilecektir.							

11. Gayrimenkul Değerine Etki Eden Faktörler

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
Bulunduğu caddenin şehrin ticari faaliyetlerinin en yoğun olduğu caddelerden biri olması, il merkezinde yer alması, caddenin en şerefiyeli konumunda yer alması,	Dükkanların proje harici olarak birleştirilmiş olması,
Varsa Risk Yaratacak Hususlar	
Taşınmazların bulunduğu caddenin şehrin mücevherat sektörünün merkezi olduğu cadde olması nedeni ile taşınmazların satışa çıkması halinde belirli bir alıcı kitlesine hitap edeceği ve piyasa koşullarından oldukça fazla etkilenebileceği düşünülmektedir.	
Bölgede Güvenlik Problemi Var mı?	Hayır

12. Değerleme Bilgileri

TABLO 3 (Değerleme Bilgileri Listesi)

Pafta : 48 Ada : 278 Toplam Tapu Sayısı : 2

Sıra	Parsel	Blok	Kat	BBNo	Parsel Alanı (m ²)	Yasal Alanı (m ²)	Mevcut Alanı (m ²)	Tamam. Oranı (%)	Birim Değer (TL)	Sigorta Değeri	Natamam Yasal Durum Değeri	Natamam Mevcut Durum Değeri	Yasal Durum Değeri	Mevcut Durum Değeri	Kira Bedeli	İnşaa Süresi	Satış Kabiliyeti
1			ZEMİN	12	221,97	11,00	11,00	100	118.000,00	10.626,00			1.300.000,00	1.300.000,00	7.000,00		SATILABİLİR
2			ZEMİN	13	221,97	11,00	11,00	100	68.000,00	10.626,00			750.000,00	750.000,00	4.000,00		SATILABİLİR

İmzalar ve Kaşe Rapor No : 8822 Görevlendirme No : 88 <https://ekspertiz.vakifkatilim.com.tr> Sayfa 9/30

EK 8- H Bankası Rapor Formatı Devamı

H BANKASI

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

TOPLAM	22,00	22,00	186,00 0,00	21.252,00	2.050.000,0 0	2.050.000,0 0	11.000 ,00
--------	-------	-------	----------------	-----------	------------------	------------------	---------------

Değerleme Tarihi
04-03-2019 12:20:42

Değerle İlgili Önemli Açıklamalar, Uyarılar
Taşınmazlar satılabilir niteliktedir. Mahallen taşınmazlar birlikte kullanıma uygun olarak dizayn edilmişlerdir. Birlikte ipotek alınması ve birlikte ipotek feki önerilir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi
Değerleme Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak yapılmıştır.

Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi
Değerleme Maliyet Yöntemi kullanılarak yapılmamıştır.

Gelir Yöntemine Göre Değer Analizi
Değerleme Gelir Yöntemi kullanılarak yapılmamıştır.

Kira Kabiliyetine İlişkin Düşünceler
Taşınmazın bulunduğu bölgenin sosyal imkânları, ulaşım olanakları ele alındığında kira kabiliyetinin arz ve talep açısından dengeli olduğu düşünülmektedir.

Raporu İmzalamaya Yetkili Kişinin Sonuç Cümlesi
Taraflarımıza 12 ve 13 nolu bağ. bölüm tapuları gönderilmiş olup Mahallen taşınmazlar birlikte kullanıma uygun olarak dizayn edilmişlerdir. Birlikte ipotek alınması ve birlikte ipotek feki önerilir. Taşınmazlar nitelik ve değer olarak her türlü alıcı kitlesine hitap etmediğinden uzun vadede kiralama ve satış görebileceği düşünülmektedir.

DEĞERLEMİYİ YAPAN FIRMANIN VE UZMANININ BİLGİLERİ

ÖNAT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.		
<p>DEĞERLEME UZMANI Değerleme Uzmanı SPK Lisans No : [REDACTED]</p>	<p>UĞUR DEMİR Değerleme Uzmanı SPK Lisans No : [REDACTED]</p>	<p>ERKANİM ETEM YIGİTOL Değerleme Firması Yetkili Ortağı SPK Lisans No : [REDACTED]</p>

İmzalar ve Kaşe Rapor No [REDACTED] Görevlendirme No : [REDACTED] Sayfa 10/30

EK 8- H Bankası Rapor Formatı Devamı

H BANKASI

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan tevit edebilirsiniz.

14. Son 3 Yıla Ait Raporlar

Son 3 Yıla Ait Raporlar - 1. Rapor

Rapor Tarihi ve No	20.11.2017- [REDACTED]		
Yasal Durum Değeri	2.050.000,00	Mevcut Durum Değeri	2.050.000,00
Yasal Alan	22,00	Mevcut Alan	22,00
Değerleme Konusu	2 adet dükkan		
Çalışma Kapsamı	2 adet dükkanın değer tespiti		
Nihai Değer İçin Varsayımlar ve Sınırlayıcı Koşullar	Proje dışı tadilat yapılmış olması, 13 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın pasaj içine cepheli olması.		
Sonuç cümlesi ve Nihai Değer Takdiri	Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, inşai kalitesine, inşaat seviyesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki tasdikli mimari projesindeki metraj esas alınmak suretiyle arsa payı dahil, takyidatının temiz olması hali için toplam 2.050.000,-TL (İKİMİLYONELLİBİN TÜRK LIRASI) kıymet takdir edilmiştir. Taşınmazlar hisseli olup her birinin tamamına değer takdir edilmiştir. Taşınmazlar, tamamının teminat altına alınması koşuluyla satılabilir nitelikte olup, hisse bazında satışı güçtür.		
RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN / ONAYLAYAN	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	
Ad Soyad	Ad Soyad	Ad Soyad	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
Spk Lisans No	Spk Lisans No	Spk Lisans No	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	

İmzalar ve Kaşe Rapor No : [REDACTED] Görevlendirme No : [REDACTED] Sayfa 29/30

EK 8- H Bankası Rapor Formatı Devamı

H BANKASI

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan tevit edebilirsiniz.

16 . Enerji Kimlik Belgesi

İli					İlçesi						
Mahallesi/Köyü					Caddesi						
Ada	Parsel	Blok	Kat	B.B. No	Kimlik Belgesi Var mı?	Kimlik Belge Tarihi	BEP-TR İse Enerji Sınıfı	BEP-TR Sertifika No	Uluslararası Enerji Türü	Uluslararası Enerji Sınıfı	Uluslararası Sertifika No
		-	ZEMİN	12	Hayır						
		-	ZEMİN	13	Hayır						

İmzalar ve Kaşe Rapor No : Görevlendirme No : Sayfa 30/30

EK 9- İ Bankası Rapor Formatı

İ BANKASI
Rapor No: [REDACTED]

EKSPERTİZ RAPORU
RAPOR BİLGİLERİ

İLGİLİ ŞUBE	İLUBESİ	RAPOR NO	[REDACTED]
MÜŞTERİ ÜNVANI	[REDACTED]	TANZİM TARİHİ	05/04/2019
Ulusal Adres Veritabanı Numarası (UAVT No.)	[REDACTED] T no.su bilgi amaçlı yazılmış olup, taşınmazın malikinden Banka tarafından teyit edilmesi tavsiye edilmektedir.		

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI

İl	[REDACTED]	Pafta	[REDACTED]	Arsa Payı	1/1
İlçe	[REDACTED]	Ada	[REDACTED]	Blok No	
Bucak		Parsel	[REDACTED]	Kat No	
Mahalle	[REDACTED]	Yüzölçümü (m2)	83.69	Bağımsız Bölüm No	
Köy		Ana Gayrimenkul Niteliği	ARSA	Daire / İç Kapı No	-
Sokak		Tapu Senedindeki Bağımsız Bölümün Niteliği		Dış Kapı No	16A
Mevkii		Kullanım Amacı	Bina(Tamamı İş Yeri)		
Malik (Sahibi)	[REDACTED] - 1/1				
Adres	[REDACTED] Caddesi, No:16/A [REDACTED]				
Tapu Türü	Diğer(Arsa vs.)				
Tapu Kaydı Değişikliği					

HARİTA / KROKİ

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

Belediye Sınırı İçinde Mi?	İçinde	Müteahhit Firma	-
Bina Yapım Aşamasında Mi?	HAYIR	Konutun Yapı Kalitesi	Orta
Bina Tamamlanma Tarihi	11/02/2002	Bina Tamamlanma Oranı (Site ise Ortalama Tamamlanma Oranı)	100
Site İçerisinde Mi?	HAYIR	Site Adı	

Sayfa

EK 9- İ Bankası Rapor Formatı Devamı

1' BANKASI

Rapor No. [REDACTED]

Yapı Ruhsatı No ve Tarih	
Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) No ve Tarih	NO:17- Tarihi:11/02/2002 - Açıklama : Taşınmazın tamamı için alınmış 3 kat, toplam 240 m2 kapalı alan için onaylanmıştır.

İMAR DURUMU

Tasdik Tarihi		Ölçeği	1/1000	Bina Yüksekliği/Kat Sayısı	18,50
Ön Bahçe Mesafesi	-	Yan Bahçe Mesafesi	-	Arka Bahçe Mesafesi	-
İnşaat Nizamı	BİTİŞİK NIZAM	TAKS		Kaks (Emsal)	
İfraz Şartları - Cephe	-	İfraz Şartları - Alanı	-	Fonksiyon/Lejant/Yapılaşma Türü	TİCARET + KONUT
Tevhit Şartı	VAR	Terk	-	Kentsel Dönüşümden Etkileniyor Mu ?	Hayır
Rezerv Yapı Alanı	Hayır	Riskli Alan	Hayır	Riskli Yapı	Hayır
Diğer Açıklamalar	01.04.2019 tarihinde, Araklı Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, konu taşınmazın yer aldığı parsel, 1/1000 ölçekli U.İ.P na göre, ticaret + konut alanında kalmakta olup, bitişik nizam, Hmaks: 18,50 m (6 kat) yapılaşma şartlarına sahip olup parselin herhangi bir terki olmadığı ancak [REDACTED] ada [REDACTED] parsel ile birlikte tevhit şartının olduğu bilgisi alınmıştır.				

PROJE DURUMU

Tapu ve / veya Belediye Proje Bilgileri İncelenen Kurum	ARAKLI BELEDİYESİ
Parsel Bazında Konum Yer Teyidi Yapılan Resmi Kurum	Belediye
Taşınmaz üzerinden Cezai İşlem-Yıkım Kararı-Tutanak-Büyüme Var mı?	Hayır
Değerlenen Gayrimenkul / Bağımsız Bölüm / Bölümler, Mimari / Kat İrtifakına Esas Mimari Projesi İle Konum Ve Alan Olarak Uyumu	Rapor konusu taşınmaz tapu kütüğünde arsa olarak tescilli olup Araklı tapu müdürlüğünde mimari projesi bulunmamaktadır. Araklı belediyesinde incelenen dosyasında taşınmaza ait mimari proje ve yapı ruhsatı görülememiştir. Ancak dosyada yapı kullanma izin belgesi ve betonarme projesi bulunmakta olup incelenmiştir. İlgilinden alınan şifahi bilgiye göre mimari proje ve ruhsat kayıp olup taşınmazın herhangi bir kasıtlı durumu bulunmamakta olup taşınmazın tamamının yasal olduğu bilgisi edinilmiştir.

TAŞINMAZIN YERİ VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz [REDACTED] İli, [REDACTED] İlçesi, [REDACTED] Mahallesi sınırları dahilinde yer alan [REDACTED] ada [REDACTED] parsel üzerindeki ana gayrimenkul dir. Gayrimenkul [REDACTED] İlçe merkezinde yer almakta olup, yakın çevresinde bilinen önemli referans noktaları [REDACTED] Belediyesidir. Gayrimenkule Trabzon caddesi güzergahında işleyen toplu taşıma araçları ve özel araç ile ulaşım mümkündür. Taşınmaz okul, hastane, park, market gibi donatılara yakın konumdadır. Bölgede yol, elektrik, su, kanalizasyon altyapıları tamamlanmış durumdadır.

ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

Yüzme Havuzu		Güvenlik		Otopark	
Elektrik	X	Asansör		Şehir Suyu	X
Yapım Tarzı	Betonarme	Doğal Gaz		Isıtma Sistemi	Diğer
Yeşil Bina Sertifikası	YOK	Enerji Kimlik Belgesi	YOK	Toplam Enerji Tüketim Sınıfı	
Enerji Kimlik Belgesi Numarası		Enerji Kimlik Belgesi Bina Blok Kapalı Kullanım Alanı		Veriliş Tarihi	
Enerji Performansı		Binadaki Toplam Kat Sayısı	3	Projesi ruhsatına göre veya halihazırdaki kullanıma göre binada mesken konut var mıdır ?	HAYIR
Diğer Açıklamalar	Değerleme bankanın bilgisi ve isteği dahilinde dışardan yapılmış olup taşınmazın içine girilememiş, ölçüm yapılamamıştır. Değerleme taşınmazın yasal durumu esas alınarak yapılmıştır. Ekspertize konu bağımsız bölümlüğün bulunduğu bina; 82,69 m ² alanlı arsası üzerinde, bitişik nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, zemin + 2 normal katlı inşa edilmiştir. Taşınmazın tüm katları yan parselde bulunan market olarak kullanılan işyeri ile birleştirilmiş durumdadır. Değerleme bankanın bilgisi ve isteği dahilinde dışardan yapılmış olup taşınmazın içine girilememiş, ölçüm yapılamamıştır. Değerleme taşınmazın yasal durumu esas alınarak yapılmıştır. Ekspertize konu bağımsız bölümlüğün bulunduğu bina; 82,69 m ² alanlı arsası üzerinde, bitişik nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, zemin + 2 normal katlı inşa edilmiştir. Taşınmazın tüm katları yan parselde bulunan market olarak kullanılan işyeri ile birleştirilmiş durumdadır. Dışardan yapılan tespite göre taşınmazın zemin kat brüt 80 m ² , 1. katı brüt 80 m ² , 2. katı brüt 80 m ² alanlıdır.				

DEĞERLENDİRİLEN TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ

EK 9- İ Bankası Rapor Formatı Devamı

İ BANKASI

Rapor No: [REDACTED]

Ada: [REDACTED] Parsel: [REDACTED] Blok No: [REDACTED] BB No: [REDACTED] Gayrimenkulüne ait;												
Taşınmazın Özellikleri : 1 adet salon, 1 adet oda, 1 adet mutfak, 1 adet banyo, 1 adet balkon bulunmaktadır.												
Blok / Bina Tamamlanma Oranı : Tamam												
B.B Tamamlanma Durumu : Tamam												
Mevcut Kullanım / İnşaat Alanı Brüt 240.00 m2 dir.												
Yasal Kullanım / İnşaat Alanı Brüt 240,00 m2 dir.												
Güneydoğu cephelidir.												
İç Özellik Detayları / Tefrişat :												

Ana gayrimenkulün özellikleri kısmında anlatılmıştır.

TAKYİDAT

	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm No	Blok No	Takyidat Tipi	Takyidat Tarihi	Takyidat Tutarı	Takyidat Döviz Cinsi	Takyidat İpotek Derecesi	Takyidat Kurum	Takyidat Kurum adı	Takyidat Yevmiye No
	[REDACTED]	[REDACTED]			İpotek	27/09/2017	1370000,00	TL	1	Banka	[REDACTED] A.Ş.	3382
	[REDACTED]	[REDACTED]			Diğer							
Diğer Takyidat Tipi Açıklaması	Muhdesat: BU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNA [REDACTED] E AİTTİR.											

Takyidat bilgileri (TAKBİS evrakı), uzaktan erişimle TKGM portahndan temin edilmektedir.

DEĞERLENDİRME METNİ / GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER / ŞİRKET ORTAĞI SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
İlçe merkezinde yer alması, yapı kullanma izin belgesinin olması,	Tevhit şartı olması

SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme bankanın bilgisi ve isteği dahilinde dışardan yapılmış olup taşınmazın içine girilememiş, ölçüm yapılamamıştır. Değerleme taşınmazın yasal durumu esas alınarak yapılmıştır. Taşınmazın belediye dosyasında mimari projesi kayıp olup yapı kullanma izin belgesi göz önünde tutulmuştur.

Belediyeden alınan sözlü bilgiye göre değerlendirme yapılan parselin 5 parsel ile tevhit şartı olup, tevhit işleminin parsel üzerindeki binanın yıkılıp, yeni yapılaşma durumunda söz konusu olacağı, binanın mevcut durumda korunacağı ve tevhit şartının mevcut binaya olumsuz etkisi olmadığı ifade edilmiştir.

Dışardan bakıldığı kadarıyla değerlendirme yapılan taşınmazın bitişindeki 14 parsel ile birlikte kullanıldığı görülmüştür. İleriki süreçte binaları ayıran duvarların projeye uygun örülmesi halinde mülkiyet sorunu çıkma ihtimali söz konusudur.

Ada-Parsel-Blok No- BB No	Yasal Durum İçin Takdir Edilen Değer	Mevcut Durum Değeri (Piyasa Değeri)	natamam/İNŞAAT halinde ise tamamlandığındaki (bağımsız bölümler için) yaklaşık yasal değer-	Eksperin Kanaati	Acil Satış Değeri
421-9--	820,000.00 TL	820,000.00 TL		Alıcısı Az	

Pafta-Ada-Parsel-Blok No-BB No	Eksperin Kanaati Açıklaması
G44A07A1D-421-9--	Tevhit şartı olduğundan alıcısı az olarak değerlendirilmiştir.

Yukarıda nitelikleri yazılı gayrimenkulün / lerin yapılan incelemesi sonucu bulunduğu mevki, kullanım amacı ve durumu göz önüne alınarak, taşınmazın yasal durum değerinin 820,000.00 TL (SekizYüzYirmiBin TL) ve mevcut durum değerinin 820,000.00 TL (SekizYüzYirmiBin TL) olabileceğine dair kanaatimi belirten bu rapor tarafımdan düzenlenmiştir.

DÜZENLEYEN	KONTROL EDEN	GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
[REDACTED]	SPK Sicil No: [REDACTED]	Sorumlu Değ. Uzm. Ad Soyad: [REDACTED]
		Sorumlu Değ. Uzm. SPK Sicil No: [REDACTED]

RAPOR EKLERİ


- Ekspertiz Raporu
- Diğer

Sayfa :4

EK 9- İ Bankası Rapor Formatı Devamı

İ BANKASI
Rapor No: [REDACTED]

EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU



EMSAL 1

DÜKKAN / [REDACTED] / [REDACTED]

Mahalle : Köy : - Cadde : - Sokak : -

Taşınmazın Alanı(m2) : 32,00 Değeri : 1850,00 Para Birimi : TL İndirgeme Katsayısı (Şerefiye) : -20,00 Pazarlık Payı(%) : 15 M2 Birim Fiyatı : 39,31

Durumu : Kiralık

Emsalin Açıklaması : Rapor konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde oldukça yakın konumda brüt 32 m2 alanlı tek hacimli zemin kat dükkan için 1850 TL/ay kira bedeli istediğini beyan etmiştir.

EMSAL 2

İŞYERİ / [REDACTED] / [REDACTED]

Mahalle : Köy : 0 Cadde : 0 Sokak : 0

Taşınmazın Alanı(m2) : 28,00 Değeri : 1750,00 Para Birimi : TL İndirgeme Katsayısı (Şerefiye) : -20,00 Pazarlık Payı(%) : 15 M2 Birim Fiyatı : 42,50

Durumu : Kiralık

Emsalin Açıklaması : Rapor konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde oldukça yakın konumda brüt 28 m2 alanlı tek hacimli zemin kat dükkan için 1750 TL/ay kira bedeli istediğini beyan etmiştir.

EMSAL 3

OFİS / [REDACTED] / [REDACTED]

Mahalle : Köy : 0 Cadde : 0 Sokak : 0

Taşınmazın Alanı(m2) : 140,00 Değeri : 1500,00 Para Birimi : TL İndirgeme Katsayısı (Şerefiye) : 0,00 Pazarlık Payı(%) : 9 M2 Birim Fiyatı : 9,75

Durumu : Kiralık

Emsalin Açıklaması : Rapor konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde oldukça yakın konumda brüt 140 m2 alanlı 3.kat ofis niteliğindeki taşınmaz için 1500 TL/ay kira bedeli istediğini beyan etmiştir.

EMSAL 4

DÜKKAN / [REDACTED] / [REDACTED]

Mahalle : Köy : - Cadde : - Sokak : -

Taşınmazın Alanı(m2) : 50,00 Değeri : 1000,00 Para Birimi : TL İndirgeme Katsayısı (Şerefiye) : 50,00 Pazarlık Payı(%) : 10 M2 Birim Fiyatı : 27,00

Durumu : Kiralık

Emsalin Açıklaması : Rapor konusu taşınmaza yakın ancak ticari olarak daha düşük yoğunluğa sahip konumda yer alan zemin kat 50 m2 alanlı dükkan için 1.000 TL/ay kira bedeli istediğini beyan etmiştir.

EMSAL 5

İŞYERİ / [REDACTED] / [REDACTED]

Mahalle : Köy : - Cadde : - Sokak : -

Taşınmazın Alanı(m2) : 45,00 Değeri : 320000,00 Para Birimi : TL İndirgeme Katsayısı (Şerefiye) : 0,00 Pazarlık Payı(%) : 0 M2 Birim Fiyatı : 7111,11

Durumu : Satılmış

Emsalin Açıklaması : Rapor konusu taşınmaza yakın aynı cadde üzerinde yer alan 45 m2 alanlı zemin kat tek hacimli dükkanın yaklaşık 1,5 sene önce 320.000 TL satış bedeli ile satıldığı ve halihazırda 1.500 TL/ay kira bedeli ile kiracısı tarafından kullanıldığı bilgisi alınmıştır.

Emsallerin Yorumu :

Emsaller taşınmaza yakın konumda benzer özelliktedir.

Değerlemesi yapılan taşınmazın zemin kat birim fiyatı 7.000 TL/m2, 1. kat birim fiyatı 1.750 TL/m2, 2. kat birim fiyatı 1.500 TL/m2 takdir edilmiştir.


EK 10- K Bankası Rapor Formatı

K BANKASI

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER, 2. GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER, 3. GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ, 4. YASAL KISITLAMALAR (Şerh, Rehin, Beyan, İpotek, Haciz ve Diğer Haklar), 5. RUHSAT, MİMARİ PROJE VE YASAL İZİNLER, 6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER, 7. EKSPERİN SATIŞ İLİŞKİN KANAATI, 8. ANALİZLER VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ İLE HESAPLAMALAR, 9. DEĞERLEME, 10. ONAY BÖLÜMÜ, 11. DEĞERLEMEDE DİKKATE ALINAN EMSALLER, ÖZELLİKLERİ VE AÇIKLAMALAR, 12. RAPORUN DAĞITIMI YAYINLANMASI YASAĞI, 13. DEĞERLEMEYİ YAPAN PERSONEL BİLGİLERİ, 14. FİRMA TARAFINDAN AYNI GAYRİMENKULE İLİŞKİN DAHA ÖNCE DÜZENLENEN RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

TALEP TARİHİ	13.03.2019	
TALEP EDEN BANKA BİRİMİ VE RAPORUN SUNULDUĞU MERCİ	[REDACTED]	
BANKA ADRESİ	[REDACTED] 06050 ANKARA	
YAPAN FİRMA VE SÖZLEŞME TARİHİ	GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİMŞİRKETİ 12.04.2013	
FİRMA MERKEZ ADRESİ VE TELEFON NUMARASI	[REDACTED] 25/5-6 [REDACTED]	
EKSPERTİZ TARİHİ	15.03.2019	
RAPOR TARİHİ	18.03.2019	
RAPOR NO (Firma)	[REDACTED]	
RAPOR/REFERANS NO (Banka)	0888EXPT19000012	
TALEP EDİLEN DEĞER TÜRÜ	Satış	
MÜŞTERİ ADI	[REDACTED]	
BANKA ONAY TARİHİ	19.03.2019	

GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRESİ	[REDACTED] ADA, [REDACTED] PARSELİ, [REDACTED] Mahallesi, [REDACTED] Bina No: 61420, ÇARŞIBAŞI, TRABZON									
MEVCUT KULLANIM DURUMU Gayrimenkul Sıra No: 2661482 Ada: 383 Parsel: 14		Mesken	İşyeri	Arsa	Tarla	Akaryakıt İstasyonu	Fabrika	Otel	Çiftlik	Diğer
	Mal Sahibi									
	Kiracı									X
	Boş									
	Natamam									
Açıklama (İşyeri ise Faaliyet Konusu)	FINDIK BAHÇESİ, TARLA, KONUT									

KONUMU VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ	Değerleme konusunun taşınmaz Çarşıbaşı İlçe, [REDACTED] İlçesi, [REDACTED] Mahallesi sınırları dahilinde yer alan [REDACTED] ada parseldir. Gayrimenkul Çarşıbaşı ilçe merkezine 1,5 km. uzaklıkta yer almaktadır. yakın çevresinde bulunan önemli referans noktaları Kerem Mahallesi Camidir. Gayrimenkule Deniz yolu caddesi güzergahında işleyen toplu taşıma araçları ve özel araç ile ulaşım mümkündür. Bölgede yol, elektrik, su, kanalizasyon altyapıları tamamlanmış durumdadır.				
Bölgedeki Gayrimenkullere Olan Arz/Talep	Arz Az-Talep Az	Arz Az-Talep Fazla	Arz ve Talep Dengeli	Arz Fazla-Talep Az	Arz Fazla-Talep Fazla
			X		
Bölgede, Gayrimenkul ile Aynı Nitelikteki Gayrimenkullere Olan Arz/Talep	Arz Az-Talep Az	Arz Az-Talep Fazla	Arz ve Talep Dengeli	Arz Fazla-Talep Az	Arz Fazla-Talep Fazla
			X		
Gayrimenkul Değeri	Artış Eğiliminde		Durağan	Azalış Eğiliminde	
			X		
Elden Çıkarılabilme Süresi (Var ise Takyidat/Kısıt vb. Dikkate Alınmaksızın Belirlenecektir)	3 Aydan Az		3-6 Ay Arası	6 Aydan Fazla	
				X	

EK 10- K Bankası Rapor Formatı Devamı

K BANKASI

GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ (Gayrimenkul Sıra No: 2661482 - Ada: 383 - Parsel: 14)					
İLİ		PAFTA		ARSA PAYI	1/1
İLÇESİ		ADA		BLOK NO	
BUCAĞI		PARSEL		KAT NO.	
MAHALLESİ		YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	19862,84	B.B. NO.	
KÖYÜ		CİLT	8	DAİRE NO.	
SOKAĞI		TESCİL TARİHİ	19.11.2013	SAYFA NO	760
MEVKİİ	EV BAĞÇESİ(GÜNEY)	HİSSESİ	TAM	YEVMIYE NO	1018
SAHİBİ				ZEMİN NO	82793281
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	TARLA VE AHŞAP EV				
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ					
MÜLKİYET DURUMU	KAT MÜLKİYETİ	KAT İRTİFAKI	DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> BAĞIMSIZ MÜLKİYET <input checked="" type="checkbox"/> CİNS TASHİHİ YAPILMIŞ <input type="checkbox"/> CİNS TASHİHİ YAPILMAMIŞ	
NİTELİK GRUBU	Diğer				
	Açıklama				
	FINDIK BAĞÇESİ, TARLA, KONUT				
KOORDİNAT	ENLEM: 41.0	BOYLAM: 39	UAVT NO		

YASAL KISITLAMALAR (Şerh, Rehin, Beyan, İpotek, Haciz ve Diğer Haklar)

13.03.2019 tarihinde Çarşıbaşı tapu müdürlüğünde (takbis sistemi üzerinden) konu taşınmaz kayıtları üzerinde yapılan araştırmada, - TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI. (Yev: 1876 Tarih: 26/12/2017) - TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1.derece 1.000.000.00 TL bedelle ipotek (Yev: 493 Tarih: 29/03/2018)

RUHSAT, MİMARİ PROJE VE YASAL İZİNLER

İmar Durumu (Bölgenin ve Münhasıran Gayrimenkulün İmar Planındaki Durumu ve Yakın Gelecekteki Olası Durumu)

14.03.2019 tarihinde, Çarşıbaşı Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre, konu parsel, 1/1000 ölçekli U.I.P na göre, bugünkü kullanımı devam edecek alanda (B.K.D.E.A) yer almakta olup yola yaklaşık toplam 2178 m2 terklinin olduğu, ancak yakın zamanda yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre taşınmaz plansız alanda yer aldığı tespit edilmiştir. Belediyesinden alınan bilgiye göre mevcuttaki 1/1000 lik uygulama imar planının iptal edilmediği ve bu plana göre mevcutta yeni yapı ruhsatı verildiği, yeni yürürlüğe giren 1/5000 lik nazım imar planına göre hazırlanacak olan 1/1000 lik uygulama imar planı çalışmalarının ne aşamada olduğu bilinmediği, parselin mevcut durumu ile yapılaşma hakkı olduğu bilgisi edinilmiştir. Onaylı 1/5000 lik nazım imar planının 1/1000 lik uygulama imar planları henüz oluşturulmadığından ve eski 1/1000 lik plan ile onaylı 1/5000 lik nazım imar planı arasında uyumsuzluk bulunduğundan taşınmaz, plansız alanlar yönetmeliğine göre 'İmarsız Arazi' vasfıyla değerlendirilmiş, parsel üzerindeki yapı kayıt belgeli yapıya yasal değer verilmiştir.

Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi

14.03.2019 tarihinde, Çarşıbaşı Tapu Müdürlüğü / belediyede kayıtlı yapılan araştırmada, değerlemeye konu taşınmazın üzerinde yer alan 2 katlı yaklaşık 15 yıllık binaya ait herhangi bir ruhsat ve mimari proje bulunmamaktadır. Yerinde tarafımıza müşteri tarafından yapı ait 06.07.2018 tarih UĞLHNCVF başvuru numaralı yapı kayıt belgesi gösterilmiştir. Belge toplam 264 m2 alanlı yapı için alınmıştır. Parsel üzerindeki cins tahsis yapılmış tek katlı ahşap ev kadastral paftasında yaklaşık 66 m2 alanlı olarak işlidir. Bu yapıya ait de herhangi bir mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

Yapı Kullanım İzin Belgesi Var mı?

Hayır

İnceleme Yapılan Kurumlar

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ, BELEDİYE

Belediye Sınırları İçinde mi?

Evet

Gayrimenkul Sıra No: 2661482-Ada: 383-Parsel: 14

Mevcut-Yasal Durum Karşılaştırması ve Aykırı İmalatlar	AYKIRILIK YOK
KAKS	0
TAKS	0
Hmax	9.50
İmar Lejandı	DIĞER
İmar Lejandı	BUGÜNKİ NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN
Hesaplanan Emsal	0
Terk Sonrası Arsa-Arazi Büyüklüğü	17684
Yapı Nizamı	AYRIK
Yapı Nizamı	AYRIK NIZAM
Depreme Dayanıklılık Ve Hasar Durumu	HASARSIZ
Deprem Derecesi	4 DERECE DEPREM BÖLGESİ
Kentsel Dönüşüm Bölgesi	HAYIR
Büyük Yatırım Projelerinin Olması	YOK
Markalı Konut Projelerinin Yoğunluğu	DUŞUK
Genel Yapılaşma Hızı	DUŞUK
Ticari Faaliyetlerin Gelişme Hızı	DUŞUK
Turizm Gelişme Potansiyeli	DUŞUK
Sanayileşme Hızı	DUŞUK

EK 10- K Bankası Rapor Formatı Devamı

K BANKASI

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- 2 katlı yapıya ait yapı kayıt belgesinin olması,
- İlçe merkezine yakın konumda olması,
- Deniz manzaralı olması,

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olması,
- Tek katlı evin ekonomik ömrünü tamamlamış olması,
- 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 lik uygulama imar planı arasında uyumsuzluk olması

EKSPERİN SATIŞA İLİŞKİN KANAATI (Gayrimenkul Sıra No: 2661482 - Ada: 383 - Parsel: 14)

Satılabilir	Alıcısı Az	Satışı Zor	Satılmaz
X			

Açıklanmasında fayda görülen hususlar:

Değerleme konusu taşınmaz yukarıdaki özellikleri sebebiyle tercih edilmektedir. Konumu, yaşı, ulaşım imkânları ve diğer özellikleri dikkate alındığında satılabilir olduğu kanaatine varılmıştır.

ANALİZLER VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ İLE HESAPLAMALAR

Konu taşınmazın tapu kayıtları, belediye işlem dosyası ve fiili durumu incelenmiş olup satış kabiliyetini olumsuz etkileyecek bir duruma rastlanılmamıştır. Taşınmazın özellikleri: Rapor konusu taşınmaz tapu kütüğünde 19862.84 m2 alanlı TARLA VE AHSAP EV olarak tescillidir. Taşınmaz yerinde kısmen fındık bahçesi, kısmen tarla, kısmen ağaçlık niteliğinde olup üzerinde 2 adet yapı bulunmaktadır. Yapılardan 1 tanesi tek katlı brüt 56 m2 alanlı olup ekonomik ömrünü tamamlamış ahşap ev niteliğindedir. Diğer betonarme yapı tarzında inşa edilmiş zemin + 1 normal katlı, zemin katı natamam durumda, 1 .katında 1 mesken olacak şekilde inşa edilmiştir. Binanın zemin kat brüt 127 m2, 1.katı brüt 127 m2 toplam brüt 254 m2 alanlıdır. Parselin diğer bölümleri eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup yerinde sınırları çevrilmemiştir.

DEĞERLEME

AÇIKLAMALAR	Onaylı 1/5000 lik nazım imar planının 1/1000 lik uygulama imar planları henüz oluşturulmadığından ve eski 1/1000 lik plan ile onaylı 1/5000 lik nazım imar planı arasında uyumsuzluk bulunduğundan taşınmaz, plansız alanlar yönetmeliğine göre "İmarsız Arazi" vasfıyla değerlendirilmiştir. parsel üzerindeki yapı kayıt belgesi yapıya 1 katının ~%50 inşaat seviyeli olması da dikkate alınarak 500 TL/m2 üzerinden yasal değer verilmiştir. Değerleme Detayı: Arazi değeri: 19862.84m2 * 40 TL/m2 = ~795.000 TL Bina Değeri: 254m2 * 500 TL/m2 = ~125.000 TL TOPLAM:920.000 TL
-------------	---

YASAL DURUM DEĞERİ

(Teminata Konu Varlığın Nihai Değeri) 920.000,00

Acil Satış-
Yasal Durum Değeri

690.000,00

NATAMAM YAPI DEĞERİ
(Situasyon tespiti)

Bitmişlik Seviyesi (%)

100

Tamamlanması İçin Yapılması Gereken Harcama Yaklaşık Tutar

Bitmesi Halindeki Değeri

SIGORTAYA ESAS DEĞERİ

115.000,00

ONAY BÖLÜMÜ

Hazırlayan	Kontrol	Onay
	ONDUR AKBAŞ	

DEĞERLEMEDE DİKKATE ALINAN EMSALLER, ÖZELLİKLERİ ve AÇIKLAMALAR

- Sahibinden Satılık; 0 () Çarşıbaşı Kaleköy Mahallesi'nde, taşınmaza göre daha kötü konumda, sahile 1,5 km. mesafede deniz manzaralı yola cepheli, eğimli, fındık bahçesi niteliğinde olan, brüt 6500 m2 alanlı arazi için 350.000 TL satış bedeli istenmektedir. (350.000 TL / 6500 m2 = 53 TL)
- Remax Meydan, 0 () Rapor konusu taşınmazın bulunduğu bölgede net 639 m2 alanlı 2 kat konut imarlı, taşınmaza göre çok daha iyi konumda ve sahile yakın, deniz manzaralı arsa için 239.000 TL satış bedeli istendiğini beyan etmiştir. İstenilen bedelin oldukça yüksek olduğu düşünülmektedir. (239.000 TL / 639 m2 = 374 TL/m2)
- Mahal Araştırması; Hasan Bey, Bölge sakini ile yapılan görüşmede ilçede rapor konusu taşınmaz gibi sahile yakın fındık bahçesi yada tarla niteliğindeki arazilerin konumlarına göre 50 TL/m2 - 70 TL/m2 birim bedel aralığında satılabileceğini beyan etmiştir.
- Sahibinden Satılık; 0 () Rapor konusu taşınmazın bulunduğu bölgede brüt 1.750 m2 alanlı 5 kat konut imarlı, taşınmaza göre çok daha iyi konumda ve sahile yakın, deniz manzaralı arsa için 325.000 TL satış bedeli istendiğini beyan etmiştir. (325.000 TL / 1.750 m2 = 185 TL/m2)
- Suden Emlak; 0 () Taşınmazın bulunduğu bölgede sahile 4-5km mesafede fındıklık vasıflı 8100m2 alanlı arazi için 125.000 TL istendiği, yine aynı bölgede sahile 4km mesafede, içinde ~50.000 TL değerinde ev bulunan 12.000m2 alanlı arazi için 450.000 TL istendiği, sahile uzak kesimlerde ortalama fındıklık birim değerlerinin 20 TL/m2 civarında olabileceği sahil bandında ve imara yakın konumda bu değerler artış gösterebileceği beyan edildi.

RAPORUN DAĞITIMI YAYINLANMASI YASAĞI

İşbu raporun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

EK 10- K Bankası Rapor Formatı Devamı

K BANKASI

DEĞERLEMEYİ YAPAN PERSONEL BİLGİLERİ

Eksper Ad Soyad

[REDACTED]

İş Tecrübesi (Yıl)

5

Mezun Olunan Okullar (Okul - Fakülte - Bölüm - Başlangıç Yılı - Bitiş Yılı)

Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi Harita Mühendisliği 2006-2010

Tamamlanan Eğitim Programları

Mesleki-Akademik Faaliyetler

Üye Olunan Kuruluşlar

Lisans - Tarih - No

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI - 12.07.2017 - [REDACTED]

Banka İçin Hazırlanan Son Üç Rapor (Rapor Tarihi, Talep Referansı, Rapor No)

15/03/2019

11/03/2019

08/03/2019

FİRMA TARAFINDAN AYNI GAYRİMENKULE İLİŞKİN DAHA ÖNCE DÜZENLENEN RAPOR BİLGİLERİ

Aynı Gayrimenkule İlişkin Daha Önce Rapor Düzenlenmemiştir.

TAKYİDAT

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: HALL UYANIK

Tarih: 13/03/2019 17:09

Mahuzun No	Düzenleme No	Beyan No
054219007191	20190313-2429-F00852	719
Tasınmaz Yılı	Ana Tasınmaz	[REDACTED]
Tasınmaz ID	[REDACTED]	19862.84
İ / İnce	TRABZON/ÇARŞIBAŞI	TARLA VE AHSAP EV
Karum Adı	Çarşıbaşı TM	
Mahalle / Köy Adı	[REDACTED]	
Mevki	EV BAHÇESİ(GÜNEY)	
Çik / Sayı	[REDACTED]	
Kayıt Durum	Aktif	

Tasınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.L. Madde	Sertifika No	Tesit İşlem	Tarih İşlem
İrtifak	TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Çarşıbaşı TM Diğer İrtifak Haklarının Devri Yev: 1876 Tarih: 28/12/2017	

Mülkiyet

Sistem No	Mülk	Tip / İrtifak	Pay / Payda	Tesit İşlem	Tarih İşlem
252590111	(SN:68861653) [REDACTED] Oğlu	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Çarşıbaşı TM 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesitli Yev: 1018 Tarih: 19/11/2013	

Rehin

Miktar	Faiz	Derece /Bare	Vade	SDF /Hafız	Aiscaldı	Tesit İşlem	Tarih İşlem
1,000,000.00 TL	% 16	1/0	F.B.K.	Yok	(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Çarşıbaşı TM İpotek Tesisi Yev: 483 Tarih: 29/03/2018	

1 / 1

İMAR PLANI

EK 11- L Bankası Rapor Formatı

L BANKASI

Tarih: 10.07.2018

Gayrimenkulün Risk Grubu	A+
--------------------------	----

RAPORA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	
Şubesi	TRABZON
Referans Numarası	[REDACTED]
Ekspertiz Numarası	[REDACTED]
Gayrimenkul Numarası	[REDACTED]
UAVT Kodu	[REDACTED]
Müşteri Numarası	[REDACTED]
Müşteri Adı Soyadı	[REDACTED] İNŞAATÇI MÜŞAVİRLİK HAFRİYE [REDACTED] İ.
Amacı	Ticari Krediler
Gayrimenkulün Posta Adresi	[REDACTED] MAHALLESİ [REDACTED] SOKAK [REDACTED] PAZAR [REDACTED] ADI: [REDACTED] GİRİŞ NO: [REDACTED] KAT NO: [REDACTED] DAİRE NO: [REDACTED] 61250 [REDACTED]
Raporu Hazırlayan Kurum	[REDACTED] GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurumun Adresi	[REDACTED] MAHALLESİ [REDACTED] PLAZA NO: [REDACTED] BLOK KAT: [REDACTED] D: [REDACTED] / [REDACTED]
Dayanak Sözleşmesi Düzenleme Tar.	01.01.2018
Raporun Sunulduğu Tebliğ Mercii	[REDACTED] GARANTİ BANKASI
Raporun Sunulduğu Tebliğ Mercii Adresi	[REDACTED] NİSPETİYE MAH. AYTAZ CAD. NO: [REDACTED] [REDACTED] BEŞİKTAŞ / İSTANBUL

RAPOR ÖZETİ	
Talep Türü	Rapor Yenileme
Bağımsız bölüm projeye uygun mu?	Evet
Gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat var mı?	Evet
Gayrimenkul üzerinde ipotek var mı?	Evet
Satış kabiliyeti	Satılabilir
Gayrimenkul Tamamlanma Oranı (%)	% 100,00
Toplam mevcut durum değeri (Adil Satış Değeri)	610.000,00 TL
Toplam tahmini bitmiş durum değeri (Adil Satış Değeri)	610.000,00 TL

GAYRİMENKULUN TAPU BİLGİLERİ	
Gayrimenkulün Sahibi / Hissesi	[REDACTED] - 1/1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	
Gayrimenkulün Niteliği	MESKEN
Tapunun Türü	KAT MÜLKİYETİ
Ana Gayrimenkulün Yüzölçümü (m2)	12.037,90
Arsa Payı	[REDACTED] / 2450
İli	[REDACTED]

1 / 17

Değerleme raporunun çoğaltılması yasaktır.

EK 11- L Bankası Rapor Formatı Devamı

L BANKASI

İlçesi	
Mahallesi	
Köyü	-
Sokak	-
Mevkii	
Pafta No	-
Ada No	
Parsel No	
Blok No	
Giriş No	-
Kat No	1
Bağ. Böl. No	4

PROJEYE UYGUNLUK	
Proje inceleme Yapılan Kurum	TAPU VE BELEDİYE
Gayrimenkulün Konum Tespiti Yapıldı mı?	Evet
Gayrimenkulün Konumu Doğru mu?	Evet
Gayrimenkul Projesine Uygun mu?	Evet
Proje Uyumsuzluk Giderilebilir mi?	-
Açıklama:	TAŞINMAZ PROJESİ İLE UYUMLUDUR.

TEMİNAT DEĞERİNE ETKİ EDEBİLECEK BİLGİLER

İMAR ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	
Belediye incelemelerinde teminat değerine olumsuz etki edebilecek bir bilgi-belgeye rastlandı mı?	Hayır

TAKYİDAT BİLGİLERİ	
Tapu Müdürlüğü Nezdinde Takyidat İncelemesi Yapıldı mı?	Evet
İnceleme Tarihi	
Gayrimenkul Üzerinde Herhangi Bir Takyidat Var mı?	Evet
Takyidat Türü / Takyidata İlişkin Açıklama	
Tecavüz Şerhi / BEYAN: A İLE GÖSTERİLEN BİNA YOLA 183,96 M2, B İLE GÖSTERİLEN BİNA YOLA 61,22 M2 TECAVÜZLÜDÜR.09.07.2012 TARİH	
Kat Mülkiyeti / KAT İRTİFAKINDAN KM NE ÇEVİRİLMİŞTİR. 11.09.2015 TARİH	
Son 3 Yılda Malik Değişikliği Var mı?	TAŞINMAZ 17.11.2015 TARİH VE 3410 YEVMIYE İLE [REDACTED] ADINA TESCİL EDİLMİŞTİR.

İPOTEK BİLGİLERİ			
Gayrimenkul Üzerinde İpotek Var mı?	Evet		
Banka / Kurum Adı	İpotek Tarihi	İpotek Tutarı	Derece
T.GARANTİ BANKASI	08.01.2014	375.175,00 TL	1
T.GARANTİ BANKASI	31.12.2015	700.000,00 TL	2



EK 11- L Bankası Rapor Formatı Devamı

L BANKASI

RESMİ İZİN VE RUHSATLAR	
Taşınmaza İlişkin İnşaat Ruhsatı Var mı?	VAR Yapı Ruhsatı - 18.09.2012 - 12-25
Taşınmaza İlişkin İskan İzni Var mı?	VAR İskan İzni - 23.06.2015 - 15-29

İMAR DURUMU	
Belediyesi	BELEDİYESİ
İmar Planı Tasdik Tarihi	00.00.0000
İmar Planı Ölçeği	1/1.000
İmar Lejandı (İmar Notu)	Konut
TAKS	0,00
KAKS	0,00
H max	25
Kat Adeti	0
Emsal	2,00
İnşaat Nizamı	Ayrık
Parsel Terkleri (m)	0,00
Çekme Mesafeleri (m)	
Taşınmazın ruhsat tarihinden sonra imar planında değer artırıcı bir değişiklik olmuş mu?	Hayır
Taşınmazın ruhsat tarihinden sonra imar planında değer düşürücü bir değişiklik olmuş mu?	Hayır
Açıklama:	BELEDİYESİ İMAR SERVİSİNDEN ALINAN ŞİFAHİ BİLGİYE GÖRE DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YER ALDIĞI PARSEL KONUT SAHASINDA HMAX:25, E:2,00 YAPILAŞMA ŞARTLARINA SAHİPTİR.

ANA GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
Konum	Kent
Yapılaşma Oranı	%50-%75
Yapılaşma Hızı	Orta
Fiyat Eğilimi	Sabit
Kullanıma Hazır Boş Gayrimenkul Oranı	%5'ten az

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
Cinsi	Betonarme Karkas
Yaşı	6
Kat Sayısı	1B - Z - 7
Bağ. Bölüm Adeti	16
Bölgesi	29496
Cephesi	KK
Sınıfı	D
Deprem Bölgesi	4
Deprem Hasarı	YOK
Onarım-Güçlendirme	YOK

3 / 17

Değerleme raporunun çoğaltılması yasaktır.



EK 11- L Bankası Rapor Formatı Devamı

L BANKASI

İşçilik Durumu	Lüks
Malzeme Durumu	Lüks
Şehir Suyu	VAR
Şehir Elektrikliği	YOK
Asansör	VAR
Açık Otopark	YOK
Kapalı Otopark	VAR
Havuz	VAR
Yangın Merdiveni	VAR
Manzarası	YOK
Güvenlik	VAR
Ortak Alanlar	Çocuk Bahçesi Sosyal Tesis

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
Katı	1
Alanı (m2)	12.037,90
Aylık Ortalama Kira Değeri (TL)	0,00
Kullanım Şekli	Mesken
Kullanım Durumu	Mal Sahibi
Isıtma Sistemi	Kalorifer
Yakıt Türü	Kömür

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ BİLGİLERİ					
	Adet	Döşeme	Duvar	Kapı	Pencere
Balkon	2	Seramik	Plastik Badana	PVC	PVC
Banyo	2	Seramik	Fayans	Ahşap Dolu	PVC
Mutfak	1	Seramik	Saten Boya	Ahşap Camlı	PVC
Oda	3	Parke	Saten Boya	Ahşap Dolu	PVC
Salon	1	Parke	Saten Boya	Ahşap Camlı	PVC

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	
Arz / Talep	Dengeli
Pazarlama Süresi	6 aydan fazla
Değer Artırıcı Faktör	- SİTE İÇİ KONUMLU OLMASI - İSKANLI OLMASI - DENİZE SIFIR KONUMLU OLMASI
Değer Düşürücü Faktör	BULUNMAMAKTADIR.
Satış Kabiliyeti	Satılabilir
Açıklama:	SATILABİLİR

GAYRİMENKULÜN DİĞER BİLGİLERİ
(RATING: A+) TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI ÜZERİNDE YER ALAN BEYAN İLE İLGİLİ OLARAK YAPILAN ARAŞTIRMADA TECAVÜZ İŞLEMİNİN YENİDEN YAPILAŞMA DURUMUNDA DÜŞÜLECEĞİ VE TAŞINMAZIN TASARRUFUNU ETKİLEMEDİĞİ BİLGİSİ ALINMIŞTIR. TAŞINMAZIN YÜZÖLÇÜMÜ

4 / 17

Değerleme raporunun çoğaltılması yasaktır.

EK 11- L Bankası Rapor Formatı Devamı

L BANKASI

12.037,9 M2, CILT NUMARASI 37 VE SAYFA NUMARASI 3609 OLARAK DEĞİŞMİŞTİR. TAŞINMAZ 17.11.2015 TARİH VE [REDACTED] YEVMIYE İLE [REDACTED] ADINA TESCİL EDİLMİŞTİR. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN AÇIK ADRESİ: [REDACTED] MAHALLESİ, [REDACTED] SOKAK, [REDACTED] SİTESİ, NO: [REDACTED] C BLOK, KAT: 1, BB: 4 [REDACTED] TRABZONDUR. (UAVT NO: [REDACTED]) ANA TAŞINMAZ BODRUM+ZEMİN+7 NORMAL KATTAN OLUŞMAKTA OLUP BODRUM KATTA BINA GİRİŞİ, SİĞİNAK, KILERLER, SAYAÇ ODALARI, ZEMİN KATTA BINA GİRİŞİ, 1-2 NOLU, 1. KATTA 3-4 NOLU, 2. KATTA 5-6 NOLU, 3. KATTA 7-8 NOLU, 4. KATTA 9-10 NOLU, 5. KATTA 11-12 NOLU, 6. KATTA 13-14 NOLU, 7. KATTA 15-16 NOLU MESKENLER BULUNMAKTA OLUP KONU TAŞINMAZ BINA GİRİŞİNE GÖRE SOL KOLDA YER ALMAKTADIR. TAŞINMAZ 3 ODA, SALON, MUTFAK, ANTRE, BANYO, DUŞ, G. ODASI, BALKON VE TERAS(10 M2) HACİMLERİNDEN OLUŞMAKTA OLUP YAKLAŞIK BRÜT 163 M2'DİR. TAŞINMAZIN BLOK VE BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA YERİNİN UYGUNLUĞU YOMRA TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE MEVCUT 28.12.2012 ONAY TARİHLİ KATİRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJESİNDEN TESPİT EDİLMİŞTİR. TERAS ALANI YASAL ALANA DAHİL EDİLMEMİŞ OLUP ŞEREFİYE OLARAK GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMUŞTUR. TAŞINMAZ KIYI KENAR ÇİZGİSİNDE 84 M LİK MESAFE İÇERİSİNDE (İKİNCİ 50 M İÇERİSİNDE) YER ALMAKTA OLUP İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMEDE SÖZ KONUSU YAPININ RUHSATLI VE İSKANLI OLDUĞU VE HERHANGİ BİR YASAL SIKINTISININ BULUNMADIĞI BİLGİSİ ŞİFAHEN ALINMIŞ VE BU SEBEPLE YASALDEĞER BELİRTİLMİŞTİR.

EMSAL BİLGİLERİ

	Emsal1	Emsal2	Emsal3	Emsal4
Emsal Türü	Satılık	Satılık	Satılık	
Emsal Kaynağı	[REDACTED] GAYRİMENKUL	[REDACTED]	[REDACTED]	
Emsal Telefonu	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
Satış Tarihi	09.07.2018	09.07.2018	09.07.2018	
Emsalin Niteliği	MESKEN	MESKEN	MESKEN	
Bulunduğu Kat	3	6	1	
Salon Sayısı	1	1	1	
Oda Sayısı	3	4	4	
Emsalin Yasal Kullanım Alanı (m2)	160,00	165,00	150,00	
Talep Edilen Fiyat	575.000,00	650.000,00	520.000,00	
Pazarlıklı Fiyat (Ekspert Görüşü)	550.000,00	620.000,00	510.000,00	
Emsalin Birim Fiyatı (TL/m2)	3.437,50	3.757,58	3.400,00	
Emsal Bilgileri ile İlgili Açıklamalar	TAŞINMAZA YAKIN 3. KAT MANZARALI SİTE İÇİ KNOUMLU 160 M2 DENİZE 2. PARSEL KONUMLU KONUT İÇİN 575.000 TL İSTEDİKLERİNİ VE PAZARLIK PAYININ BULUNDUĞUNU BEYAN ETMİŞLERDİR. EMSAL TAŞINMAZ DENİZE 2. PARSEL OLMASI SEBEBİ İLE M2 BİRİM DEĞERİ DAHA DÜŞÜKTÜR. TAŞINMAZA YAKIN 6. KAT MANZARALI SİTE İÇİ KNOUMLU 165 M2 KONUT İÇİN 650.000 TL İSTEDİKLERİNİ VE PAZARLIK PAYININ BULUNDUĞUNU BEYAN ETMİŞLERDİR. TAŞINMAZA YAKIN 1. KAT MANZARALI SİTE İÇİ KNOUMLU 150 M2 ALANLI DENİZE 2. PARSEL KONUMLU KONUT İÇİN 520.000 TL İSTEDİKLERİNİ VE PAZARLIK PAYININ BULUNDUĞUNU BEYAN ETMİŞLERDİR. EMSAL TAŞINMAZ DENİZE 2. PARSEL OLMASI SEBEBİ İLE M2 BİRİM DEĞERİ DAHA DÜŞÜKTÜR.			



EK 11- L Bankası Rapor Formatı Devamı

L BANKASI

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	
Değerlendirmede Kullanılan Yöntemler	Emsal Karşılaştırma
Gayrimenkule Düşen Arsa Alanı (m2)	93,36
Gayrimenkulün Yasal Kullanım Alanı (Brüt m2)	163,00
Gayrimenkulün Fiili Kullanım Alanı (Brüt m2)	163,00
Gayrimenkulün Tamamlanma Oranı	% 100,00

DEĞERLENDİRME 1 – Acil Satış Değeri (TL)			
	m2 Birim Fiyatı	Fiili Durum Değeri	Yasal Durum Değeri
Arsa	2.500,00	233.400,00	233.400,00
Yeniden İnşaa Maliyeti	966,00	157.458,00	157.458,00
Şerefiye	-	159.142,00	159.142,00
Toplam Mevcut Durum Değeri	-	550.000,00	550.000,00

DEĞERLENDİRME 1 – Adil Satış Değeri (TL)			
	m2 Birim Fiyatı	Fiili Durum Değeri	Yasal Durum Değeri
Arsa	2.500,00	233.400,00	233.400,00
Yeniden İnşaa Maliyeti	966,00	157.458,00	157.458,00
Şerefiye	-	219.142,00	219.142,00
Toplam Mevcut Durum Değeri	-	610.000,00	610.000,00

RAPORU HAZIRLAYAN		RAPORU ONAYLAYAN	
[Redacted]		[Redacted]	
SPK Lisans No	[Redacted]	SPK Lisans No	[Redacted]

RAPORA UYGUNLUK VEREN	
[Redacted]	



EK 12 Öneri Ortak Rapor Formatı

EKSPERTİZ RAPORU									
Rapor Bilgileri									
TALEP EDEN ŞUBE:					RAPOR NO :				
MÜŞTERİ ADI:					DEĞERLEME TARİHİ:				
TALEP NO :					R.TANZİM TARİHİ :				
Gayrimenkul Tapu Bilgileri									
İli	-	Pafta No		Arsa Payı					
İçesi	-	Ada		Blok No					
Bucağı	-	Parsel		Kat No					
Mahallesi	-	Alanı		B.B. No					
Köyü	-	Ana T. Niteliği		Yevmiye No					
Caddesi/Sokağı	-	B.B. Niteliği		Edinme Sebebi					
Mevkii	-	Malikleri		Hisse Oranları					
Cilt/Sayfa/ Sıra No		Adresi							
Taşınmaz ID									
Takyidat Bilgileri									
Tapu türü		Mevkii							
Ada/ Parsel No		Ana G. Niteliği							
Cilt No		Varsa eski Ada No							
İl		Varsa eski Pafta No							
İlçe		Bucağı							
Pafta No		Mahallesi							
Yönetim Planı						Tarih			
Beyanlar						Tarih			
Şerhler						Tarih			
İpotekler						Tarih			
İrtifak Hakları						Tarih			
Diğer Takyidat Bilgileri						Tarih			
Takyidat Bilgisinin İncelendiği Tarih									
Gayrimenkulün Özellikleri									
Taşınmazın İçi Görüldü Mü? (E/H)		Konum		Enlem/Boylam=					
Ana Gayrimenkulün Niteliği		Kullanım Fonksiyonu		Mesken		Dükkan		AVM	
Gayrimenkulün Niteliği				Dubleks Mesken		Petrol Ofisi		Otel	
Gayrimenkulün Türü				Sosyal Donatı Özellikleri					
Yapı Cinsi (betonarme/ ahşap vb.)		Çocuk Parkı		Açık Otopark		Açık Y. Havuzu		Spor Salonu	
Yapı Nizamı (blok/ bitişik/ayrık)		Güvenlik		Kapalı Otopark		Kapalı Y. Havuzu		Açık Spor Alanı	
Taşınmaz Site İçerisinde mi?				Tesisatlar					
Deprem Hasarı Var mı?		Elektrik		Telekomünikasyon altyapısı		Su			
Oranım/ Güçlendirme Var mı?		Doğalgaz		Güneş Enerjisi		Kanalizasyon			
Tadilat İhtiyacı Var mı?				Isıtma Sistemi					
Kullanım Ömrünü Doldurmuş mu?		Soba		Doğalgaz		Merkezi Sistem		Klima	
Malzeme Kalitesi	Çok İyi			İyi		Kötü		Çok Kötü	
İşçilik Kalitesi	Çok İyi			İyi		Kötü		Çok Kötü	
Kapı Doğramaları	PVC			Ahşap		Tamamlanmamış		Yapı Sınıfı ve Grubu	
Pencere Doğramaları	PVC			Ahşap		Tamamlanmamış			
Döşemeler	Laminant/Parke			Kalebodur		Tamamlanmamış			
Manzara Durumu	Deniz Manzarası			Orman Manzarası		Şehir Manzarası			
Peyzaj İşlemleri Tamamlandı mı?				İnşaat Seviyesi					
Cephe Durumu				Tamamlanma Süresi (gün)					

EK 12 Öneri Ortak Rapor Formatı Devamı

İmar Durum Bilgileri			
İmar Planı Adı		Ön Bahçe Çekme Mesafesi	
İmar Planı Tarihi		Arka Bahçe Çekme Mesafesi	
İmar Planı Ölçeği		Yan Bahçe Çekme Mesafesi	
Lejantı		Kaks	
H(maks)		Takt	
Riskli Alan İçinde mi?		Sit alanı, heyelan, istismak, imar mülkiyeti, yeşil alan gibi kısıtlayıcı unsurlara sahip mi?	
18. Madde Uygulaması İçinde mi?			
İncelenen Evraklar			
Yapı Kullanma İzni		Tarih	
Yapı Ruhsatı		Tarih	
Yapı Ruhsatı Verilme Sebebi		Tarih	
Encümen Kararları		Tarih	
Yapı Tatil Tutanağı		Tarih	
Yıkım Kararı		Tarih	
Yeşil Bina Sertifikası		Tarih	
Enerji Kimlik Bilgileri		Tarih	
Mimari Proje Bilgileri			
Mimari Projenin Tarihi ve Ölçeği			
Parsel Bazında Konum Tespiti Yapıldı mı?			
Konum Bazında Doğruluğu Tespit Edildi mi?			
Konum Bazında Yasal ve Mevcut Durum Farklı mı?			
Taşınmazın Brüt Yasal Alanı			
Taşınmazın Brüt Mevcut Alanı			
Taşınmazın Kat Planındaki Yerleşimi Doğru mu?			
Aynalama, Trampa vb. Durumlar Tespit Edildi mi?			
Statik Proje ile Uyumsuzluk Tespit Edildi mi? (Kolon eksikliği, kolon dönüklüğü vb.)			
Bina Giriş Yönü Doğru mu?			
Mevcut Alan Başka Bir Taşınmaza Tecavüz Ediyor mu?			
Adres Bilgileri, Konum ve Çevresel Özellikler			
İl		Dış Kapı No	
İlçesi		B.B. No	
Mahallesi/Köyü		Bina Kodu	
Caddesi/Sokağı		Adres Kodu (UAVT)	
Konum Bilgileri (kentsel/ kırsal)		Taşınmazın Yeri Tespit Edildi Mi?	
Toplu Taşıma ile Ulaşım Kolay mı?			
Bölgedeki yapılaşma Türü			
Bölgedeki Yapılaşma Hızı			
Gelişim Potansiyeli			
Bölgedeki Gayrimenkul Alım/Satım Durumu			
Kaçını Derece Deprem Bölgesinde Olduğu			
Bölgede Büyük Yatırım Faaliyetleri Var mı?			
Ticari Faaliyetlerin Gelişme Hızı			
Turizm Potansiyeli			
Markalı Konut Projeleri Var mı?			
Çevresindeki Donatılar			
Hastane		İbadethane	AVM
Okul		Güvenlik Alanı	Park

EK 12 Öneri Ortak Rapor Formatı Devamı

Değere Etki Eden Olumlu ve Olumsuz Faktörler					
Bu bölümde uzmanlar diğer bölümlerde bahsettikleri özelliklerin, değere olan etkilerini olumlu veya olumsuz etken olarak nitelendirmelidir. (eğim, iskan durumu, imar durumu, konumu, mimari proje incelemeleri vb. hususlara dikkat edilmelidir.) Bu etkenlerin değere olumlu veya olumsuz etkisi, nedeni ile birlikte açıklanmalıdır					
Emsal Bilgileri					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Bilgi alınan kişi					
Bilgi alınan kişinin telefonu					
Emsal taşınmazın niteliği					
Konu taşınmazla aynı sitede mi?					
Belirtilen brüt alan					
Tahmin edilen alan					
Oda sayısı					
Bulunduğu kat					
Yapılaşma şartları					
Belirtilen değer					
Düşünülen gerçekçi değer					
Aylık kira bedeli					
Birim m2 değeri					
DEĞERLEME					
Değerlemede kullanılan yöntem	(Emsal karşılaştırma, gelir kapitalizasyonu, maliyet analizi)				
Satış Kabiliyeti	Satılabilir		Satış Güç	Satılamaz	TL/ USD/ EURO
	Yasal Durum Değeri				TL/ USD/ EURO
	Mevcut Durum Değeri				TL/ USD/ EURO
	Sigortaya Esas Değeri				TL/ USD/ EURO
	Acil Satış Değeri				TL/ USD/ EURO
	Aylık Kira Bedeli				TL/ USD/ EURO
	Birim m2 Değeri				TL/ USD/ EURO
(Satılamaz veya Satış gücü iğaretilendiyse, nedeni)					
Varsa taşınmaza ait son 3 yılda hazırlanmış olan rapor bilgileri					

EK 12 Öneri Ortak Rapor Formatı Devamı

Değerleme Raporunu Hazırlayan Kişi ve Kurum Bilgileri			
Değerleme Raporunu Hazırlayan Kişi Bilgileri		Değerleme Raporunu Kontrol Eden Kişi Bilgileri	
Adı		Adı	
Soyadı		Soyadı	
SPK Lisans numarası		SPK Lisans Numarası	
Mezun olduğu Bölüm		Mezun olduğu bölüm	
Mesleki deneyim		Mesleki deneyim	
Değerleme Raporunu Hazırlayan Firma Bilgileri			
Gayrimenkul Değerleme Firmasının Adı			
Adresi			
Rapor Ekleri			
<p>Bu kısımda Değerleme uzmanları, taşınmaza ait, tapu, Takyidat bilgisi, Taşınmazın krokisi, Yapı ruhsatı, iskan vb. resmi evrakların, mimari projesinin (kapak, kat planı, bağımsız bölüm planı, bağımsız bölüm listesi vb.), adres kodu, imar durumunu gösteren planın fotoğrafı, dış mekan ve iç mekan fotoğraflarını, emsal krokisi fotoğrafını koymak zorundadır.</p>			

İşe Özel

ÖZGEÇMİŞ

15.11.1985 yılında Trabzon ilinin Vakfikebir ilçesinde dünyaya geldi. İlköğrenimini Çarşıbaşı gazi İlkokulu' nda, orta öğrenimini Akçaabat Anadolu Lisesi' nde ve lise Öğrenimini Erzincan Nevzat Ayaz Fen Lisesi'nde tamamladı. 2011 yılında Ondokuz Mayıs Üniversitesi Harita Mühendisliği Bölümü' nden mezun oldu. Daha sonra 2012 yılında özel sektörde karayolları inşaatında çalışmaya başladı.

Aynı yıl içinde Karadeniz Teknik Üniversitesi'nde yüksek lisans eğitimine başladı. Daha sonra 2013 yılından itibaren 2 buçuk sene taşınmaz değerlendirme sektöründe çalıştıktan sonra, 2017 yılından itibaren raylı sistem projelerinde Harita Mühendisi olarak çalışmaya devam etmektedir.