

Ek-4

Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar

1.Rapor bilgileri

- a)İçindekiler
- b)Raporun tarihi
- c)Raporun numarası
- ç)Raporu hazırlayan değerleme uzmanı ve varsa uzman yardımcısının adı, soyadı, imza ve sicil kayıt numarası
- d)Değerleme tarihi
- e)Değerleme konusu gayrimenkul için aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerleme raporu hazırlanmışsa, son üç değerleme faaliyetine ilişkin bilgiler
- f)İşin Kapsamı

2. Gayrimenkul değerleme kuruluşu ve hizmet alan kuruluşu tanıtıcı bilgiler

- a)Gayrimenkul değerleme kuruluşunun unvanı ve adresi
- b)Hizmet alan kuruluşun unvanı ve adresi
- c)Hizmet alan kuruluşun taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

3. Gayrimenkulün yasal durumuna ilişkin bilgiler

- a)Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler
- b)Gayrimenkul ile ilgili, herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi
- c)Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgiler
- ç)Gayrimenkulün ve bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler
- d)Varsa, Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar
- e)Varsa, Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) ilişkin bilgiler
- f)Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanım izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerin alınıp alınmadığı hakkında bilgi
- g)Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama

4. Gayrimenkulün fiziki özellikleri

- a)Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler
- b)Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri
- c)Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler
- ç)Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri
- d)Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler
- e)Gayrimenkulün değerleme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

5. Kullanılan değerleme yöntemlerine ilişkin detaylı bilgi

- a)Uygulanan yöntemler ile ulaşılan sonuçlar
- b)Uygulanan yöntemlerin konu gayrimenkulün deęerlendirilmesinde kullanılma nedeni
- c)Tespit edilen rakamlara ulaşmada alınan emsallere ilişkin bilgiler, bu bilgilerin kaynağı, varsa yapılan düzeltmeler, varsa yapılan varsayımlar ile nedenleri
- ç)Ulaşılan sonuca ulaşılırken yapılan hesaplamalar

6. Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi ve görüş

- a)Farklı değerleme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklaması
- b)Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçeleri
- c)Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediğı ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş ve değerleme etki edebilecek tespitlerin rapor içerisinde açıklanması
- ç)Varsa, gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipotekler ile ilgili görüş
- d)Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında halka açık olarak temin edilebilecek olan bilgi
- e)Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibarıyla geçerli uluslararası değerleme standartları mevzuatları uyarınca değer taktirini bitirilmiş olması varsayımı ve ayrıca değerleme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil değer taktirini

7. Sonuç

- a)Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi
- b)Nihai değer takdiri ile acil satış bedeli

Rapor eki

- a)Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin tapu örneğı, plan, proje, ruhsat, şema, fotoğraf, tapu dairesinden alınacak araştırma belgesi ve benzeri bilgi ve belgeler
- b)Varsa, Gayrimenkule ilişkin sözleşmelerin (gayrimenkul satış sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) örnekleri