



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 1161

Kasım , 2020

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:77 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 / Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256695
www.netgd.com.tr / Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900019



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	06.11.2020
Rapor Numarası	Özel 2020-1161
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi ve Samandıra Mahallesi 8085 Ada 36 numaralı parselde bulunan Bizimtepe Aydos Konutları içerisinde yer alan "98 Adet B.B." konut ve ticari nitelikli taşınmazın piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Seksen Dört (84) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi.....	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	12
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	12
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	12
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tm ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	13
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme 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.....	14
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	14
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	19
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	20
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.1	Pazar Yaklaşımı	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	27
5.3	Gelir Yaklaşımı	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	30
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	30
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	30
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	31
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	31
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.	SONUÇ.....	32
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
7.2	Nihai Değer Takdiri	32
8.	UYGUNLUK BEYANI	33
9.	RAPOR EKLERİ.....	33

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Net Özel 2020-1161 / 06.11.2020
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri ve kira değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Veysel Karani Mah. Kanuni Caddesi, Bizimtepe Aydos Konutları Sitesi Sancaktepe / İstanbul
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi ve Samandıra Mahallesi, 8085 Ada 36 nolu parselde bulunan Bizimtepe Aydos Konutları içerisinde 98 Adet konut ve ticari nitelikli taşınmaz.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu Bizimtepe Aydos Konutları içerisinde bulunan taşınmazlar fiilen bir kısmı boş, bir kısmı mesken, bir kısmı da dükkan olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, pafta örneği ve alınan sözlü bilgide Veysel Karani Mahallesi, 8085 Ada 36 numaralı parselin 15.02.2010 Onay Tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında "Konut Alanı" içerisinde kalmakta olduğu Emsal: 1, Taks: 0,4 Hmax: 12,50m (4 kat) yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	56.250.000,00-TL (Elli Altı Milyon İki Yüz Elli Bin Türk Lirası)
KDV Dahil Piyasa Değeri	61.285.200,00 TL (Altmış Bir Milyon İki Yüz Seksen Beş Bin İki Yüz Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmazlar, yerinde görülmüş (müsait olan bağımsız bölümler) kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Buğra Uğur YAP – SPK Lisans No: 408393 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 12.10.2020 itibariyle başlanmış 05.11.2020 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 06.11.2020 tarihinde Özel 2020-1161 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi ve Samandıra Mahallesi, 8085 Ada 36 numaralı parselde bulunan Bizimtepe Aydos Konutları içerisinde 98 Adet konut ve ticari nitelikli taşınmaza ait güncel pazar değeri ve kira değeri tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 30.01.2020 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için tarafımızca 2019 yılı içerisinde 30.12.2019 tarihinde Net Özel 2019-1102 rapor numarası ile 375 adet bağımsız bölümü içeren ekspertiz raporu düzenlenmiştir.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Tatlısu Mahallesi, Ertuğrul Gazi Sokak, No:1 Dudullu OSB, Ümraniye/İSTANBUL
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 970.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 28
Telefon : 0 216 600 10 00
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi ve Samandıra Mahallesi, 8085 Ada 36 numaralı parselde bulunan Bizimtepe Aydos Konutları içerisindeki tarafımıza değerlendirme talep edilen 98 Adet konut ve ticari nitelikli taşınmazın piyasa satış değeri ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye iletildiği ve raporun müşteriye teslim edildiği hususlarıdır.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 531 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0631054938900019

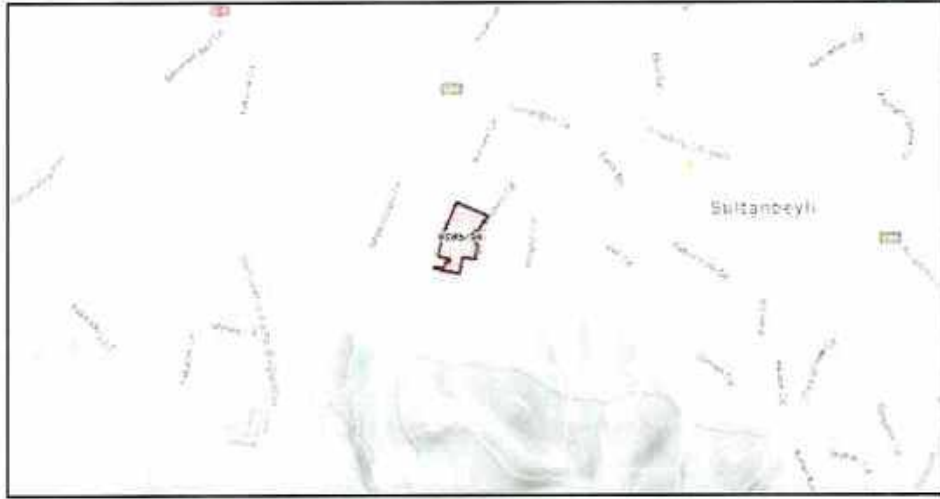
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

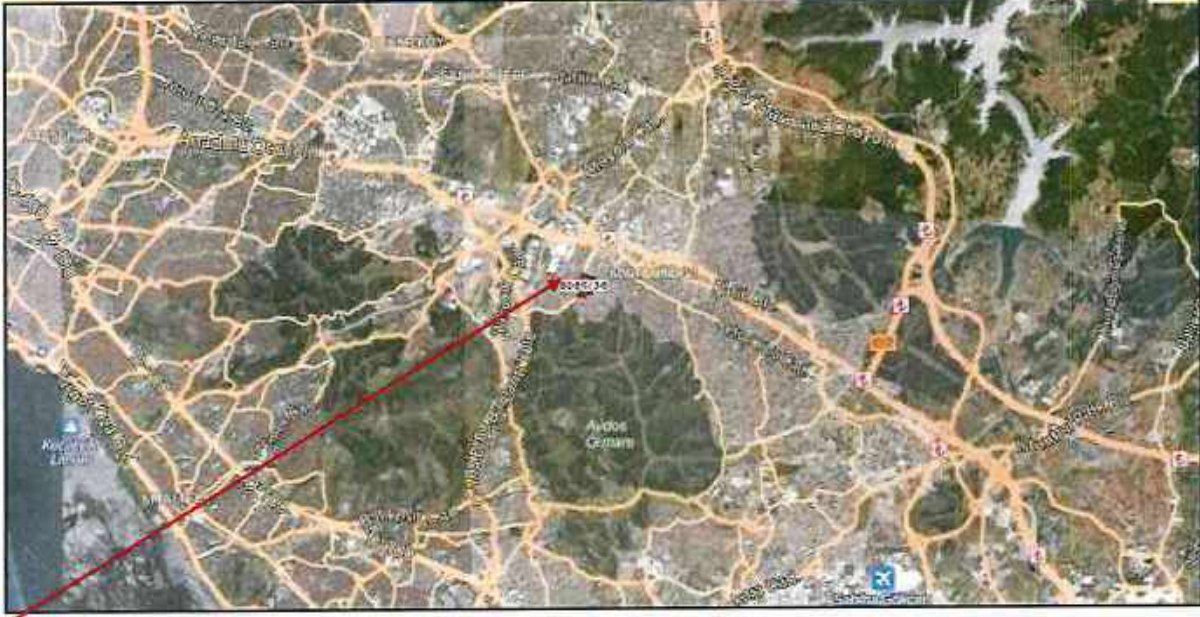
Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi ve Veysel Karani (Tapuda Samandıra) Mahallesi, 8085 Ada 36 nolu parselde bulunan Bizimtepe Aydos Konutları içerisinde yer almaktadır.

Tem Otoyolu üzerinden, Sancaktepe'den Ümraniye istikametinde ilerlerken sağ tarafta yer alan Osmangazi Caddesi'ne sapılır ve yaklaşık 100m ilerlendikten sonra sağa, Kanuni Caddesine girilir. Bizimtepe Aydos Konutları, bu cadde üzerinde yaklaşık 750m ileride sağda yer almaktadır. Bölgede yapılaşma yüksek seviyede olup, büyük çoğunluğu konut yapılarından oluşmaktadır. Konut dışında resmi kurumlar, lojmanlar, okul, hastane, AVM, cami, park ve sosyal donatı alanları da bulunmaktadır. Genel ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.

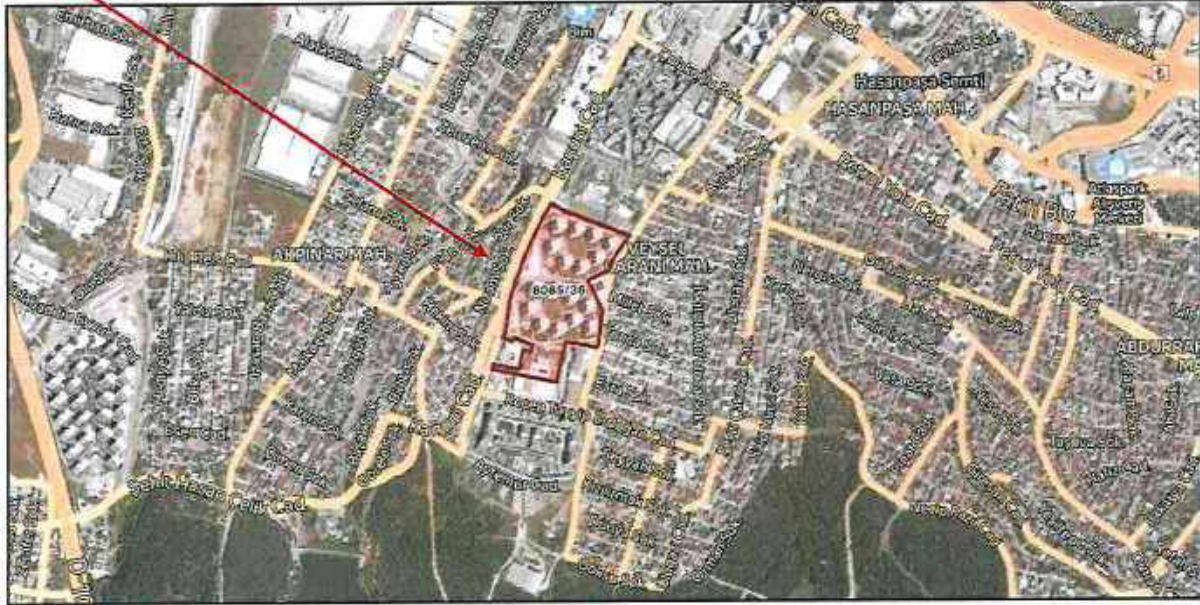
Bizimtepe Aydos Konutları Sabiha Gökçen Havalimanı'na 11 km, Tem Otoyoluna 1 km, Şehir Merkezine 3 km mesafededir.



NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yeşimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. No:1/054 03 89 TL Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL
Mersis No: 0631054938900019



Bizimtepe Aydos Konutları



Koordinatlar

Enlem: 40.966856

Boylam: 29.235773

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır St.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 031 054 93 89 Tic.Sic.No:256699
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-71
Mersis No: 0631054938900019

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul - Sancaktepe
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Samandıra
CİLT - SAYFA NO	: Tablo 1
ADA - PARSEL	: 8085 / 36
YÜZÖLÇÜM	: 95.221,84 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,R,S BLOK 16ŞAR KATLI P,T 2ŞER KATLI U,V 1ER KATLI VE TİCARİ 3 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: Tablo 1
KAT / B. B. NO / BLOK	: Tablo 1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Tablo 1
ARSA PAY/PAYDA	: Tablo 1
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/2) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.....(1/2) (Tamamı için Müşterek)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 27.06.2018 / 16409 (Kat irtifakı Tesisi) (Tamamı için Müşterek)

TAPU KAYITLARI TABLOSU									
SIRA	BLOK	KAT	BB NO	NİTELİK	CİLT	SAYFA	ARSA PAY/PAYDA	TAŞINMAZ ID	UAVT
1	A	9	41	DAİRE	470	46578	7924/9522184	100530681	2050067988
2	A	10	49	11. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	470	46586	5671/9522184	100530689	3238029288
3	B	2	12	DAİRE	471	46610	7454/9522184	100530713	3659515104
4	B	4	19	DAİRE	471	46617	9378/9522184	100530720	3487021549
5	B	12	54	DAİRE	471	46652	8037/9522184	100530755	1024101626
6	B	13	61	DAİRE	471	46659	7623/9522184	100530762	2449053111
7	C	2	9	DAİRE	471	46668	7454/9522184	100530771	2933238889
8	C	3	17	DAİRE	471	46676	7805/9522184	100530779	2064768399
9	C	9	48	DAİRE	472	46707	7707/9522184	100530826	2726543867
10	C	13	58	DAİRE	472	46717	7877/9522184	100530859	1258993615
11	D	2	12	DAİRE	472	46732	7728/9522184	100530875	1648081196
12	D	4	22	5. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	472	46742	5827/9522184	100530885	2750544609
13	D	6	29	DAİRE	472	46749	9955/9522184	100530892	1433587506
14	D	7	34	DAİRE	472	46754	9616/9522184	100530897	4021601226
15	D	8	40	9. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	472	46760	5877/9522184	100530903	2723244899
16	D	9	41	DAİRE	472	46761	8289/9522184	100530904	2189562453
17	E	6	29	DAİRE	473	46810	9955/9522184	100530954	3363724190
18	F	13	59	DAİRE	474	46901	9544/9522184	100531055	2782642157

19	G	4	19	DAİRE	474	46922	8921/9522184	100531076	3567716885
20	G	7	33	DAİRE	474	46936	9368/9522184	100531090	4015601406
21	H	Z	3	DAİRE	474	46967	11723/9522184	100531121	2134060116
22	H	1	6	DAİRE	474	46970	9102/9522184	100531124	3225728744
23	H	2	12	DAİRE	474	46976	7517/9522184	100531130	1401490469
24	H	7	33	DAİRE	475	46997	9694/9522184	100531151	3463919542
25	H	10	45	DAİRE	475	47009	7630/9522184	100531163	1511585943
26	I	8	37	DAİRE	475	47062	9654/9522184	100531216	3217628829
27	I	9	42	DAİRE	475	47067	9726/9522184	100531221	1270992389
28	J	Z	1	DAİRE	475	47087	9181/9522184	100531241	3480419278
29	J	11	52	DAİRE	476	47138	11083/9522184	100531294	1760877421
30	K	Z	2	DAİRE	476	47149	12721/9522184	100531305	1986169074
31	K	Z	4	DAİRE	476	47151	9258/9522184	100531307	3861706681
32	K	4	20	DAİRE	476	47167	9334/9522184	100531323	1450088354
33	K	5	25	DAİRE	476	47175	9334/9522184	100531328	2496752060
34	K	13	59	DAİRE	477	47206	10522/9522184	100531362	2575649401
35	L	1	5	DAİRE	477	47213	7484/9522184	100531369	1755778063
36	L	10	45	DAİRE	477	47253	7714/9522184	100531418	3882405875
37	M	1	6	DAİRE	477	47275	8513/9522184	100531440	2425654817
38	M	4	22	5. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	478	47291	5528/9522184	100531456	2315559126
39	M	5	25	DAİRE	478	47294	8663/9522184	100531459	1529283879
40	M	7	33	DAİRE	478	47302	9153/9522184	100531467	2704345509
41	M	8	37	DAİRE	478	47306	8950/9522184	100531471	2973737485
42	M	9	43	DAİRE	478	47312	9133/9522184	100531477	1423386026
43	N	Z	3	DAİRE	478	47333	12721/9522184	100531498	3792711263
44	N	1	6	DAİRE	478	47336	8486/9522184	100531501	1577583170
45	N	11	52	DAİRE	478	47382	10809/9522184	100531552	2092667324
46	O	Z	2	DAİRE	479	47393	12434/9522184	100531563	2149363638
47	O	4	22	5. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	479	47413	6046/9522184	100531583	1783977117
48	O	6	30	DAİRE	479	47421	8388/9522184	100531591	3103031815
49	O	9	43	DAİRE	479	47434	9255/9522184	100531604	3223328539
50	R	1	7	DAİRE	479	47459	8573/9522184	100531637	1528383787
51	S	10	46	DAİRE	480	47559	10933/9522184	100531794	2655148613
52	T	Z	1	KREŞ	481	47619	57230/9522184	100532095	2467353583
53	T	Z	2	KREŞ	481	47620	19265/9522184	100532099	2067166005
54	T	Z	3	KREŞ	481	47621	23173/9522184	100532104	1500184955
55	TİCARET	Z	1	DÜKKAN	481	47575	9817/9522184	100531906	3234728354
56	TİCARET	Z	2	DÜKKAN	481	47576	9817/9522184	100531907	3454020623
57	TİCARET	Z	3	DÜKKAN	481	47577	9817/9522184	100531908	3504717947
58	TİCARET	Z	4	DÜKKAN	481	47578	9817/9522184	100531909	2753244801
59	TİCARET	Z	5	DÜKKAN	481	47579	9817/9522184	100531914	2622149587
60	TİCARET	Z	6	DÜKKAN	481	47580	9817/9522184	100531920	3994003485
61	TİCARET	Z	7	DÜKKAN	481	47581	9817/9522184	100531926	2225860176
62	TİCARET	Z	8	DÜKKAN	481	47582	9817/9522184	100531931	4014702262
63	TİCARET	Z	9	DÜKKAN	481	47583	9817/9522184	100531935	1405988799
64	TİCARET	Z	10	DÜKKAN	481	47584	9817/9522184	100531939	1671179560
65	TİCARET	Z	11	DÜKKAN	481	47585	9817/9522184	100531943	3195729219
66	TİCARET	Z	12	DÜKKAN	481	47586	9817/9522184	100531948	3114132107
67	TİCARET	Z	13	DÜKKAN	481	47587	7423/9522184	100531951	2548652003
68	TİCARET	Z	14	DÜKKAN	481	47588	7423/9522184	100531956	1836474963
69	TİCARET	Z	15	DÜKKAN	481	47589	4940/9522184	100531961	1288692450
70	TİCARET	Z	16	DÜKKAN	481	47590	7667/9522184	100531966	1436587545

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sok.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 031 054 93 89 Tlc.Sic.No:256696
www.netpa.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL
Mersis No: 0631094920000019

71	TİCARET	Z	17	DÜKKAN	481	47591	14413/9522184	100531971	3293826800
72	TİCARET	Z	18	DÜKKAN	481	47592	10413/9522184	100531975	3184329690
73	TİCARET	Z	19	DÜKKAN	481	47593	11008/9522184	100531980	3631915778
74	TİCARET	Z	20	DÜKKAN	481	47594	11082/9522184	100531985	1031301805
75	TİCARET	Z	21	DÜKKAN	481	47595	5625/9522184	100531990	1424588836
76	TİCARET	Z	22	DÜKKAN	481	47596	9902/9522184	100531996	3171129939
77	TİCARET	Z	23	DÜKKAN	481	47597	20448/9522184	100532001	1584783359
78	TİCARET	Z	24	DÜKKAN	481	47598	14660/9522184	100532007	2211462052
79	TİCARET	Z	25	DÜKKAN	481	47599	10805/9522184	100532012	2734944610
80	TİCARET	Z	26	DÜKKAN	481	47600	10879/9522184	100532017	2304458843
81	TİCARET	1	27	DÜKKAN	481	47601	3057/9522184	100532018	1746476371
82	TİCARET	1	28	DÜKKAN	481	47602	2706/9522184	100532019	1126699923
83	TİCARET	1	29	DÜKKAN	481	47603	2706/9522184	100532024	2699541997
84	TİCARET	1	30	DÜKKAN	481	47604	2706/9522184	100532033	2933235083
85	TİCARET	1	31	DÜKKAN	481	47605	2706/9522184	100532042	1081395533
86	TİCARET	1	32	DÜKKAN	481	47606	2706/9522184	100532045	2722699446
87	TİCARET	1	33	DÜKKAN	481	47607	2706/9522184	100532046	1174393320
88	TİCARET	1	34	DÜKKAN	481	47608	2706/9522184	100532048	2339857217
89	TİCARET	1	35	DÜKKAN	481	47609	2706/9522184	100532052	3449821507
90	TİCARET	1	36	DÜKKAN	481	47610	2706/9522184	100532057	3100033509
91	TİCARET	1	37	DÜKKAN	481	47611	2706/9522184	100532062	2461652071
92	TİCARET	1	38	DÜKKAN	481	47612	2706/9522184	100532066	3896505330
93	TİCARET	1	39	DÜKKAN	481	47613	2907/9522184	100532068	3384122010
94	TİCARET	1	40	DÜKKAN	481	47614	3009/9522184	100532069	1089200677
95	TİCARET	1	41	DÜKKAN	481	47615	2805/9522184	100532074	3406022941
96	TİCARET	1	42	DÜKKAN	481	47616	2805/9522184	100532079	1153999550
97	TİCARET	1	43	DÜKKAN	481	47617	2805/9522184	100532084	1854475504
98	TİCARET	1	44	DÜKKAN	481	47618	2900/9522184	100532090	2062666132

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 16.10.2020 tarihi itibarıyla alımına başlanan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyan:

▲Yönetim Planı : 22/06/2018 (27/06/2018 tarih 16409 yevmiye ile.)

▲...KM ne Çevrilmiştir. (24/04/2019 tarih 10542 yevmiye ile.)

Serh:

▲0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (4910-4911- 4912-4913-4914 Nolu Trafo merkezi ve Kablo Geçiş Yeri) Lehtar: TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (TEDAŞ) (22/06/2018 tarih 15908 yevmiye ile)

*Kira sözleşmesi kablo ve elektrik tefrişatı geçişi için konulmuş olup olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

*Taşınmazlara ait takyidat kayıtları müşteri bilgisi ile temin edilmemiştir.

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

Söz konusu taşınmazlar için son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi, gayrimenkullerin hukuki durumunda ve imar durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir. Mülkiyet bilgilerinde 27/06/2018 tarihli kat irtifakı tesis işlemi bulunmaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, pafta örneği ve alınan sözlü bilgide Veysel Karani Mahallesi, 8085 Ada 36 numaralı parselin 15.02.2010 Onay Tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında "Konut Alanı" içerisinde kalmakta olduğu Emsal: 1, Taks: 0,4 Hmax: 12,50m (4 kat) yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

İmar Hakkı Transferi: Konut, ticaret + konut ve ticaret fonksiyonlarında kalan bir parselde/parsellerde öngörülen emsal değerine karşılık gelen inşaat alanı, bir diğer parsele/parsellere transfer edilebilir. Ancak, 3194 sayılı yasanın 18. maddesi kapsamında düzenlenecek alan sınırları dahilinde bu transfer işlemi ile 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında bu bölge için öngörülen yoğunluk değeri arttırılmaz. Bu transfer işlemi konut, ticaret + konut ve ticaret alanlarında satın alınmak ve bu alanı İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak devretmek koşuluyla gerçekleştirilebilir. İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak terk edilen parselde/parsellerde eğitim, sağlık, park, spor ve dini tesis fonksiyonları yer alacaktır. Donatı alanı olarak oluşan bu parseller, bu fonksiyonlar dışında başka bir amaçla kullanılamaz. * Konut, Ticaret ve Ticaret + Konut alanlarında ve İlçe Belediyesince uygun görülen cadde ve sokaklardaki parsellerin yola bakan cephelerinde, bina cephelerinin önünde bahçe duvarı yapılamaz. Bina hizasında bahçe duvarı yapılır. Bu alanlar için İlçe Belediyesince onaylanacak peyzaj projesine göre uygulama yapılacaktır. Ancak yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotundan itibaren 0.50 m. Yüksekliğinde duvar yapılabilir. A. Konut Alanları : TAKS: 0,07 KAKS: 0,14 3 KAT TAKS: 0,40 KAKS: 0,70 3 KAT TAKS: 0,40 KAKS: 0,90 4 KAT TAKS: 0,40 KAKS: 1,00 4 KAT TAKS: 0,40 KAKS: 1,30 5 KAT Bina Büyüklükleri Min. Bina cephesi : 6m. Min. Bina derinliği : 7m. Maks. Bina cephesi : 40m. Maks. Bina taban alanı : 900 m² Min. Bina taban alanı : 42 m² Parsel büyüklüğü 5000 m²den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

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

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

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

Söz konusu taşınmazlar paylı mülkiyet ile Halk GYO ve Vakıf GYO adına kayıtlıdır.

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

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

Mimari Proje:

Sancaktepe Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan 15.09.2015 onay tarihli kat irtifakına esas mimari projeler.

Resmi Belgeler:

A BLOK : 04.11.2015 tarih ve 1120598/13605 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 29.12.2016 tarih 1336699-14570 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 08.02.2019 tarih 2019/11756 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi.

B BLOK : 04.11.2015 tarih ve 1120598/13606 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 29.12.2016 tarih 1336699-14572 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 08.02.2019 tarih 2019/11772 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

C BLOK : 04.11.2015 tarih ve 1120598/13607 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 29.12.2016 tarih 1336699-14573 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 08.02.2019 tarih 2019/11790 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

D BLOK : 04.11.2015 tarih ve 1120598/13608 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 29.12.2016 tarih 1336699-14574 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 08.02.2019 tarih 2019/11796 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

E BLOK : 04.11.2015 tarih ve 1120598/13609 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 29.12.2016 tarih 1336699-14575 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 08.02.2019 tarih 2019/11812 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

F BLOK : 04.11.2015 tarih ve 1120598/13610 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 29.12.2016 tarih 1336699-14576 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 08.02.2019 tarih 2019/11825 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

G BLOK : 04.11.2015 tarih ve 1120598/13611 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 29.12.2016 tarih 1336699-14577 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 08.02.2019 tarih 2019/11834 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

H BLOK : 04.11.2015 tarih ve 1120598/13612 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 29.12.2016 tarih 1336699-14578 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 08.02.2019 tarih 2019/11842 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

I BLOK : 06.11.2015 tarih ve 1120598/13716 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 29.12.2016 tarih 1336699-14579 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 08.02.2019 tarih 2019/11844 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

J BLOK : 04.11.2015 tarih ve 1120598/13613 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 29.12.2016 tarih 1336699-14580 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 08.02.2019 tarih 2019/11852 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

K BLOK : 04.11.2015 tarih ve 1120598/13614 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 29.12.2016 tarih 1336699-14581 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 08.02.2019 tarih 2019/11855 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

L BLOK : 04.11.2015 tarih ve 1120598/13615 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 29.12.2016 tarih 1336699-14582 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 08.02.2019 tarih 2019/11856 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

M BLOK : 06.11.2015 tarih ve 1120598/13619 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 29.12.2016 tarih 1336699-14584 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 08.02.2019 tarih 2019/11860 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

N BLOK : 04.11.2015 tarih ve 1120598/13616 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 29.12.2016 tarih 1336699-14585 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 08.02.2019 tarih 2019/11867 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

O BLOK : 04.11.2015 tarih ve 1120598/13617 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 29.12.2016 tarih 1336699-14586 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 08.02.2019 tarih 2019/11873 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

R BLOK : 04.11.2015 tarih ve 1120598/13618 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 29.12.2016 tarih 1336699-14589 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 08.02.2019 tarih 2019/11892 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

S BLOK : 06.11.2015 tarih ve 1120598/13713 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 29.12.2016 tarih 1336699-14590 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 08.02.2019 tarih 2019/11895 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

T BLOK : 06.11.2015 tarih ve 1120598/13714 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 29.12.2016 tarih 1336699-14593 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 08.02.2019 tarih 2019/11901 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
Söz konusu proje İstanbul Ülke Yapı Denetim A.Ş. tarafından denetlenmektedir. Adres: Tatlısu Mahallesi, Şenol Güneş Bulvarı, Mira Tower Residence No: 2 D: 10 Ümraniye/İSTANBUL

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel üzerinde yapı ruhsatları alınmış, mimari projeleri onaylanmış ve iskân belgeleri alınmış Bizimtepe Aydos Konutları bulunmaktadır. Söz konusu değerlendirme, hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazların bulunduğu sitede tüm bloklar için ayrı ayrı olarak 01.08.2018 tarihli B sınıfı enerji kimliği bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Sancaktepe, İstanbul İli, Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapımcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km²'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli

Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. 71 km. olan Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli ilinden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traça Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) Göllerinin suları denizle teması olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.



İstanbul Nüfusu

İSTANBUL
Nüfus: 15.519.267

* 1-3 Ocak

İstanbul nüfusu bu önceki yıla göre 451.543 artmıştır.

İstanbul nüfusu 2019 yılına göre 15.519.267'dir.

Bu nüfus 7.790.256 erkek ve 7.729.011 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise %50,20 erkek, %49,80 kadındır.

SANCAKTEPE
Nüfus: 436.733

Sancaktepe nüfusu 2019 yılına göre 436.733

Bu nüfus, 221.420 erkek ve 215.313 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise %50,70 erkek, %49,30 kadındır.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıncık Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D.631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL
Mersis No: 0631054978900019

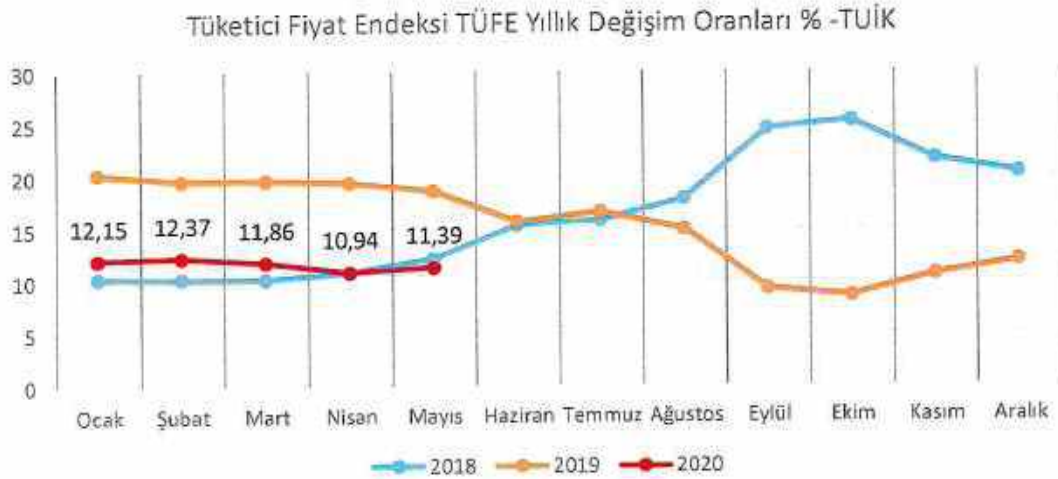
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



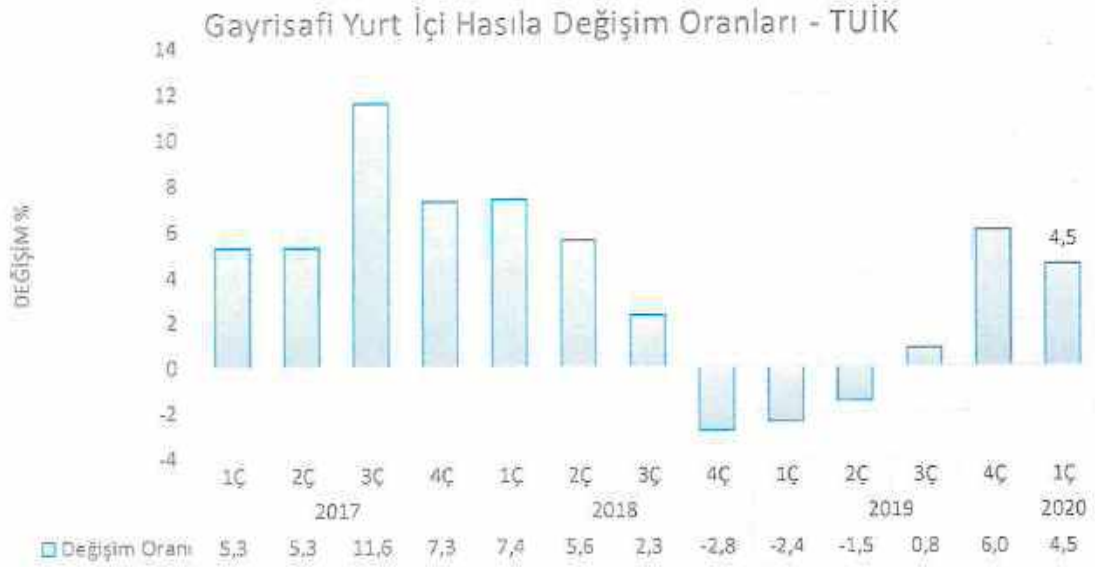
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,39 arttı. (TÜİK.)

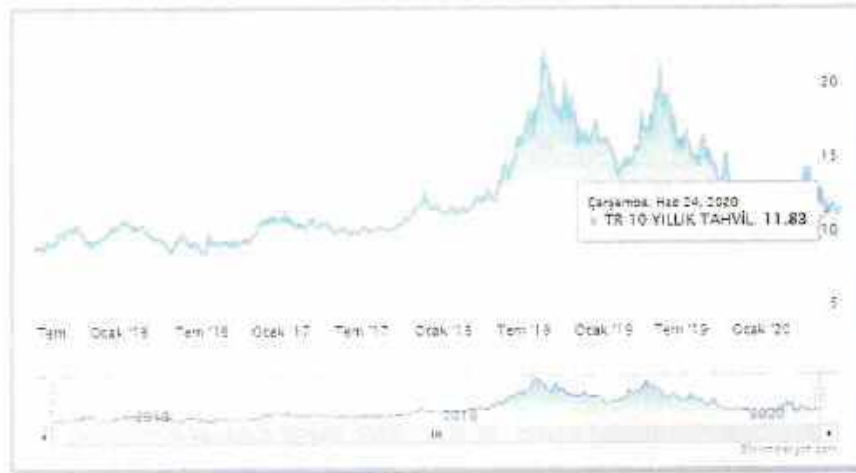
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



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

GSYH 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 3, sanayi sektörü yüzde 6,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TÜİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2020 itibarıyla ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

A Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmazların bulunduğu Bizimtepe Aydos Konutları 95.221,84 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, 19 adet konut ve ticaret bloktan oluşmaktadır. Bu bloklara ilave olarak U ve V blok kapıcı blokları ile P blok Sosyal tesis blokları bulunmaktadır. Site etrafı çevrili olup giriş kapısında 7/24 güvenlik bulunmaktadır. Site içerisinde açık/kapalı otopark, spor salonu, sauna, türk hamamı, açık / kapalı havuz gibi sosyal donatılar mevcuttur. Parselin %90'lık kısmı, yeşil alan olarak kullanılmaktadır.

A Blok; parselin kuzeybatı aksında yer almakta olup mimari projesine göre ve mahallinde 2 bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta mekanik alanlar, zemin kat ile 13 normal katta toplam 61 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

B Blok; parselin kuzey aksında yer almakta olup mimari projesine göre ve mahallinde 2 bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta mekanik alanlar, zemin kat ile 13 normal katta toplam 61 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

C Blok; parselin kuzey aksında yer almakta olup mimari projesine göre ve mahallinde 2 bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta mekanik alanlar, zemin kat ile 13 normal katta toplam 61 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

D Blok; parselin kuzey aksında yer almakta olup mimari projesine göre ve mahallinde 2 bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta mekanik alanlar, zemin kat ile 13 normal katta toplam 61 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

E Blok; parselin kuzeydoğu aksında yer almakta olup mimari projesine göre ve mahallinde 2 bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta mekanik alanlar, zemin kat ile 13 normal katta toplam 61 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

F Blok; parselin kuzeydoğu aksında yer almakta olup mimari projesine göre ve mahallinde 2 bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta mekanik alanlar, zemin kat ile 13 normal katta toplam 61 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

G Blok; parselin kuzeydoğu aksında yer almakta olup mimari projesine göre ve mahallinde 2 bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta mekanik alanlar, zemin kat ile 13 normal katta toplam 61 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

H Blok; parselin kuzey aksında yer almakta olup mimari projesine göre ve mahallinde 2 bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta mekanik alanlar, zemin kat ile 13 normal katta toplam 61 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

I Blok; parselin batı aksında yer almakta olup mimari projesine göre ve mahallinde 2 bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta mekanik alanlar, zemin kat ile 13 normal katta toplam 61 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL
Mersis No: 0631054938900019

J Blok; parselin batı aksında yer almakta olup mimari projesine göre ve mahallinde 2 bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta mekanik alanlar, zemin kat ile 13 normal katta toplam 61 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

K Blok; parselin doğu aksında yer almakta olup mimari projesine göre ve mahallinde 2 bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta mekanik alanlar, zemin kat ile 13 normal katta toplam 61 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

L Blok; parselin doğu aksında yer almakta olup mimari projesine göre ve mahallinde 2 bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta mekanik alanlar, zemin kat ile 13 normal katta toplam 61 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

M Blok; parselin doğu aksında yer almakta olup mimari projesine göre ve mahallinde 2 bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta mekanik alanlar, zemin kat ile 13 normal katta toplam 61 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

N Blok; parselin doğu aksında yer almakta olup mimari projesine göre ve mahallinde 2 bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta mekanik alanlar, zemin kat ile 13 normal katta toplam 61 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

O Blok; parselin doğu aksında yer almakta olup mimari projesine göre ve mahallinde 2 bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta mekanik alanlar, zemin kat ile 13 normal katta toplam 61 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

R Blok; parselin batı aksında yer almakta olup mimari projesine göre ve mahallinde 2 bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta mekanik alanlar, zemin kat ile 13 normal katta toplam 61 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

S Blok; parselin batı aksında yer almakta olup mimari projesine göre ve mahallinde 2 bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta mekanik alanlar, zemin kat ile 13 normal katta toplam 61 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

T Blok; parselin batı aksında yer almakta olup mimari projesine göre ve mahallinde bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. 1. bodrum katta mekanik alanlar, zemin katta; 1, 1 normal katta 2 olmak üzere toplam 3 bağımsız bölüm kreşten oluşmaktadır.

Ticaret Blok; parselin batı aksında yer almakta olup mimari projesine göre ve mahallinde bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. 1. bodrum katta mekanik alanlar, zemin kat ile 1 normal katta toplam 44 bağımsız bölüm dükkandan oluşmaktadır.

Konu proje içerisinde meskenler 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir. Tamamı benzer yapı kalitesine sahip olup içerisinde salon ve odaların zemini laminat parke, ıslak zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boya kaplamadır. İç kapılar mobilya kapı, pencereler ısı camlı pvc doğrama, ısınma sistemi merkezi pay ölçerli sistem, dış kapısı ise çelik kapıdır. Taşınmazların tamamının kat, alan m² bilgisi değerlendirme tablosunda belirtilmiştir.

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

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

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

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

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 457 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 031 054 93 89 Tlc.Sic.No:256696
www.netgr.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No: 0621054938900019

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

Söz konusu taşınmazlar içerisinde mülk olan meskenler görülmüş ve boş olduğu gözlenmiştir. Ticari taşınmazların bir kısmı boş vaziyettedir. Halihazırda boş olan mesken ve ticari üniteler de niteliğine uygun kullanımda olacak şekilde inşa edilmiş durumdadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

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

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

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

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sincir Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe Y.D. 631 054 93 89/Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900018

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

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

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli

alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın *tıpatıp* veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Konut]: Konu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu binanın 4. katında yer alan, 88m² olarak beyan edilen ancak 68m² olduğu bilinen 2+1 dubleks daire, 440.000-TL bedel ile satılıktır.

$$440.000 \text{ TL} \times 0,9 \text{ Pazarlık Payı} / 68\text{m}^2 = \sim 5.823\text{-TL/m}^2$$

KW Angora Gayrimenkul: 0507 646 12 53

Emsal 2 [Konut]: Konu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu binanın 6. katında yer alan, 88m² olarak beyan edilen ancak 68m² olduğu bilinen 2+1 dubleks daire, 450.000-TL bedel ile satılıktır.

$$450.000 \text{ TL} \times 0,9 \text{ Pazarlık Payı} / 68\text{m}^2 = \sim 5.955\text{-TL/m}^2$$

Bizimtepe Aydos Gayrimenkul: 0533 199 38 12

Emsal 3 [Konut]: Konu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu binanın 6. katında yer alan, 88m² olarak beyan edilen ancak 68m² olduğu bilinen 2+1 dubleks daire, 450.000-TL bedel ile satılıktır. Şerefiyesi yüksek olarak pazarlanmaktadır.

$$470.000 \text{ TL} \times 0,85 \text{ Pazarlık Payı} / 68\text{m}^2 = \sim 5.878\text{-TL/m}^2$$

Remax Arge Gayrimenkul: 0536 956 46 46

Emsal 4 [Konut]: Konu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu binanın 8. katında yer alan, 127m² olarak beyan edilen ancak 100m² olduğu bilinen 2+1 daire, 640.000-TL bedel ile satılıktır.

$$640.000 \text{ TL} \times 0,9 \text{ Pazarlık Payı} / 100\text{m}^2 = \sim 5.760\text{-TL/m}^2$$

Remax Arge Gayrimenkul: 0505 515 22 49

Emsal 5 [Konut]: Konu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu binanın 10. katında yer alan, 127m² olarak beyan edilen ancak 100m² olduğu bilinen 2+1 daire, 640.000-TL bedel ile satılıktır.

$$635.000 \text{ TL} \times 0,9 \text{ Pazarlık Payı} / 100\text{m}^2 = \sim 5.715\text{-TL/m}^2$$

Turyap Gayrimenkul: 0534 694 38 39

Emsal 6 [Konut]: Konu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu binanın 7. katında yer alan, 127m² olarak beyan edilen ancak 100m² olduğu bilinen 2+1 daire, 640.000-TL bedel ile satılıktır.

$$645.000 \text{ TL} \times 0,9 \text{ Pazarlık Payı} / 100\text{m}^2 = \sim 5.805\text{-TL/m}^2$$

Aremas Gayrimenkul: 0538 046 95 52

Emsal 7 [Dükkan]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede cadde üzeri, taşınmazlara göre ticari potansiyeli daha düşük konumda, 90m² alanlı dükkan, 450.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

$$450.000 \text{ TL} \times 0,95 \text{ Pazarlık} / 90\text{m}^2 \times 1,2 \text{ Şerefiye Farkı} = \sim 5.700 \text{ TL/m}^2$$

Deniz Gayrimenkul: 0530 052 20 24

Emsal 8 [Dükkan]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede cadde üzeri, taşınmazlara göre ticari potansiyeli daha iyi konumda, 374m² alanlı dükkan, 2.600.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

$2.600.000 \text{ TL} \times 0,85 \text{ Pazarlık} / 374 \text{ m}^2 = \sim 5.909 \text{ TL/m}^2$

Yücel Gayrimenkul: 0530 323 91 89

Emsal 9 [Dükkan]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede cadde üzeri, taşınmazlara göre ticari potansiyeli daha iyi konumda, 220m² alanlı dükkan, 1.500.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

$1.500.000 \text{ TL} \times 0,85 \text{ Pazarlık} / 220 \text{ m}^2 = \sim 5.705 \text{ TL/m}^2$

Vadi Gayrimenkul: 0533 669 48 39

Emsal 10 [Daire - Kira]: Konu taşınmazların bulunduğu sitede, projesine göre 2+1 tertipli 68 m² alanlı, 3. katta yer alan daire için aylık 1.750 TL kira istenmektedir.

Birim Kira Değeri: $1.750 \text{ TL} / 110 \text{ m}^2 = 26 \text{ TL/m}^2$

Remax Arge: 0546 799 11 72

Emsal 11 [Daire - Kira]: Konu taşınmazların bulunduğu sitede, projesine göre 2+1 tertipli 110 m² alanlı, 2.katta yer alan daire için aylık 2.750 TL kira istenmektedir.

Birim Kira Değeri: $2.750 \text{ TL} / 110 \text{ m}^2 = 25 \text{ TL/m}^2$

Turyap Gayrimenkul: 0534 694 38 39

Emsal 12 [Dükkan - Kira]: Konu taşınmazların bulunduğu mahallede ve taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, alt katları ticari üst katları konut olan ana gayrimenkulde bulunan, ticari yoğunluğu düşük kısımda zemin kat 90m², sokak cepheli dükkan 3.000 TL bedelle kiralıktır. Bölgede kira amorti süresinin 18 yıl, kapitalizasyon oranının ise 0,0555 olacağı düşünülmektedir.

Birim Kira Değeri: $3.000\text{-TL} / 80 \text{ m}^2 = 33\text{-TL/m}^2$

Remax Arge: 0541 627 19 80

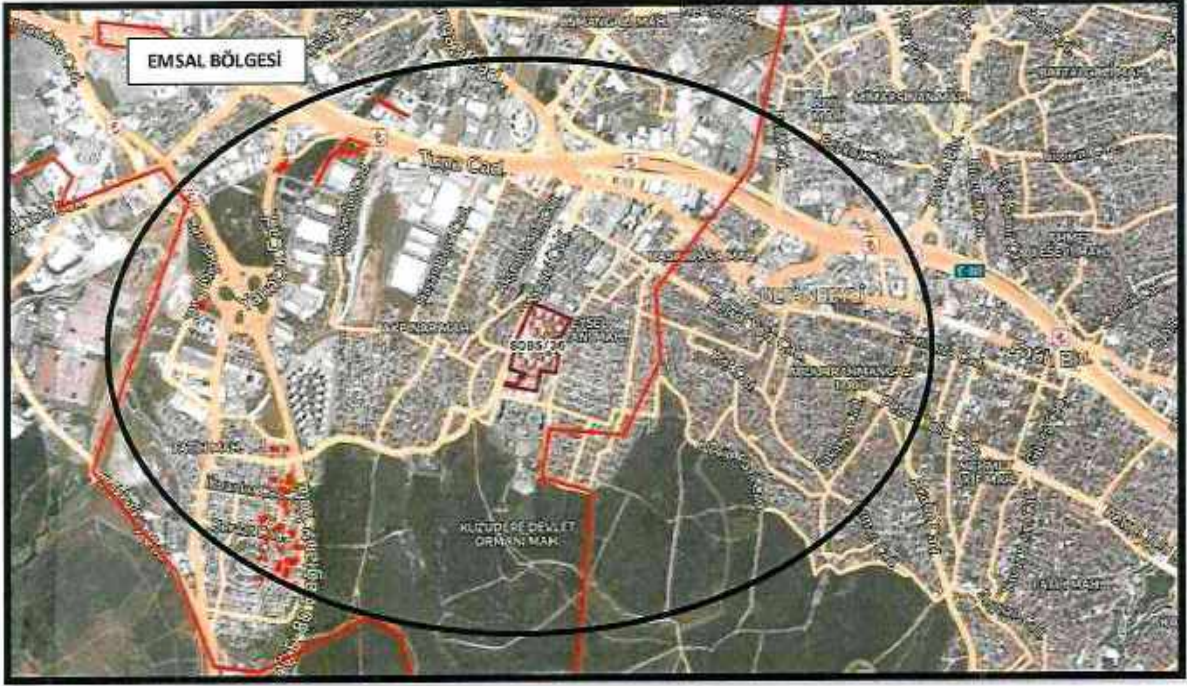
Emsal 13 [Dükkan - Kira]: Konu taşınmazların bulunduğu mahallede ve taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, alt katları ticari üst katları konut olan ana gayrimenkulde bulunan, ticari yoğunluğu daha iyi kısımda zemin kat 250m², cadde cepheli dükkan 10.000 TL bedelle kiralıktır. Bölgede kira amorti süresinin 16 yıl, kapitalizasyon oranının ise 0,0625 olacağı düşünülmektedir.

Birim Kira Değeri: $10.000\text{-TL} / 250 \text{ m}^2 = 40\text{-TL/m}^2$

Mirza Gayrimenkul: 0553 979 41 81

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırat Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.B. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0631054938900019

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



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

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

Bölgede yapılan araştırmalarda, bölgeye hâkim emlakçılar ve esnaflar ile yapılan görüşmeler ile satılmış/satılık ilan ve bilgiler neticesinde, yukarıda bahsedilen düzeltmeler ışığında rapora konu taşınmazların bulunduğu konuma yakın, benzer yaş ve yapı kalitesinde kattaki farklı cephedeki meskenlerin ortalama 5.500 TL/m² ile 6.500 TL/m² arasında birim değerden satış olduğu gözlemlenmiştir. Aynı şekilde zemin kat dükkanların ise konum ve alan, ticari potansiyel, cephe durumuna göre 8000 TL/m² - 10000 TL/m² arasında değişebileceği gözlemlenmiştir. Bölgede yapılan konut kiralık emsal çalışmalarında aynı site içerisinde 20 TL/m² ile 25TL/m² arasında birim kira değerinin değiştiği, yakın çevresindeki daha eski yapılarda ise bu rakamların 13 TL/m² ile 17 TL/m² arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Taşınmazların çevresinde farklı lokasyonlarda konumlu dükkanların zemin kat kira birim değerlerinin ise ticari yoğunluk, alan, cephe, yaş gibi etkenlere göre ortalama 40 TL/m² civarında olduğu, yer yer ise ticari yoğunluğu yüksek kısımlarda 55 TL/m² birim kira değerine kadar çıktıkları gözlemlenmiştir.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D.631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgo.com.tr Sermaye:1.200.000,00- TL
Mersis No: 0631054928900019

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu 98 adet bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre ölçümlenen brüt alanları üzerinden kat, katta bulunduğu konum, alan ve cephe durumları dikkate alınarak takdir edilen birim değerler üzerinden aşağıdaki tabloda detaylı şekilde gösterilmiştir. Dubleks meskenler normal katta yer alıyor olması sebebiyle kat ayrımı yapılmamıştır. T blokta bulunan Kreş nitelikli taşınmazın ticari potansiyelinin olmaması, alanının oldukça büyük olması, kısıtlı alıcı kitlesine sahip olması, natamam olması vb. faktörler değerlemede dikkate alınmıştır. Ayrıca Ticaret blokta bulunan işyerlerinin ticari hareketliliği orta seviyede olduğu, içerisinde eksik imalat olduğu gözlenmiştir. Bazı taşınmazların Bodrum + Zemin katlı olması sebebiyle her katın şerefiyesi gözetilmiş ve aşağıdaki hesap yapılmıştır. Bodrum katlar zemin kat değerine ¼ oranla indirgenmiştir. 1.kat alanları ise reklam kabiliyetleri yüksek olması sebebiyle 7.800 TL/m2 olarak değerlendirilmiştir. Değer tablosunda bu bağımsız bölümler için ortalama değer ve toplam alan üzerinden hesap gösterilmiştir.

Pazar yaklaşımı neticesinde yasal alanlar üzerinden değerlendirme yapılmış ayrıca kattaki konum, cephe, alan ve teras kullanımının kattığı şerefiye birim değerde dikkate alınmıştır. Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda aşağıdaki değer tablosunda detaylandırıldığı üzere değerlendirme konusu taşınmazda yer alan alan 98 adet bağımsız bölüm için **56.250.000,00 TL** Pazar değeri takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırt Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe Y.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256699
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900019

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

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

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

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

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazlar kat irtifaklı, bağımsız bölüm niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgeleri alınmıştır. Bu sebeple maliyet yaklaşımı yöntemi değerlendirilmediği için kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirilme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

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

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

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

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde söz konusu mesken nitelikli taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 18-20 yıl, zemin kat dükkân nitelikli taşınmazlarda ise bu süre ortalama yaklaşık 15-17 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre meskenler için 0,05 (%5) zemin kat dükkânlar için 0,0625 (%6,25) olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmazlar için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir gelir getirici mülk olmaması sebebiyle değerlendirilmede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Söz konusu 98 adet bağımsız bölüm içerisinde toplam 67 adet mesken 7726 m², toplam 47 adet (44 Dükkan ve 3 Kreş) dükkan 3.576m² brüt kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde konu meskenler için ortalama 21,00 TL/m², dükkanlar için ortalama 33,00 TL/m² aylık bazda birim kira değeri takdir edilmiştir.

Sonuç olarak, Gelir Yaklaşımı yönteminde kullanılan doğrudan kapitalizasyon methodu neticesinde taşınmazlara **52.450.000,-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Buna göre 98 bağımsız bölüm için **242.000,-TL** toplamda aylık kira değeri belirlenmiştir.

Ticari bloklar toplam kira değeri **91.700,00 TL** dir. Bodrum katlar, zemin kat değerine indirgenerek toplam alan üzerinde tek bir birim değeri belirlenmiştir.

Konut ve kreş blokları toplam kira değeri **150.300,00 TL** dir.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %50-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %35-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar kat irtifaklı b.b. ler olup müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır. Sadece parsel üzerinde bulunan 98 adet bağımsız bölümün değerlemesi talep edilmiş ve çalışmalar bu taşınmazları içerecek şekilde yapılmıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

7. SONUC

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi ve Veysel Karani Mahallesi, 8085 Ada 36 numaralı parselde bulunan Bizimtepe Aydos Konutları içerisinde 98 Adet konut ve ticari nitelikli taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazların kat irtifaklı olmaları ve genelinin konut ağırlıklı olması sebebiyle sadece pazar analizi yaklaşımı kullanılmıştır. Böylelikle;

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

Rakamla; 56.250.000,00-TL ve Yazıyla; (Elli Altı Milyon İki Yüz Elli Bin Türk Lirası)

Taşınmazların tamamının aylık toplam KDV Hariç 242.000 TL bedelle kiralanabileceği kanaatine varılmıştır.

Konut vasıflı taşınmazların %1 KDV dahil Toplam Satış Değeri : 30.239.400,00 TL'dir.

Ticari vasıflı taşınmazların %18 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 31.045.800,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$:8,5000 TL 'dir.*

Buğra Uğur Yap Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408393	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, İskân Belgeleri

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeler

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır SK No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 681 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netg.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL
Mersis No: 0631054928900018