



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mh. Servet Ersoy Cd. Çiğdem Yıkılı No:1-10 Çankaya
Tel:0312 487 00 81, 0312 487 00 82 Fax: 0312 487 60 81 ANKARA
Halk Yatırım Danışmanlığı A.Ş. www.netcc.com.tr
Tic.Sic.No:255881 Şirket No:1.000.000.007L

Net Özel 2019 - 1102

Aralık, 2019



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2019
Rapor Numarası	Özel 2019-1102
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi ve Samandı Mahallesi 8085 Ada 36 numaralı parselde bulunan Bizimtepe Aydos Konutları içerisinde yer alan " 363 Adet B.B." konut ve ticari nitelikli taşınmazın piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Otuz Yedi (37) 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. maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mh. Sente Erişim Co. Çoban Yıldı. Sk. No:110 Çankaya
Tic. Sic. No: 274750/01 (Sarı) Pk: 06 10 467 10 34 ANKARA
Nispetiye Mah. Etiler 331 054 9509 www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 285069 Sermaye: 1.200.000 00 TL

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyifat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
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	17
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	17
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	18
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	18
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	18
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	19
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	19
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	19
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	19
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	20
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	23

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	23
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	25
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	25
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	25
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
5.1	Pazar Yaklaşımı	27
5.2	Maliyet Yaklaşımı	31
5.3	Gelir Yaklaşımı	32
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	34
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metodların ve Nedenlerinin Açıklanması	34
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	35
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	35
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	35
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	35
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	35
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiryle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
7.	SONUÇ	35
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	35
7.2	Nihai Değer Takdiri	36
8.	UYGUNLUK BEYANI	37
9.	RAPOR EKLERİ	37

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2019-1102 / 31.12.2019
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	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.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Veysel Karani Mah. Kanuni Caddesi, Bizimtepe Aydos Konutları Sitesi Sancaktepe / İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi ve Samandıra Mahallesi, 8085 Ada 36 nolu parselde bulunan Bizimtepe Aydos Konutları içerisinde 363 Adet konut ve ticari nitelikli taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu Bizimtepe Aydos Konutları içerisinde bulunan taşınmazlar fiilen bir kısmı boş, bir kısmı mesken, bir kısmı da dükkan olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	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. Taşınmazlar imar açıklamasında bulunan plan notlarına istinaden inşa edilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	196.575.000,00-TL (Yüz Doksan Altı Milyon Beş Yüz Yetmiş Beş Bin Türk Lirası)
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	231.958.500,00-TL (İki Yüz Otuz Bir Milyon Dokuz Yüz Elli Sekiz Bin Beş Yüz Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar, yerinde görülmüş kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Buğra Uğur YAP – SPK Lisans No: 408393 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 16.12.2019 itibariyle başlanmış 26.12.2019 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 31.12.2019 tarihinde Özel 2019-1102 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 363 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 tabi 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 Tarihi ve Numarası

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.02.2019 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 için Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Nispetiye Sok. No: 51 Kat: 5/10 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 274900 Şirket Sic. No: 274900
Tic. Sic. No: 274900 Şirket Sic. No: 274900
Tic. Sic. No: 274900 Şirket Sic. No: 274900

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUS) 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 Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldızı Sok. 1/10 Çankaya – 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 : Şehit Ersan Caddesi Çoban Yıldızı Sokak 1/10 Çankaya - 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 : 928.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 28,00
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 değerlendirilmesi talep edilen 363 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 ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Merkezi: Şehit Ersan Caddesi Çoban Yıldızı Sok. No: 1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 Pbx: 0312 467 00 61 ANKARA
Net Vergi Dairesi: ESKİ 264 9386 www.netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 265026 Sermaye: 1.200.000,- TL

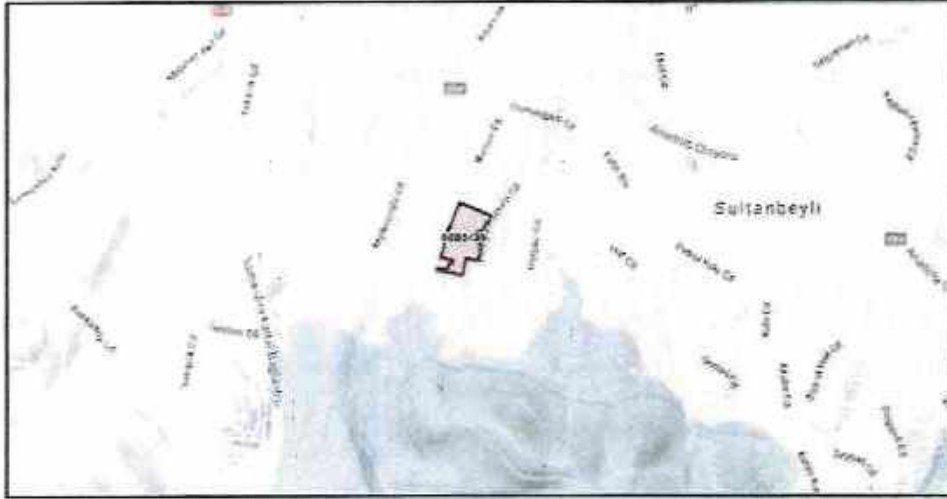
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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.
Mik. Behin Eisaç Cd. Çoban Yılızlı Sk. No:110 Çankaya
Tel:0312 487 21 51 (Tic.) Fax:0312 487 00 34 AYLIKARA
http://www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 285096 Sermaye: 1.200.000.000 TL



KONU TAŞINMAZLAR



Koordinatlar

Enlem: 40.966856

Boylam: 29.235773

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mkt. Sekt. Sırtın Cd. 65/10 Kat: 6/10 Katlı Çankaya
Tel: 0312 487 00 81 (Genl) Fax: 0312 487 00 84 ANKARA
Hot. Yığılma: 851 051 8188 www.netgyo.com.tr
Tic. Sic. No: 295200 Şirket Yayı: 1.200.000 TL

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)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 27.06.2018 / 16409 (Kat irtifakı Tesisi)

TAPU KAYITLARI TABLOSU									
SIRA	BLOK	KAT	BB NO	NİTELİK	CİLT	SAYFA	ARSA PAY/PAYDA	TAŞINMAZ ID	UAVT
1	A	2	2	DAİRE	470	46539	12571/9522184	100530631	2501251389
2	A	2	3	DAİRE	470	46540	12571/9522184	100530633	3218529331
3	A	1	6	DAİRE	470	46543	9102/9522184	100530637	3414120975
4	A	1	7	DAİRE	470	46544	9102/9522184	100530638	1489888320
5	A	1	8	DAİRE	470	46545	7769/9522184	100530639	3836507735
6	A	2	10	DAİRE	470	46547	9818/9522184	100530642	3750409769
7	A	6	29	DAİRE	470	46566	10027/9522184	100530669	3316324692
8	A	7	32	DAİRE	470	46569	7805/9522184	100530672	2539352555
9	A	8	40	9. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	470	46577	5615/9522184	100530680	2363556479
10	A	9	41	DAİRE	470	46578	7924/9522184	100530681	2050067988
11	A	10	46	DAİRE	470	46583	10731/9522184	100530686	1714378500
12	A	10	49	11. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	470	46586	5671/9522184	100530689	3238029288
13	A	12	54	DAİRE	470	46591	8239/9522184	100530694	3271026266
14	A	12	57	DAİRE	470	46594	8181/9522184	100530697	312232378
15	B	2	3	DAİRE	471	46601	12773/9522184	100530704	1863174197
16	B	1	6	DAİRE	471	46604	9255/9522184	100530707	2237560178
17	B	1	7	DAİRE	471	46605	9255/9522184	100530708	3979902628
18	B	2	11	DAİRE	471	46609	5518/9522184	100530712	1019002136
19	B	2	12	DAİRE	471	46610	7254/9522184	100530713	3659515104
20	B	3	16	DAİRE	471	46614	9710/9522184	100530717	2941639086

21	B	4	19	DAİRE	471	46617	9378/9522184	100530720	3487021549
22	B	4	20	DAİRE	471	46618	9378/9522184	100530721	2218661326
23	B	5	25	DAİRE	471	46623	9378/9522184	100530726	3879406753
24	B	7	32	DAİRE	471	46630	7882/9522184	100530733	3394022630
25	B	8	37	DAİRE	471	46635	9465/9522184	100530738	2600849109
26	B	8	38	DAİRE	471	46636	9465/9522184	100530739	3540119066
27	B	9	42	DAİRE	471	46640	9545/9522184	100530743	1981669771
28	B	5	43	DAİRE	471	46641	9545/9522184	100530744	1120399413
29	B	10	49	11. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	471	46647	5578/9522184	100530750	3108733050
30	B	11	52	DAİRE	471	46650	10862/9522184	100530753	2206462787
31	B	12	54	DAİRE	471	46652	8037/9522184	100530755	1024101626
32	B	13	59	DAİRE	471	46657	10581/9522184	100530760	2534850207
33	B	13	60	DAİRE	471	46658	10581/9522184	100530761	3168430837
34	B	13	61	DAİRE	471	46659	7623/9522184	100530762	2449053111
35	C	1	5	DAİRE	471	46664	7696/9522184	100530767	1837675238
36	C	1	7	DAİRE	471	46666	9255/9522184	100530769	2753544291
37	C	2	9	DAİRE	471	46668	7454/9522184	100530771	2933238889
38	C	3	17	DAİRE	471	46676	7805/9522184	100530779	2064768399
39	C	7	33	DAİRE	471	46692	9844/9522184	100530795	2874141332
40	C	9	42	DAİRE	472	46701	9545/9522184	100530810	1196094873
41	C	9	44	DAİRE	472	46703	7995/9522184	100530815	1057700559
42	C	10	48	DAİRE	472	46707	7707/9522184	100530826	2726543867
43	C	12	57	DAİRE	472	46716	8261/9522184	100530855	2893338851
44	C	13	58	DAİRE	472	46717	7877/9522184	100530859	1258993615
45	C	13	61	DAİRE	472	46720	7877/9522184	100530863	2242361075
46	D	2	3	DAİRE	472	46723	12486/9522184	100530866	3202329052
47	D	1	7	DAİRE	472	46727	9015/9522184	100530870	2675245688
48	D	1	8	DAİRE	472	46728	7981/9522184	100530871	2783242890
49	D	2	12	DAİRE	472	46732	7728/9522184	100530875	1548081196
50	D	3	14	DAİRE	472	46734	8093/9522184	100530877	3875507489
51	D	4	18	DAİRE	472	46738	8142/9522184	100530881	1447388859
52	D	4	22	5. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	472	46742	5827/9522184	100530885	2750544609
53	D	6	27	DAİRE	472	46747	7938/9522184	100530890	2809641620
54	D	6	29	DAİRE	472	46749	9955/9522184	100530892	1433587506
55	D	7	32	DAİRE	472	46752	8163/9522184	100530895	1466286521
56	D	7	34	DAİRE	472	46754	9616/9522184	100530897	4021601226
57	D	7	35	DAİRE	472	46755	8163/9522184	100530898	2910438627
58	D	8	36	DAİRE	472	46756	8219/9522184	100530899	3828707152
59	D	8	40	9. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	472	46760	5877/9522184	100530903	2723244899
60	D	9	41	DAİRE	472	46761	8289/9522184	100530904	2189562453
61	D	9	43	DAİRE	472	46763	9305/9522184	100530906	3628024759
62	D	9	44	DAİRE	472	46764	8289/9522184	100530907	3097933315
63	D	10	48	DAİRE	472	46768	7980/9522184	100530911	2455054813
64	D	11	50	DAİRE	472	46770	7980/9522184	100530913	3079033191
65	D	11	52	DAİRE	472	46772	10607/9522184	100530915	2436755850
66	D	11	53	DAİRE	472	46773	8016/9522184	100530916	2870238686
67	D	12	54	DAİRE	472	46774	8609/9522184	100530917	1319591044
68	D	12	56	DAİRE	472	46776	13452/9522184	100530919	2244160103
69	D	12	57	DAİRE	472	46777	8551/9522184	100530920	1175596442
70	D	13	58	DAİRE	472	46778	8159/9522184	100530921	1281793222
71	D	13	60	DAİRE	472	46780	10327/9522184	100530923	3351127704
72	E	2	1	DAİRE	472	46782	8972/9522184	100530925	3457020950
73	E	2	2	DAİRE	472	46783	12675/9522184	100530926	3875205597
74	E	1	6	DAİRE	472	46787	9015/9522184	100530930	4053401180
75	E	1	7	DAİRE	472	46788	9015/9522184	100530931	3394622512

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 M. Şenel Ertürk Çiğdem Fıratlı Şahin T. Çiğdem
 Tel: 0312 471 00 61 (50) Faks: 0312 471 00 52
 Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
 K. S. No: 291990 Etiler/Beşiktaş/İstanbul

76	E	2	10	DAİRE	472	46791	9733/9522184	100530934	2970428145
77	E	2	11	DAİRE	472	46792	9720/9522184	100530935	1686179464
78	E	6	29	DAİRE	473	46810	9955/9522184	100530954	3363724190
79	E	6	30	DAİRE	473	46811	7517/9522184	100530955	1675378531
80	E	9	41	DAİRE	473	46822	7854/9522184	100530969	1683180218
81	E	9	43	DAİRE	473	46824	9305/9522184	100530971	3381722838
82	E	11	52	DAİRE	473	46833	10607/9522184	100530987	3556615874
83	E	13	59	DAİRE	473	46840	10327/9522184	100530994	2748445950
84	E	13	60	DAİRE	473	46841	10327/9522184	100530995	2425955271
85	F	4	20	DAİRE	473	46862	9160/9522184	100531016	1279392755
86	F	5	23	DAİRE	473	46865	7707/9522184	100531019	2706144702
87	F	5	25	DAİRE	473	46867	9160/9522184	100531021	3170231322
88	F	7	34	DAİRE	473	46876	9616/9522184	100531030	3371217831
89	F	8	38	DAİRE	473	46880	9233/9522184	100531034	1553582667
90	F	8	39	DAİRE	473	46881	7784/9522184	100531035	3705113553
91	F	9	42	DAİRE	473	46884	8609/9522184	100531038	3856007582
92	F	9	43	DAİRE	473	46885	9305/9522184	100531039	1154297302
93	F	10	45	DAİRE	473	46887	7566/9522184	100531041	250754141
94	F	11	52	DAİRE	473	46894	10607/9522184	100531048	2755943350
95	F	13	59	DAİRE	474	46901	9544/9522184	100531055	2782642157
96	F	13	60	DAİRE	474	46902	10327/9522184	100531056	1774976128
97	G	2	4	DAİRE	474	46907	9596/9522184	100531061	3318725110
98	G	4	19	DAİRE	474	46922	8921/9522184	100531076	3567716885
99	G	6	27	DAİRE	474	46930	8226/9522184	100531084	2436754580
100	G	7	33	DAİRE	474	46936	9368/9522184	100531090	4015601406
101	G	9	41	DAİRE	474	46944	8584/9522184	100531098	1927366474
102	G	10	45	DAİRE	474	46948	8268/9522184	100531102	1009101120
103	G	13	58	DAİRE	474	46961	8457/9522184	100531115	3413820980
104	G	13	59	DAİRE	474	46962	10059/9522184	100531116	3278526896
105	G	13	60	DAİRE	474	46963	10059/9522184	100531117	3700912805
106	H	2	2	DAİRE	474	46966	12571/9522184	100531120	2677647288
107	H	2	3	DAİRE	474	46967	11723/9522184	100531121	2194060136
108	H	2	6	DAİRE	474	46970	9102/9522184	100531124	3225728744
109	H	2	12	DAİRE	474	46976	7517/9522184	100531130	1401490469
110	H	4	19	DAİRE	474	46983	9233/9522184	100531137	3524518820
111	H	7	32	DAİRE	475	46996	7805/9522184	100531150	2095965857
112	H	7	33	DAİRE	475	46997	9694/9522184	100531151	3463919542
113	H	8	37	DAİRE	475	47001	9313/9522184	100531155	2642549311
114	H	9	42	DAİRE	475	47006	9378/9522184	100531160	2639847595
115	H	10	45	DAİRE	475	47009	7630/9522184	100531163	1511585943
116	H	13	58	DAİRE	475	47022	7804/9522184	100531176	1015701400
117	H	13	59	DAİRE	475	47023	10405/9522184	100531177	1838874863
118	I	2	2	DAİRE	475	47027	13027/9522184	100531181	1313594309
119	I	2	3	DAİRE	475	47028	13027/9522184	100531182	3848206458
120	I	1	5	DAİRE	475	47030	7484/9522184	100531184	1070900343
121	I	1	6	DAİRE	475	47031	9429/9522184	100531185	2921837866
122	I	1	7	DAİRE	475	47032	9429/9522184	100531186	3759110152
123	I	1	8	DAİRE	475	47033	7484/9522184	100531187	3075433783
124	I	2	11	DAİRE	475	47036	10507/9522184	100531190	3885704514
125	I	3	14	DAİRE	475	47039	7601/9522184	100531193	2275659817
126	I	3	15	DAİRE	475	47040	10170/9522184	100531194	1902473273
127	I	3	16	DAİRE	475	47041	10170/9522184	100531195	3198429197
128	I	4	20	DAİRE	475	47045	9574/9522184	100531199	2064468792
129	I	5	23	DAİRE	475	47048	7352/9522184	100531202	1213095738
130	I	5	24	DAİRE	475	47049	9588/9522184	100531203	3407221872
131	I	5	25	DAİRE	475	47050	9574/9522184	100531204	3376624809
132	I	6	28	DAİRE	475	47053	10760/9522184	100531207	1701180471
133	I	6	30	DAİRE	475	47055	7665/9522184	100531209	1183096328
134	I	7	34	DAİRE	475	47059	10235/9522184	100531213	3007601170
135	I	8	37	DAİRE	475	47062	9654/9522184	100531216	327628829

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mh. Şehit Ersoy Cd. Çoban Yürük Sk. No: 110 Çankaya
Tel: 0312 467 00 00 (20) Faks: 0312 467 00 24 Ankara
Hizmetleri: Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Tic. Sic. No: 265096 Şişli/İstanbul

136	I	8	38	DAİRE	475	47063	9654/9522184	100531217	3059833696
137	I	9	42	DAİRE	475	47067	9726/9522184	100531221	1270992389
138	I	9	43	DAİRE	475	47068	9726/9522184	100531222	1562781119
139	I	10	47	DAİRE	475	47072	11129/9522184	100531226	1513881463
140	I	11	52	DAİRE	475	47077	11083/9522184	100531231	3090435063
141	I	13	60	DAİRE	475	47085	10783/9522184	100531239	1207395128
142	J	2	1	DAİRE	475	47087	9181/9522184	100531241	3480419278
143	J	2	2	DAİRE	475	47088	13027/9522184	100531242	1325292140
144	J	1	5	DAİRE	475	47091	7769/9522184	100531245	1087399588
145	J	1	6	DAİRE	475	47092	9429/9522184	100531246	3484320043
146	J	1	7	DAİRE	476	47093	9429/9522184	100531247	2953637721
147	J	2	12	DAİRE	476	47098	7735/9522184	100531252	3943303853
148	J	4	18	DAİRE	476	47104	7623/9522184	100531260	1916571779
149	J	5	23	DAİRE	476	47109	7623/9522184	100531265	3135131542
150	J	7	34	DAİRE	476	47120	10235/9522184	100531276	2155064815
151	J	11	52	DAİRE	476	47138	11083/9522184	100531294	1760877421
152	J	12	54	DAİRE	476	47140	8507/9522184	100531296	3805009424
153	J	12	57	DAİRE	476	47143	8451/9522184	100531299	34732280311
154	J	13	58	DAİRE	476	47144	8065/9522184	100531300	2125664173
155	K	2	2	DAİRE	476	47149	12721/9522184	100531305	1986169074
156	K	2	4	DAİRE	476	47151	9258/9522184	100531307	3861706681
157	K	1	6	DAİRE	476	47153	9189/9522184	100531309	2968037040
158	K	1	7	DAİRE	476	47155	9189/9522184	100531310	1332490356
159	K	2	12	DAİRE	476	47159	7805/9522184	100531315	2654247309
160	K	3	16	DAİRE	476	47163	9909/9522184	100531319	1441386719
161	K	4	20	DAİRE	476	47167	9334/9522184	100531323	1450088354
162	K	5	25	DAİRE	476	47175	9334/9522184	100531328	2496752060
163	K	8	38	DAİRE	476	47185	9414/9522184	100531341	1171396508
164	K	9	42	DAİRE	476	47189	9487/9522184	100531345	2924838945
165	K	9	43	DAİRE	476	47190	9487/9522184	100531346	1030403123
166	K	10	48	DAİRE	477	47195	8065/9522184	100531351	1438387704
167	K	12	54	DAİRE	477	47201	8584/9522184	100531357	1660380955
168	K	12	56	DAİRE	477	47203	13490/9522184	100531359	1723077242
169	K	13	58	DAİRE	477	47205	8142/9522184	100531361	1385889074
170	K	13	59	DAİRE	477	47206	10522/9522184	100531362	2575649401
171	K	13	60	DAİRE	477	47207	10522/9522184	100531363	3531118234
172	K	13	61	DAİRE	477	47208	8142/9522184	100531364	3194529255
173	L	2	2	DAİRE	477	47210	12721/9522184	100531366	3337924538
174	L	2	3	DAİRE	477	47211	12721/9522184	100531367	2414255303
175	L	1	5	DAİRE	477	47213	7484/9522184	100531369	1755778063
176	L	1	6	DAİRE	477	47214	9189/9522184	100531370	1285592777
177	L	1	7	DAİRE	477	47215	9189/9522184	100531371	2030568949
178	L	2	10	DAİRE	477	47218	10262/9522184	100531374	2598450606
179	L	2	11	DAİRE	477	47219	10248/9522184	100531375	2881641084
180	L	3	15	DAİRE	477	47223	9909/9522184	100531379	2749943758
181	L	3	16	DAİRE	477	47224	9909/9522184	100531380	1647780327
182	L	4	19	DAİRE	477	47227	9334/9522184	100531383	3291126757
183	L	5	23	DAİRE	477	47231	7352/9522184	100531387	1517586044
184	L	5	24	DAİRE	477	47232	9356/9522184	100531388	3251226860
185	L	5	25	DAİRE	477	47233	9334/9522184	100531389	3034035034
186	L	6	27	DAİRE	477	47235	7665/9522184	100531391	3584216299
187	L	6	28	DAİRE	477	47236	10507/9522184	100531392	3091032725
188	L	7	33	DAİRE	477	47241	9994/9522184	100531406	3338224912
189	L	8	37	DAİRE	477	47245	9414/9522184	100531410	2888240872
190	L	8	38	DAİRE	477	47246	9414/9522184	100531411	1065199257
191	L	9	42	DAİRE	477	47250	9487/9522184	100531415	2601147651
192	L	9	43	DAİRE	477	47251	9487/9522184	100531416	2602048791
193	L	10	45	DAİRE	477	47253	7714/9522184	100531418	3882405875
194	L	10	47	DAİRE	477	47255	10849/9522184	100531420	3370624600
195	L	12	55	DAİRE	477	47263	13490/9522184	100531428	2807242199
196	L	12	56	DAİRE	477	47264	13990/9522184	100531429	3436920197
197	L	12	57	DAİRE	477	47265	10652/9522184	100531430	2578649457
198	L	13	59	DAİRE	477	47266	10652/9522184	100531432	3626213833
199	L	13	60	DAİRE	477	47267	10652/9522184	100531433	1187597263
200	L	13	61	DAİRE	477	47268	7770/9522184	100531434	3771109596

201	M	2	2	DAİRE	477	47271	11749/9522184	100531436	3762109365
202	M	1	5	DAİRE	477	47274	7484/9522184	100531439	3463920870
203	M	1	6	DAİRE	477	47275	8513/9522184	100531440	2425654817
204	M	1	8	DAİRE	477	47277	7484/9522184	100531442	2490151756
205	M	2	10	DAİRE	477	47279	9420/9522184	100531444	3933705489
206	M	2	11	DAİRE	477	47280	9413/9522184	100531445	4036301770
207	M	2	12	DAİRE	477	47281	7454/9522184	100531446	1696080157
208	M	3	14	DAİRE	477	47283	7601/9522184	100531448	3781910777
209	M	3	17	DAİRE	477	47286	477/47286	100531451	2585549419
210	M	4	18	DAİRE	477	47287	7352/9522184	100531452	3306725569
211	M	4	21	DAİRE	477	47290	7352/9522184	100531455	3020834739
212	M	4	22	5. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	478	47291	5528/9522184	100531456	2315559126
213	M	5	23	DAİRE	478	47292	7352/9522184	100531457	2274459607
214	M	5	25	DAİRE	478	47294	8663/9522184	100531459	1529283879
215	M	5	26	DAİRE	478	47295	7352/9522184	100531460	3891105573
216	M	6	27	DAİRE	478	47296	7665/9522184	100531461	3021136175
217	M	6	29	DAİRE	478	47298	9655/9522184	100531463	3493220312
218	M	6	30	DAİRE	478	47299	7665/9522184	100531464	1357389111
219	M	7	32	DAİRE	478	47301	7665/9522184	100531466	3943004980
220	M	7	33	DAİRE	478	47302	9153/9522184	100531467	2704345509
221	M	7	34	DAİRE	478	47303	9153/9522184	100531468	3691608180
222	M	7	35	DAİRE	478	47304	7665/9522184	100531469	2759244094
223	M	8	37	DAİRE	478	47306	8950/9522184	100531471	2973737485
224	M	8	39	DAİRE	478	47308	7424/9522184	100531473	1360990806
225	M	8	40	9. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	478	47309	5678/9522184	100531474	3638516405
226	M	9	41	DAİRE	478	47310	7828/9522184	100531475	2096567462
227	M	9	43	DAİRE	478	47312	9133/9522184	100531477	1423366026
228	M	9	44	DAİRE	478	47313	7830/9522184	100531478	3319926725
229	M	10	45	DAİRE	478	47314	7840/9522184	100531479	2492252941
230	M	10	47	DAİRE	478	47316	10814/9522184	100531481	1625880594
231	M	10	48	DAİRE	478	47317	7626/9522184	100531482	3106631744
232	M	10	49	11. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	478	47318	5758/9522184	100531483	1800477265
233	M	11	50	DAİRE	478	47319	7850/9522184	100531484	3937001208
234	M	11	53	DAİRE	478	47322	7850/9522184	100531487	2796144545
235	M	12	55	DAİRE	478	47324	13379/9522184	100531489	3857208759
236	M	12	56	DAİRE	478	47325	13373/9522184	100531490	1583881253
237	M	12	57	DAİRE	478	47326	8420/9522184	100531491	1018100584
238	M	13	58	DAİRE	478	47327	7960/9522184	100531492	2533349029
239	M	13	59	DAİRE	478	47328	9994/9522184	100531493	2252860008
240	M	13	60	DAİRE	478	47329	9994/9522184	100531494	3376924803
241	M	13	61	DAİRE	478	47330	7960/9522184	100531495	3130932845
242	N	2	3	DAİRE	478	47333	12721/9522184	100531498	3792711263
243	N	1	6	DAİRE	478	47336	8486/9522184	100531501	1577583170
244	N	1	7	DAİRE	478	47337	9189/9522184	100531502	2854041692
245	N	1	8	DAİRE	478	47338	7484/9522184	100531503	3797508375
246	N	2	11	DAİRE	478	47341	10248/9522184	100531506	4012901817
247	N	3	16	DAİRE	478	47346	9909/9522184	100531511	2043467741
248	N	4	22	5. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	478	47352	5528/9522184	100531520	3223328026
249	N	5	25	DAİRE	478	47355	9334/9522184	100531523	2848941643
250	N	7	34	DAİRE	478	47364	9994/9522184	100531532	3706014044
251	N	9	43	DAİRE	478	47373	9487/9522184	100531541	3831107937
252	N	10	49	11. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	478	47379	5621/9522184	100531547	3831107937
253	N	11	52	DAİRE	478	47382	10809/9522184	100531552	2092667324
254	N	12	54	DAİRE	478	47384	8198/9522184	100531554	2749043127
255	N	12	55	DAİRE	478	47385	12502/9522184	100531555	2396235558

NET KURUMSAL DEĞERLEME
HALKGYO
2022/01/01 11:51
100531555
100531554
100531555
2092667324
2749043127
2396235558
Haluk GYO Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Halk Vefi Dairesi 321 054 0329 www.netdd.com.tr
Tic Sic No: 265000 Beyoğlu/İstanbul 34100/071

256	N	12	56	DAİRE	478	47386	13490/9522184	100531556	2896040337
257	N	12	57	DAİRE	478	47387	8149/9522184	100531557	3008234498
258	N	13	60	DAİRE	479	47390	10522/9522184	100531560	1788775276
259	N	13	61	DAİRE	479	47391	7770/9522184	100531561	2509053262
260	O	2	2	DAİRE	479	47393	12434/9522184	100531563	2149363638
261	O	1	7	DAİRE	479	47398	8965/9522184	100531568	1518485196
262	O	2	11	DAİRE	479	47402	9988/9522184	100531572	3448021729
263	O	2	12	DAİRE	479	47403	8177/9522184	100531573	2306557899
264	O	3	16	DAİRE	479	47407	9655/9522184	100531577	3180731089
265	O	4	22	5. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	479	47413	6046/9522184	100531583	1783977117
266	O	6	30	DAİRE	479	47421	8388/9522184	100531591	3103031815
267	O	7	32	DAİRE	479	47423	8388/9522184	100531593	2565149354
268	O	7	33	DAİRE	479	47424	9746/9522184	100531594	2677347888
269	O	7	34	DAİRE	479	47425	9746/9522184	100531595	1719479261
270	O	7	35	DAİRE	479	47426	8388/9522184	100531596	1855972905
271	O	9	42	DAİRE	479	47433	9255/9522184	100531603	1423688876
272	O	9	43	DAİRE	479	47434	9255/9522184	100531604	3223328539
273	O	10	45	DAİRE	479	47436	8430/9522184	100531606	1426388060
274	O	10	47	DAİRE	479	47438	10581/9522184	100531608	2813242464
275	O	10	48	DAİRE	479	47439	8430/9522184	100531609	1066400548
276	O	11	50	DAİRE	479	47441	8430/9522184	100531616	4005109074
277	O	12	55	DAİRE	479	47446	13158/9522184	100531624	3919605646
278	O	12	56	DAİRE	479	47447	13158/9522184	100531625	2208762639
279	O	13	59	DAİRE	479	47450	10255/9522184	100531628	2863941114
280	O	13	60	DAİRE	479	47451	10255/9522184	100531629	1210395958
281	R	2	1	DAİRE	479	47453	8942/9522184	100531631	2043167655
282	R	2	4	DAİRE	479	47456	8942/9522184	100531634	1531684882
283	R	1	6	DAİRE	479	47458	9260/9522184	100531636	2681245391
284	R	1	7	DAİRE	479	47459	8573/9522184	100531637	1528383787
285	R	1	8	DAİRE	479	47460	7557/9522184	100531638	3214029179
286	R	2	10	DAİRE	479	47462	10839/9522184	100531640	1683480048
287	R	3	15	DAİRE	479	47467	9994/9522184	100531645	2671345821
288	R	4	19	DAİRE	479	47471	9414/9522184	100531649	1219094123
289	R	5	24	DAİRE	479	47476	9429/9522184	100531654	2273858981
290	R	6	28	DAİRE	479	47480	10594/9522184	100531659	3616615641
291	R	7	33	DAİRE	479	47485	10066/9522184	100531664	3311225571
292	R	8	37	DAİRE	480	47489	9494/9522184	100531668	3908506334
293	R	9	42	DAİRE	480	47494	9574/9522184	100531673	1333392676
294	R	10	49	11. KATTA ODALARI OLAN DAİRE	480	47501	5522/9522184	100531680	3921704833
295	R	12	55	DAİRE	480	47507	13596/9522184	100531685	4067200719
296	R	13	58	DAİRE	480	47510	8142/9522184	100531689	1291090809
297	R	13	59	DAİRE	480	47511	10614/9522184	100531690	3263227310
298	R	13	61	DAİRE	480	47513	8142/9522184	100531692	3685613477
299	S	2	3	DAİRE	480	47516	12819/9522184	100531696	1959770346
300	S	1	6	DAİRE	480	47519	9269/9522184	100531699	2144564255
301	S	1	7	DAİRE	480	47520	9269/9522184	100531700	4011701689
302	S	1	8	DAİRE	480	47521	7557/9522184	100531701	1360691347
303	S	2	10	DAİRE	480	47523	10339/9522184	100531703	2142763313
304	S	2	11	DAİRE	480	47524	10325/9522184	100531704	3343024737
305	S	3	15	DAİRE	480	47528	9994/9522184	100531708	3302225200
306	S	3	16	DAİRE	480	47529	9994/9522184	100531709	1218491654
307	S	4	18	DAİRE	480	47531	7424/9522184	100531711	2006568915
308	S	4	19	DAİRE	480	47532	9414/9522184	100531712	2905998046
309	S	4	21	DAİRE	480	47534	7424/9522184	100531714	1547884344
310	S	5	23	DAİRE	480	47536	7424/9522184	100531716	3753411523

311	S	5	26	DAİRE	480	47539	7424/9522184	100531719	1466888193
312	S	8	37	DAİRE	480	47550	9494/9522184	100531737	2221362276
313	S	10	46	DAİRE	480	47559	10933/9522184	100531794	2655148613
314	S	10	49	11 KATTA ODALARI OLAN DAİRE	480	47562	5678/9522184	100531813	1653180883
315	S	13	58	DAİRE	480	47571	7847/9522184	100531869	1993367927
316	S	13	60	DAİRE	480	47573	10614/9522184	100531881	3539817639
317	T	Z	1	KREŞ	481	47619	57230/9522184	100532095	2467353583
318	T	Z	2	KREŞ	481	47620	19265/9522184	100532099	2067166005
319	T	Z	3	KREŞ	481	47621	23173/9522184	100532104	1590184955
320	TİCARET	Z	1	DÜKKAN	481	47575	9817/9522184	100531906	3234728354
321	TİCARET	Z	2	DÜKKAN	481	47576	9817/9522184	100531907	3454020623
322	TİCARET	Z	3	DÜKKAN	481	47577	9817/9522184	100531908	3504717947
323	TİCARET	Z	4	DÜKKAN	481	47578	9817/9522184	100531909	2753244801
324	TİCARET	Z	5	DÜKKAN	481	47579	9817/9522184	100531914	2622149587
325	TİCARET	Z	6	DÜKKAN	481	47580	9817/9522184	100531920	3994003485
326	TİCARET	Z	7	DÜKKAN	481	47581	9817/9522184	100531926	2225860176
327	TİCARET	Z	8	DÜKKAN	481	47582	9817/9522184	100531931	4014702262
328	TİCARET	Z	9	DÜKKAN	481	47583	9817/9522184	100531935	1405988799
329	TİCARET	Z	10	DÜKKAN	481	47584	9817/9522184	100531939	1671179560
330	TİCARET	Z	11	DÜKKAN	481	47585	9817/9522184	100531943	3195729219
331	TİCARET	Z	12	DÜKKAN	481	47586	9817/9522184	100531948	3114132107
332	TİCARET	Z	13	DÜKKAN	481	47587	7423/9522184	100531951	2548652003
333	TİCARET	Z	14	DÜKKAN	481	47588	7423/9522184	100531956	1836474963
334	TİCARET	Z	15	DÜKKAN	481	47589	4940/9522184	100531961	1288692450
335	TİCARET	Z	16	DÜKKAN	481	47590	7667/9522184	100531966	1436587545
336	TİCARET	Z	17	DÜKKAN	481	47591	14413/9522184	100531971	3293826800
337	TİCARET	Z	18	DÜKKAN	481	47592	10413/9522184	100531975	3184329690
338	TİCARET	Z	19	DÜKKAN	481	47593	11008/9522184	100531980	3631915778
339	TİCARET	Z	20	DÜKKAN	481	47594	11082/9522184	100531985	1031301805
340	TİCARET	Z	21	DÜKKAN	481	47595	5625/9522184	100531990	1424588836
341	TİCARET	Z	22	DÜKKAN	481	47596	9902/9522184	100531996	3171129939
342	TİCARET	Z	23	DÜKKAN	481	47597	20448/9522184	100532001	1584783359
343	TİCARET	Z	24	DÜKKAN	481	47598	14660/9522184	100532007	2211462052
344	TİCARET	Z	25	DÜKKAN	481	47599	10805/9522184	100532012	2734944610
345	TİCARET	Z	26	DÜKKAN	481	47600	10879/9522184	100532017	2904458843
346	TİCARET	1	27	DÜKKAN	481	47601	3057/9522184	100532018	1746476371
347	TİCARET	1	28	DÜKKAN	481	47602	2706/9522184	100532019	1126699923
348	TİCARET	1	29	DÜKKAN	481	47603	2706/9522184	100532024	2699541997
349	TİCARET	1	30	DÜKKAN	481	47604	2706/9522184	100532033	2933235083
350	TİCARET	1	31	DÜKKAN	481	47605	2706/9522184	100532042	1081395533
351	TİCARET	1	32	DÜKKAN	481	47606	2706/9522184	100532045	2727639446
352	TİCARET	1	33	DÜKKAN	481	47607	2706/9522184	100532046	1174393320
353	TİCARET	1	34	DÜKKAN	481	47608	2706/9522184	100532048	2339857217
354	TİCARET	1	35	DÜKKAN	481	47609	2706/9522184	100532052	3449821507
355	TİCARET	1	36	DÜKKAN	481	47610	2706/9522184	100532057	3100033509
356	TİCARET	1	37	DÜKKAN	481	47611	2706/9522184	100532062	2461652071
357	TİCARET	1	38	DÜKKAN	481	47612	2706/9522184	100532066	3896505330
358	TİCARET	1	39	DÜKKAN	481	47613	2907/9522184	100532068	3384122010
359	TİCARET	1	40	DÜKKAN	481	47614	3009/9522184	100532069	1089200677
360	TİCARET	1	41	DÜKKAN	481	47615	2805/9522184	100532074	3406022941
361	TİCARET	1	42	DÜKKAN	481	47616	2805/9522184	100532079	1153999550
362	TİCARET	1	43	DÜKKAN	481	47617	2805/9522184	100532084	1854475504
363	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 03.12.2019 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.)

İrtifak:

- ▲ Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Rehin:

- ▲Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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 Enerji Nakil Hattı geçişi için eklenmiş olup olumsuz etkisi bulunmamaktadır.*

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 parselde/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 Glçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak devretmek koşuluyla gerçekleştirilebilir. Glçe 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 Glçe Belediyesince uygun görülen cadde ve sokaklardaki parsellerin yola bakan cephelerinde, bina cephelerinin önünde bahçe duvarı yapılamaz. Bina hizasında bahçe duvarı yapılır. Bu alanlar için Glçe 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 imar 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 Gerektiği 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 Kullanma 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 değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazların bulunduğu bloklarda Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Sancaktepe, İstanbul Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Nispetiye ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur. İlçe 61,90

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mevki: Etiler Caddesi No: 27/1 Yıldız Sok. No: 110 Çankaya
Tel: 0312 467 00 51 / Faks: 0312 467 00 34 ANKARA
Halk Vergi Dairesi No: 054 9289 www.netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 265636 Serm. Yat. 1.250.000.00 TL

kilometrekaredir, nüfusu 241.00'dir ve sınırları dahilinde toplam 20 mahalle ve 1 köy vardır. Ümraniye'ye bağlı Sarıgazi , Yenidoğan ve Kartal'ın Samandıra beldelerinin birleşimiyle ortaya çıkmıştır. İlçe kaymakamlık ve yeni belediye binaları Sarıgazi merkezinde inşa edilmiştir. İzmit ve İstanbul gibi sanayi merkezlerinin arasında bulunduğu için g  alan ve nüfusu hızla artan bir ilçedir. Sancaktepe, İstanbul Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde ekmek y, doğusunda Pendik ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur. İlçe 61,90 kilometrekaredir, nüfusu 224.000'dir ve sınırları dahilinde toplam 20 mahalle ve 1 köy vardır. Ümraniye'ye bağlı Sarıgazi , Yenidoğan ve Kartal'ın Samandıra beldelerinin birleşimiyle ortaya çıkmıştır. İlçe kaymakamlık ve yeni belediye binaları Sarıgazi merkezinde inşa edilmiştir.

Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alan olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.

Sancaktepe Nüfusu - İstanbul

414.143

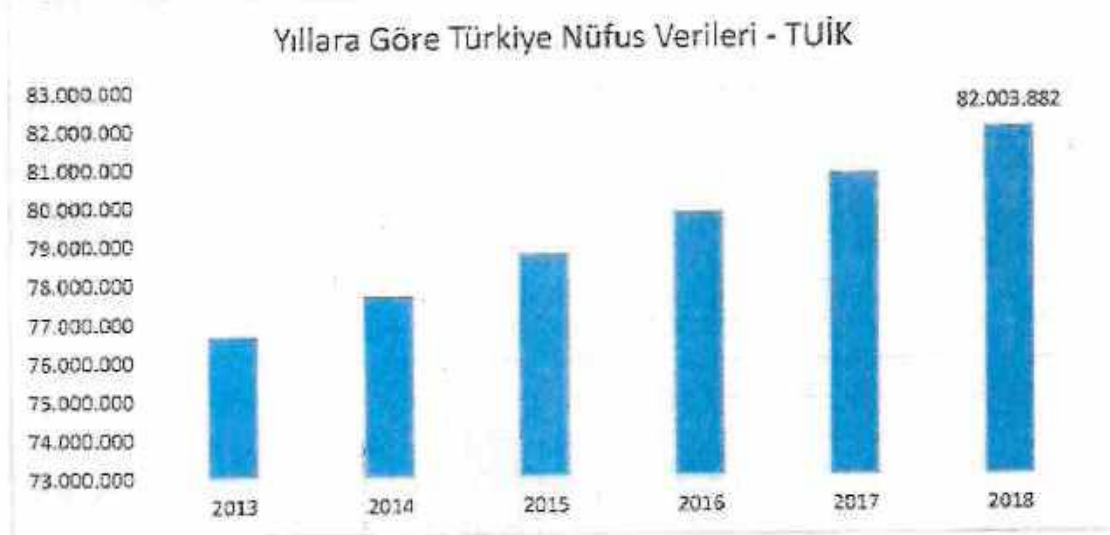
Sancaktepe nüfusu 2018 yılına göre 414.143.

Bu nüfus, 210.194 erkek ve 203.949 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %50,75 erkek, %49,25 kadındır.

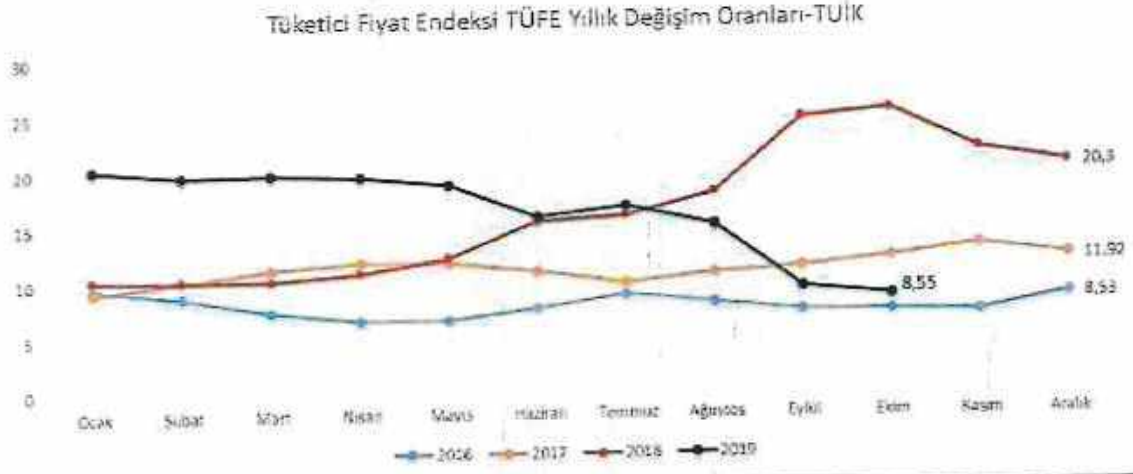
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus:



Türkiye'nin nüfusu, 2018'de bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 857 kişi artarak 82 milyon 3 bin 882 kişi oldu. Buna göre, 2017 yılı itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olan Türkiye nüfusu, 1 milyon 193 bin 357 kişilik artışla 2018 sonunda 82 milyon 3 bin 882 kişiye ulaştı.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Ekim ayında yüzde 2,00 arttı. Yıllık enflasyon ise yüzde 8,55 olarak gerçekleşti, 12 aylık ortalamalara göre ise 16,81 olarak gerçekleşti.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



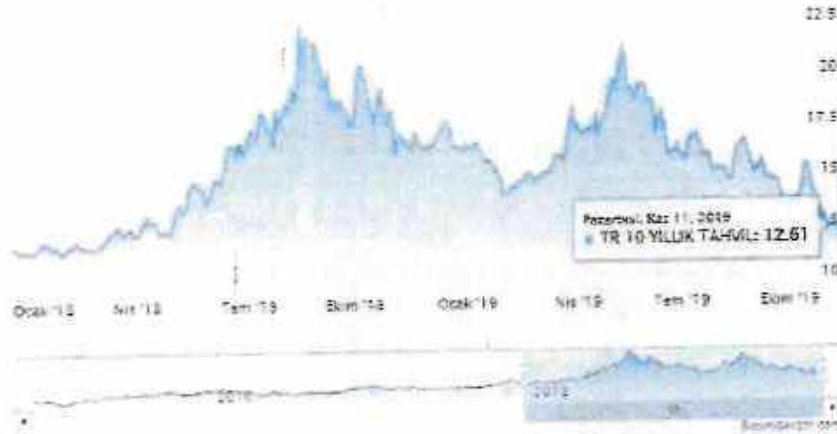
TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYİH bir önceki çeyreğe göre %1,1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

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azaldı.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azaldı.

Türkiye, 2018-2020 yılları Orta Vadeli Programı (OVP) hedeflerine göre, her üç yıl için de 5.5 % büyümeyi hedeflemektedir. OECD tahminlerine göre, Türkiye 2015-2025 döneminde 4.9 %'lük yıllık ortalama büyüme oranıyla OECD'ye üye ülkeler arasındaki en hızlı büyüyen ekonomilerden biri olacaktır. (TÜİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:



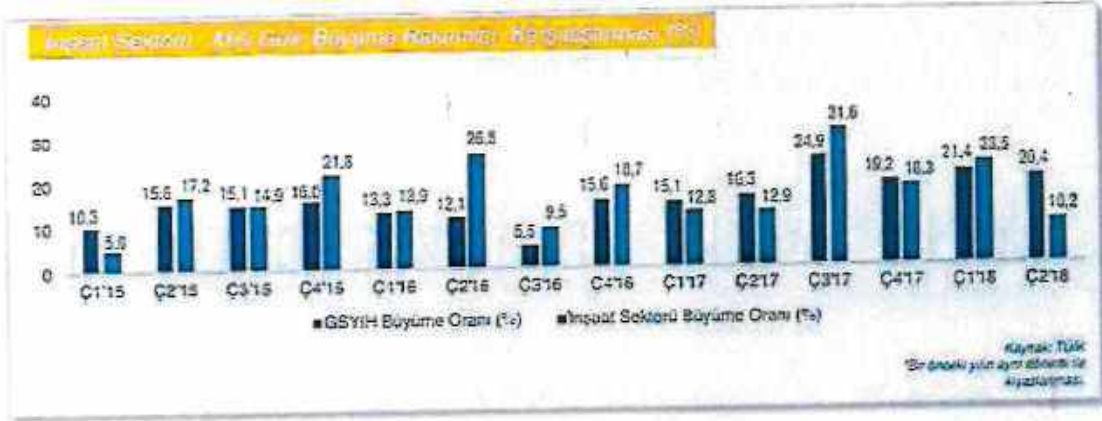
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde Veysel Karaniinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20%seviyelerine kadar ulaşmıştır. Kasım 2019 itibariyle %12-%13 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

2017 itibariyle inşaat sektörünün küresel ekonomideki payı yüzde 15 düzeyinde gerçekleşirken, Türkiye’de bu oran yüzde 9 düzeyinde. İnşaat sektörü, ülke ekonomisinin büyüme ivmesi, hükümet politikalarının ve yatırım potansiyellerinin etkisi ile yoğunluklu olarak gelişmekte olan ülkelerde canlılık gösteriyor. 2025 yılına gelindiğinde inşaat sektörünün toplam ekonomideki payının gelişmiş ülkelerde yüzde 10, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 17 seviyesine erişeceği tahmin ediliyor.

Türkiye’de inşaat sektörü, konut ve altyapı projelerinin yoğunluğu nedeniyle hareketli bir dönemden geçti. Yarattığı katma değerle ülkenin en önemli ekonomik sektörlerinden olan inşaat; GSYH içindeki yüzde 9'luk paya ilave olarak dolaylı olarak etkilediği sektörler ile ekonomideki payını yüzde 30'a ulaştırıyor. Genel olarak değerlendirdiğimizde; dünyada ve Türkiye’de inşaat sektörünün önümüzdeki yıllarda büyümeye devam edeceği öngörülmektedir.

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. İnşaat sektörü, 2018 üçüncü çeyrekte ise 2017’nin aynı dönemine kıyasla yüzde 5,3 daralarak büyümeyi sınırlayan sektörlerden biri oldu. 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. Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir.



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.

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, 22 adet bloktan oluşmaktadır. 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.

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, ısıtma 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 Projeyle 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 Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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 gözlemlenmiştir. Ticari taşınmazların ise tamamı 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 bilgilil 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 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 artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malik 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 almayı hedefler ve kararlıdır.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tic. Sic. No: 270905 Şişli/Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0312 467 00 01 Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
Mük. Vergi Dairesi: E31 054 9302 www.netgd.com.tr
Te. Sic. No: 270905 Şişli/Beşiktaş/İstanbul

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.

(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 bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları 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 kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması gereken 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 değerini belirlediği 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 tipatip veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırılabilir bir analiz yapılması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına *genelde ihtiyaç duyulacaktır*. Bu

düzeltilmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına 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 değerlendirme yapılmasını gerektirir.

A Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Konut]: Konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, kısmen daha merkezi konumdaki Nef Sancaktepe Sitesinde yer alan, 96m² olarak beyan edilen ancak 75m² olduğu düşünülen 2+1 daire, 610.000-TL bedel ile satılıktır.

$$610.000 \text{ TL} \times 0,85 \text{ Pazarlık Payı} / 75\text{m}^2 = \sim 6.913\text{-TL/m}^2$$

Remax Arge: 0533 965 22 22

Emsal 2 [Konut]: Konu taşınmazlar ile sitede konumlu binanın 5. katında yer alan, 127m² olarak beyan edilen ancak 90m² olduğu düşünülen 2+1 daire, 510.000-TL bedel ile satılıktır.

$$510.000 \text{ TL} \times 0,90 \text{ Pazarlık Payı} / 75\text{m}^2 = \sim 5.383\text{-TL/m}^2$$

Remax Arge: 0533 965 22 22

Emsal 3 [Konut]: Konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, benzer özellikli Rings İstanbul Sitesinde yer alan, 150m² olarak beyan edilen ancak 110m² olduğu düşünülen 2+1 daire, 615.000-TL bedel ile satılıktır.

$$615.000 \text{ TL} \times 0,9 \text{ Pazarlık Payı} / 110\text{m}^2 = \sim 5.311\text{-TL/m}^2$$

Remax Nefes: 0533 206 74 76

Emsal 4 [Konut]: Konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, benzer özellikli Rings İstanbul Sitesinde yer alan, 150m² olarak beyan edilen ancak 110m² olduğu düşünülen 2+1 daire, 575.000-TL bedel ile satılıktır.

$$615.000 \text{ TL} \times 0,95 \text{ Pazarlık Payı} / 110\text{m}^2 = \sim 4.965\text{-TL/m}^2$$

Realty PM: 0533 403 57 33

Emsal 5 [Konut]: Konu taşınmazlar ile sitede konumlu binanın 6. katında yer alan, 127m² olarak beyan edilen ancak 90m² olduğu düşünülen 2+1 daire, 500.000-TL bedel ile satılıktır.

$$510.000 \text{ TL} \times 0,95 \text{ Pazarlık Payı} / 90\text{m}^2 = \sim 5.227\text{-TL/m}^2$$

Remax Nefes: 0533 206 74 76

Emsal 6 [Konut]: Konu taşınmazlar ile sitede konumlu binanın 2. katında yer alan, 127m² olarak beyan edilen ancak 90m² olduğu düşünülen 2+1 daire, 550.000-TL bedel ile satılıktır.

$$550.000 \text{ TL} \times 0,95 \text{ Pazarlık Payı} / 90\text{m}^2 = \sim 5.805\text{-TL/m}^2$$

Sahibinden Satılık: -

Emsal 7 [Konut]: Konu taşınmazlar ile sitede konumlu binanın 4 katında yer alan, 88m² olarak beyan edilen ancak 60m² olduğu düşünülen 2+1 daire, 370.000-TL bedel ile satılıktır.

$$370.000 \text{ TL} \times 0,9 \text{ Pazarlık Payı} / 90\text{m}^2 = \sim 5.550\text{-TL/m}^2$$

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
M.Ş. Benli Erişkin / Çoban Yolu / Sk. No: 110 Çankaya
Tel: 0312 457 00 81 (0bx) Faks: 0312 457 00 34 ANKARA
Hizmet Verdiği Yer: 531 054 5355 www.netgyo.com.tr
Tic. Sic. No: 265693 Sermaye: 1.200.000,00 TL

Remax Arge: 0542 206 61 37

Emsal 8 [Dükkan]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede cadde üzeri, taşınmazlara göre ticari potansiyeli benzer konumda, 80m² zemin, 85m² depo olmak üzere toplam 165m² alanlı dükkan, 625.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. Bodrum kat, zemin kata ¼ (21m²) oranında indirgenmiştir.

625.000 TL x 0,90 Pazarlık / 101m² = ~5.569 TL/m²

Coldwell Banker Nobis: 0530 845 53 53

Emsal 9 [Dükkan]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede cadde üzeri, taşınmazlara göre ticari potansiyeli daha düşük konumda, 60m² zemin, 60m² depo olmak üzere toplam 120m² alanlı dükkan, 450.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. Bodrum kat, zemin kata ¼ (15m²) oranında indirgenmiştir.

450.000 TL x 0,95 Pazarlık / 75m² = ~5.700 TL/m²

Yücel Gayrimenkul: 0530 323 91 89

Emsal 9 [Dükkan]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede cadde üzeri, taşınmazlara göre ticari potansiyeli daha düşük konumda, 80m² alanlı dükkan, 450.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. Bodrum kat, zemin kata ¼ (15m²) oranında indirgenmiştir.

450.000 TL x 0,95 Pazarlık / 80m² = ~5.344 TL/m²

Sahibinden Satılık: 0542 745 52 30

Emsal 10 [Daire - Kira]: Konu taşınmazların bulunduğu sitede, projesine göre 2+1 ancak mahallinde 3+1 tertipli 110 m² alanlı, 3.katta yer alan daire için aylık 2.650 TL kira istenmektedir.

Birim Kira Değeri: 2.650 TL x 0,95 Pazarlık / 110 m² = 23 TL/m²

Remax Arge: 0546 799 11 72

Emsal 12 [Daire - Kira]: Konu taşınmazların bulunduğu sitede, projesine göre 2+1 tertipli 110 m² alanlı, 2.katta yer alan daire için aylık 2.400 TL kira istenmektedir.

Birim Kira Değeri: 2.400 TL x 0,95 Pazarlık / 110 m² = 21 TL/m²

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 düşük kısımda zemin kat 80m², sokak cepheli dükkan 2.350 TL bedelle kiralıktır. Bölgede kira amorti süresinin 18 yıl, kapitalizasyon oranının ise 0,0555 olacağı düşünülmektedir.

Birim Kira Değeri: 2.350-TL / 80m² = 29-TL/m²

Sahibinden Kiralık: 0546 450 31 00

Emsal 14 [Dükkan - Kira]: Konu taşınmazların bulunduğu mahallede ve taşınmazlarla aynı bölge içerisinde, alt katları ticari üst katları konut olan ana gayrimenkulde bulunan, ticari

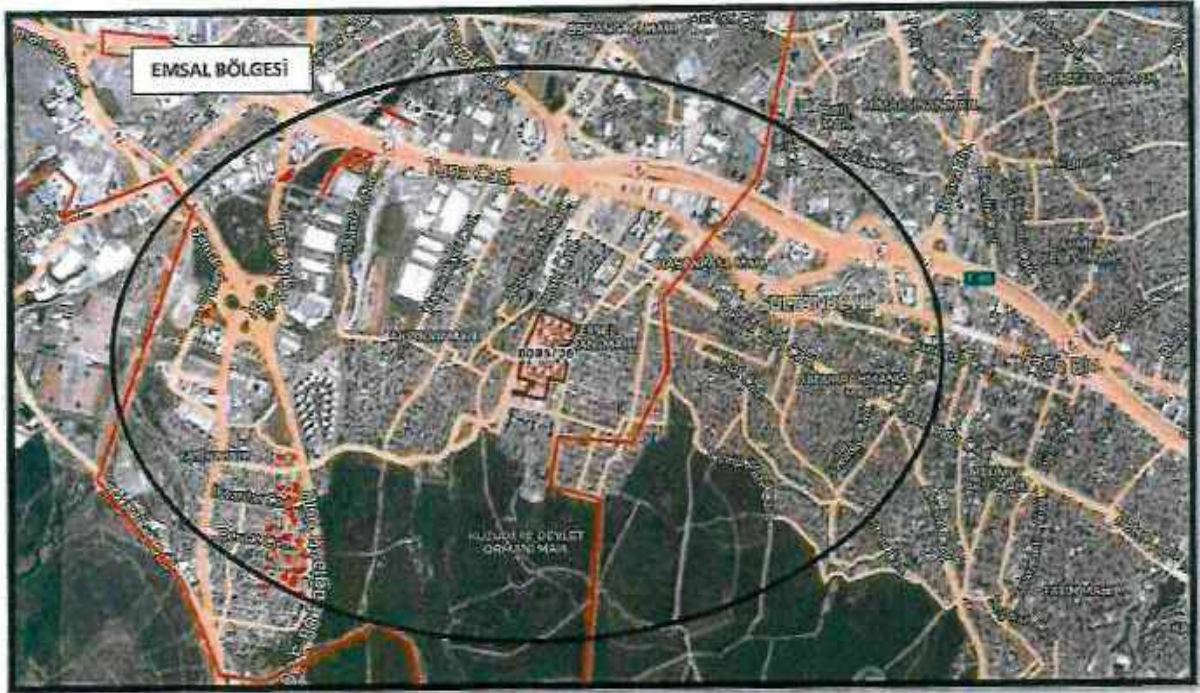
NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mik. Saiti Eski Çeşme Yolu No: 110 Çarşıya
Tel: 0312 200 61 (Cbr) Fax: 0312 487 00 34 ANKARA
Mik. Veli Daireli 031 054 9312 www.netjes.com.tr
Tic. Sic. No: 264086 Şişli/İstanbul 2010/00107

yoğunluğu aynı kısımda zemin kat 200m², cadde cepheci dükkan 7.800 TL bedelle kiralıktır. Bölgede kira amorti süresinin 16 yıl, kapitalizasyon oranının ise 0,0625 olacağı düşünülmektedir.

Birim Kira Değeri: 7.800-TL / 200m² = 39-TL/m²

Mülk Gayrimenkul: 0545 347 90 93

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 esnaf 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 5.000 TL/m² ile 6.000 TL/m² arasında birim değerden satış olduğu gözlemlenmiştir. Aynı şekilde zemin kat dükkanların ise konum ve alan farkı

NET KURUMSAL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde faaliyet göstermektedir.
Merkezi: Kat: 11, No: 11/12 Çankaya
Hitit Yolu Dışkapı 061 054 9300 www.netad.com.tr
Tic Sic No: 266666 Serhi No: 1.200.000 00TL

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 ila 25TL/m² arasında birim kira değerinin değiştiği, yakın çevresindeki daha eski yapılarda ise bu rakamların 13 TL/m² ila 17 TL/m² arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Taşınmazların çevresinde farklı lokasyonlarda konumlu dükkânların zemin kat kira birim değerlerinin ise ticari yoğunluk, alan, cephe, yaş gibi etkenlere göre ortalama 15-25 TL/m² civarında olduğu, yer yer ise ticari yoğunluğu yüksek kısımlarda 30 TL/m² birim kira değerine kadar çıktıkları gözlemlenmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu 363 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 gözlemlenmiştir. 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 6.500 TL/m² civarında değerlendirilmiştir. Değer tablosunda bu bağımsız bölümler için ortalama değer ve toplam alan üzerinden hesap gösterilmiştir.

Pazar yaklaşımı neticesinde yasal alanlar üzerinden değerlendirilmiştir ayrıca kattaki konum, cephe, alan ve teras kullanımının kattığı şerefiye birim değerde dikkate alınmıştır. Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda aşağıdaki değer tablosunda detaylandırıldığı üzere değerlendirilmiştir. Değer tablosunda bu bağımsız bölümler için ortalama değer ve toplam alan üzerinden hesap gösterilmiştir.

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 önce 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** çerçevesinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

NET KURUMSAL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Mh. Şehit Ertan Çelebi Cad. Yıldız Sok. No:10 Çankaya
Tic. Sic. No: 266995 Şirket Sic. No: 266995
Tic. Sic. No: 266995 Şirket Sic. No: 266995

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.

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 değerlemede kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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 değerlendirme 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

değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirim oranının belirlenmesi, (f) indirim oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelire 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 Çıkslarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

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

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

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direkt 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 20 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre meskenler için 0,05 (%5) zemin kat dükkânlar için 0,05 (%5,00) 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 değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakta 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 363 adet bağımsız bölüm içerisinde toplam 316 adet mesken 38.102 m², toplam 47 adet (44 Dükkan ve 3 Kriş) dükkan 3.776m² brüt kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde konu meskenler için ortalama 20:00

TL/m², dükkanlar için ortalama 18,00 TL/m² aylık bazda birim kira değeri takdir edilmiştir. Bölge konut bölgesi olması sebebiyle konut kira değerleri daha yüksektir.

Sonuç olarak, Gelir Yaklaşımı yönteminde kullanılan doğrudan kapitalizasyon methodu neticesinde taşınmazlara **195.015.000,-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 363 bağımsız bölüm için **816.730,-TL** toplamda aylık kira değeri belirlenmiştir.

Ticari bloklar toplam kira değeri **66.440,00 TL** dir. Bodrum katlar, zemin kat değerine indirgenerek toplam alan üzerinde tek bir birim değer belirlenmiştir. Kreş hacimleri ticari nitelikte olup kira değerleri konut tablosu en altında yer almaktadır.

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 363 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 Gerekçeleri

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

6.3 Yasal Gerekleri 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 bulunmamaktadır.

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 Değeri 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 ise, Alımından İtibaren beş Yıl Gecmesine Rağmen Üzerinde Proje Gelştirilmesine 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 Haric Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fıli kullanım şekli birbirine uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ"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 363 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; **196.575.000,00-TL** ve Yazıyla;
(Yüz Doksan Altı Milyon Beş Yüz Yetmiş Beş Bin Türk Lirası)

Taşınmazların tamamının aylık toplam KDV Hariç **816.730,00 TL** bedelle kiralanabileceği kanaatine varılmıştır.

%18 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 231.958.500-TL dir.

Taşınmazların satış işlemlerinde KDV Mevzuatı gereği , KDV oranı %1 , %8 ve %18 olarak değişiklik gösterebilmektedir. Bağımsız bölümler için belirtilen KDV dahil değer %18 KDV li değerdir.

- 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\$:5,8110 TL ve 1€: 6,4617 TL' dir.*

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mik. Sahit Ersan Çoban Yıldızn Sk. No: 110 Çankaya
Tel: 0312 407 00 00 / 0312 467 00 34 ANKARA
Hiz. Veri. Ort. No: 831 054 9369 www.netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 29556 Sermaye: 1.200.000 TL

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Rapor da 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 menfaa tımız ve il gimiz 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 Belgeleri