



## NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1741

Aralık , 2021

NET KURUMSAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınırlı Sk. No:177 / Yenimahalle/ANK.  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 93 / Tic.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL  
Mersis No: 0633094938900019



<b>Talep Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	30.12.2021
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2021-1741
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Tapuda; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi ve Samandıra Mahallesi 8085 Ada 36 numaralı parselde bulunan Bizimtepe Aydos Konutları içerisinde yer alan " 59 Adet B.B." konut ve ticari nitelikli taşınmazın piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Seksen üç (83) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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





### YÖNETİCİ ÖZETİ

<b><u>Talep Sahibi</u></b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b><u>Rapor No ve Tarihi</u></b>	Özel 2021-1741 / 30.12.2021
<b><u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u></b>	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.
<b><u>Taşınmazın Açık Adresi</u></b>	Veysel Karani Mah. Kanuni Caddesi, Bizimtepe Aydos Konutları Sitesi Sancaktepe / İstanbul
<b><u>Tapu Kayıt Bilgisi</u></b>	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi ve Samandıra Mahallesi, 8085 Ada 36 nolu parselde bulunan Bizimtepe Aydos Konutları içerisinde 59 Adet konut ve ticari nitelikli taşınmaz.
<b><u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u></b>	Rapora konu Bizimtepe Aydos Konutları içerisinde bulunan taşınmazlar fiilen bir kısmı boş, bir kısmı mesken, bir kısmı da dükkan olarak kullanılmaktadır.
<b><u>İmar Durumu</u></b>	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.
<b><u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u></b>	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<b><u>Piyasa Değeri</u></b>	<b>50.375.000,00-TL</b> (Elli Milyon Üç Yüz Yetmiş Beş Bin Türk Lirası)
<b><u>%1 ve %18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u></b>	<b>53.757.700,00 TL</b> (Elli Üç Milyon Yedi Yüz Elli Yedi Bin Yedi Yüz Türk Lirası)
<b><u>Açıklama</u></b>	Taşınmazlar, yerinde görülmüş (müsait olan bağımsız bölümler) kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<b><u>Raporu Hazırlayanlar</u></b>	Buğra Uğur YAP – SPK Lisans No: 408393 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<b><u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u></b>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 01.10.2021 itibariyle başlanmış 27.12.2021 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 30.12.2021 tarihinde Özel 2021-1741 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 59 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 Tarih ve Numarası

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 21.01.2021 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için tarafımızca 2019 yılı içerisinde 30.12.2019 tarihinde Net Özel 2019-1102 ve 06.11.2020 tarih 2020-1161 rapor numarası ile site içerisinde bulunan Halk GYO A.Ş.'ye ait bağımsız bölümleri içeren ekspertiz raporu düzenlenmiştir.

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

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Tatlısu Mahallesi, Ertuğrul Gazi Sokak, No:1 Dudullu OSB, Ümraniye/İSTANBUL  
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.  
Sermayesi : 1.020.000.000,-TL  
Halka Açıklık : % 28  
Telefon : 0 216 600 10 00  
E-Posta : [info@halkgyo.com.tr](mailto: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 59 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 değerlendirmesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

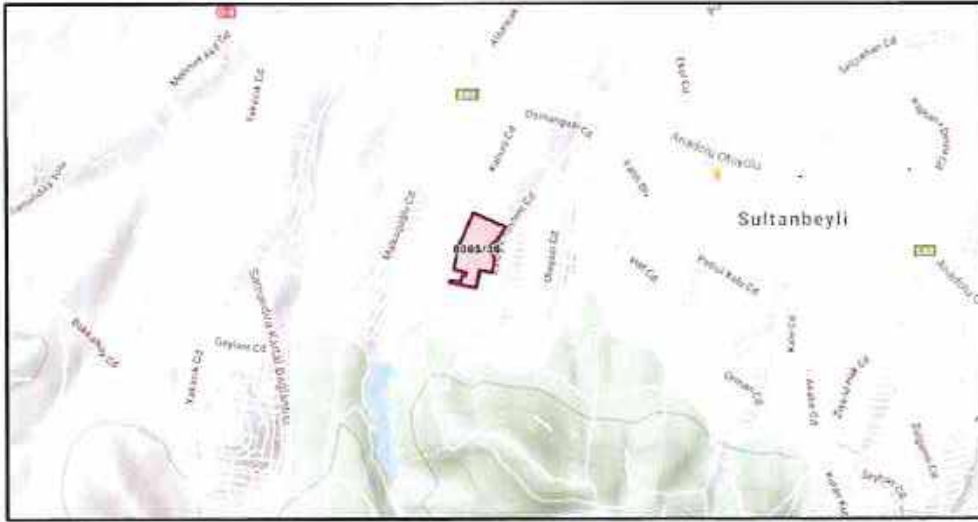
#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

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.

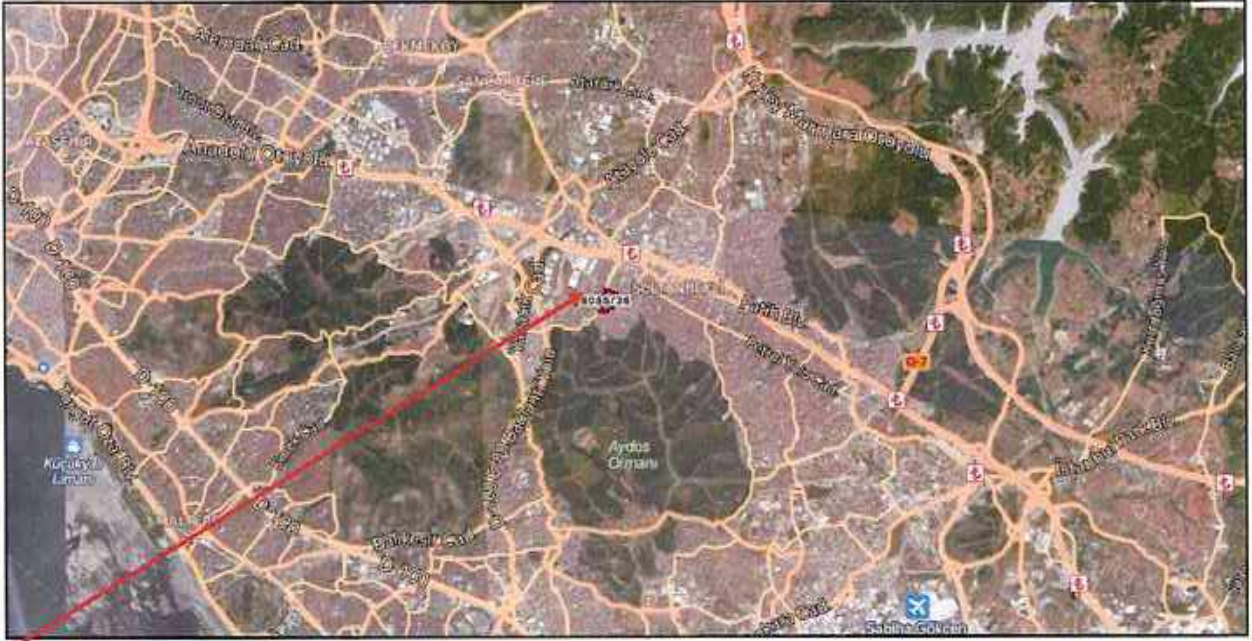
Tem Otoyolu üzerinden, Sancaktepe'den Ümraniye istikametinde ilerlerken sağ tarafta yer alan Osmangazi Caddesi'ne sapılır ve yaklaşık 100m ilerlendikten sonra sağa, Kanuni Caddesine girilir. Bizimtepe Aydos Konutları, bu cadde üzerinde yaklaşık 750m ileride sağda yer almaktadır.

Bölgede yapılaşma yüksek seviyede olup, büyük çoğunluğu konut yapılarından oluşmaktadır. Konut dışında resmi kurumlar, lojmanlar, okul, hastane, AVM, cami, park ve sosyal donatı alanları 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.







Bizimtepe Aydos Konutları



**Koordinatlar**

**Enlem: 40.966856**

**Boylam: 29.235773**

### 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 <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,R,S BLOK 16ŞAR KATLI P,T 2ŞER KATLI U,V 1ER KATLI VE TİCARİ 3 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: Tablo 1
KAT / B. B. NO / BLOK	: Tablo 1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Tablo 1
ARSA PAY/PAYDA	: Tablo 1
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/2) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.....(1/2) ( Tamamı için Müşterek )
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 27.06.2018 / 16409 (Kat irtifakı Tesisi) ( Tamamı için Müşterek )

TAPU KAYITLARI TABLOSU									
SIRA	BLOK	KAT	BB NO	NİTELİK	CİLT	SAYFA	ARSA PAY/PAYDA	TAŞINMAZ ID	UAVT
1	B	2	12	DAİRE	471	46610	7454/9522184	100530713	3659515104
2	B	4	19	DAİRE	471	46617	9378/9522184	100530720	3487021549
3	B	12	54	DAİRE	471	46652	8037/9522184	100530755	1024101626
4	B	13	61	DAİRE	471	46659	7623/9522184	100530762	2449053111
5	C	3	17	DAİRE	471	46676	7805/9522184	100530779	2064768399
6	C	9	48	DAİRE	472	46707	7707/9522184	100530826	2726543867
7	D	2	12	DAİRE	472	46732	7728/9522184	100530885	2750544609
8	D	6	29	DAİRE	472	46749	9955/9522184	100530892	1433587506
9	D	7	34	DAİRE	472	46754	9616/9522184	100530897	4021601226
10	D	9	41	DAİRE	472	46761	8289/9522184	100530904	2189562453
11	F	13	59	DAİRE	474	46901	9544/9522184	100531055	2782642157
12	G	7	33	DAİRE	474	46936	9368/9522184	100531090	4015601406
13	H	1	6	DAİRE	474	46970	9102/9522184	100531124	3225728744
14	H	7	33	DAİRE	475	46997	9694/9522184	100531151	3463919542
15	H	10	45	DAİRE	475	47009	7630/9522184	100531163	1511585943
16	J	11	52	DAİRE	476	47138	11083/9522184	100531294	1760877421
17	K	4	20	DAİRE	476	47167	9334/9522184	100531323	1450088354
18	K	5	25	DAİRE	476	47175	9334/9522184	100531328	2496752060
19	K	13	59	DAİRE	477	47206	10522/9522184	100531362	2575649401
20	M	1	6	DAİRE	477	47275	8513/9522184	100531440	2425654817





**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.



İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5712 km<sup>2</sup> 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. 71 km. olan Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli ilinden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traşca Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km<sup>2</sup>) ve Büyükçekmece (16 km<sup>2</sup>) Göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütleleri ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

## SANCAKTEPE

### Nüfus: 456.861

**Sancaktepe nüfusu 2020 yılına göre 456.861.**

Bu nüfus, **231.744** erkek ve **225.117** kadından oluşmaktadır.

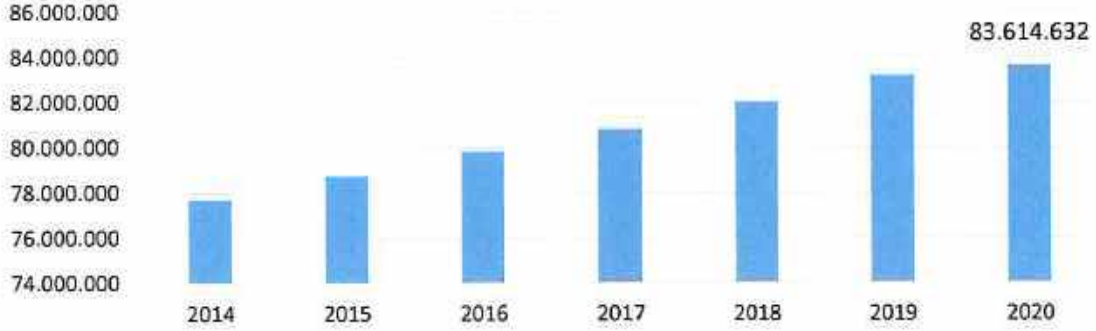
Yüzde olarak ise: **%50,73** erkek, **%49,27** kadındır.

#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

##### Bazı Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

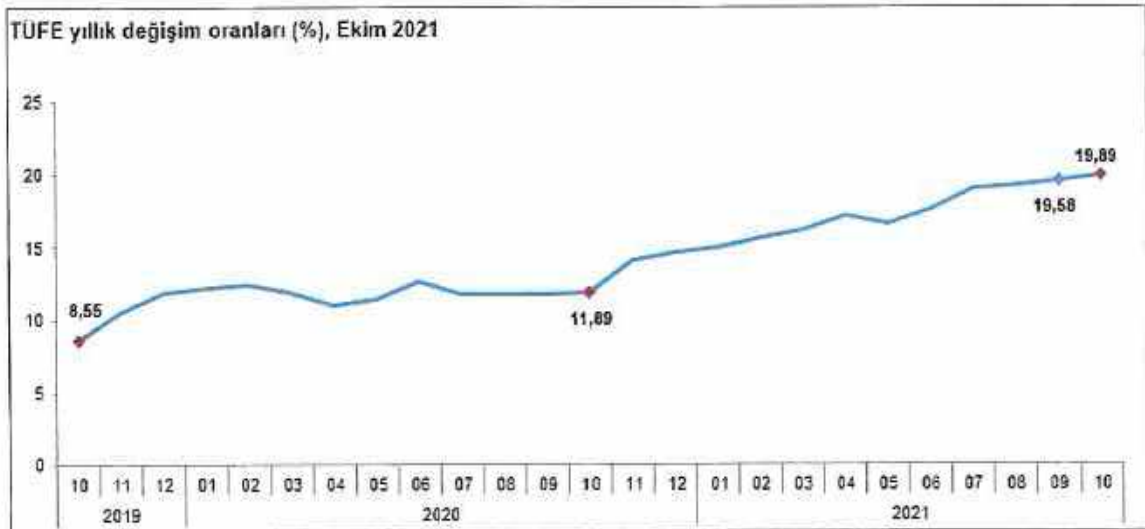
##### Δ Nüfus;

#### Yıllara Göre Türkiye Nüfus Verileri - TÜİK



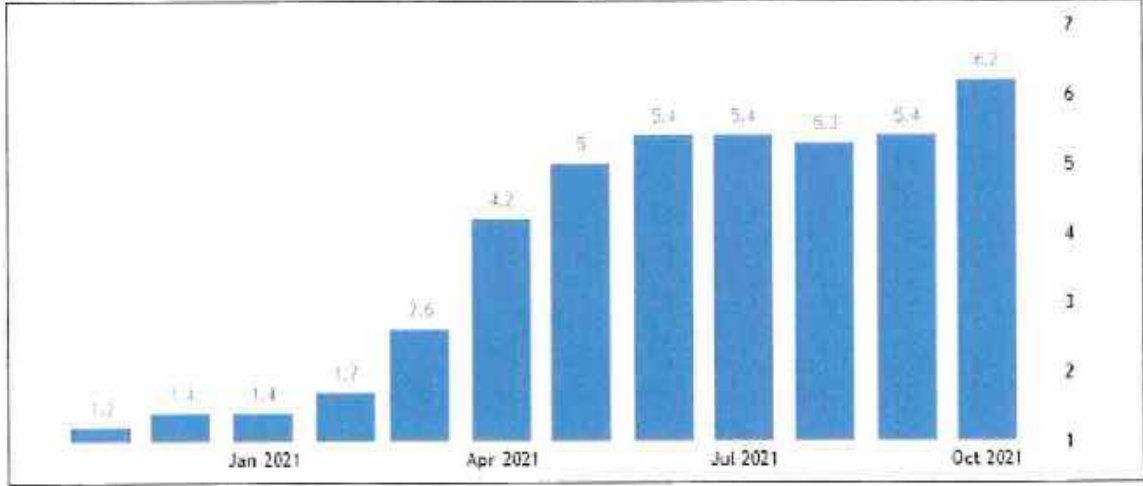
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



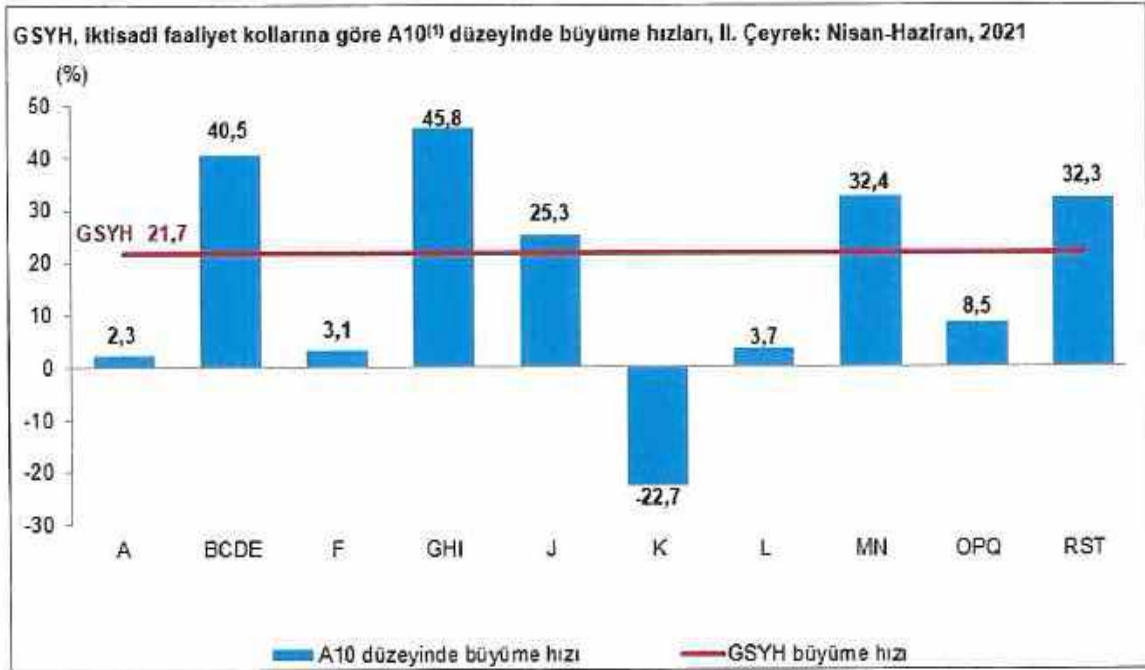
TÜFE'de (2003=100) yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşti. (TÜİK.)





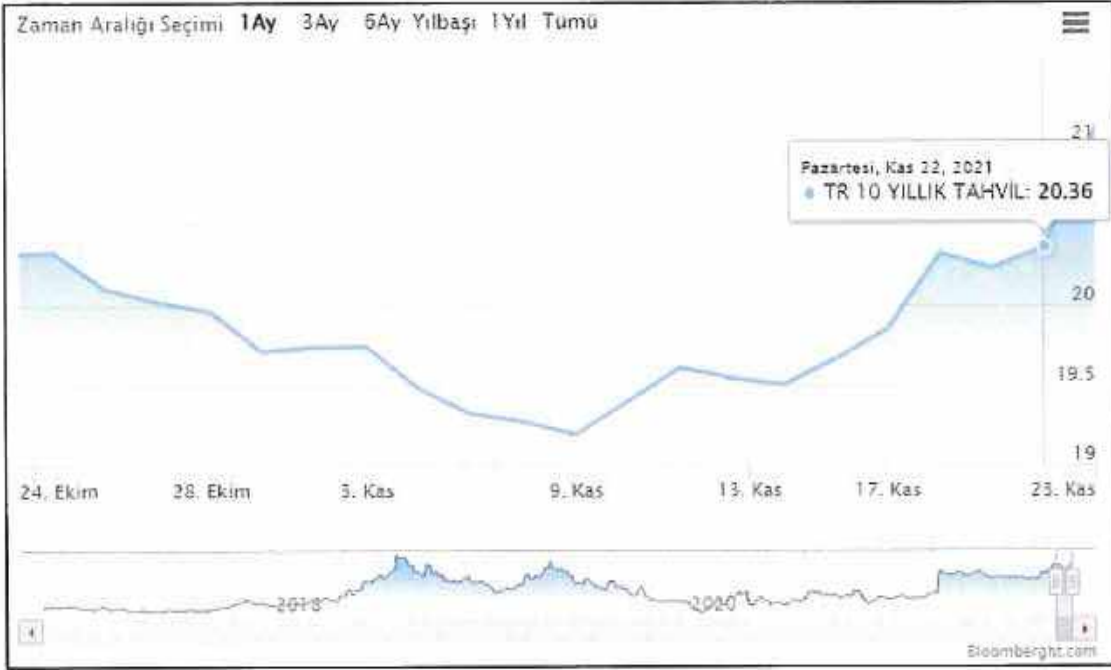
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ekim ayı itibariyle % 6,2 seviyesine gelmiştir.

#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

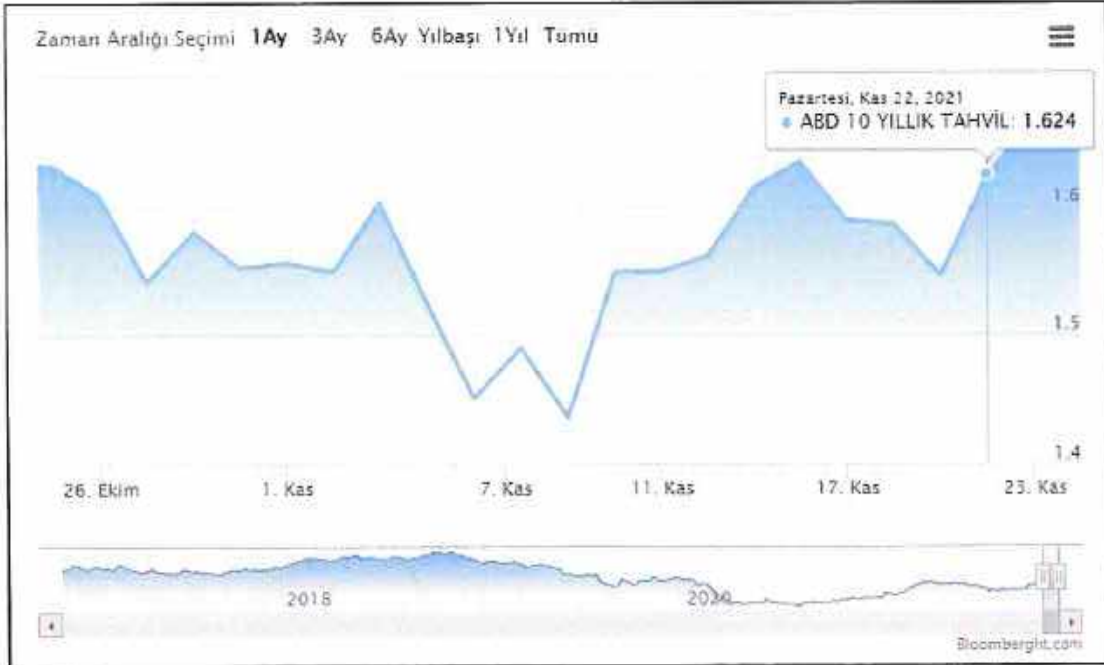


GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azaldı. (TUIK)

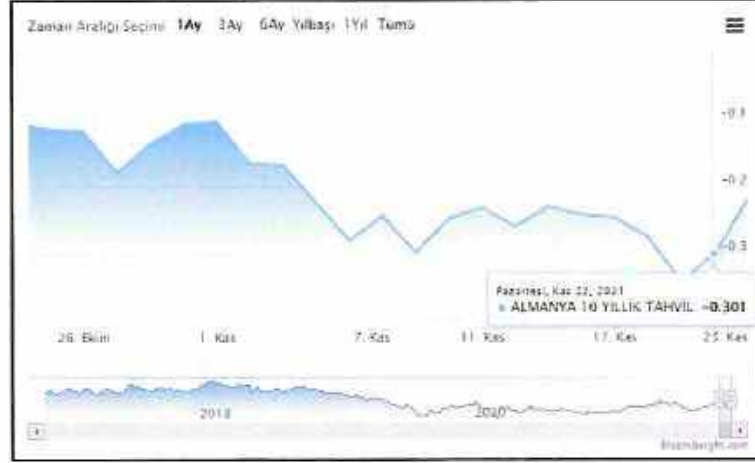
**Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Kasım 2021 itibariyle ortalama %20 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Kasım 2021 itibariyle ortalama 1,6 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvil ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Kasım 2021 itibariyle ortalama -0,3 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### LIBOR Faiz Oran Değişimi:

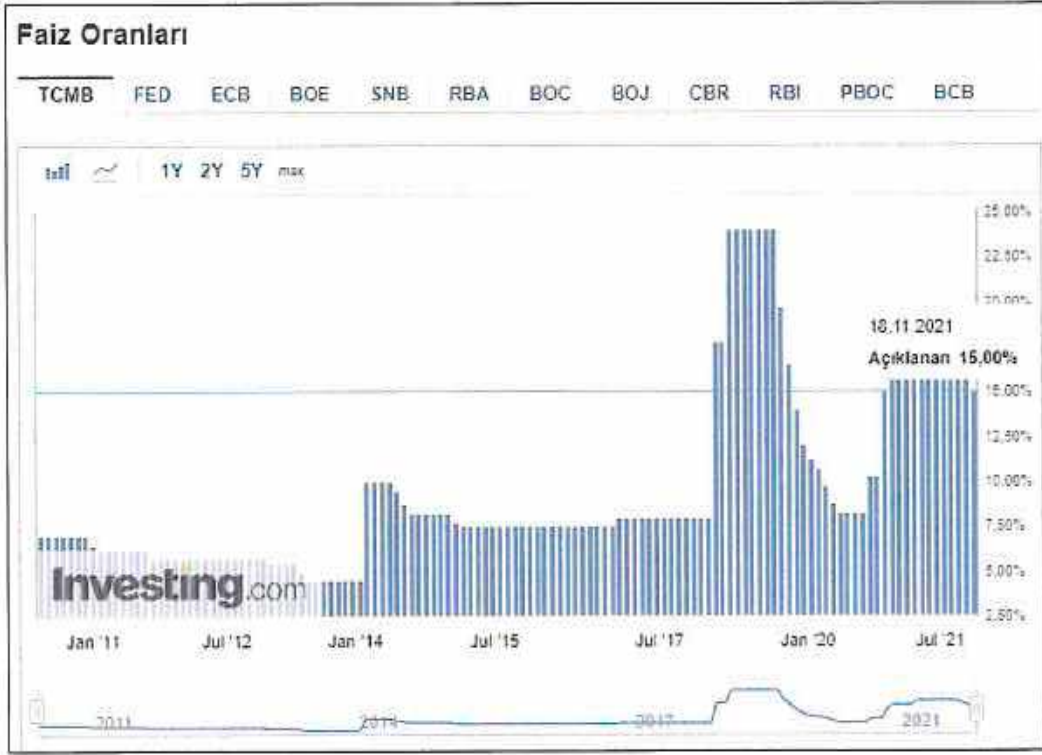


TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekim ortasından sonra %negatif yönlü düşüşü devam etmektedir.

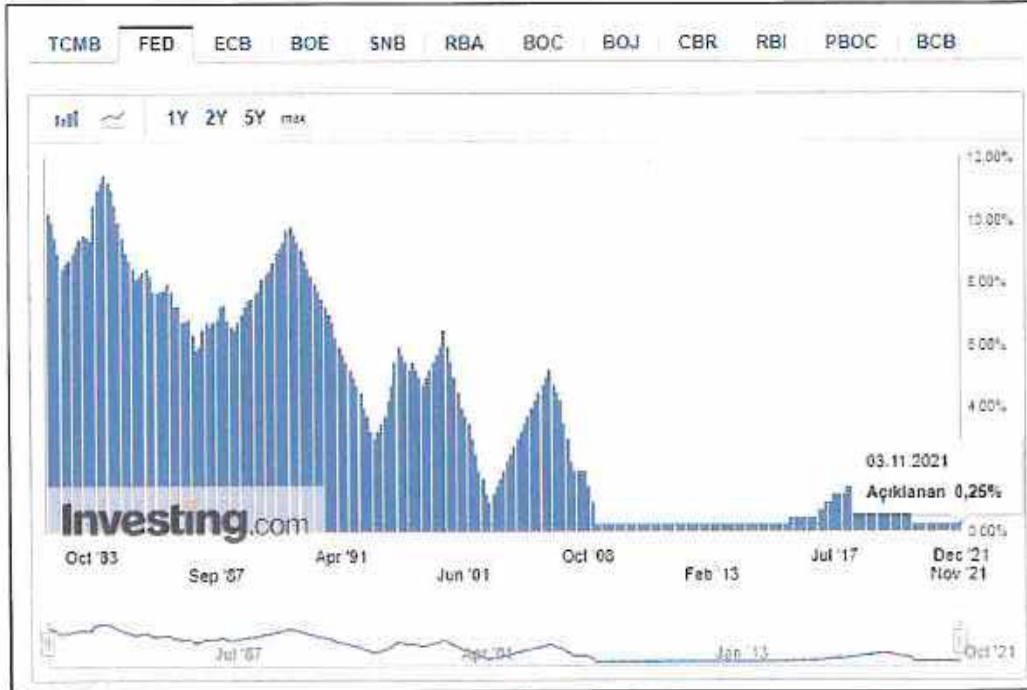


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Kasım itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

**Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:**



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Kasım ayı 15'inden itibaren düşüşe geçmiş olup Kasım ayının 3. Hafta başında %15'dir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına seyrine devam etmektedir.

NET KURUMSAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sıralı Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 93 46 Tic.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL  
Mersis No: 0631054938900019

#### **Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:**

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

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

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

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

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumsuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

#### **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

##### Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmazların bulunduğu Bizimtepe Aydos Konutları 95.221,84 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde, 19 adet konut ve ticaret bloktan oluşmaktadır. Bu bloklara ilave olarak U ve V blok kapıcı blokları ile P blok Sosyal tesis blokları bulunmaktadır. Site etrafı çevrili olup giriş kapısında 7/24 güvenlik bulunmaktadır. Site içerisinde açık/kapalı otopark, spor salonu, sauna, türk hamamı, açık / kapalı havuz gibi sosyal donatılar mevcuttur. Parselin %90'lık kısmı, yeşil alan olarak kullanılmaktadır.

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

**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 siva üzeri saten boya kaplamadır. İç kapılar mobilya kapı, pencereler ısı camlı pvc doğrama, ısınma sistemi merkezi pay ölçerli sistem, dış kapısı ise çelik kapıdır. Taşınmazların tamamının kat, alan m<sup>2</sup> bilgisi değerlendirme tablosunda belirtilmiştir.

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

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

#### **4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir 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 içerisinden müsait olan meskenler görülmüş ve boş olduğu gözlenmiştir. Ticari taşınmazların bir kısmı boş vaziyettedir. Halihazırda boş olan mesken ve ticari üniteler de niteliğine uygun kullanımda olacak şekilde inşa edilmiş durumdadır.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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



(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili 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 kullanımudur. 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 *gerekten* 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 değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

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

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

## 5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

### Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

**Emsal 1 [Satılık Konut]:** Konu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu binanın 4. katında yer alan, 188m<sup>2</sup> olarak beyan edilen ancak 142m<sup>2</sup> olduğu bilinen 3+1 daire, 1.800.000-TL bedel ile satılıktır.

KW Angora Gayrimenkul: 0530 694 38 39

**Emsal 2 [Satılık Konut]:** Konu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu binanın 6. katında yer alan, 130m<sup>2</sup> olarak beyan edilen ancak 105 m<sup>2</sup> olduğu bilinen 2+1 dubleks daire, 1.100.000-TL bedel ile satılıktır.

Remax Angora Gayrimenkul: 0546 799 11 72

**Emsal 3 [Satılık Konut]:** Konu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu binanın 5. katında yer alan, 127m<sup>2</sup> olarak beyan edilen ancak 105m<sup>2</sup> olduğu bilinen 2+1 daire, 1.200.000-TL bedel ile satılıktır. Şerefiyesi yüksek olarak pazarlanmaktadır.

Remax Arakat Gayrimenkul: 0546 799 11 72

**Emsal 4 [Satılık Konut]:** Konu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu binanın 4. katında yer alan, 188m<sup>2</sup> olarak beyan edilen ancak 142m<sup>2</sup> olduğu bilinen 3+1 daire, 1.700.000-TL bedel ile satılıktır.

Remax Arge Gayrimenkul: 0505 515 22 49

**Emsal 5 [Satılık Dükkan]:** Konu taşınmazların bulunduğu bölgede cadde üzeri, ticari potansiyeli taşınmazlar ile benzer durumda, 200m<sup>2</sup> alanlı dükkan, 1.750.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

Royal Team Gayrimenkul: 0532 581 27 78

**Emsal 6 [Satılık Dükkan]:** Konu taşınmazların bulunduğu bölgede cadde üzeri, taşınmazlara göre ticari potansiyeli daha düşük konumda, 140m<sup>2</sup> alanlı dükkan, 1.250.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

Turyap Sancaktepe Gayrimenkul: 0536 237 69 92

**Emsal 7 [Satılık Dükkan]:** Konu taşınmazların bulunduğu bölgede cadde üzeri, taşınmazlara göre ticari potansiyeli daha iyi konumda, 120m<sup>2</sup> alanlı dükkan, 1.650.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

Deniz Gayrimenkul: 0532 377 69 83

**Emsal 8 [Satılık Dükkan]:** Konu taşınmazların bulunduğu bölgede cadde üzeri, taşınmazlara göre ticari potansiyeli daha kısmen daha kötü konumda, 375m<sup>2</sup> alanlı dükkan, 2.850.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

Anka Gayrimenkul: 0533 208 58 51

EMSA DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN - DAİRE)																
İçerik	SATILIK DAİRE								SATILIK DÜKKAN							
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	142,00m <sup>2</sup>	105,00m <sup>2</sup>	105,00m <sup>2</sup>	142,00m <sup>2</sup>	200,00m <sup>2</sup>	140,00m <sup>2</sup>	120,00m <sup>2</sup>	375,00m <sup>2</sup>								
Satış fiyatı	1.800.000 TL	1.100.000 TL	1.200.000 TL	1.700.000 TL	1.750.000 TL	1.250.000 TL	1.650.000 TL	2.850.000 TL								
m <sup>2</sup> birim fiyatı	12.676 TL	10.476 TL	11.429 TL	11.972 TL	8.750 TL	8.929 TL	13.750 TL	7.600 TL								
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	+	0%	-	0%	+	10%	+	10%	-	20%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+	0%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	11.408 TL	9.429 TL	10.286 TL	10.775 TL	8.313 TL	9.375 TL	11.688 TL	8.740 TL								
Ortalama Birim fiyat	10.474TL/m <sup>2</sup>								9.529TL/m <sup>2</sup>							

**Emsal 9 [Kiralık Daire]:** Konu taşınmazların bulunduğu sitede, projesine göre 3+1 tertipli 142 m<sup>2</sup> alanlı, 3. katta yer alan daire için aylık 6.000 TL kira istenmektedir.

Remax Arge: 0546 799 11 72

**Emsal 10 [Kiralık Daire]:** Konu taşınmazların bulunduğu sitede, projesine göre 2+1 tertipli 105 m<sup>2</sup> alanlı, 4. katta yer alan daire için aylık 4.000 TL kira istenmektedir.

KW Kent: 0532 717 40 73

**Emsal 11 [Kiralık Daire]:** Konu taşınmazların bulunduğu sitede, projesine göre 2+1 tertipli 105 m<sup>2</sup> alanlı, 7. katta yer alan daire için aylık 4.500 TL kira istenmektedir.

KW Kent: 0532 717 40 73

**Emsal 12 [Kiralık Dükkan]:** Konu taşınmazların bulunduğu mahallede, cadde cepheli, konum olarak daha düşük ticari potansiyele sahip 85m<sup>2</sup> alanlı dükkan, 2.750-TL bedel ile kiralıktır.

Remax Arge: 0541 627 19 80

**Emsal 13 [Kiralık Dükkan]:** Konu taşınmazların bulunduğu mahallede, cadde cephe, konum olarak daha yüksek ticari potansiyele sahip 200m<sup>2</sup> alanlı dükkan, 14.000-TL bedel ile kiralıktır.

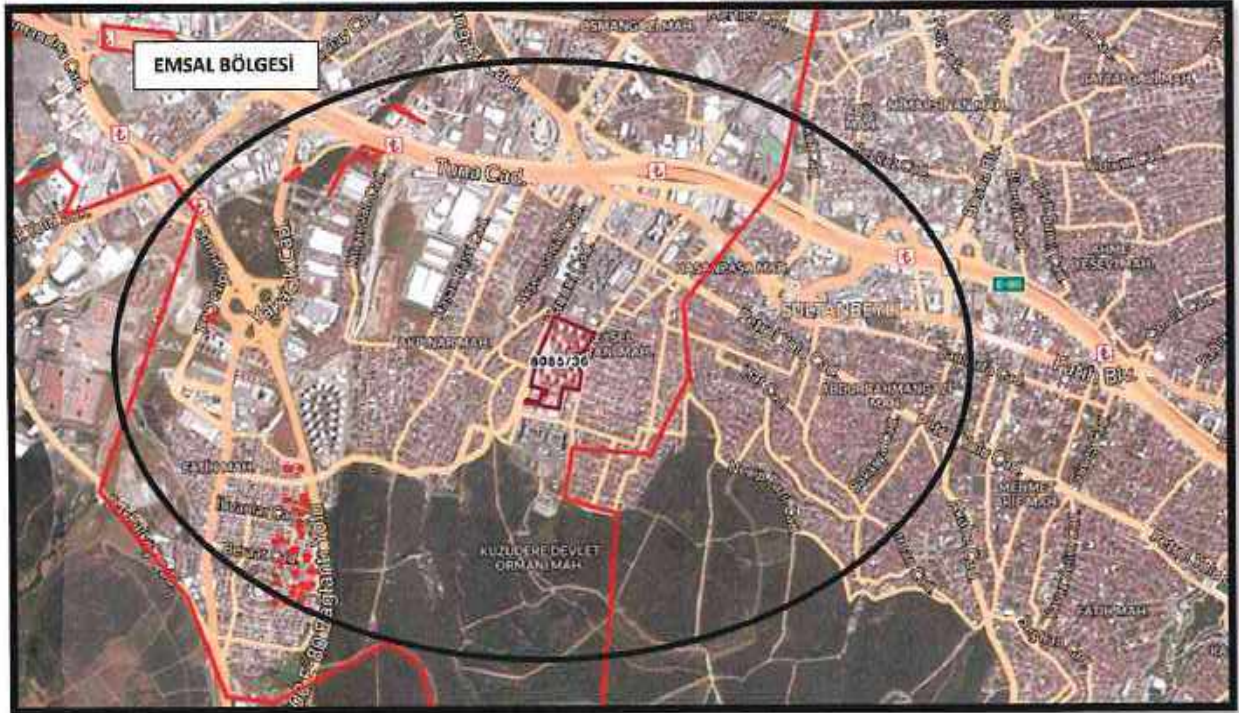
Satış Ofisi: 0530 969 67 25

**Emsal 14 [Kiralık Dükkan]:** Konu taşınmazların bulunduğu mahallede, cadde cephe, konum olarak daha yüksek ticari potansiyele sahip 180m<sup>2</sup> alanlı dükkan, 13.000-TL bedel ile kiralıktır.

Sahibinden Kiralık: 0555 590 36 66

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN - DAİRE )												
İçerik	KİRALIK DAİRE						KİRALIK DÜKKAN					
	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13		Emsal 14	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	142,00m <sup>2</sup>		105,00m <sup>2</sup>		105,00m <sup>2</sup>		85,00m <sup>2</sup>		200,00m <sup>2</sup>		180,00m <sup>2</sup>	
Kira fiyatı	6.000 TL		4.000 TL		4.500 TL		2.750 TL		14.000 TL		13.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	42 TL		38 TL		43 TL		32 TL		70 TL		72 TL	
Pazarlık	7%	-	7%	-	7%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	25%	+	30%	-	30%	-
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	39 TL		35 TL		40 TL		39 TL		46 TL		47 TL	
Ortalama Birim fiyat	38TL/m <sup>2</sup>						44TL/m <sup>2</sup>					

**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 konumlandırılmıştır. 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 8.000 TL/m<sup>2</sup> ile 12.000 TL/m<sup>2</sup> arasında birim değerden satış olduğu gözlemlenmiştir. Aynı şekilde zemin kat dükkânların ise konum ve alan, ticari potansiyel, cephe durumuna göre 10.000 TL/m<sup>2</sup> – 15.000 TL/m<sup>2</sup> arasında değişebileceği gözlemlenmiştir. Bölgede yapılan konut kiralık emsal çalışmalarında aynı site içerisinde 35 TL/m<sup>2</sup> ile 50 TL/m<sup>2</sup> arasında birim kira değerinin değiştiği, yakın çevresindeki daha eski yapılarda ise bu rakamların 20 TL/m<sup>2</sup> ile 25 TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Taşınmazların çevresinde farklı lokasyonlarda konumlu dükkânların zemin kat kira birim değerlerinin ise ticari yoğunluk, alan, cephe, yaş gibi etkenlere göre ortalama 40 TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu, yer yer ise ticari yoğunluğu yüksek kısımlarda 65 TL/m<sup>2</sup> birim kira değerine kadar çıktıkları gözlemlenmiştir.

### **Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Değerleme konusu 59 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 yüksek birim değerden değerlendirilmiştir. Değer tablosunda bu bağımsız bölümler için ortalama değer ve toplam alan üzerinden hesap gösterilmiştir.



DEĞERLEME DETAYI TABLOSU									
S.NO	BLOK	KAT	B.B.NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	ALAN (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	PAZAR DEĞERİ (TL)	SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL) ( m2*1800 TL/m2)
1	B	2	12	DAİRE	2+1 C	107,75	9.002,32 ₺	970.000 ₺	193.950 ₺
2	B	4	19	DAİRE	3+1	120,75	9.440,99 ₺	1.140.000 ₺	217.350 ₺
3	B	12	54	DAİRE	2+1 E	115,41	10.787,63 ₺	1.245.000 ₺	207.738 ₺
4	B	13	61	DAİRE	2+1 F	113,62	10.781,55 ₺	1.225.000 ₺	204.516 ₺
5	C	3	17	DAİRE	2+1 B	107,75	9.466,36 ₺	1.020.000 ₺	193.950 ₺
6	C	9	48	DAİRE	2+1 C	107,75	10.348,03 ₺	1.115.000 ₺	193.950 ₺
7	D	2	12	DAİRE	2+1 C	107,75	9.002,32 ₺	970.000 ₺	193.950 ₺
8	D	6	29	DAİRE	3+1 A	130,25	9.904,03 ₺	1.290.000 ₺	234.450 ₺
9	D	7	34	DAİRE	3+1 B	130,25	10.364,68 ₺	1.350.000 ₺	234.450 ₺
10	D	9	41	DAİRE	2+1 G	105	10.809,52 ₺	1.135.000 ₺	189.000 ₺
11	F	13	59	DAİRE	3+1 D	142,31	10.786,31 ₺	1.535.000 ₺	256.158 ₺
12	G	7	33	DAİRE	3+1 B	130,25	10.364,68 ₺	1.350.000 ₺	234.450 ₺
13	H	1	6	DAİRE	3+1	120,75	8.985,51 ₺	1.085.000 ₺	217.350 ₺
14	H	7	33	DAİRE	3+1 B	130,25	10.364,68 ₺	1.350.000 ₺	234.450 ₺
15	H	10	45	DAİRE	2+1 C	107,75	10.348,03 ₺	1.115.000 ₺	193.950 ₺
16	J	11	52	DAİRE	3+1 C	137,15	10.791,10 ₺	1.480.000 ₺	246.870 ₺
17	K	4	20	DAİRE	3+1	120,75	9.896,48 ₺	1.195.000 ₺	217.350 ₺
18	K	5	25	DAİRE	3+1	120,75	9.896,48 ₺	1.195.000 ₺	217.350 ₺
19	K	13	59	DAİRE	3+1 D	142,31	10.786,31 ₺	1.535.000 ₺	256.158 ₺
20	M	1	6	DAİRE	3+1	120,75	8.985,51 ₺	1.085.000 ₺	217.350 ₺
21	M	5	25	DAİRE	3+1	120,75	9.896,48 ₺	1.195.000 ₺	217.350 ₺
22	M	8	37	DAİRE	3+1	120,75	10.351,97 ₺	1.250.000 ₺	217.350 ₺
23	M	9	43	DAİRE	3+1	120,75	10.807,45 ₺	1.305.000 ₺	217.350 ₺
24	N	2	3	DAİRE	3+1 E	139,85	9.009,65 ₺	1.260.000 ₺	251.730 ₺
25	N	11	52	DAİRE	3+1 C	137,15	10.791,10 ₺	1.480.000 ₺	246.870 ₺
26	O	2	2	DAİRE	3+1 E	139,85	9.009,65 ₺	1.260.000 ₺	251.730 ₺
27	O	9	43	DAİRE	3+1	120,75	10.807,45 ₺	1.305.000 ₺	217.350 ₺
GENEL TOPLAM								33.440.000 ₺	5.974.470 ₺

Pazar yaklaşımı neticesinde yasal alanlar üzerinden değerlendirme yapılmış ayrıca kattaki konum, cephe, alan ve teras kullanımının kattığı şerefiye birim değerinde dikkate alınmıştır. Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda aşağıdaki değer tablosunda detaylandırıldığı üzere değerlendirme konusu taşınmazda yer alan alan 59 adet bağımsız bölüm için 50.375.000,00 TL Pazar değeri takdir edilmiştir.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

#### 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 değerlendirilmedi.

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



### → Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine 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 kiralanan tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

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

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

### Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir gelir getirici mülk olmaması sebebiyle değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Söz konusu 59 adet bağımsız bölüm içerisinde toplam 27 adet mesken 3319,15 m<sup>2</sup>, toplam 32 adet dükkan 2060 m<sup>2</sup> brüt kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde konu meskenler için ortalama 44,00 TL/m<sup>2</sup>, dükkanlar için ortalama 39,00 TL/m<sup>2</sup> aylık bazda birim kira değeri takdir edilmiştir. Dükkan hacimlerinde bodrum katlarında bulunması ortalama kira birim değerini düşürmektedir.



TİCARET BLOK KİRA DEĞER TABLOSU					
BLOK	B.B.NO	KAT	ALAN (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER (TL)
TİCARET	4	Bodrum	44	38,00 ₺	3.300 ₺
		Zemin	44		
TİCARET	5	Bodrum	44	38,00 ₺	3.300 ₺
		Zemin	44		
TİCARET	6	Bodrum	44	38,00 ₺	3.300 ₺
		Zemin	44		
TİCARET	7	Bodrum	44	38,00 ₺	3.300 ₺
		Zemin	44		
TİCARET	8	Bodrum	44	38,00 ₺	3.300 ₺
		Zemin	44		
TİCARET	9	Bodrum	44	38,00 ₺	3.300 ₺
		Zemin	44		
TİCARET	10	Bodrum	44	38,00 ₺	3.300 ₺
		Zemin	44		
TİCARET	11	Bodrum	44	38,00 ₺	3.300 ₺
		Zemin	44		
TİCARET	12	Bodrum	44	38,00 ₺	3.300 ₺
		Zemin	44		
TİCARET	13	Bodrum	22	38,00 ₺	2.500 ₺
		Zemin	44		
TİCARET	14	Bodrum	22	35,00 ₺	2.300 ₺
		Zemin	44		
TİCARET	15	Zemin	44	68 ₺	3.000 ₺
TİCARET	16	Zemin	69	43 ₺	3.000 ₺
TİCARET	23	Bodrum	43	20,00 ₺	6.500 ₺
		Zemin	76		
		Teras	200		
TİCARET	24	Bodrum	43	45,00 ₺	4.000 ₺
		Zemin	44		
TİCARET	25	Bodrum	43	41,00 ₺	3.600 ₺
		Zemin	44		
TİCARET	26	Bodrum	43	40,00 ₺	3.500 ₺
		Zemin	44		
TİCARET	29	1	29	51 ₺	1.500 ₺
TİCARET	30	1	29	51 ₺	1.500 ₺
TİCARET	31	1	29	51 ₺	1.500 ₺
TİCARET	32	1	29	51 ₺	1.500 ₺
TİCARET	33	1	29	51 ₺	1.500 ₺
TİCARET	34	1	29	51 ₺	1.500 ₺
TİCARET	35	1	29	51 ₺	1.500 ₺
TİCARET	36	1	29	51 ₺	1.500 ₺
TİCARET	37	1	29	51 ₺	1.500 ₺
TİCARET	38	1	29	51 ₺	1.500 ₺
TİCARET	40	1	32	51 ₺	1.500 ₺
TİCARET	41	1	30	51 ₺	1.500 ₺
TİCARET	42	1	30	42 ₺	1.250 ₺
TİCARET	43	1	30	42 ₺	1.250 ₺
TİCARET	44	1	31	40 ₺	1.250 ₺
GENEL TOPLAM					79.850 ₺



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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) 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. SONUÇ**

**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 59 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; 50.375.000,00-TL ve Yazıyla; (Elli Milyon Üç Yüz Yetmiş Beş Bin Türk Lirası)**

Taşınmazların tamamının aylık toplam KDV Hariç 227.350 TL bedelle kiralanabileceği kanaatine varılmıştır.

*Konut vasıflı taşınmazların %1 KDV dahil Toplam Satış Değeri : 33.774.400,00 TL'dir.*

*Ticari vasıflı taşınmazların %18 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 19.983.300,00-TL dir.*

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$:12,9775 TL 'dir.*

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

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgilimiz 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

