İSTANBUL İLİ
SANCAKTEPE İLÇESİ
SAMANDIRA MAHALLESİ

9006 ADA / 3 PARSEL

“10 ADET DÜKKAN – 2 ADET KONUT”

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

06.01.2025
RAPOR NO: 2024-033

Focus Global | Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

HALIL TURAN KASAPCOPUR — Bu belge ********** kimlik numarali HALIL TURAN KASAPCOPUR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 08/01/2025 14:02

FATMA KÜPELI — Bu belge ********** kimlik numarali FATMA KÜPELI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 07/01/2025 16:35

ASIM TUNCAY — Bu belge ********** kimlik numarali ASIM TUNCAY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 08/01/2025 13:27

Serek Serhat AKAY — Bu belge ********** kimlik numarali Serek Serhat AKAY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 08/01/2025 11:04

FOCUS GLOBAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Bağcılar Mahallesi Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121-1 / 16 Bağcılar / DİYARBAKIR
E-mail: info@focusglobal.info Web: https://focusglobal.info

İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ 4

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.a. Rapor Tarihi 6

1.b. Rapor Numarası 6

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları 6

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 6

1.e. Değerleme Tarihi 6

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası 6

1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci Maddesinin 2'nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 6

1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 7

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi 7

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi 7

2.c. İşin Kapsamı 7

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler 8

3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10

3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi 11

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12

3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar 12

3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler 12

3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 12

3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 13

3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 13

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14

4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler 14

4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 19

4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler 19

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 20
4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 22
4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 22
4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi..... 22
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 23
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 23
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 26
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 26
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) 27
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 31
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması 31
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 31
6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 31
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş 31
6.e. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 31
6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 31
6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 31
6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir.) 32
7. SONUÇ 34
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 34
7.b. Nihai Değer Takdiri 34
8. RAPOR EKLERİ 35
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler 35
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri 35
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri 35

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ	
Değerlemeyi Talep Eden	**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Değerleme Konusu	**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, **9006 Ada 3 Parselde** bulunan **12 adet bağımsız bölüm**ün **pazar değerinin belirlenmesi.**
Değerleme Adresi	Veysel Karani Mahallesi, Gülhane Caddesi, Aydos Country Sancaktepe – İSTANBUL
Sahibi ve Hisse Oranı	**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1/1**
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor Tarih ve Numarası	06.01.2025 / 2024-033
Gayrimenkul Değ. Uzm. Yrd.	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Asım TUNCAY (SPK Lisans No: 403359)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUCU			
TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ			
	TL	**USD (*)**	**EUR (*)**
Yasal ve Mevcut Değeri (KDV Hariç)	**337.124.000,00 TL**	**9.523.276,00 USD**	**9.146.066,00 EUR**
(*) 31.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL			

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu Değerleme Raporu; aşağıda beyan edilen ilkeler çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) uygun olarak hazırlanmıştır.

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanları olarak değerleme konusunu oluşturan mülk ile değerleme hizmeti dışında bir ilişkimizin olmadığını ve gelecekte de bulunmayacağını;
- Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.a. Rapor Tarihi

06.01.2025

1.b. Rapor Numarası

2024-033

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerleme raporu, ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ulaşılan sonuçların bir arada yorumlanması suretiyle, Değerleme Uzman Yardımcısı Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)'un katkılarıyla, Değerleme Uzmanı Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) tarafından hazırlanmıştır.

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 23 – (1)'de "Değerleme çalışmasına ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerleme raporunun, EK-1'de yer alan asgari unsurları içerecek şekilde, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerleme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda hazırlanan rapor; Sorumlu Değerleme Uzmanları Asım TUNCAY (SPK Lisans No: 403359) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

31.12.2024

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 02.12.2024 tarihli gayrimenkul değerlemesi hizmet alım sözleşmesi bulunmaktadır.

1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci Maddesinin 2'nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 1 – (2)'de "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." hükmü yer almaktadır.

Bu raporun ilgili tebliğ hükmüne uygun olarak bağımsız ve tarafsız olarak hazırlandığını beyan ederiz.

1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Kuruluşumuz tarafından değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak daha önceki tarihlerde SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

Ünvanı : **Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

Adresi : Bağcılar Mahallesi Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121/1-16 Bağcılar - Diyarbakır

İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (412) 502 22 42 Faks : +90 (412) 502 22 42
E-mail : info@focusglobal.info Web : https://focusglobal.info

Kuruluş Tarihi : 21.04.2020

Kuruluş Sermayesi : 1.000.000,00 TL

Ödenmiş Sermayesi : 1.750.000,00 TL

SPK Lisansı : Şirketimiz; 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı karar ile "gayrimenkul değerleme" hizmeti vermek üzere SPK listesine alınmıştır.

BDDK Lisansı : Şirketimiz; 25.12.2020 tarih ve 9350 sayılı karar ile "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti vermek üzere BDDK listesine alınmıştır.

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı : **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Adresi : Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. Sinpaş Genel Müd. No: 36 - 1 / 4 Beşiktaş - İstanbul

İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (212) 310 27 00

E-mail : info@sinpaş.com.tr Web : https://sinpasgyo.com/

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor, **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, **9006 Ada 3 Parselde** bulunan **12 bağımsız bölümün; pazar değerinin belirlenmesi Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS'ye uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; 2017 UDS'nin 104 no.lu Standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir. Bu tanıma göre "**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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı bilgili ve basiretli hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Müşterinin sözleşmede açıkça belirlemesi doğrultusunda; elde edilen tüm bilgi ve belgeler rapora doğrudan yansıtılmıştır. Bu raporun hazırlanması esnasında; piyasada benzer nitelikte satılmış/kiralanmış taşınmazlar ile piyasaya sunulmuş satışta/kirada bulunan taşınmazların piyasa araştırmaları yapılmıştır. Bu rapor, bu amaç dışında ve 3. kişilere farklı amaçlar ve kapsamlarda kullandırılamaz.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.a.1. Gayrimenkulün Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmazlar; **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, **9006 Ada 3 Parselde** bulunan 12 adet bağımsız bölümdür.

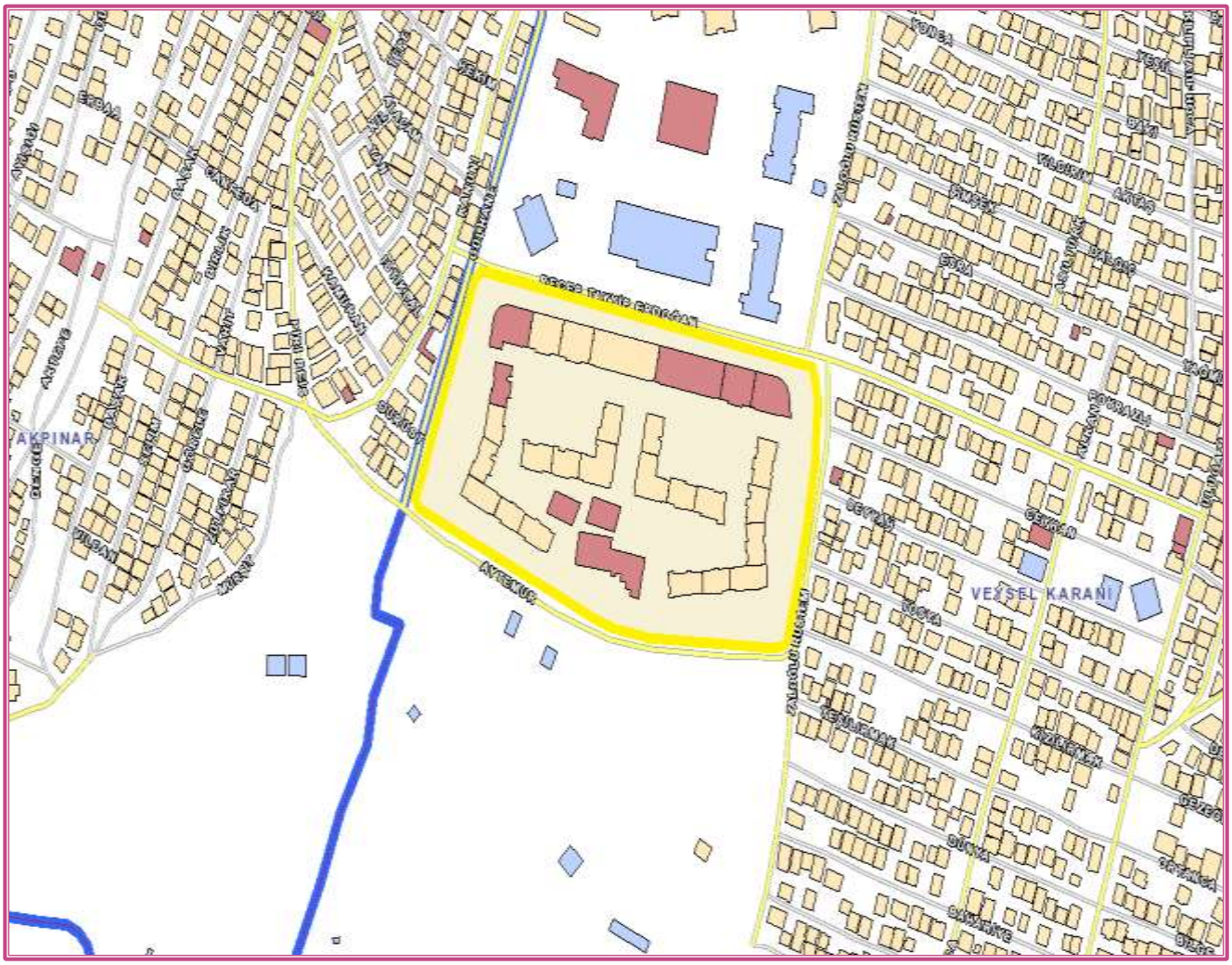
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, **9006 Ada 3 Parselde** yer almaktadır. Etrafı zemin katları ticari, üst katları konut amaçlı kullanılan 5-6 katlı apartmanlar, nitelikli konut siteleri, eğitim ve dini tesis yapıları şeklindedir. Taşınmazın yakın çevresinde; Cami, mezarlık ve Lise bulunmaktadır.

- **Taşınmaza Ulaşım:**

Taşınmazların içinde yer aldığı Aydos Country Projesi; Zaloğlu Rüstem Caddesi ile Recep Tayyip Erdoğan Caddesi kesişim noktasına yaklaşık 300 m mesafede yer almaktadır. Araçla veya yayan Zaloğlu Rüstem Caddesi üzerinde güney istikametinde ilerlerken Recep Tayyip Erdoğan Caddesi yönünde sola dönülür. 300 m doğu istikametinde ilerledikten sonra taşınmaz girişine ulaşılır.

- **Taşınmazların Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:**
  - Sancaktepe Millet Bahçesi : 140 m
  - Sancaktepe İlçesi Yüksek Seçim Kurulu : 210 m
  - Sancaktepe Anadolu Lisesi : 260 m
  - Samandıra DSİ Su Toplama Bendi Göleti : 560 m
  - Rings Alışveriş Merkezi : 1,25 km
  - Maltepe Ceza İnfaz Kurumu Devlet Hastanesi: 425 m

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu



3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından 10.10.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

TAKBİS BİLGİLERİ – I	
İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Mahalle	Samandıra
Mevkii	Karapınar
Pafta No	--
Ada No	9006
Parsel No	3
Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Ana Taşınmaz Yüzölçüm (m²)	50.100,00 m²

Ana Taşınmaz Nitelik	A-C-E-F-G-I-K-AC- 15 KATLI B-D-H-J-ST- AD- 10 KATLI O-P-V-Y 9 KATLI R-U-8 KATLI-M-N-Z-AA 7 KATLI-L-AB-6 KATLI AE BLOK 2 KATLI BETONARME BİNALAR VE AF-AG-2 KATLI BETONARME GARAJ ARSASĞI
Malik / Hisse Oranı	Tablo 1

TAKBİS BİLGİLERİ – II							
S. NO.	**BLOK NO.**	**KAT NO.**	**B.B. NO.**	**B.B. NİTELİK**	**KİMLİK NO.**	**CİLT / SAYFA NO.**	**ARSA PAYI**
1	A	1.Bodrum kat+ 2.Bodrum Kat	40	Dubleks Dükkan	92958459	342/33699	99/50100
2	AE	Zemin kat+ 1.Kat + Asma Kat	1	Dükkan	92958460	351/34582	54/50100
3	AE	1. Kat	2	Dükkan	96429211	351/34583	20/50100
4	B	1. Bodrum	49	Dükkan	92956810	342/33748	33/50100
5	B	1. Bodrum	50	Dükkan	96429229	343/33748	89/50100
6	B	1. Bodrum	52	Dükkân	96429235	343/33748	231/50100
7	C	1.Bodrum kat+ 2.Bodrum Kat	38	Dubleks Dükkân	92956908	343/33789	893/50100
8	D	1. Bodrum	21	Dükkân	92956929	343/33810	73/50100
9	D	1. Bodrum	22	Dükkân	92956930	343/33811	73/50100
10	H	1. Bodrum	48	Dükkân	92957360	347/34145	69/50100
11	R	2	14	Konut	92957705	349/34334	54/50100
12	V	Zemin	2	Konut	92957853	350/34446	62/50100

3.a.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

"RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TKGM Web Tapu portalından 10.10.2024 tarihinde alınan ve örnekleri "RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulan TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	**TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ**
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Beyan:** Yönetim Planı : 01/05/2016 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) **Tarih / Yevmiye:** 05/05/2016 – 10973
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Beyan:** ....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) **Tarih / Yevmiye:** 13-11-2017 / 27357
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Beyan:** Yönetim Planı Değişikliği : 23.06.2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) **Tarih / Yevmiye:** 23-06-2017 / 15843

Tüm Bağımsız Bölümler	• **Şerh:** 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (262,61 m2 Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri) **Malik/Lehtar:** TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ **Tarih / Yevmiye:** 01-01-2016 / 25945
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	**EKLENTİ BİLGİLERİ**
C/38	• **Eklenti:** A1,A2,A3,A4,A5,A6,A7,A8,A9,A10,A11,A12,A13,A14,A15 **Tarih / Yevmiye:** 05-05-2016 / 10973
C/38	• **Eklenti:** A16,A17,18 **Tarih / Yevmiye:** 05-05-2016 / 10973
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**
A/40, AE/1, AE/2, B/49, B/50, B/52, D/21, D/22, H/48,	• **Boş Rehin:** SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ **Tutar:** 80.000.000,00 TL, **Derece/Sıra:** 1/0 **Tarih / Yevmiye:** 15.01.2021 – 1275
A/40, AE/1, AE/2, B/49, B/50, B/52, D/21, D/22, H/48,	• **Boş Rehin:** SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ **Tutar:** 220.000.000,00 TL, **Derece/Sıra:** 2/0 **Tarih / Yevmiye:** 08.02.2024 – 4571
R/14, V/2	• **Boş Rehin:** Borçlu: ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ **Tutar:** 207.219.510,36 TL, **Derece/Sıra:** 1/0 **Tarih / Yevmiye:** 04.04.2019 – 8845
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	**MÜLKİYETE AİT BİLGİLERİ**
A/40, C38, AE/1, AE/2, B/49, B/50, B/52, D/21, D/22, H/48,	**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
R14, V2	**ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ**

- Tapu kayıtlarına konulan "yönetim planı", "cins değişikliği", "kat mülkiyeti tesisi" ve "eklentilere ilişkin bilgiler" gibi uyarma/belirtme niteliğindeki beyanlar hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.

- **A/40, AE/1, AE/2, B/49, B/50, B/52, D/21, D/22, H/48** numaralı bağımsız bölümler üzerinde 80.000.000,00 TL ve 220.000.000,00 TL bedelli ipotek, **R/14, V/2** numaralı bağımsız bölümler üzerinde 207.219.510,36 TL bedelli ipotek, bulunmaktadır. Gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla üzerinde ipotek bulunan gayrimenkullerin devri mümkündür.

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme 6.h. maddesinde ayrıca yapılmıştır.

3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi

- TKGM Web Tapu portalından 10.10.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre, değerlemeye konu taşınmazlar tapuya;

  - **A/40, AE/1, B/49, C/38, D/21, D/22, H/48 no.lu bağımsız bölümler;** 05/05/2016 tarih ve 10973 yevmiye numarası ile "Kat İrtifak Tesisi",
  - **AE/2, B/50, B/52no.lu bağımsız bölümler;** 21/06/2017 tarih ve 15543 yevmiye numarası ile "Bağımsız Bölüm/Blok Bilgilerinin Düzeltilmesi",

- **R/14, V/2 no.lu bağımsız bölümler;** 16/05/2016 tarih ve 11991 yevmiye numarası ile "Satış" yolu ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kaydedilmiştir.

- İstanbul İli, Sancaktepe İlçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile müşteriden edinilen bilgiye göre taşınmazların imar ve hukuki durumunda son 3 yıl içinde herhangi yukarıda belirtilen mülkiyet tescilleri dışında bir değişik olmamıştır.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

- Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi yazıya göre değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin ; 15.02.2010-15.02.2019 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda kısmen Yol, büyük çoğunluğu TAKS: 0.50, KAKS:1.50, 5 kat Ticaret+Konut (T+K3) Alanı lejantında kalmaktadır.

3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

--

3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler

--

3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgiler

AÇIKLAMA

- **Mimari Proje:** AE, H, R, V bloklar için 24.03.2016 tarihli ve B-C-D-E Bloklar için 16.06.2017 tarihli tadilat projeleri bulunmaktadır.
- **Yapı Ruhsatı:** A Blok için 28.03.2014 tarih ve 834439-5922 sayılı yapı ruhsatı ve 24.03.2016 tarih 1192681-3622 Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. AE Blok için 28.03.2014 tarih ve 831594-5956 sayılı yapı ruhsatı ve 16.07.2017 tarih 1422275-5635 Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. B Blok için 28.03.2014 tarih ve 831492-5923 sayılı yapı ruhsatı ve 24.03.2016 tarih 1192647-3612 Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. C Blok için 28.03.2014 tarih ve 831495-5924 sayılı yapı ruhsatı ve 24.03.2016 tarih 1192659-3615 Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. D Blok için 28.03.2014 tarih ve 831503-5925 sayılı yapı ruhsatı ve 24.03.2016 tarih 1192666-3617 Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. H Blok için 28.03.2014 tarih ve 831519-5932 sayılı yapı ruhsatı ve 24.03.2016 tarih 1192708-3631 Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. R Blok için 28.03.2014 tarih ve 831544-5942 sayılı yapı ruhsatı ve 24.03.2016 tarih 1192643-3611 Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. V Blok için 28.03.2014 tarih ve 831555-5946 sayılı yapı ruhsatı ve 24.03.2016 tarih 1192700-3628 Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- **Yapı Kullanma İzin Belgesi:** A Blok için 25.08.2017 tarih 1459939-189 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. AE Blok için 25.08.2017 tarih 1459933-186 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. B Blok için 25.08.2017 tarih 1459918-174 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. C Blok için 25.08.2017 tarih 1459933-188 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. D Blok için 25.08.2017 tarih 1459920-176 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. H Blok için 24.08.2017 tarih 1459072-168 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. R Blok için 24.08.2017 tarih 2459055-164 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. V Blok için 25.08.2017 tarih 2459926-180 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Yerinde yapılan inceleme neticesinde **mevcut durumun** mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkulün Yapı Denetim işleri; Tatlısu Mahallesi, şerif Sokak, Zirveli Apartmanı, No: 5, Daire: 3 Ümraniye/İSTANBUL adresinde yer alan Etkin ve Sürekli yapı denetim A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir.

3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

--

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlara ait enerji verimlilik sertifikası eklerde mevcuttur.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler

4.a.1. Marmara Bölgesi

Türkiye'nin kuzeybatı köşesinde yer alan Marmara Bölgesi coğrafi konumu itibarı ile Asya ile Avrupa'yı birbirine bağlayan bir köprü özelliğine sahiptir. Yaklaşık 67.000 km^2 yüzölçümü ile Türkiye'nin %8,5'ini kaplar. Bir iç deniz özelliğine sahip Marmara Denizi bölgenin tam ortasında yaklaşık 11.000 km^2 alan kaplar. Nüfus ve nüfus yoğunluğu, göç alması nedeniyle çok yüksektir. TÜİK tarafından açıklanan 2022 yılı nüfus sayımı verilerine göre bölgenin nüfusu 26.650.405 tir.

Marmara Bölgesi'nde sanayi, ticaret, turizm ve tarım gelişmiştir. Sanayi bakımından en gelişmiş şehirleri İstanbul, Kocaeli ve Bursa olmakla birlikte bölgenin tamamında yaygın sanayi faaliyetleri vardır. Otomotiv ve otomotiv yedek parçası, çeşitli metal ürünler, işlenmiş gıda, dokuma, hazır giyim, çimento, kimya, kâğıt, petrokimya ürünleri ve beyaz eşya başlıca sanayi ürünleri olarak sayılabilir. Türkiye sanayi üretiminin yaklaşık 1/3'ünden fazlasını karşılayan Marmara Bölgesi enerji tüketiminin de yine yaklaşık 1/3'ünü yapar. Bölge turizm geliri açısından da yaklaşık %48 ile ilk sırada yer alır.

Yedi coğrafi bölge içinde yükseltisi en az olan bölgedir. Ekili-dikili arazi oranı %30'dur. Ekili alanların yaklaşık yarısında buğday yetiştirilmekte olup; şekerpancarı, mısır ve ayçiçeği yetiştirilen diğer başlıca tarım ürünleridir. Türkiye'nin ayçiçeği üretiminin yaklaşık %73'ünü, mısır üretiminin ise yaklaşık %30'unu gerçekleştirir. Bağcılık da hayli gelişmiş olup Tekirdağ, Şarköy, Mürefte, Avşa ve Bozcaada üzüm ve şarapları meşhurdur. Ormanlık alan oranı %11,5'tir. Kümes hayvancılığı ve ipek böcekçiliği yaygındır.

4.a.2. İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir.

Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu,1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi olmuştur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

İstanbul ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan gerek Türkiye'nin gerekse dünyanın önde gelen şehirlerden biridir. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, jeopolitik önemi oldukça yüksektir. İstanbul, "CEOWORLD Magazine"de 13 Şubat 2020 tarihinde yayımlanan ve dört ekonomik ve bir politik kriter açısından dünya şehirlerini inceleyen "Dünyanın Ekonomik Açıdan En Etkili Şehirleri – Most Economically Influential Cities in the World, 2020" raporuna göre İstanbul 20. sırada yer almaktadır.[1] Nüfus açısından ise "World Population Review"e göre Avrupa'da 1., dünyada 15. sırada yer aldığı görülmektedir.[2]

[1] https://ceoworld.biz/2020/02/13/most-economically-influential-cities-in-the-world-2020/
[2] World City Populations 2023 (worldpopulationreview.com)

Most economically influential cities in the world, 2020

Show 50 entries Search:

Rank	City	Country	Economic Power	Financial Clout	People and Politics	Quality of Life	Competitiveness
1	London	UK	85.97	96.53	99.06	71.78	72.15
2	New York	US	85.7	98.39	98.13	68.04	67.22
3	Tokyo	Japan	85.65	96.28	96.75	67.16	65.15
4	Paris	France	85.33	95.71	96.53	66.39	64.32
5	Singapore	Singapore	85.31	95.26	96.13	66.06	60.53
6	Berlin	Germany	85.24	94.87	94.4	65.27	59.76
7	Shanghai	China	84.4	93.85	93.69	64.14	59.76
8	Brussels	Belgium	84.28	91.58	92.08	63.2	57.77
9	New Delhi	India	84.13	90.95	91.26	61.3	57.65
10	Toronto	Canada	84.09	90.86	91.23	60.97	57.38
11	Washington DC	US	84.01	89.96	90.68	60.66	56.31
12	Moscow	Russia	83.46	89.43	90.3	60.25	56.29
13	Sydney	Australia	82.8	88.38	89.67	59.85	56.2
14	Dubai	United Arab Emirates	82.77	87.35	89.11	59.65	55.98
15	Riyadh	Saudi Arabia	82.23	87.08	88.73	58.8	55.89
16	Tel Aviv	Israel	81.84	87	88.52	58.19	55.73
17	Zurich	Switzerland	81.6	86.49	88.23	58.37	55.46
18	Sao Paulo	Brazil	81.24	85.32	87.76	58.1	55.37
19	Amsterdam	Netherlands	81.14	84.27	87.64	57.96	55.31
20	Istanbul	Turkey	81	83.8	87.62	57.3	55.19

World City Populations 2023

CSV JSON

Rank	City	Country	2023 Population	2022 Population	Growth Rate
1	Tokyo	Japan	37,194,105	37,274,002	-0.21%
2	Delhi	India	32,941,309	32,065,760	2.73%
3	Shanghai	China	29,210,808	28,516,903	2.43%
4	Dhaka	Bangladesh	23,209,616	22,478,117	3.25%
5	Sao Paulo	Brazil	22,619,736	22,429,799	0.85%
6	Mexico City	Mexico	22,281,442	22,085,139	0.89%
7	Cairo	Egypt	22,183,201	21,750,020	1.99%
8	Beijing	China	21,766,214	21,333,331	2.03%
9	Mumbai	India	21,296,517	20,961,473	1.6%
10	Osaka	Japan	19,013,434	19,059,857	-0.24%
11	Chongqing	China	17,340,704	16,874,741	2.76%
12	Karachi	Pakistan	17,236,230	16,839,950	2.35%
13	Kinshasa	DR Congo	16,315,534	15,628,085	4.4%
14	Lagos	Nigeria	15,945,912	15,387,639	3.63%
15	Istanbul	Turkey	15,847,768	15,636,243	1.35%
16	Buenos Aires	Argentina	15,490,415	15,369,919	0.78%
17	Kolkata	India	15,332,793	15,133,888	1.31%
18	Manila	Philippines	14,867,089	14,406,059	1.81%
19	Guangzhou	China	14,284,353	13,964,637	2.29%
20	Tianjin	China	14,238,643	14,011,828	1.62%

4.a.3. Sancaktepe İlçesi

İstanbul'un en genç ilçelerinden biri olan Sancaktepe, il merkezinin 20 km batısında yer alır. Kuzeyinde Arnavutköy, kuzeydoğusunda Eyüpsultan, doğusunda Sultangazi ve Esenler, güneyinde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar, güney-batısında ise Esenyurt ilçeleri bulunur. 2023 rakamlarıyla nüfusu 509.915'tir.[3]

Deniz seviyesinden 105 metre yükseklikte bulunan şehrin zemini Eosen kalker-lerinden meydana gelir. Sıcak ve ılıman bir iklime sahiptir. Kuzeyi ormanlarla kaplı olan Sancaktepe'in bitki örtüsünü ise bozkır ve çalılıklar oluşturur. Sazlıdere ve Ayamama deresi ilçeden doğarken, Ispartakule deresi şehrin içerisinden geçer.

Sancaktepe 2008 yılında Küçükçekmece ve Esenler ilçelerinden ayrılan mahalleler ve Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleşmesiyle oluşmuş bir ilçedir. Bununla birlikte Sancaktepe'in nüfusunun 1995 yılında yapılmaya başlanan toplu konutlar ile artmaya başladığı bilinmektedir. Sancaktepe nüfusunun yarıdan fazlası toplu konutlarda ikamet etmektedir. Sancaktepe, Bahçeşehir, Kayaşehir, Onurkent, Kayabaşı toplu konut alanları Sancaktepe'in büyüyüp ilçe olmasında önemli rol oynamıştır.[4]

[3] https://www.nufusu.com/ilce/basaksehir_istanbul-nufusu
[4] Başakşehir Kaymakamlığı: http://www.basaksehir.gov.tr/cografya

4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

Dünya ekonomisi Covid – 19 salgın sürecinin ardından toparlanmaya başlamış olsa da bunun yavaş ve dengesiz bir şekilde devam ettiği görülmektedir. Kronikleşen enflasyonla mücadele maksadıyla başta FED olmak üzere büyük merkez bankalarının attığı parasal sıkılaşma adımlarının büyüme üzerindeki olumsuz etkileri hissedilmeye devam etmektedir.

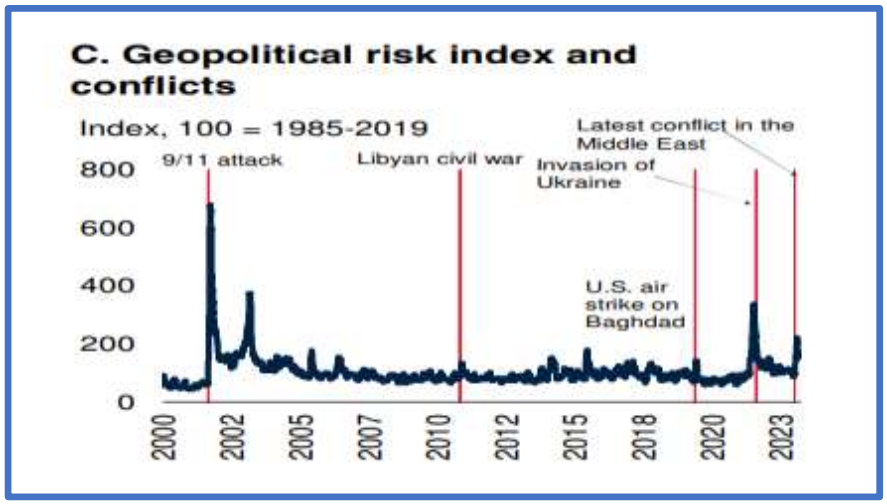
Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF)'nin Ekim 2023 tarihli "World Economic Outlook - Dünya Ekonomik Görünümü" raporunda[5] küresel ekonomideki toparlamanın yavaş bir şekilde devam ettiğine vurgu yapılarak bu durumun 2024 yılında da devam edeceği öngörüsüne yer verilmiştir. Rapor; 2022'de %3,5 büyüyen küresel ekonominin 2023'te %3, 2024'te ise %2,9 büyüyeceği tahmininde bulunurken bu rakamların uzun dönem tarihi ortalamaların oldukça altında olduğuna dikkat çekmiştir. Kurum, önümüzdeki dönemde küresel ekonomiyi bekleyen başlıca riskleri; Çin'de yaşanan gayrimenkul krizinin derinleşmesi, emtia fiyatlarındaki volatilitenin artması, enflasyondaki yüksek seyrin devamı ve yüksek borç seviyeleri ile artan fonlama maliyetlerinin ekonomilerin krizlere karşı dayanıklılığını aşındırması olarak sıralamıştır.

2024 Ocak ayında Ekim 2023 raporuna ilişkin bir güncelleme (update)[6] yayımlayan IMF; ABD ve çeşitli gelişmekte olan ekonomilerde gözlenen beklenenden daha fazla toparlanmaya bağlı olarak 2024 küresel ekonomik büyüme tahminini %3,1 olarak revize etmiş, ancak yine bu oranın da %3,8 olan tarihi (2000-2019) ortalamanın altında kaldığını vurgulamıştır.

Gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ekonomilerin büyüme hızlarının 2023 ve 2024 yıllarında da yavaş devam edeceği belirtilen raporda, 2022 yılında %4,1 büyüyen, aralarında Türkiye'nin de bulunduğu gelişmekte olan ekonomilerin 2023 ve 2024 yıllarında da %4 civarında büyüyeceği öngörüsünde bulunmuştur.

Dünya Bankası (The World Bank) tarafından yayımlanan Ocak 2024 tarihli "Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler"[7] raporu da son dört yıl boyunca küresel ekonominin ekonomik şoklara karşı sürpriz bir şekilde dirençli olduğunu kanıtlamasına rağmen önümüzdeki iki yıla ilişkin beklentilerin olumsuz olduğunu belirtmiş, IMF'ye paralel bir şekilde, büyümenin tarihi ortalamalardan (Covid -19 öncesi 10 yıl) daha yavaş olacağı öngörüsünde bulunmuştur. Kurum raporunda; 2023 Haziran ayından bu yana bir miktar dengelenmiş olmasına rağmen ekonomik risklerin aşağı yönlü kalmaya devam ettiğini vurgulamıştır.

Dünya Bankası'na göre Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin üzerine gelen Ortadoğu'daki çatışmalar jeopolitik riskleri keskin bir şekilde yukarı çıkarmaktadır.



Raporda sunulan "Geopolitical Risk Index and Conflicts - Jeopolitik Risk Endeksi ve Çatışmalar" grafiğinde Ukrayna işgali ve Ortadoğu'daki çatışmalar nedeniyle küresel jeopolitik risk endeksinin keskin bir şekilde yükseldiği görülmektedir.

[5] World Economic Outlook - Navigating Global Divergences, October 2023: https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/10/10/world-economic-outlook-october-2023
[6] World Economic Outlook Update – Moderating Inflation and Steady Growth Open Path To Soft Landing, January 2024: https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/01/30/world-economic-outlook-update-january-2024
[7] Global Economic Prospects, January 2024: Global Economic Prospects -- January 2024 (worldbank.org)

Kızıldeniz'de ticari gemilere yapılan saldırılar da enflasyona ilişkin açmaz olasılığını arttırmaktadır. Bu durum, önce enerji fiyatlarında zirvelerin görülmesine, ardından artışların diğer emtia fiyatlarına yayılmasına, jeopolitik ve ekonomik belirsizliklerin yükselmesine ve sonuç olarak da büyümenin daha da zayıflamasına yol açabilecektir.

Dünya Bankası; Haziran 2024 tarihli raporunda da Ocak 2024 raporuna benzer öngörüleri tekrarlamış, gelişmekte olan ülkeler için 2024 yılı ortalama büyüme oranını %4 olarak beklediğini belirtmiştir.[8]

IMF ve Dünya Bankası raporlarında belirtilen risklerin tamamının Türkiye ekonomisi için de geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Özellikle yüksek enflasyon, yüksek borç seviyesi ve yüksek fonlama maliyetleri ülke ekonomisinin kırılganlığını arttırmakta, büyüme beklentilerini ise azaltmaktadır.

4.b.2. İstanbul'un Ekonomik Görünümü

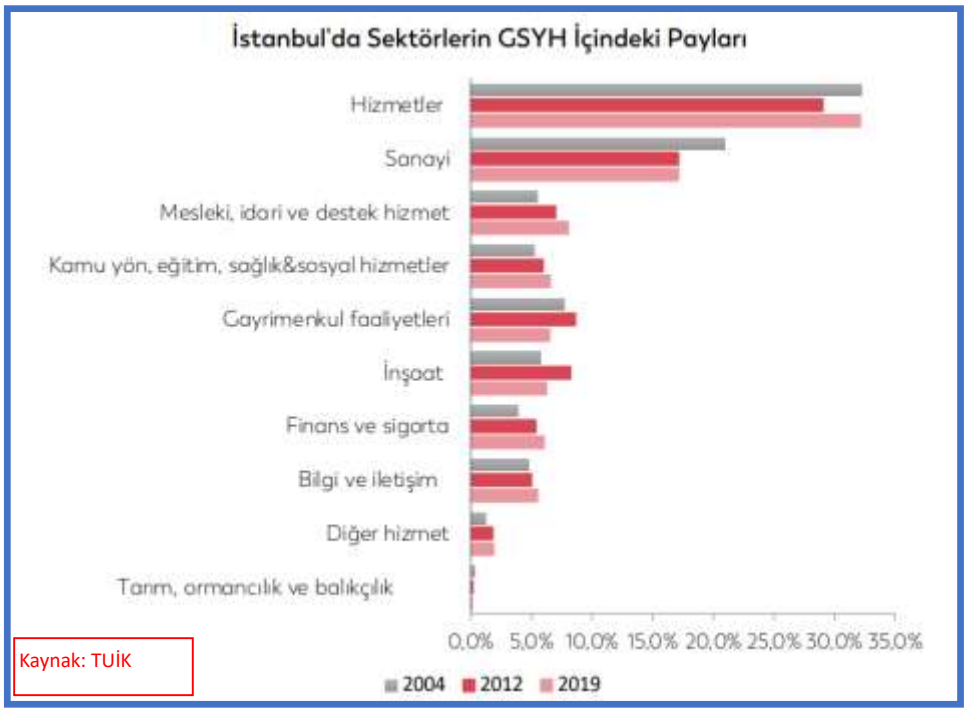
2019 verilerine göre yaklaşık 232 milyar dolarlık gayri safi hasılası ile dünyanın en önemli ekonomi merkezlerinden biri olan İstanbul Türkiye ekonomisinin %31'ini oluşturmaktadır. Ancak son yıllarda Türkiye geneli ile birlikte İstanbul'un ekonomisinde de gerileme görülmektedir.

İstanbul Büyükşehir belediyesi, İstanbul Planlama Ajansı ve İstanbul İstatistik Ofisi tarafından ortak olarak hazırlanan "Son Verilerle İstanbul Ekonomisi – 1. Çeyrek 2021" başlıklı raporda[9] 2013 yılında 290 milyar dolar ile en yüksek değerine ulaşan gayri safi hasıla bu tarihten itibaren sürekli azalan bir çizgi izlediğine dikkat çekilmiştir.

İstanbul Ticaret Odası tarafından 30.12 2022 tarihinde yayımlanan "İstanbul Ekonomisinin 100'ü"[10] araştırmasına göre 2022 yılında tek başına 68 şehrin toplamından daha fazla milli gelir üreten İstanbul ekonomisi toplam dış ticaretin %48,7'sini, vergi gelirlerinin ise %48,2'sini üretmiştir.

Türkiye'yi ziyaret eden her 100 turistten 35'i İstanbul'u tercih etmektedir. İstanbul Sanayi Odası verilerine göre Türkiye sanayi üretiminin her yıl ortalama 1/3'ü İstanbul'da gerçekleştirilmektedir. İstanbul Türkiye'nin sanayi, finans ve turizm başkenti konumundadır.

Ekonomik faaliyetlerin sektörel dağılımına bakıldığında ilk sırada hizmetler sektörünün yer aldığı onu sanayi sektörünün takip ettiği görülmektedir. Gayrimenkul sektörü ise 5. sırada bulunmaktadır.

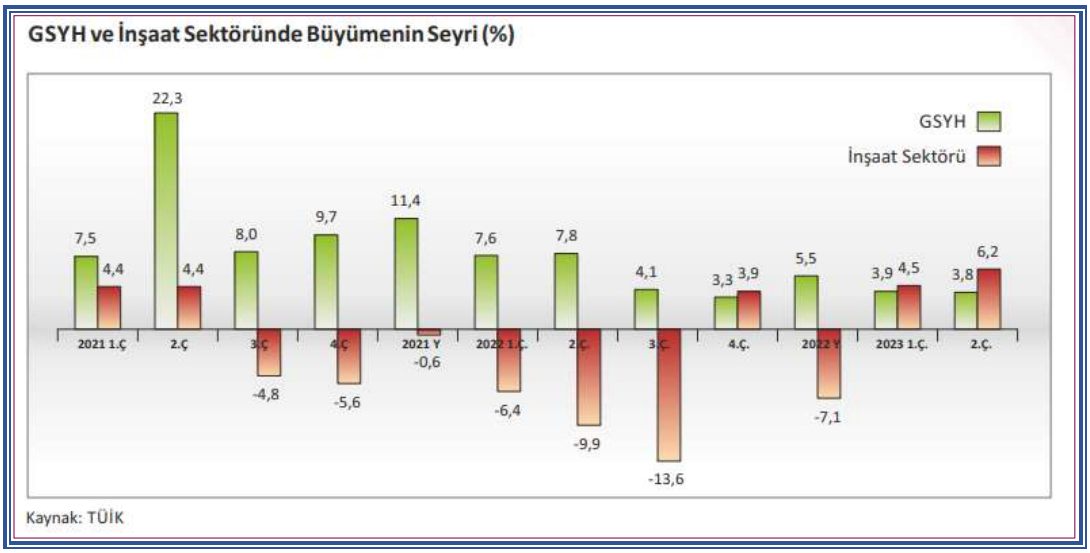


[8] Global Economic Prospects, June 2024: https://documents1.worldbank.org/curated/en/099003106112426991/pdf/IDU1bc56b5c41f04914acb194181b46ce62466fe.pdf
[9] "Son Verilerle İstanbul Ekonomisi – 1. Çeyrek 2021: son-verilerle-i-stanbul-ekonomisi-2021-1-c-eyrek.pdf (ipa.istanbul)
[10] İTO: "İstanbul Ekonomisinin 100'ü", 30.12.2022: İTO | İTO'dan "İstanbul Ekonomisinin 100'ü" araştırması (ito.org.tr)

4.b.3. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmiş, diğer tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Salgın sonrası canlanmaya başlayan sektör 2022 üçüncü çeyrekten itibarense bu kez de gerek yüksek maliyetler gerekse yüksek enflasyon ve düşük tasarruf seviyesi nedeniyle yeniden yavaşlama sürecine girmiştir.

Türkiye Müteahhitler Birliği tarafından Ekim 2023 tarihinde yayımlanan "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü"[11] başlıklı rapora göre Türkiye inşaat sektörü ekonomik güçlüklere rağmen 2023 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiş, diğer sektörlerden daha fazla büyüyen inşaat sektörünün milli gelirdeki payı da %6,2'ye çıkmıştır.



Ülkemizde "konut satış" rakamları inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olarak kabul edilmektedir. Son beş yılın ortalamalarına bakıldığında Türkiye'de her yıl 1.400.000 adet civarında konut satışı gerçekleşmektedir. Ancak 2023 yılında sektörde belirgin bir soğuma dikkat çekmektedir. Bir yandan yüksek arsa ve inşaat maliyetleri nedeniyle konut arzı gerilerken öte yandan yüksek enflasyon ve buna bağlı yüksek kredi faizleri nedeniyle talep tarafının da zayıfladığı gözlenmektedir.

TÜİK'in verilerine göre; Ocak-Temmuz 2023 döneminde konut satışları önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 düşerek 675 bin 327 olmuştur. 2023 Haziran ayındaki uzun bayram tatiliyle yavaşlayan konut piyasasının mevsimsel etkiyle birlikte Temmuz'da canlandığı izlenmiş, söz konusu ayda satışlarda bir önceki yılın aynı ayına göre %16,7 artış yaşanmıştır.

Konut Satışları (Adet)	Ağustos			Ocak-Ağustos		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İpotekli satış	16.375	22.168	-26,1	12.438	211.631	-28,0
Diğer satış	105.716	101.323	4,3	644.980	732.160	-11,9
Satış durumuna göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İlk el satış	35.310	39.025	-9,5	238.109	276.164	-13,8
İkinci el satış	86.781	84.466	2,7	559.309	667.627	-16,2
Yabancılara satış	3.058	5.273	-42,0	25.134	44.595	-43,6

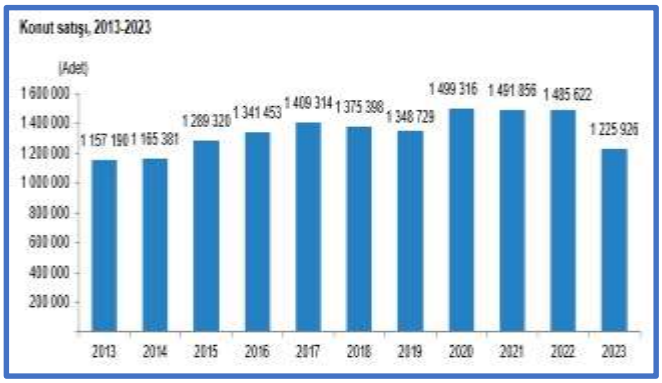
Kaynak: TÜİK

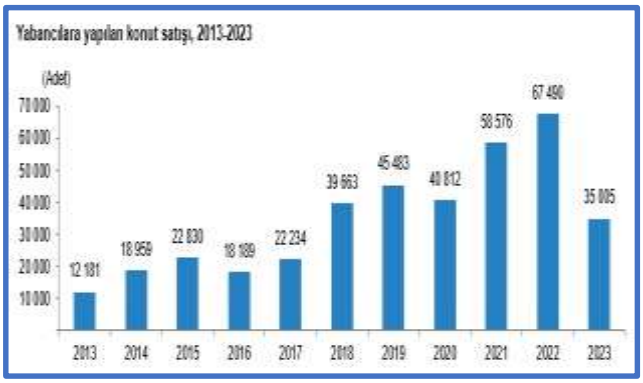
Ağustos ayına gelindiğinde, bu yılın en yüksek aylık satış adedi yakalanmış olsa da satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 azalarak 122 bin 91'e gerilemiştir. Faiz oranlarındaki artışla birlikte ipotekli konut satışları Ağustos'ta %26,1 düşmüş, böylece toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşmiştir.

[11] TMB: "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü", Ekim 2023: https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf

Kredilere erişimde sınırlamaların artmasının yanı sıra son aylarda mevduat faizlerinde yaşanan yükseliş de bu satışlar üzerinde baskı yaratmaktadır. Ekonomiye ve sektöre etkileri bakımından esasen incelenen ilk el konut satış sayısı da %9,5 azalmıştır. Satışlar içinde ilk el konut satışının payı %28,9 olmuştur.

14 Mart 2024 tarihinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından yayımlanan "GYODER Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu"[12]nda da; konut piyasasında özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısında oldukça güçlü olan talebin 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlamaya başladığına vurgu yapılmış, 2023 yılında toplam konut satış sayısının %17,5 düşüşle 1 milyon 225 bin adede, yabancılara konut satış sayısının ise %48,1 oranında sert bir düşüşle 35 bin adede gerilediğine dikkat çekilmiştir.





2022 son çeyreğinden itibaren yaşanan, konut ve işyeri fiyatlarının nominal olarak artmaya devam etmesine rağmen, satış adetlerinin düştüğü, fiyat artışlarının maliyetlerin gerisinde kaldığı bir dönemin ardından son dönemde satış fiyatı artışlarının maliyetlerin üzerine çıkmaya başladığı gözlemlenmektedir. Bunda piyasa arz edilen yeni konut/işyeri sayısındaki azalmanın etkisi olduğu değerlendirilmektedir. Küresel ve ulusal ekonomik koşullar ile inşaat ve gayrimenkul sektöründe yaşanan bu gelişmelerin sonucunda kısa vadede düşen konut/işyeri arzına bağlı olarak satış fiyatlarının maliyetlerin üzerinde artacağı, uygulanmakta olan dezenflasyon programının başarıya ulaşması durumunda ise özellikle 2025 yılının ikinci yarısından itibaren önce maliyet artış hızının yavaşlayacağı, ardından gecikmeli olarak satış fiyatı artışlarının yavaşlayarak maliyet artışlarına yakınsayacağı öngörülmektedir.

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Yerinde yapılan keşif ve belediyede yapılan incelemeler sırasında herhangi bir güçlükle karşılaşılmamış, değerlendirme işlemi elde edilebilen tüm bilgi, belge ve inceleme sonuçlarına göre tarafsız ve bağımsız bir şekilde yapılmıştır.

4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler

- **Olumlu Faktörler**
  - Ticaret ve sanayi açısından gelişmiş bir bölgede yer alması,
  - Ana ulaşım akslarına yakın olması,
  - Yakın bölgesinde üzerinde proje geliştirilebilecek arsa bulunmaması,
  - Kat mülkiyetine sahip olması,
- **Olumsuz Faktörler:**
  - 1. Derece deprem bölgesinde yer alması.

[12] GYODER, Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu: 73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf (gyoder.org.tr)

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu bulunduğu **9006 Ada, 3 Parsel**, toplam **50.100,00 m²** alana sahiptir. Parselin tamamı üzerinde Aydos Country Sitesi yer almaktadır. Parsel üzerindeki yapılar betonarme-karkas tarzda yapılmış olup, binalar ayrık nizam şeklindedir. Parsel üzerinde 14 adet konut bloğu, 13 adet ticari+konut bloğu ve 1 adet ticari-sosyal tesis bloğu olma üzere toplam 28 adet blok bulunmaktadır. Parselin etrafı bahce duvarı ile çevrili olup, 2 adet giriş kapısı mevcuttur. Ana giriş kapısı olan A Girişi, Gülhane Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. B Girişi ise Zaloğlu Rüstem Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer aldığı arsa, düz bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak çokgen formundadır. Parselin güney cephesi Aytemur Caddesine, kuzey cephesi Recep Tayyip Erdoğan Caddesine, doğu cephesi Zaloğlu Rüstem Caddesine, batı cephesi ise Gülhane Caddesine cephelidir.

- Ana taşınmazın genel olarak bakımlı ve iyi durumda olduğu görülmüştür.

- Sancaktepe İlçesinin değerlemeye konu taşınmazların da bulunduğu bölümü 1. derece deprem kuşağında yer almaktadır.[13] Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasar görülmemiştir. Ancak herhangi bir deprem hasarı olup olmadığının veya yeni yönetmeliklere göre yeterliliğinin, konunun uzmanları tarafından yapılacak tetkik ve deneylerle kesinlik kazanacağı muhakkaktır.

- TKGM Parsel Sorgu Uygulaması üzerinden ve mahallinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiştir. **9006 ada, 3 no.lu** parselin koordinatları **(N:40°.9628: E: 29°.2361)**'tir.

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
KONUM	Kent içi
ULAŞIM	Yaya – Toplu Taşıma – Özel Araç
ARZ-TALEP	Dengeli
MÜLK DEĞERİ	Artıyor
PAZARLAMA SÜRESİ	6 Ay – 12 Ay
BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA ORANI	% 80
BİNADAKİ DOLULUK ORANI	% 90
GENEL KULLANIM DURUMU	Konut
MALZEME	İyi
İŞÇİLİK	İyi
GENEL İNŞAAT SEVİYESİ	%100
Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)	Sancaktepe Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmaza ilişkin herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüş, gözle yapılan inceleme neticesinde deprem hasarına rastlanmamıştır.

[13] https://www.emlakwebtv.com/istanbul-1-2-3-derece-deprem-bolgeleri-nereler/51968

4.e.2. Gayrimenkulün Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

GAYRİMENKULÜN YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	
YAPI TARZI	Betonarme
YAPI NİZAMI	Ayrık
YAPI SINIFI VE GRUBU	4-A
KAT ADEDİ	15 Kat
TESİSİN YAŞI	10
ANA TAŞINMAZ TOPLAM İNŞAAT ALANI	182.819,86 m^2
ELEKTRİK	Var
SU	Var
KANALİZASYON	Var
ARITMA	Yok
PARATONER	Var
JENERATÖR	Var
SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var
DOĞALGAZ	Var
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz
SICAK SU	Doğalgaz Kombi
ASANSÖR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Var
YANGIN TESİSATI	Var
AÇIK OTOPARK	Var
KAPALI OTOPARK	Var
YÜZME HAVUZU	Var
Sığınak	Var

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yerinde yapılan keşif ve mevcut belgelerin incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmazın mevcut durumunun mimarı proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.

4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

- **Söz konusu kanun maddesinde;**

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26'ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...)[19] yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir." hükümleri yer almaktadır.

- Yerinde yapılan inceleme neticesinde değerlemeye konu taşınmazın **mevcut durumunun** mimarı proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu, yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir değişikliğin olmadığı değerlendirilmektedir.

4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla söz konusu taşınmaz mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygun şekilde; tabloda detaylı gösterildiği üzere bir kısmı **"konut",** bir kısmı ise **"dükkan"** olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.a.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilen üç temel değerlendirme yaklaşımından biridir. Gayrimenkullerin değerlemesinde uygun ve yeterli veri mevcut olduğunda en sağlıklı sonucu veren sistematik bir yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.
- Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:
  - Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
  - Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
  - Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Aşağıdaki varsayımlara dayanır:
  - Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
  - Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
  - Gayrimenkulün piyasada makul bir fiyat ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
  - Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
  - Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklere) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğundan gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmıştır.

5.a.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

- **Gayrimenkul Değeri İçin Emsaller:**
- **Dükkan Nitelikli Gayrimenkul Birim m2 Değeri İçin Emsaller:**
  - Değerleme; D Blok 22 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.
  - **Emsal 1: Finans Kent Gayrimenkul – 0 (212) 500 04 04**

Bizimtepe Aydos Sitesi, zemin katta konumlu, 80,00 m^2 alanlı dükkan, 5.200.000,00 TL bedelle satılıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1117148767)

  - **Emsal 2: Nexus Gayrimenkul – 0 (216) 234 19 99**

Bizimtepe Aydos Sitesi, zemin katta konumlu, 240,00 m^2 alanlı dükkan, 18.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 11170948363)

- **Emsal 3: TEM Proje Gayrimenkul – 0 (530) 694 38 39**

Bizimtepe Aydos Sitesi, zemin katta konumlu, 30,00 m^2 alanlı dükkan, 2.150.000,00 TL bedelle satılıktır. %2 pazarlık payı, olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1210613240)

- **Emsal 4: İMP Gayrimenkul – 0 (216) 999 01 44**

Aydos Bölgesinde, zemin katta konumlu, 125,00 m^2 alanlı dükkan, 8.250.000,00 TL bedelle satılıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1209600665)

- **Emsal 5: ÖNCÜ2 Gayrimenkul – 0 (532) 785 31 57**

Aydos bölgesinde, OTOSTAT Projesinde, zemin katta konumlu, 200,00 m^2 alanlı dükkan, 16.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlara göre daha iyi konumdadır. (İlan No: 1206005516)

- **Konut Nitelikli Gayrimenkul Birim m2 Değeri İçin Emsaller:**
  - Değerleme; V Blok 2 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

- **Emsal 1: Coldwell Banker Maya Gayrimenkul – 0 (216) 290 67 77**

Aydos Country Sitesi, 3.katta konumlu, 167 m2 alana sahip olduğu beyan edilen, 150 m2 olduğu düşünülen, 3+1 konut nitelikli taşınmaz, 9.250.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1189058627)

- **Emsal 2: Remax Arge Gayrimenkul – 0 (216) 561 75 75**

Aydos Country Sitesi, zemin katta konumlu, 3.katta konumlu, 95 m2 alana sahip olduğu beyan edilen, 90 m2 olduğu düşünülen, 2+1 konut nitelikli taşınmaz, 5.750.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1073484816)

- **Emsal 3: Nefes Team Gayrimenkul – 0 (533) 206 74 76**

Aydos Country Sitesi, 5. katta konumlu, 120 m2 alana sahip olduğu beyan edilen, 110 m2 olduğu düşünülen, 2+1 konut nitelikli taşınmaz, 7.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1198039689)

- **Emsal 4: TURYAP SANCAKTEPE Gayrimenkul – 0 (544) 935 60 45**

Bizimtepe Aydos Sitesi, 8. katta konumlu, 130 m2 alana sahip olduğu beyan edilen, 120 m2 olduğu düşünülen, 3+1 konut nitelikli taşınmaz, 7.650.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1209039673)

- **Emsal 5: Sahibi Nigar Hanım – 0 (850) 622 28 03**

Ring İstanbul Sitesi, 6. katta konumlu, 160 m2 alana sahip olduğu beyan edilen, 150 m2 olduğu düşünülen, 3+1 konut nitelikli taşınmaz, 9.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1212103743)

5.a.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

"Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

5.a.4. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar fonksiyonu gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU DÜKKÂN					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	**5.200.000,00**	**18.000.000,00**	**2.150.000,00**	**8.250.000,00**	**16.000.000,00**
Alan (m^2)	**80,00**	**240,00**	**30,00**	**125,00**	**200,00**
Pazarlık Payı %	**-2%**	**-2%**	**-2%**	**-2%**	**-2%**
Emsal Düz. %	0%	0%	**0%**	**0%**	**0%**
Alan Düz. %	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Konum Düz. %	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Diğer %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m^2)	63.700,00	73.500,00	70.233,00	64.680,00	78.400,00
Ortalama (TL/m^2)	**70.105,00**				

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU KONUT					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	**9.250.000,00**	**5.750.000,00**	**7.000.000,00**	**7.650.000,00**	**9.500.000,00**
Alan (m^2)	**150,00**	**90,00**	**110,00**	**120,00**	**150,00**
Pazarlık Payı %	**-5%**	**-5%**	**-5%**	**-5%**	**-5%**
Emsal Düz. %	0%	0%	**0%**	**0%**	**0%**
Alan Düz. %	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Konum Düz. %	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Diğer %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m^2)	58.583,00	60.694,00	60.455,00	60.359,00	59.913,00
Ortalama (TL/m^2)	**60.000,00**				

Sonuç olarak, pazar yaklaşımı ile;

- **D Blok 22 no.lu bağımsız bölümün birim m^2 pazar değeri; ~71.105,00 TL/m^2,**
- **10 bağımsız bölümün ortalama birim m^2 pazar değeri; ~23.554,74 TL/m^2,**
- **10 bağımsız bölümün toplam pazar değeri; ~321.424.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**
- **R Blok 2 no.lu bağımsız bölümün birim m^2 pazar değeri; ~60.000,00 TL/m^2,**
- **2 adet bağımsız bölümün ortalama birim m^2 pazar değeri; ~21.488,46 TL/m^2,**
- **2 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri; ~65.550,50 TL olarak takdir edilmiştir.**
- **12 bağımsız bölümün toplam pazar değeri; ~15.700.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

• Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değerlerini gösteren tablo "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.b.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir, Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvelden istifade edilmek suretiyle uygun oranda aşınma payı düşülür.

- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgunun toplamından meydana geldiği kabul edilir.

- Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılabilecek yeterli sayıda ve uygun özellikte emsal bulunamadığı durumlarda yaygın olarak kullanılan bir yaklaşımdır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların uygunluğunun teyidi maksadıyla da kullanılabilir. Ancak analizde kullanılan birim maliyetleri Türkiye geneli için ortalama değerler olduğundan, sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için taşınmazların içinde bulduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve piyasa koşulları da dikkate alınarak analiz yapılmalıdır.

- Raporumuzda herhangi bir Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

5.b.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

--

5.b.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

--

5.b.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.c.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Bu karşılaştırmalı yaklaşım; değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. İndirgeme oranı, algılanan riskin derecesi, gelecekteki enflasyon beklentisi gibi piyasa beklentileri, alternatif yatırımların umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, finansman koşulları, vergi oranları gibi faktörlere bağlıdır. Bu yaklaşım kapsamındaki başlıca yöntemler aşağıdakileri içerir:
  - Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi),

- o Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
- o Çeşitli opsiyonel fiyatlama modelleri.

- Raporumuzda gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak direkt kapitalizasyon yöntemi **kira değeri analizi** yapılmıştır (Madde 5.d.1).

5.c.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

--

5.c.3. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Diğer Varsayımlar

--

5.c.4. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

--

5.c.5. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.d.1. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

- Kira Değeri Analizi ile; gayrimenkulün pazar kirasının tespitinin yanı sıra, direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak kira değeri ve gayrimenkul değeri arasında ilişki kurmak mümkündür.

- Raporumuzun bu aşamasında;

o Öncelikle Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile değerlemeye konu gayrimenkulün birim, aylık ve yıllık pazar kirası takdir edilmiş, sektör ortalamaları ve piyasa araştırması sonuçları dikkate alınarak belirlenen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranları kullanılarak toplam taşınmaz değeri tespit edilmiş,

o Ardından Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile ulaşılan pazar değeri ile takdir edilen kira değeri üzerinden kira çarpanı ve kapitalizasyon değerleri hesaplanmış,

o Son olarak ulaşılan sonuçlar piyasa koşullarını da göz önüne alarak mukayese edilmiştir. Bulunan değerler gayrimenkul değerinin gerçekçi ve piyasa koşullarına uyumlu olup olmadığının teyidi için önemli bir dayanak sağlamıştır.

- **Dükkan Nitelikli Gayrimenkul Kira Değeri İçin Emsaller:**
  - Değerleme; B Blok 49 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

o **Emsal 1: Beşevler Emlak – 0 (216) 442 65 24**

Taşınmazlarla aynı mevkide, zemin katta konumlu, 380,00 m^2 alanlı dükkan, aylık 70.000,00 TL bedelle kiralıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1103725440)

o **Emsal 2: TEM Proje Gayrimenkul – 0 (530) 694 38 39**

Taşınmazlarla aynı mevkide, köşebaşı zemin katta konumlu, 265,00 m^2 alanlı dükkan, aylık 80.000,00 TL bedelle kiralıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1130499319)

o **Emsal 3: DEHA Gayrimenkul – 0 (212) 264 40 46**

Taşınmazlarla aynı mevkide, zemin katta konumlu, 400,00 m^2 alanlı dükkan, aylık 85.000,00 TL bedelle kiralıktır. %2 pazarlık payı, olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1130499319)

- **Emsal 4: MANSA GROUP – 0 (538) 420 44 77**

Taşınmazlarla aynı mevkide, zemin katta konumlu, 400,00 m² alanlı dükkan, aylık 68.000,00 TL bedelle kiralıktır. %2 pazarlık payı, olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1209708311)

- **Emsal 5: TURYAP SANCAKTEPE AYDOS TEMSİLCİLİĞİ– 0 (532) 178 11 12**

Taşınmazlarla aynı mevkide, zemin katta konumlu, 470,00 m² alanlı dükkan, aylık 170.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı, olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1130499319)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	**70.000,00**	**80.000,00**	**85.000,00**	**68.000,00**	**170.000,00**
Alan (m²)	**380,00**	**265,00**	**400,00**	**400,00**	**470,00**
Pazarlık Payı %	**-2%**	**-2%**	**-2%**	**-2%**	**-2%**
Emsal Düz. %	0%	0%	**0%**	**0%**	**0%**
Alan Düz. %	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Konum Düz. %	**0%**	**10%**	**10%**	**0%**	**0%**
Diğer %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m²)	181,00	326,00	230,00	167,00	354,00
Ortalama (TL/m²)	**252,00**				

- Yapılan inceleme neticesinde B Blok 49 no.lu bağımsız bölümün **birim m² pazar kirası ~252,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **240,00 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

o Diğer bağımsız bölümler için uygulanan şerefiye sonucunda taşınmaz toplam alanı üzerinden **ortalama birim m² pazar kirası; 106,74 TL/m²** hesaplanmıştır.

o Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda benzer nitelikteki meskenler için kira çarpanlarının 18-20 yıl (216-240 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde **kira çarpanı 19 yıl (228 ay)** olarak esas alınmıştır.
(Kapitalizasyon oranı: 1 / 19 = ~%5,26).

Taşınmaz	Alan (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (19 yıl toplamı TL)
10 Bağımsız Bölüm	13.645,83	106,74	~1.456.506,75	**~17.478.081,00**	**~332.084.000,00**

- **Konut Nitelikli Gayrimenkul Kira Değeri İçin Emsaller:**
  - Değerleme; R Blok 2 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

- **Emsal 1: Remax Yıldız Gayrimenkul – 0 (216) 380 17 17**

Aydos Country Sitesi, 2. katta konumlu, 90,00 m² alanlı mesken, 35.000,00 TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1208825428)

- **Emsal 2: Remax İkon Gayrimenkul – 0 (216) 234 19 99**

Aydos Country Sitesi, 5. katta konumlu, 75,00 m² alanlı mesken, 28.000,00 TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1213336319)

- **Emsal 3: TEM Proje Gayrimenkul – 0 (530) 694 38 39**

Bizimtepe Aydos Sitesi, 4. katta konumlu, 80,00 m² alanlı mesken, 29.000,00 TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1207878688)

- **Emsal 4: Adress Gayrimenkul– 0 (533) 662 03 38**

Aydos Country Sitesi, 8. katta konumlu, 118,00 m² alanlı mesken, 33.000,00 TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1084224385)

- **Emsal 5: LİMON EMLAK– 0 (552) 506 02 03**

Aydos Country Sitesi, 1. katta konumlu, 165,00 m² alanlı mesken, 53.000,00 TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1188316259)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	**35.000,00**	**28.000,00**	**29.000,00**	**33.000,00**	**53.000,00**
Alan (m²)	**90,00**	**75,00**	**80,00**	**118,00**	**165,00**
Pazarlık Payı %	**-10%**	**-10%**	**-10%**	**-10%**	**-10%**
Emsal Düz. %	0%	0%	**0%**	**0%**	**0%**
Alan Düz. %	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
Konum Düz. %	**-10%**	**-10%**	**-5%**	**0%**	**0%**
Diğer %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m²)	311,00	299,00	308,00	252,00	289,00
Ortalama (TL/m²)	**290,00**				

- Yapılan inceleme neticesinde dükkân nitelikli taşınmazlar için **birim kira değeri; ~290,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **265,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.**

Diğer bağımsız bölümler için uygulanan şerefiye sonucunda taşınmaz toplam alanı üzerinden **ortalama birim m² pazar kirası; 290,43,00 TL/m²** hesaplanmıştır.

- Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda benzer nitelikteki yatırımlar için kira çarpanlarının 18-20 yıl (216-240 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde **kira çarpanı 19 yıl (228 ay)** olarak esas alınmıştır.
(Kapitalizasyon oranı: 1 / 19 = ~%5,26).

Taşınmaz	Alan (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (19 yıl toplamı TL)
2 Bağımsız Bölüm	239,51	290,43	~69.560,85	**~834.730,20**	**~15.860.000,00**

Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değeri/pazar kirası tablosu "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

- **Sonuç olarak kira değeri analizi ile;**
  - **10 adet dükkan ve 2 adet konutun toplam Pazar değeri; 347.944.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

5.d.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

--

5.d.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

--

5.d.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

--

5.d.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve/veya fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Bir başka ifade ile makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup, en yüksek taşınmaz ve arsa değerine ulaştıran kullanım yüksek ve iyi kullanım olarak kabul edilir.

- Değerlemeye konu taşınmazların konumu, imar koşulları, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında; “konut ve dükkan” şeklindeki mevcut kullanım şeklinin uygun olduğu değerlendirilmektedir.

5.d.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

- Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerinin tespiti için "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" ve "Kira Değeri Analizi" olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanmıştır.
- Kira değeri analizi ile ulaşılan gayrimenkul değeri; pazar yaklaşımı ile ulaşılan gayrimenkul değerinden ~%3,20 yüksek bulunmuştur. Ulaşılan sonuçların birbirleri ve piyasa koşulları ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.
- **Gayrimenkulün nihai pazar değeri;** kira değeri analizinin; pazar yaklaşımına nazaran çok daha fazla varsayım içerdiği ve son dönemde kira değerlerinin gayrimenkul değerlerinden daha fazla arttığı dikkate alınarak pazar yaklaşımı ile tespit edilen **337.124.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmıştır. Talebe bağlı olarak raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sancaktepe Belediyesi ile müşteriden alınan bilgi / belgeler, yerinde yapılan keşif / ölçümler ve tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde, değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yasal gereklerin yerine getirildiği kanaatine ulaşılmıştır.

6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

- Tapu kayıtlarına konulan "yönetim planı", "cins değişikliği", "kat mülkiyeti tesisi" ve "eklentilere ilişkin bilgiler" gibi uyarma/belirtme niteliğindeki beyanlar hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- **A/40, AE/1, AE/2, B/49, B/50, B/52, D/21, D/22, H/48** numaralı bağımsız bölümler üzerinde 80.000.000,00 TL ve 220.000.000,00 TL bedelli ipotek, **R/14, V/2** numaralı bağımsız bölümler üzerinde 207.219.510,36 TL bedelli ipotek, bulunmaktadır. Gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla üzerinde ipotek bulunan gayrimenkullerin devri mümkündür.

6.e. 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

--

6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

--

6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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

--

6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir.)

6.h.1. III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"

- **"Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar"** başlıklı **Madde 22 – 1 – b**'de; GYO'ların "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, **3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması,** bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. " hükmü yer almaktadır.

  - Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş olduğundan **Madde 22 – 1 – b kapsamında;** "bina" başlığı altında **GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- **"Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar"** başlıklı **Madde 22 – 1 – c**'de; GYO'ların "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Hükmü yer almaktadır.

  - A/40, AE/1, AE/2, B/49, B/50, B/52, D/21, D/22, H/48, R/14, V/2 no.lu bağımsız bölümler üzerinde ipotek vardır.

  - Tebliğin 30 uncu maddesinde GYO'ların "…kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir" hükmü bulunmaktadır.

  - Taşınmazlar üzerinde bulunan ipotekler finansman ihtiyacına yönelik olarak konulmuştur. Bu kapsamda; **değerlemeye konu taşınmazların "binalar" başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği, değerlendirilmektedir**

6.h.2. III-52.3Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"

- **"Yatırımlara İlişkin Esaslar"** başlıklı **Madde 18 – 1 – b**'de yer alan; "Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

  - Söz konusu hüküm GYO'lara ilişkin tebliğin Madde 22 – 1 – b'si ile aynı nitelikte olduğundan, **değerlemeye konu taşınmazların bu madde kapsamında GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- **"Yatırımlara İlişkin Esaslar"** başlıklı **Madde 18 – 1 – c**'de "**Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla** üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır." hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda Tebliğin;

  - Portföye alma konusunda; GYF'lere, GYO'larda bulunmayan bir esneklik sağladığı ancak aynı zamanda,

o **"Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar"** başlıklı **Madde 19 – 1 – c**'ye yaptığı atıf ile; **"söz konusu gayrimenkuller ile bunlara dayalı hakların değerinin fon toplam değerinin %30'unu aşamayacağı"** sınırlamasını getirdiği görülmektedir. Bu kapsamda; **değerlemeye konu taşınmazların; %30 sınırının aşılmaması koşuluyla GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- **Sonuç olarak;** değerlemeye konu taşınmazların;
  - **"Binalar" başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,**
  - **Başka GYO portföyüne (ipotekli bağımsız bölümlerin; ipoteklerin kaldırılması koşuluyla) alınabileceği,**
  - **İpotekli gayrimenkul ve bunlara dayalı hakların toplam fon büyüklüğünün %30'unu aşmaması koşuluyla GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

7. SONUÇ

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

- Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerine; SPK kuralları ve UDS çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda, "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" ile ulaşılmış, "Kira Değeri Analizi" ile ulaşılan sonucun piyasa koşullarıyla uyumlu olduğu tespit edilmiştir.
- Söz konusu taşınmazların, satış/kiralama kabiliyeti **"SATILABİLİR/KİRALANABİLİR"** olarak değerlendirilmiştir.

7.b. Nihai Değer Takdiri

Değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin olarak elde edilen bilgi ve belgeler, yerinde yapılan incelemeler ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde; taşınmazların konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonlarına, imar durumuna, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, satış gücüne ve hâlihazırdaki durumuna göre değerleme tarihi itibarı ile kıymet takdiri yapılmıştır.

DEĞERLEME SONUCU			
TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ			
	TL	USD (*)	EUR (*)
Yasal ve Mevcut Değeri (KDV Hariç)	337.124.000,00 TL	9.523.276,00 USD	9.146.066,00 EUR
(*) 31.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL			

(*) 31.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL 'dir. Yalnızca bilgi için verilen döviz bazındaki değerlerin hesaplamasında TCMB efektif satış kuru esas alınmıştır.

KDV hariç bu takdirimiz, gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

*** Ekleriyle birlikte 130 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerleme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06.01.2025

Saygılarımızla,

8. RAPOR EKLERİ

8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler

- Pazar Değeri / Pazar Kirası Tablosu
- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokileri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Mimari Proje
- Fotoğraflar

8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri

- --

8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

- Şirket Lisansı Örneği
- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri
- TDUB Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

Katkıda Bulunan	Hazırlayan	Denetleyen	Sorumlu Değ. Uzmanı
Halil Turan KASAPÇOPUR **Değ. Uzman Yardımcısı** **(Lisans No: 410925)**	**Fatma KÜPELİ** **Değerleme Uzmanı** **(Lisans No: 405383)**	**Asım TUNCAY** **Sorumlu Değ. Uzmanı** **(Lisans No: 403359)**	**Serek Serhat AKAY** **Sorumlu Değ. Uzmanı** **(Lisans No: 405988)**

PAZAR DEĞERİ / PAZAR KİRASI TABLOSU

PAZAR DEĞERİ TABLOSU											
S. No	Blok	Kat	Bb. No	Nitelik	Sat Esas Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Taşınmaz Değeri (TL)	Birim Kira Değer (TL/m²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
1	A	1.BODRUM KAT+ 2. BODRUM KAT	40	DUBLEKS DÜKKÂN	1.297,93	24.000,00	31.150.320,00	125,00	162.241,25	1.946.895,00	36.991.005,00
2	AE	ZEMİN KAT+1.KAT + ASMA KAT	1	DÜKKÂN	3.213,80	15.600,00	50.135.280,00	70,00	224.966,00	2.699.592,00	51.292.248,00
3	AE	1	2	DÜKKÂN	271,14	36.000,00	9.761.040,00	170,00	46.093,80	553.125,60	10.509.386,40
4	B	1.BODRUM	49	DÜKKÂN	72,96	54.000,00	3.939.840,00	240,00	17.510,40	210.124,80	3.992.371,20
5	B	1.BODRUM	50	DÜKKÂN	171,55	70.000,00	12.008.500,00	310,00	53.180,50	638.166,00	12.125.154,00
6	B	1.BODRUM	52	DÜKKÂN	443,16	60.000,00	26.589.600,00	270,00	119.653,20	1.435.838,40	27.280.929,60
7	C	1.BODRUM + 2.BODRUM	38	DÜKKÂN	7.303,40	18.000,00	131.461.200,00	80,00	584.272,00	7.011.264,00	133.214.016,00
8	D	1.BODRUM	21	DÜKKÂN	194,81	69.750,00	13.587.997,50	310,00	60.391,10	724.693,20	13.769.170,80
9	**D**	**1.BODRUM**	**22**	**DÜKKÂN**	**194,94**	**71.105,00**	**13.861.208,70**	**310,00**	**60.431,40**	**725.176,80**	**13.778.359,20**
10	H	1.BODRUM	48	DÜKKÂN	482,14	60.000,00	28.928.400,00	265,00	127.767,10	1.533.205,20	29.130.898,80
10 ADET DÜKKÂN TOPLAM					**Sat Esas Alan (m²)**	**Ort. Bir. Değ. (TL/m²)**	**Taşınmaz Değeri-I (TL)**	**Ort. Bir. Kira (TL/Ay/m²)**	**Top. Aylık Kira (TL)**	**Top. Yıllık Kira (TL)**	**Taşınmaz Değeri-II (TL)**
					13.645,83	23.554,74	321.424.000,00	106,74	1.456.506,75	17.478.081,00	332.084.000,00

PAZAR DEĞERİ TABLOSU											
S. No	Blok	Kat	Bb. No	Nitelik	Sat Esas Alan (M2)	Birim Değer (TL/m²)	Taşınmaz Değeri (TL)	Birim Kira Değer (TL/m²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
1	R	2	14	KONUT	128,77	60.000,00	7.726.200,00	265,00	34.124,05	409.488,60	7.780.283,40
2	**V**	**ZEMİN**	2	**KONUT**	**110,74**	**72.000,00**	7.973.280,00	**320,00**	35.436,80	425.241,60	8.079.590,40
2 ADET MESKEN TOPLAM					**Brüt Alan (m2)**	**Ort. Bir. Değ. (TL/m²)**	**Taşınmaz Değeri-I (TL)**	**Ort. Bir. Kira (TL/Ay/m²)**	**Top. Aylık Kira (TL)**	**Top. Yıllık Kira (TL)**	**Taşınmaz Değeri-II (TL)**
					239,51	65.550,50	15.700.000,00	290,43	69.560,85	834.730,20	15.860.000,00