



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

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020-813

Aralık ,2020

**NET KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.  
Tel:0312 467 0061 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL  
Mersis No: 0631054938900019



<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>	17.12.2020
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2020-813
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer ve Kira Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Tapuda; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 130 Ada 167 nolu parselde bulunan "ARSA" Nitelikli ana gayrimenkulün 1,3 ve 23 nolu bağımsız bölümlerinin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yirmi Dokuz (29) 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.

**NET KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler Mah. Sıfır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.  
Tel:0312 467 00 51 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL  
Mersis No: 0631054938900019

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ .....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
2.4 İşin Kapsamı .....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler.....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	8
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	11
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	11
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	12

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	15
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....	15
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	15
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	15
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	15
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	18
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	21
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	22
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	24
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	25
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	25
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	25
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	25
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	25
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	25
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 .....	25
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 .....	26
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
7.	SONUÇ .....	26
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	26
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	27
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	28
9.	RAPOR EKLERİ .....	28

### YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-813 / 17.12.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Cumhuriyet Mah. 130 Ada 167 Parsel Adapazarı/SAKARYA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 130 Ada 167 nolu parselde bulunan "ARSA" Nitelikli ana gayrimenkulün 1,3 bağımsız bölüm nolu dükkanlar ve 23 nolu büro vasıflı taşınmazlar
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Halihazırda Riskli Yapı olarak tescillenmiş olup, yıkım işlemi gerçekleştirilmiş olan bina içerisinde bağımsız bölümler.
<u>İmar Durumu</u>	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 130 ada 167 numaralı parsel "12.01.2015 onay tarihli, 1/1000 Ölçekli Adapazarı Kent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planında "T1" Lejantlı ticaret alanı içerisinde yer almakta olup, bitişik nizam, Hmax:3 kat yapılaşma koşulları"na sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Rapora konu taşınmazın kuzey cepheden 4010 nolu sokak ve güney cepheden Kent Meydanına yaklaşık 800 m2 yola terki olduğu bilgisi alınmıştır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Değerleme konusu taşınmazların tapu kaydında 6306 sayılı kanun gereği riskli yapıdır beyanı bulunmakta olup, taşınmazların bulunduğu bina yıkılmıştır. Herhangi bir olumsuz durum yoktur.
<u>Piyasa Değeri</u>	<b>10.000.000,00-TL</b> (On Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>11.800.000,00 TL</b> (On Bir Milyon Sekiz Yüz Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu ana bina riskli yapı olarak tescillenmiş olup, halihazırda yıkım işlemi gerçekleştirilmiştir. Olumsuz bir durum yoktur.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak ÖZTÜRK - SPK Lisans No: 902485 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

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

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 20.08.2020 itibariyle başlanmış 14.12.2020 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 17.12.2020 tarihinde Özel 2020-813 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Adapazarı İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 130 Ada 167 numaralı parsel sayılı ana gayrimenkul niteliği "ARSA" olan taşınmaza ait 1,3 ve 23 nolu bağımsız bölümlerin piyasa değerinin 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 30.01.2020 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak ÖZTÜRK 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 gayrimenkul için şirketimiz tarafından 25.12.2019 tarihinde Özel 2019-1113 rapor numarasıyla rapor hazırlanmıştır.

## 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 61Pbx  
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 : 970.000.000,-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 Sakarya İli, Adapazarı İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 130 Ada 167 numaralı parsel üzerinde mevcut ana binanın 1,3 ve 23 bağımsız bölümlerin piyasa satış 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 çerçevesi müşterinin değerlemesini 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, Sakarya İli, Adapazarı İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 130 Ada 167 numaralı parsel üzerinde bulunan 1,3 ve 23 nolu bağımsız bölümlerdir. Ana gayrimenkul, Adapazarı ilçesinin ana arterlerinden olan Adapazarı Kent Meydanında konumlu 130 Ada 167 Parsel üzerinde 3.000,00 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsa üzerine kurulmuştur. Raporu konu taşınmazın bulunduğu bölge çevresinde Adapazarı Kent Meydanı olarak adlandırılmakta olup, Adapazarı Kent Merkezinin en işlek bölgesi olarak bilinmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde taşınmazın kendisiyle benzer nitelikte olan banka binaları, kamu kurumları, iş hanları, restaurant ve kafeteryalar bulunmaktadır. Ana gayrimenkul Adapazarı Kent Merkezinde konumludur. Bölgede gelişim tamamlanmış olup, bölge genelinde ticari potansiyel oldukça yüksektir. Cadde üzerindeki binaların zemin katları dükkan, normal katlarda ise ağırlıklı olarak ofis kullanım amaçlıdır. Genel ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



#### Koordinatlar

Enlem:40.7789 Boylam:30.3997

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



### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Sakarya-Adapazarı
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Cumhuriyet Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 17/1639,
ADA - PARSEL	: 130/167
YÜZÖLÇÜM	:3.000,00 m <sup>2</sup>
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: DÜKKAN
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 15794524
ARSA PAY/PAYDA	: 300/7783
BLOK / KAT / B.B. NO	: - / BODRUM / 1
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/1) Müşterek
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 28.10.2010 / 16657(Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması)

İL – İLÇE	: Sakarya-Adapazarı
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Cumhuriyet Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 17/1641
ADA - PARSEL	: 130/167
YÜZÖLÇÜM	:3.000,00 m <sup>2</sup>
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: DÜKKAN
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 15803960
ARSA PAY/PAYDA	:1200/7783
BLOK / KAT / B.B. NO	: - / ZEMİN / 3
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/1) Müşterek
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 28.10.2010 / 16657(Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması)

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
 Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.  
 Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
 Maltepe V.D. 631054 93 89 Tic.Sic.No:256696  
 Mersis No: 0631054938900019

İL – İLÇE	: Sakarya-Adapazarı
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Cumhuriyet Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 17/1661
ADA - PARSEL	: 130/167
YÜZÖLÇÜM	:3.000,00 m <sup>2</sup>
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: BÜRO
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 15806996
ARSA PAY/PAYDA	: 1200/7783
BLOK / KAT / B.B. NO	: - / 1 / 23
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/1) Müşterek
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 28.10.2010 / 16657(Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması)

### 3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama

#### Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 26.08.2020 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazların tapu kaydı rapor ekinde bilgilerinize sunulmuştur.

#### **Beyan:**

\*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Adapazarı TM 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtmesi Tesisi Yev: 17752 Tarih: 04/09/2015-MÜŞTEREK (Resmi kurumlardan alınan şifahi bilgiye göre taşınmazın yıkım işlemi için ihale süreci tamamlanmış olup, halihazırda yıkım işlemi gerçekleştirilmiştir.)

\*\*YÖNETİM PLANI: 28/05/1987- MÜŞTEREK

**İrtifak:** Kayıt bulunmamaktadır.

**Rehin:** Kayıt bulunmamaktadır.

**Şerh:** Kayıt bulunmamaktadır.

### 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım

#### işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki ana gayrimenkulün 1,3 ve 23 nolu bağımsız bölümleri için son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır. Tapu kaydı mülkiyet bilgileri son olarak Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması tescilli Yev: 16657 Tarih: 28.10.2010 tarih ve malik 'HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ' olarak tesis edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.  
Tel:0312 467 00 62 Fax:0312 467 00 34  
Mektepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL  
Mersis No: 0631054938900019

### 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 130 ada 167 numaralı parsel "12.01.2015 onay tarihli, 1/1000 Ölçekli Adapazarı Kent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planında "T1" Lejantlı ticaret alanı içerisinde yer almakta olup, bitişik nizam, Hmax:3 kat yapılaşma koşulları"na sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Raporu konu taşınmazın kuzey cepheden 4010 nolu sokak ve güney cepheden Kent Meydanına yaklaşık 800 m2 yola terki olduğu bilgisi alınmıştır.

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

Söz konusu gayrimenkul için Adapazarı Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz Riskli Yapı olarak tescillenmiştir. Alınan şifahi bilgiye göre taşınmazın yıkım işleminin ihalesi yapılmış olup ekspertiz tarihinde yıkım işleminin gerçekleştirildiği görülmüştür.

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı için herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür. Söz konusu belgeler mahallinde yıkım işlemi gerçekleşen ana taşınmaza aittir.

Yeni Yapı Ruhsatı:27/05/1987 tarih ve 4/31 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı: toplam 35 bağımsız bölüm, 5.967 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiştir.

Tadilat Yapı Ruhsatı:01/09/1987 tarih ve 7/13 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı: toplam 100 bağımsız bölüm, 8.527 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiştir.

Tadilat Yapı Ruhsatı:12/02/1988 tarih ve 2/19 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı: toplam 51 bağımsız bölüm, 2.982 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiştir.

Yapı Kullanım İzin Belgesi:11.04.1991 tarih ve 2/49 sayılı kısmi iskan belgesi; 1,3 ve 23 nolu bağımsız bölümler için, 1446 m<sup>2</sup> için verilmiştir.

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

Söz konusu parsel üzerindeki yapı, 13.01.2001 tarih 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu öncesi inşa edilmiş olması sebebiyle yapı denetim şirketi bulunmamaktadır.

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

Herhangi bir projeye ilişkin değerlendirme yapılmamış olup, değerlemede taşınmazların sahip olduğu arsa payı dikkate alınmıştır. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

### 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimliliği Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkulün enerji verimliliği ile ilgili ana gayrimenkulde gerekli sistemlerin mevcut olduğu sözlü olarak beyan edilmiş ancak herhangi bir sertifika veya belgeye ulaşılamamıştır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Adapazarı İlçesinin kuzeyinde Kaynarca ve Söğütlü ilçeleri, kuzeybatısında Kocaeli-Kandıra ilçesi, batısında Kocaeli, güneybatısında Serdivan ve Arifiye ilçeleri, güneyinde ve güneydoğusunda Erenler ilçesi, doğusunda Akyazı ve Hendek ilçeleri yer almaktadır. Günümüzden birkaç yüzyıl önce bir pazar köyü alanı olan Adapazarı; 1573 yılında "Ada" isimli bir köy, 1646 yılında nahiye, 1658 yılında Akyazı'ya bağlı bir köy 1692 yılında kadılık, 1742 yılında nahiye, 1837 yılında kasabadır. "Akova" adıyla bilinen ve ülkenin en verimli ovasında ziraat ağırlıklı bir gelişme gösteren Adapazarı'na, 1940 ve 1950'lerde bilhassa Karadeniz sahillerinden Bulgaristan ve Yunanistan'dan yoğun göçler olmuş; Şeker Fabrikası, Ziraat Aletleri Fabrikası ve Vagon Fabrikası gibi tarımsal sanayinin gelişmesi ise, köyden kente göçü daha da hızlandırmıştır. Uzun yıllar Kocaeli'ye bağlı bir ilçe olarak yaşayan Adapazarı, TBMM'de 17 Haziran 1954 tarihinde kabul edilen bir yasa ile "Sakarya" adıyla vilayet haline gelmiştir. Sakarya ilinin merkez ilçesi ise Adapazarı'dır. 17 Ağustos 1999 tarihinde yaşanan deprem Adapazarı'nda da büyük hasara yol açmıştır. Resmi kayıtlara göre 3.988 insanımız hayatını kaybetmiş 5.180 kişi de yaralanmıştır. Sakarya ili içinde 81.702 konut ve işyeri çeşitli düzeylerde hasar görmüştür. Bunlardan 29.701'i yıkık ve ağır hasarlı, 22.157'si orta hasarlı geriye kalan 29.844'ü ise hafif hasarlı olarak kayda geçmiştir. 17 Ağustos 1999 Depremiyle; konutların çoğu oturulamaz hale gelmiş, halkın önemli bir kısmının geçici de olsa yakın ilçelerde ve köylerde ikamet etmesine neden olmuş ve böylece şehir nüfusunda azalma görülmüştür. 6 Mart 2000 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 593 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile "Adapazarı Belediyesi" Büyükşehir statüsüne kavuşmuştur. Adapazarı Büyükşehir Belediyesi ile alt kademe Adapazarı Belediyesi aynı adı taşıması oluşturduğu karışıklığı ortadan kaldırmak için 5747 sayılı kanunla (22 Mart 2008 tarihli ve 26824 sayılı mükerrer Resmi Gazete) büyükşehir belediyesinin adı Sakarya Büyükşehir Belediyesi olarak değiştirilmiştir. Böylece Sakarya, il adı ile merkez ilçe adlarının farklı olduğu birkaç ilden (Kocaeli-İzmit, Hatay-Antakya gibi) biri olmuştur. Adapazarı adı artık sadece merkez ilçeye ait olup "Sakarya" ismi genel olarak ilin adı olmuştur. 22 Ekim 2000 tarihindeki nüfus sayımıyla ilgili İl Planlama Müdürlüğü'nün kesin olmayan sonuçlarına göre Adapazarı merkez nüfusu 160.757, büyükşehir nüfusu ise 309.150 olarak saptanmıştır. Bugün Adapazarı; farklı kültürlerdeki insanların depreme rağmen yeniden huzur ve sükun içinde yaşadığı geleneksel hayat tarzını korurken, diğer yandan ticari ve sanayi yönünden hızla gelişerek, yeşili bol, havası temiz, doğa güzelliklerinden fazlasıyla payını almış yaşanabilir bir Anadolu şehri olma yolundadır. Adapazarı, geniş otomobil endüstrisine sahiptir. BDS, Otosan, Otokar, Toyota, Goodyear fabrikaları burada bulunmaktadır. Bunun yanı sıra şeker, ipek, yağ ve kereste endüstrisini de içinde barındırır. Fındık üretimi oldukça fazladır.

#### Adapazarı Nüfusu - Sakarya

271.515

Adapazarı nüfusu 2018 yılına göre 271.515.

Bu nüfus, 134.451 erkek ve 137.064 kadından oluşmaktadır.  
Yüzde olarak ise: %49,52 erkek, %50,48 kadındır.

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

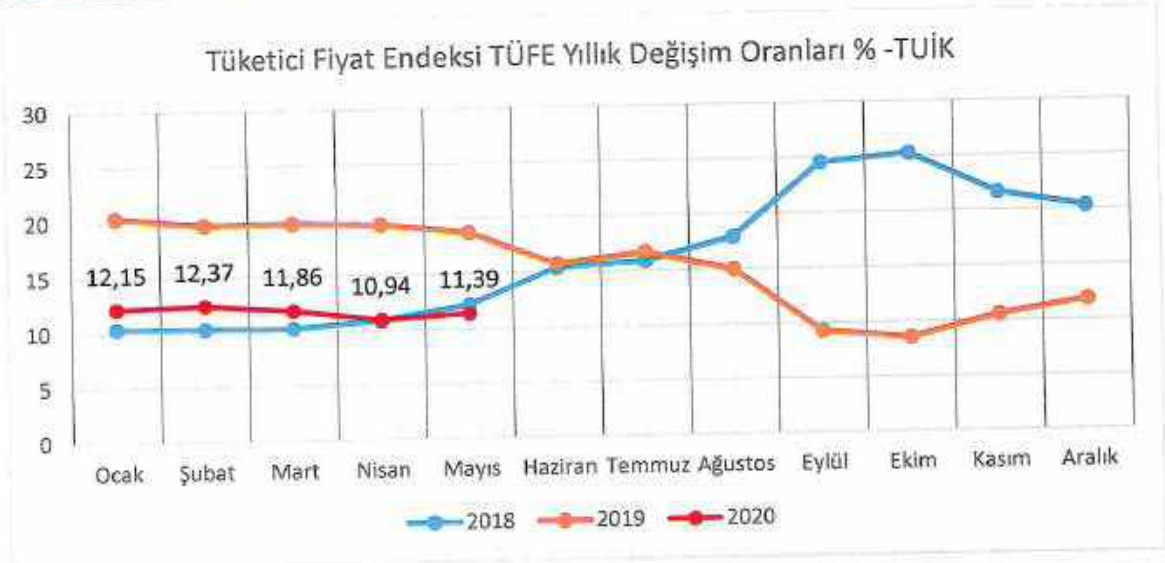
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;



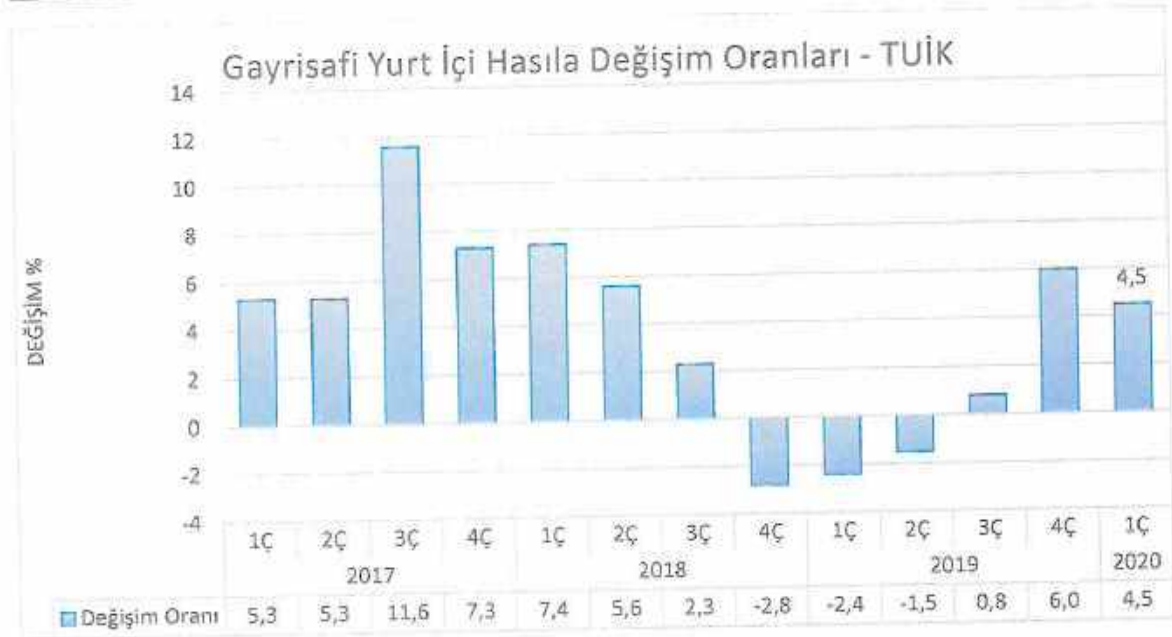
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar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

#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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

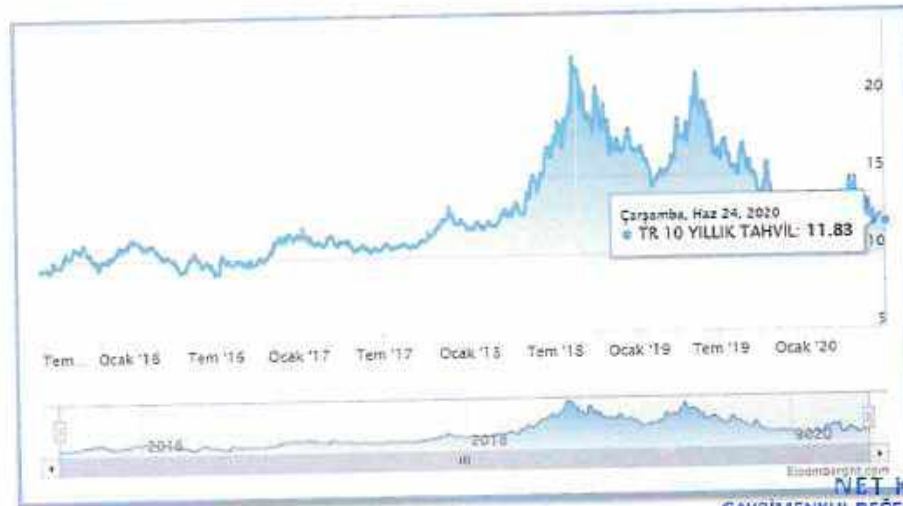
### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



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

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

### Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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

### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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

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

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

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

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

#### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz Riskli Yapı olarak tescillenmiş olup, resmi kurumlardan alınan şifahi bilgiye göre; taşınmazın yıkım işlemi ihalesi yapılmış olup, halihazırda yıkım işlemi gerçekleştirilmiştir.

#### **4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;**

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkul Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 3.000,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 130 Ada 167 Parsel üzerinde konumlu Bodrum kat, Zemin kat ve 5 normal kat tertibinde inşa edilmiş betonarme binadır. Bina hali hazırda yıkım işlemi gerçekleştirilmiştir. Adapazarı Belediyesi ve Tapu Sicil Müdürlüğünde taşınmaza ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta olup, Adapazarı Belediyesi İmar Arşivinde taşınmaza ait Yeni Yapı Ruhsatı, Tadilat Yapı Ruhsatı ve Yapı kullanım İzin Belgesi mevcuttur. Rapora konu taşınmaz Riskli Yapı olarak tescillenmiş olup, halihazırda yıkım işlemi gerçekleştirilmektedir. Rapora konu 1,3 ve 23 nolu bağımsız bölümler için blok, kat, kattaki konum ve alan bakımından doğruluğu yapılamamıştır. Taşınmazların Adapazarı Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemede 1,3 ve 23 nolu bağımsız bölümler için verilmiş Kısmi Yapı Kullanım İzin Belgesine göre toplamda 1446 m<sup>2</sup> yasal alanlıdır.

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

##### **Durumlara İlişki Bilgiler**

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu ana yapı Riskli Yapı olarak tescillenmiş olup, yıkım işlemi gerçekleştirilmiştir. Hali hazırda boş arsadır .

#### **4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi**

##### **Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat 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 parsel üzerinde bulunan ana gayrimenkulün halihazırda yıkım işlemi gerçekleştirilmiştir.

### **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 karşılığında elde edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tahminine uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda



elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak 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 bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konularını açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

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

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

➤Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *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.

NET KURUMSAL

EMTİHA MENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Marşepa V.D. 637 054 93 89 Tic.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL  
Mersis No: 0631054938900019

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 sayıallaştırdıklarına 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 Arsa]:** Rapora konu taşınmaz ile yakın konumlu, T1 Ticaret Alanında bulunan ara sokak konumlu, 179 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 1.850.000TL bedelle satılıktır.

**Not:** Emsal ara sokak konumlu olması nedeniyle taşınmaza göre konum ve şerefiye bakımından daha düşüktür. Emsal uzun süreden satılıktır.

1.850.000TL / 179 m2 x 0,95 p.p x 1,15 konum şerefiyesi : 11.291 TL/m2

**Santral Gayrimenkul: 0 532 690 47 19**

**Emsal 2 [Satılık Arsa]:** Rapora konu taşınmaz ile yakın konumlu, T1 Ticaret Alanında bulunan ara sokak konumlu, 306 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 3.000.000TL bedelle satılıktır.

**Not:** Emsal ara sokak konumlu olması nedeniyle taşınmaza göre konum ve şerefiye bakımından daha düşüktür.

3.000.000TL / 306 m2 x 0,95 p.p x 1,40 konum şerefiyesi : 13.038 TL/m2

**Garanti Gayrimenkul: 0 553 022 76 66**

**Emsal 3 [Satılık Arsa]:** Rapora konu taşınmaz ile yakın konumlu, T1 Ticaret Alanında bulunan ara sokak konumlu, 210 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 1.900.000TL bedelle satılıktır.

**Not:** Emsal ara sokak konumlu olması nedeniyle taşınmaza göre konum ve şerefiye bakımından daha düşüktür.

1.900.000TL / 210 m2 x 0,95 p.p x 1,50 konum şerefiyesi : 12.892 TL/m2

**Candan Gayrimenkul: 0 545 884 07 90**

**Emsal 4 [Satılık Arsa]:** Rapora konu taşınmaz ile yakın konumlu, T1 Ticaret Alanında bulunan ara sokak konumlu, 134 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 1.120.000TL bedelle satılıktır.

**Not:** Emsal ara sokak konumlu olması nedeniyle taşınmaza göre konum ve şerefiye bakımından daha düşüktür.

1.120.000TL / 134 m2 x 0,95 p.p x 1,70 konum şerefiyesi : 12.704 TL/m2

**My Gayrimenkul: 0 532 342 37 54**

**Emsal 5 [Satılık Arsa]:** Rapora konu taşınmaz ile yakın konumlu, T1 Ticaret Alanında bulunan cadde konumlu, 145 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 2.250.000TL bedelle satılıktır.

**Not:** Emsal konum ve şerefiye bakımından eşdeğerdir.

2.250.000TL / 145 m2 x 0,95 p.p: 14.741 TL/m2

**My Gayrimenkul: 0 532 342 37 54**

**Emsal 6 [Beyan]:** Bölgede faaliyet gösteren Tezcan Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın konumlu olduğu bölgenin gelişimini tamamlamış olan bir bölgede göz önünde bulundurulduğunda boş arsa arzının oldukça düşük olduğu, yeni yapıların eski binaların yıkımıyla gerçekleştiği, enkaz kalıntı bedelleri düştüğünde, bölgedeki boş arsaların ortalama 12.000 TL/m2 den alıcı bulabildiği tarafımıza beyan edilmiştir.

**Tezcan Emlak: 0 543 854 62 54**

**Emsal 7 [Satılık Dükkan]:** Rapora konu taşınmaz ile yakın konumlu, cadde cephe, bulunduğu binanın zemin katında 95 m2 alanlı beyan edilen dükkan 1.150.000TL bedelle satılıktır.

1.150.000TL x 0,90 pazarlık payı / 95 m2 : 10.894TL/m2

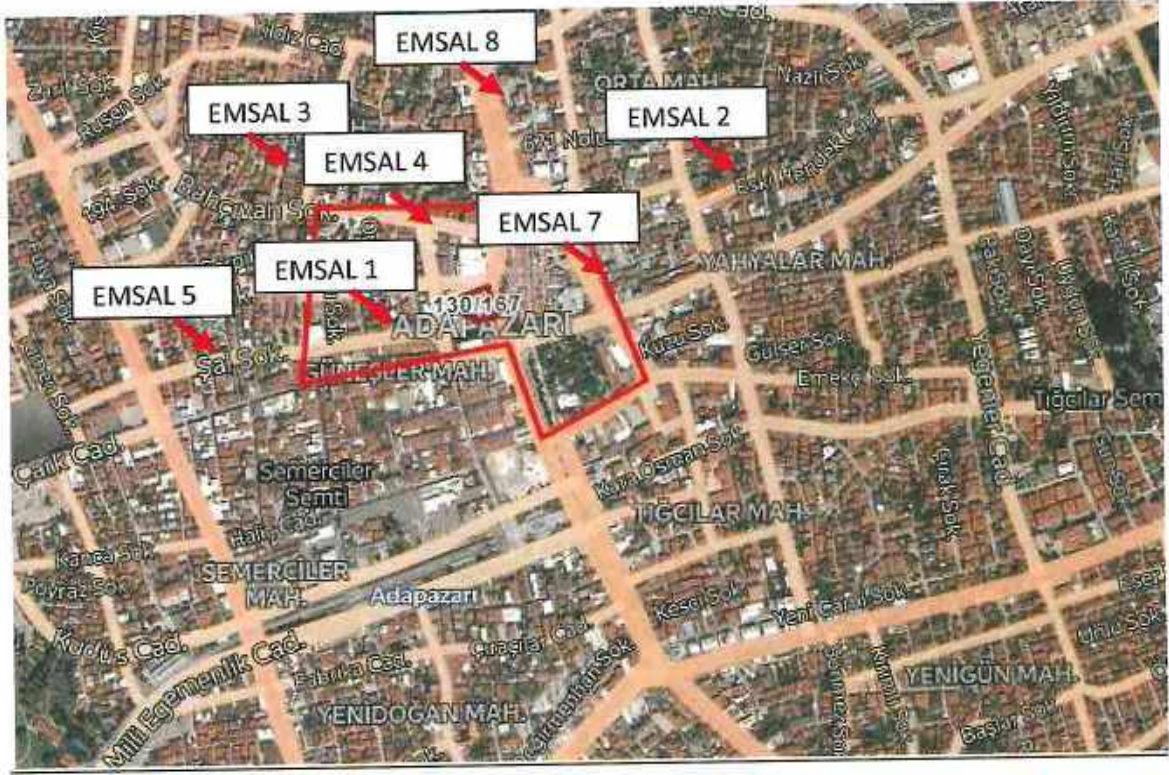
**Dörtüyz Emlak: 0 546 277 04 00**

**Emsal 8 [Satılık Dükkan]:** Rapora konu taşınmaz ile yakın konumlu, cadde cephe, bulunduğu binanın zemin katında 12 m2 alanlı beyan edilen dükkan 170.000TL bedelle satılıktır.

170.000TL x 0,90 pazarlık payı / 12 m2 : 12.750TL/m2

**Kent Emlak: 0 532 674 59 22**

**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**

Rapora konu taşınmazların bulunduğu 130 Ada 167 Parsel no üzerindeki ana taşınmaz, Riskli Yapı olarak tescillenmiş olup, halihazırda yıkım işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu nedenle taşınmaza değer verilirken yapı değeri yerine taşınmazların konumlu olduğu arsanın birim değeri üzerinden taşınmazların arsa payları oranında değer takdir edilmiştir.

Taşınmazın Adapazarı ilçesinin ticari hareketliliği yüksek Adapazarı Kent Merkezinde konumlu olması, arsanın kullanım amaç ve şeklinin ticari nitelikli olması, bölge ihtiyacına cevap verebilecek seviyede olması, imar durumu, yapılaşma oranı, gibi etkenler dikkate alınmıştır.

Taşınmazın arsa değeri tespit edilirken bölgede detaylı araştırma yapılmış olup, bölgede faaliyet gösteren emlakçılarla yapılan görüşmede taşınmazın konumlu olduğu bölgenin gelişimini tamamlamış olan bir bölge olduğu yeni yapıların eski binaların yıkılarak yapıldığı ve bölgede az sayıda da olsa taşınmaza benzer nitelikte boş ticari arsa emsalleri araştırılmış ve bölgeye hakim emlakçılar ve müteahhitlerden görüş alınmıştır. Bölgede yapılan emsal , alınan görüşler ve raporun 5.4 maddesinde bulunan proje geliştirme tablosu dikkate alınarak arsa değeri belirlenmiştir.

\*Adapazarı Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde ana taşınmazın kuzey cephede konumlu yola ve güney cephede konumlu kent meydanına yaklaşık 800 m<sup>2</sup> terki bulunmakta olup, yeni yapı yapılırken yola terk edilecek kısımların kesintisi yapıldıktan sonra yapılaşabileceği öğrenilmiştir. Bu sebeple arsa değeri takdir edilirken 800 m<sup>2</sup> terki dikkate alınmıştır.

**Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan ana yapının Riskli Yapı olarak tescillenmiş olup, yıkım işleminin değerlendirme gününde yıkım işleminin gerçekleştiği görülmüştür. Bu sebeple değerlendirme konusu taşınmazların mevcut halleriyle satışa konu olması mümkün değildir. Bu sebeple Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Taşınmazlara arsa payı değeri takdir edilmiş olup arsa değeri Pazar Yaklaşımı yöntemi ile bulunmuştur. Proje geliştirme yönteminde ve arsa değeri takdirinde arsa alanı 800 m<sup>2</sup> terk düşülerek dikkate alınmıştır. Proje geliştirme yöntemi ve emsal karşılaştırma yöntemi sonrası arsa birim değerinin 13.105 TL/m<sup>2</sup> olacağına kanaat getirilmiştir.

Arsa Yüz ölçümü		Arsa Birim Değeri		Arsa Değeri
2200 m <sup>2</sup>	X	13.105 TL/m <sup>2</sup>	=	28.830.000-TL

Değer düzeltilmesi yapılarak 130 ada 167 parsel için mevcut durum arsa değeri **28.830.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir. Taşınmazların bulunduğu yapının riskli yapı ilan edilmesi sebebiyle taşınmazlara arsa payı değeri takdir edilmiştir.

B.B. NO	KAT	PARSEL ALANI (m <sup>2</sup> )	ARSA PAY	ARSA PAYDA	ARSA BİRİM DEĞERİ ( TL / M <sup>2</sup> )	ARSA PAYI DEĞERİ ( TL )
1	BODRUM	2.200,00	300	7783	₺13.105,00	₺1.111.306,69
3	ZEMİN	2.200,00	1200	7783	₺13.105,00	₺4.445.226,78
23	1.KAT	2.200,00	1200	7783	₺13.105,00	₺4.445.226,78
GENEL TOPLAM						₺10.001.760,25

Değer düzeltilmesi yapılarak 130 ada 167 parsel üzerinde yer alan bina içerisinde 1-3 ve 23 nolu bağımsız bölümlerin arsa payları toplam değeri yaklaşık **10.000.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

## 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**

Söz konusu parselin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu cadde ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer veya eş nitelikte emsal olabilecek arsalar bulunmuştur. Ayrıca bölgeye hakim emlak ofisleri görüşleri de dikkate alınmıştır. Ayrıca arsa değerine ulaşabilmek bölgede yapılan araştırmalar neticesinde raporun 5.4 maddesinde bulunan proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Proje geliştirme yönteminde ve arsa değeri takdirinde arsa alanı 800 m<sup>2</sup> terk düşülerek dikkate alınmıştır. Proje geliştirme yöntemi ve emsal karşılaştırma yöntemi sonrası arsa birim değerinin 13.105 TL/m<sup>2</sup> olacağına kanaat getirilmiştir.

Arsa Alanı : 3000 m<sup>2</sup> – 800 m<sup>2</sup> (terk ) = 2.200 m<sup>2</sup>

Arsa Yüz ölçümü		Arsa Birim Değeri		Arsa Değeri
2200 m <sup>2</sup>	X	13.105 TL/m <sup>2</sup>	=	28.830.000-TL

Değer düzeltmesi yapılarak 130 ada 167 parsel için mevcut durum arsa değeri **28.830.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir. Taşınmazların bulunduğu yapının riskli yapı ilan edilmiş ve yıkım işlemi gerçekleştirilmiş olması sebebiyle taşınmazlara arsa payı değeri takdir edilmiştir.

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

Parsel üzerinde yer alan bina, 2015 yılı itibariyle riskli yapı ilan edilmiş ve yıkım kararı alınmıştır. Yıkım işlemi halihazırda gerçekleştirilmiş olup, taşınmazlar için herhangi bir yapı değeri ve sigortaya esas yapı değeri tespit edilmemiştir.

#### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina için yıkım kararı alınmış olması ve yıkım işleminin gerçekleştirilmiş olması sebebiyle taşınmazlara arsa payı değeri takdir edilmiş olup maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

### **5.3 Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

(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 *çerçer*. 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 kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

•Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direkt gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır.

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan bina için yıkım kararı alınmış ve yıkım işleminin gerçekleştirilmiştir. Mevcut durumda taşınmazlar için herhangi bir kira birim değeri belirlenmemiştir.



## Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme yönteminde gelir analizi kullanılmamıştır.

### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

#### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina için yıkım kararı alınmış olup yıkım işlemi yapılmıştır. Bu sebeple kira değer tespiti yapılamamıştır.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%50 oranında değişebileceği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

#### Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel üzerinde hali hazırda yıkım kararı alınmış bina bulunmaktadır. Bölgede benzer konumda arsa emsali bulunmamakta olup aynı imar durumuna sahip arsa emsalleri ve bölgeye hakim emlakçı görüşleri dikkate alınmıştır. Ayrıca bölgede dükkan ve ofis birim değerleri esas alınarak proje geliştirme yönteminden faydalanılmıştır. Parselin mevcut imar durumuna göre yaklaşık 800 m2 terki bulunmakta olup yeni yapılaşmada terk alanı dikkate alınacağından terk alanı düşülerek proje geliştirilmiştir. Parsel üzerine tam oturan, bodrum ,zemin, asma ve 2 normal katlı bina yapılacağı kanaatle proje geliştirilmiştir.

ADAPAZARI BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN ALINAN BİLGİLERE GÖRE; TİCARET ALANI-BİTİŞİK NİZAM-3 KAT			
<b>Kat Karşılığı</b>	50%	<b>Yapı Birim Maliyeti</b>	2.000,00 ₺
<b>Arsa Alanı</b>	2200,00	<b>Proje Maliyeti</b>	20.800.000,00 ₺
<b>TAKS</b>		<b>Mesken Detayları</b>	
<b>KAKS</b>		<b>Alanı</b>	<b>Adedi</b> <b>m2 birim Fiyatı</b>
<b>Ruhsat Alanı</b>	10400,00	4000,00	1,000 6.250,00 ₺
		<b>Meskenlerin Toplam Değeri</b>	25.000.000,00 ₺
<b>Toplam Ciro</b>	72.250.000,00 ₺	<b>Dükkan (Ticari)</b>	
<b>Arsa Sahibine Düğen Değeri</b>	36.125.000,00 ₺	<b>Alanı</b>	<b>Adedi</b> <b>m2 birim Fiyatı</b>
<b>Proje Süresi</b>	36	4500,00	1,000 10.500,00 ₺
<b>Proje Riski</b>	10%	3.612.500,00 ₺	<b>İşyeri Toplam Değeri</b>
<b>Finansman Maliyeti</b>	10%	3.612.500,00 ₺	47.250.000,00 ₺
<b>Arsa Değeri</b>	28.900.000,00 ₺	<b>Dükkan Var mı?</b>	<b>EVET</b>
<b>Arsanın Birim Değeri</b>	13.136,36 ₺	<b>NOT:</b>	**Bölge ticari potansiyeli ve konumu göre alındığında müteahhitlerin kat karşılığı çalışma oranlarının minimum %45-50 oranında olacağına kanaat getirilmiştir.
<b>Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı</b>		** Bölgede yapılan araştırmalarda zemin kat dükkan birim değerleri 15.000 TL ile 20.000 TL/m2 civarındadır. Bodrum kat alanı 1/5 , asma kat alanı büyük olması sebebiyle 1/3oranında zemin kata indirgenmiştir. Yeni binada kira katı ofis birim değerleri ise 4.000-5000 TL/m2 civarındadır.** Bölgede yapılan araştırmalarda benzer yapılar da asma kat birim değeri 10.000 TL/m2 görülmüştür. Bu durum dikkate alınmıştır.	
<b>Müteahhite Maliyet</b>	20.800.000,00 ₺		
<b>Müteahhit Geliri</b>	36.125.000,00 ₺		
<b>Kar /Zarar</b>	15.325.000,00 ₺		
<b>Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı</b>			
<b>Arsayı Satın Alarak Proje Bede</b>	49.700.000,00 ₺		
<b>Müteahhit Karı</b>	22.550.000,00 ₺		
<b>Karlılık Oranı</b>	0,4537		

### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut imar durumuna alt katının dükkan, üst katlarının ise ofis olabilecek şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Söz konusu parsel üzerinde yer alan taşınmaz içerisindeki 1-3 ve 23 nolu bağımsız bölümler değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

## **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması**

Değerleme konusu taşınmazların hali hazırda kat irtifakı kurulu bina içerisinde yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bina 2015 yılında riskli yapı ilan edilmiş olup yıkım işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu durumlar dikkate alınarak taşınmazların hali hazırda kiralanması ve satılması mümkün değildir. Bu sebeple taşınmazlar için gelir analizi yöntemi kullanılmamış olup Pazar Yaklaşımı yöntemi ile belirlenen arsa değeri üzerinden taşınmazların arsa payı değerine ulaşılmıştır. Pazar yöntemi sonrası ulaşılan arsa payı değeri nihai değer kabul edilmiştir.

**Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile ulaşılan Arsa Payı Değerleri : 10.000.000,00 TL**

### **6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

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

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür.

### **6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş**

Raporun 3.2 maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak açıklanmıştır. Taşınmaz üzerinde tasarrufunu kısıtlayıcı bir riskli yapı beyanı bulunmakta olup taşınmazların bulunduğu yapının yıkım işlemi halihazırda gerçekleştirilmiştir. Bu sebeple taşınmazların arsa payı değeri belirlenmiştir.

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

Taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar haricinde arsa payı üzerinden devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Taşınmazların bulunduğu yapının riskli yapı ilan edilmiş ve yıkım işlemi gerçekleştirilmiş olması sebebiyle taşınmazlara arsa payı değeri takdir edilmiştir.

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

**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, Fıli Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fıli kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (r) bendi gereği "*Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fıli kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.*" taşınmazların olası yıkım süreci durumunda arsa payları üzerinden hissedar olacağı göz önüne alınarak gerekli işlemlerin yapılması şartıyla portföyde bulunmasına engel bulunmamaktadır.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 130 Ada 167 numaralı parselde bulunan "ARSA" nitelikli taşınmaz üzerinde konumlu 1,3 ve 23 bağımsız bölüm nolu taşınmazların piyasa ve kira 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.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen arsa payı değerleri sonucu nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

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

Rakamla;10.000.000,00-TL ve Yazıyla; (On Milyon Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 11.800.000,-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\$:7,7500 TL ve 1€: 9,1500 dir.

Burak ÖZTÜRK Değerleme Uzman SPK Lisans No: 902485	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, Ruhsat ve İskan Belgeleri

Δ İnşaat Sözleşme Örneği ve Diğer Belgeler

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

