

Aralık 2019



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2019 - 1115

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mik. Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. Şişli Şişli
Tel: 0212 457 00 00 / Faks: 0212 457 00 00 / 34 Arı Sokak
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şişli Şişli
Tel: 0212 457 00 00 / Faks: 0212 457 00 00 / 34 Arı Sokak



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2019
Rapor Numarası	Özel 2019-1115
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi ve Osmangazi Mahallesi, 13124 Ada 1 nolu parselde bulunan "A Blok 63 Nolu Mesken, A Blok 65 Nolu Mesken, B Blok 12 Nolu Dupleks Mesken, B Blok 13 Nolu Dupleks Mesken, B Blok 14 Nolu Dupleks Mesken, C Blok 15 Nolu Dupleks Mesken,D Blok 1 nolu Alışveriş Merkezi" nitelikli taşınmazların piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Otuz (30) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hissat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	11
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	11
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	12
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	12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	13
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	17

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	17
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	18
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	19
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	19
5.1	Pazar Yaklaşımı	21
5.2	Maliyet Yaklaşımı	24
5.3	Geir Yaklaşımı	25
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	27
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	27
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	28
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	28
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	28
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.....	28
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
7.	SONUÇ	28
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
7.2	Nihai Değer Takdiri	29
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	30
9.	RAPOR EKLERİ	30

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2019-1115 / 31.12.2019
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Osmangazi Mahallesi Şehit Raif Özgür Sokak Panaroma Plus Evleri A Blok No:2A / 63 - 65, No:2B / 12 - 13 - 14 , No:2C/15 , No: 331 Odunpazarı/ Eskişehir
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi ve Osmangazi Mahallesi, 13124 Ada 1 nolu parselde bulunan "A Blok 63 Nolu Mesken, , A Blok 65 Nolu Mesken, B Blok 12 Nolu Dupleks Mesken, B Blok 13 Nolu Dupleks Mesken, B Blok 14 Nolu Dupleks Mesken, C Blok 15 Nolu Dupleks Mesken, D Blok 1 nolu Alışveriş Merkezi" vasıflı taşınmazlar.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Hali hazırda A Blok 63- 65 nolu taşınmazlar nitelikleri mesken olmasına rağmen mahallen dupleks mesken, B Blok 12-13-14 , C Blok 15 nolu taşınmazlar dupleks mesken, D blok 1 numaralı taşınmaz ise alışveriş merkezi – market olarak kullanılmaktadırlar.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmaz ile ilgili Odunpazarı Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, Odunpazarı İlçesi ve Osmangazi Mahallesi, 13124 Ada 1 nolu parselin "2007 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "E:1.60 Hmax:Serbest, Konut ve Ticaret" içerisinde, ayırık nizam, yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir. (Yapılaşma şartları için proje esastır.)
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın tapu kayıtlarında tasarrufunu kısıtlayacak herhangi bir şerh, beyan ve ipotek kaydı bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	8.255.000,00 TL (Sekiz Milyon İki Yüz Elli Beş Bin Türk Lirası)
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	9.740.900,00 TL (Dokuz Milyon Yedi Yüz Kırk Bin Dokuz Yüz Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumları, yapı kalitesiyle birlikte her kat incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Ali MERTLER – SPK Lisans No: 404684 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 16.12.2019 itibarıyla başlanmış 26.12.2019 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 31.12.2019 tarihinde Özel 2019-1115 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Odunpazarı İlçesi ve Osmangazi Mahallesi, 13124 Ada 1 nolu parsel sayılı ana gayrimenkul niteliği "A Blok 63 Nolu Mesken, A Blok 65 Nolu Mesken, B Blok 12 Nolu Dupleks Mesken, B Blok 13 Nolu Dupleks Mesken, B Blok 14 Nolu Dupleks Mesken, C Blok 15 Nolu Dupleks Mesken, D Blok 16 nolu Alışveriş Merkezi" olan taşınmazlara ait piyasa değerlerinin 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 piyasa ve kira 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 01.02.2019 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

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 Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldızı Sok. 1/10 Çankaya – ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Şehit Ersan Caddesi Çoban Yıldızı Sokak 1/10 Çankaya - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Tatlısu Mahallesi, Ertuğrul Gazi Sokak, No:1 Dudullu OSB, Ümraniye/İSTANBUL
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 928.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 28
Telefon : 0 216 600 10 00
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi ve Osmangazi Mahallesi, 13124 Ada 1 nolu parsel üzerinde mevcut "A Blok 63 Nolu Mesken, , A Blok 65 Nolu Mesken, B Blok 12 Nolu Dubleks Mesken, B Blok 13 Nolu Dubleks Mesken, B Blok 14 Nolu Dubleks Mesken, C Blok 15 Nolu Dubleks Mesken, D Blok 1 Nolu Alışveriş merkezi" 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mh. Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldızı Sok. 1/10 Çankaya
Tic. Sicil No: 256696 / Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sicil No: 256696 / Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sicil No: 256696 / Şişli / İstanbul / Türkiye

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

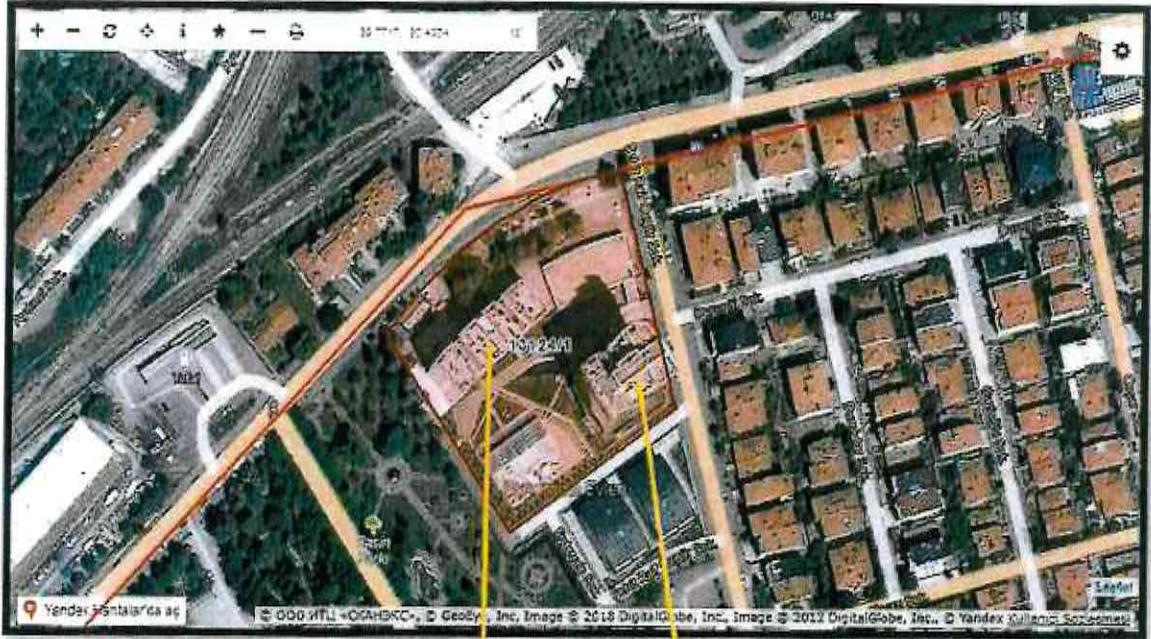
Değerleme konusu taşınmaz, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi ve Osmangazi Mahallesi, 13124 Ada 1 nolu parselde üzerinde bulunan , A Blok 63 Nolu Mesken, A Blok 65 Nolu Mesken, , B Blok 12 Nolu Dubleks Mesken, B Blok 13 Nolu Dubleks Mesken, B Blok 14 Nolu Dubleks Mesken, C Blok 15 Nolu Dubleks Mesken, D Blok 1 Nolu alışveriş Merkezidir.

Ana gayrimenkul, şehrin ana arterlerinden olan Basın Şehitleri Caddesinin kuzey paralelinde Şht. Raif Özgür Sokak üzerinde 9811,21 m² yüzölçüme sahip arsa üzerine kurulmuştur. Çarşı meydanına yaklaşık 3 km mesafededir. Yakın çevresinde bilinen bazı noktalar şu şekildedir: Tülomsaş, Eskişehir Tren Garı, Orhangazi Ortaokulu, Ahmet Kanatlı Anadolu Lisesi bulunmaktadır.

Ana gayrimenkul yaklaşık olarak Eskişehir merkeze 3 km mesafede konumlandır. Bölgede yapılaşma orta-üst seviyede olup, büyük çoğunluğu konut + ticari yapılarından oluşmaktadır. Genel ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 20 Kat: 3/3-10/10 Katlı
Tel: 0312 445 10 00 - 0312 445 10 01 Faks: 0312 445 10 02
E-posta: info@netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 275990 Gaziantep / 14.02.2017



Koordinatlar

Enlem: 39.770794 Boylam: 30.486419(A)

Enlem: 39.770924 Boylam: 30.485723(B-C)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mik. Men. Brn. No: 2011/131/117 Çiğli/İzmir
Tel: 0312 467 05 91 - 0312 467 05 92 - 0312 467 05 93
Halk Yat. Ortaklığı A.Ş. Yat. Ortaklığı A.Ş. Yat. Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No: 272206 Sermaye 1.200.000 TL

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Eskişehir - Odunpazarı
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Osmangazi Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: TABLO-1
ADA - PARSEL	: 13124 – 1
YÜZÖLÇÜM	: 9811,21 m ²
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: TABLO-1
TAŞINMAZ ID	: TABLO-1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: A BLOK ONDOKUZ KATLI BETONARME APARTMAN , B BLOK DOKUZ KATLI BETONARME APARTMAN , VE İŞYERİ, C BLOK SEKİZ KATLI BETONARME APARTMAN , VE İŞYERİ, İKİ KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
BLOK-KAT-KONUM	: TABLO-1
ARSA PAY/PAYDA	: TABLO-1
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/1) (MÜŞTEREK)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 30.12.2014 – 33904 (Kat İrtifakı tesisi) (MÜŞTEREK)

Tapu Bilgileri (TABLO-1)								
BLOK	KAT	BB NO	NİTELİK	Zemin No	CİLT	SAYFA	ARSA PAY /PAYDA	UAVT
A	16	63	MESKEN	87586780	37	3632	11289/981121	2825539014
A	17	65	MESKEN	87586784	37	3634	8105/981121	1561678028
B	7	12	DUBLEKS MESKEN	87586809	37	3647	15369/981121	3007630084
B	7	13	DUBLEKS MESKEN	87586810	37	3648	15952/981121	1088893498
B	8	14	DUBLEKS MESKEN	87586813	37	3649	15159/981121	131658797
C	6	15	DUBLEKS MESKEN	87586831	38	3667	16394/981121	3105726289
D	B+ZEMİN	1	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	87586835	38	3671	90263/981121	1546030089

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Nispetiye Eskişehir Caddesi No: 31/10, 112 Çankaya
Ankara / Türkiye / Tel: +90 312 487 00 34 / Faks: +90 312 487 00 34
E-posta: info@netkurumsal.com.tr / www.netkurumsal.com.tr
Tic Sicil No: 275988 / Şirket Sicil No: 275988 / Vergi Sicil No: 275988

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 22.10.2019 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

İrtifak:

Tapu kayıtları üzerinde müşterek olarak herhangi bir irtifak hakkı bulunmamaktadır.

Rehin:

Tapu kayıtları üzerinde müşterek olarak herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

Beyan:

- Km ne çevrilmiştir. (15.12.2015 / 36329) (Müşterek olarak)
- Yönetim Planı Değişikliği: 24.02.2015 (25.02.2015 / 4933) (Müşterek olarak)

Şerh:

- 180.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Migros Ticaret A.Ş. lehine 06/08/2015 tarihinden itibaren başlamak üzere yıllık 18.000 TL ,toplam 180.000 TL bedelle 10 yıl süre ile kira şerhi vardır. (11.12.2015-36047)

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

Söz konusu taşınmazlar için son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Odunpazarı Belediyesi imar ve şehircilik müdürlüğünde yapılan araştırma ve alınan pafta ve plan notlarına göre Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi ve Osmangazi Mahallesi, 13124 Ada 1 nolu parselin "2007 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "E:1,60, Hmax: Serbest, Konut + Ticaret" içerisinde, ayrık nizam, yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir. (Yapılaşma şartları için proje esastır.) İmar Çap belgesi ve plan notu rapor eklerinde sunulmuştur.

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

Söz konusu gayrimenkul için Odunpazarı Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan taşınmazlardan D blok 1 nolu bağımsız bölüm için 11.12.2015 tarih 36047 yevmiye numaralı Migros Ticaret A.Ş. lehine 06.08.2015 tarihinden itibaren senelik 18.000 TL olmak üzere toplam 180.000 TL bedelli 10 yıl süreli kira sözleşmesi bulunmaktadır.

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

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

Yeni Yapı Ruhsatı : 19.07.2013 tarih ve 20130846 nolu ruhsat A Blok 66 adet mesken, ortak alanlar dahil olmak üzere 16721,45 m² kapalı alan toplam 66 adet bağımsız bölüm için yol kotu altı 1, yol kotu üstü 19 toplam 20 kat için verilmiştir.

Yeni Yapı Ruhsatı : 19.07.2013 tarih ve 20130847 nolu ruhsat B Blok 15 adet mesken, 2 adet iş yeri, ortak alanlar dahil olmak üzere 5089,62 m² kapalı alan toplam 17 adet bağımsız bölüm için yol kotu altı 1, yol kotu üstü 8 toplam 9 kat için verilmiştir.

Yeni Yapı Ruhsatı : 19.07.2013 tarih ve 20130849 nolu ruhsat C Blok 16 adet mesken, 2 dükkan, ortak alanlar dahil olmak üzere 4424,98 m² kapalı alan toplam 18 adet bağımsız bölüm için yol kotu altı 1, yol kotu üstü 8 toplam 9 kat için verilmiştir.

İsim Değişikliği Ruhsatı : 19.07.2013 tarih 20130848 nolu ruhsat D blok 1 adet alışveriş merkezi için ortak alanlar dahil olmak üzere 1082,35 m² kapalı alan 1 adet bağımsız bölüm için yol kotu altı 1, yol kotu üstü 1 toplam 2 kat için verilmiştir.

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 02.11.2015 tarih ve 20150954 nolu A Blok 66 adet mesken, ortak alanlar dahil olmak üzere 16721,45 m² kapalı alan toplam 66 adet bağımsız bölüm için yol kotu altı 1, yol kotu üstü 19 toplam 20 kat için verilmiştir.

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 02.11.2015 tarih ve 20150955 nolu B Blok 15 adet mesken, 2 adet iş yeri, ortak alanlar dahil olmak üzere 5089,62 m² kapalı alan toplam 17 adet bağımsız bölüm için yol kotu altı 1, yol kotu üstü 8 toplam 9 kat için verilmiştir.

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 02.11.2015 tarih ve 20150956 nolu C Blok 16 adet mesken, 2 dükkan, ortak alanlar dahil olmak üzere 4424,98 m² kapalı alan toplam 18 adet bağımsız bölüm için yol kotu altı 1, yol kotu üstü 8 toplam 9 kat için verilmiştir.

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 28.08.2015 tarih ve 20150769 nolu D blok 1 adet alışveriş merkezi için ortak alanlar dahil olmak üzere 1082,35 m² kapalı alan 1 adet bağımsız bölüm için yol kotu altı 1, yol kotu üstü 1 toplam 2 kat 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, 35/3598 ticaret sicil nolu Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından denetime tabi tutulmuştur.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
Söz konusu parsel üzerinde cins değişikliği yapılmış, yapı kullanma izin belgesine sahip kat mülkiyetine geçmiş 101 adet aynı tip ve aynı nitelikte bağımsız bölüm ve 1 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmazlar içerisinde tarafımıza iletilenler için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkulün enerji verimliliği ile ilgili ana gayrimenkulde gerekli sistemlerin mevcut olduğu sözlü olarak beyan edilmiş B enerji performansına sahip enerji belgeleri bulunmakta olup, ekler bölümünde sunulmuştur.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Eskişehir İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatı yönünde bulunan Eskişehir, orman ve steplerin arasında kalmaktadır. Eskişehir tarihi günümüzden yüzyıllar öncesine, M.Ö. 14. yüzyıla dayanmaktadır. Çok eski bir yerleşim yeri olan bu şehir, o çağlarda Hitit medeniyetinin merkezi konumundadır. M.Ö. 12. yüzyılda ise Frigler Anadolu'ya girerek geniş bir yayılma göstermiş ve o dönemlerde "Dorylaeum" adıyla anılan Eskişehir'in de içinde bulunduğu birçok şehri fethederek geniş bir krallık kurmuşlardır. Sonrasında ise Eskişehir; Lidyalılar, Persler, Makedonlar ve Romalılar gibi büyük medeniyetlere ev sahipliği yapmıştır. Eskişehir tarihinde Türklerle ilk buluşma ise Selçuklular zamanında olmuştur. Selçuklular ile Haçlılar arasında yapılan savaşlara sahne olan şehir, 1074 yılında Selçukluların egemenliğine geçmiştir. Selçuklularla birlikte "Sultanönü" olarak anılmaya başlanan Eskişehir; günümüzde Selçuklu dönemine ait pek çok eseri bünyesinde barındırmaktadır. Eskişehir tarihini incelediğimizde bu şehir, yeryüzünde yüzyıllarca hüküm süren Osmanlı İmparatorluğu'nun başlangıç noktası konumundadır. Zira 1298 yılında Osman Bey, uçbeyi olduktan sonra ilk olarak Eskişehir'i, sonrasında İnönü, Seyitgazi ve Sivrihisar'ı topraklarına katarak o büyük imparatorluğun temelini atar. Sonrasında imparatorlukla beraber şehir de büyük gelişme göstermiş, birçok tarihi olaya ve kültüre tanıklık etmiştir. Ayrıca 1894 yılında buharlı lokomotif ve vagon tamiri amacıyla Almanlar tarafından kurulan ve "Anadolu Osmanlı Kumpanyası" adı verilen bir atölye; günümüzde "Tülomsaş" adı verilen, raylı sistem ve demiryolu araçları ile ilgili tüm onarım ve bakım çalışmalarının yapıldığı gelişmiş bir merkez olacak, cumhuriyet tarihinin ilkleri bu yapı bünyesinde meydana gelecektir. Eskişehir, Türk tarihi açısından Kurtuluş Savaşı'nda da önemli bir role sahiptir. Eskişehir tarihi, Kurtuluş Savaşı döneminde yapılan beş önemli meydan muharebesinin üçüne şahit olmuştur. 20 Temmuz 1921'de Yunanlılar tarafından işgal edilen ve bir müddet Yunan karargahı olan Eskişehir, 30 Ağustos 1922'deki Büyük Taarruzla düşmanı şehirden çıkarmaya başlamış ve 2 Eylül 1922 tarihinde düşman işgalinden tamamen kurtulmuştur. Eskişehir, cumhuriyetin ilanından sonra, 1925 yılında il olmuştur. Şehir özellikle 1950'li yılların sonlarında sanayi alanında büyük gelişme göstermiştir. İlk olarak; 1959 yılında çalışmalarına başlanan ve TCDD'ye ait Tülomsaş firması tarafından üretilen "İlk Türk Lokomotifi" görücüye çıktığında takvimler 1961'i gösteriyordu. Ancak bu tarih, Eskişehir tarihi açısından ilklerin yaşandığı tek olay olmayacaktır. Hemen kısa bir süre sonra, 29 Ekim 1961'de ilk yerli otomobil olan "Devrim Otomobili" üretilmiştir. 1961 yılında Devrim otomobillerinden dört adet üretilmiş ancak yalnızca bir tanesi günümüze ulaşmıştır. Tülomsaş'ın müze bahçesinde camdan bir garajın içinde muhafaza edilen Devrim otomobili halen çalışır durumdadır. Eskişehir tarihi, köklü ve ilklerle dolu geçmişe sahip olan bir tarihtir. Günümüzde eğitim, kültür ve sanat alanlarında oldukça gelişmiş, iki adet senfoni orkestrası bulunan ve uluslararası festivaller yapılan bir dünya şehri haline gelmiştir. Her yıl düzenlenen Uluslararası Eskişehir Festivali'nde müzik, resim, tiyatro ve sinema gibi sanat dallarında sergiler ve gösteriler yapılmaktadır. Ayrıca Eskişehir, 2013 yılında Türk Dünyası Kültür Başkenti ve UNESCO Somut Olmayan Kültürel Miras Başkentliği unvanlarına sahiptir.

Eskişehir Nüfusu

871.187

↑ %1,23

Eskişehir nüfusu bir önceki yıla göre 10.567 artmıştır

Eskişehir nüfusu 2018 yılına göre 871.187'dir

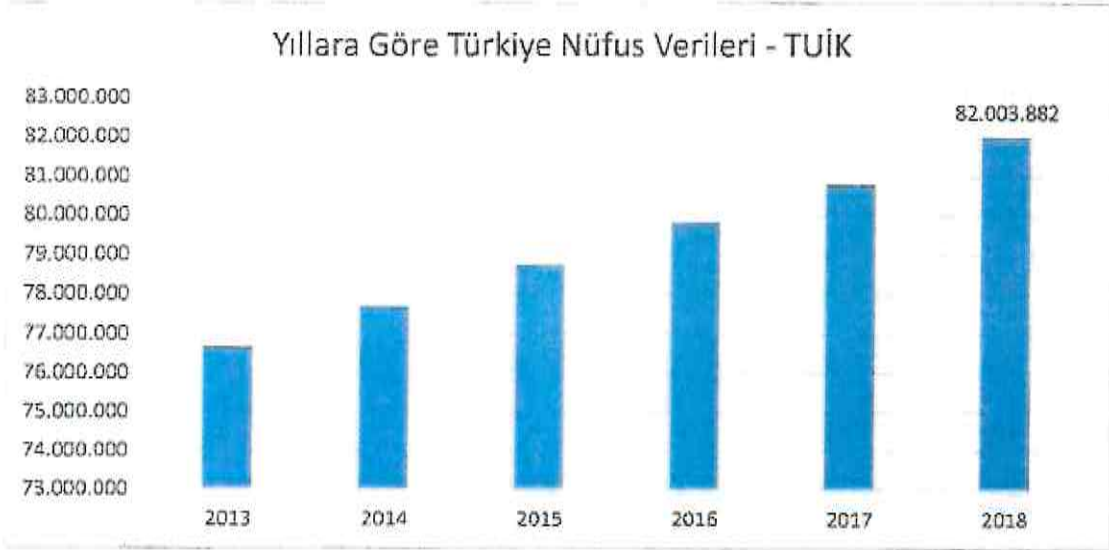
Bu nüfus, 434.112 erkek ve 437.075 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,83 erkek, %50,17 kadındır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sisli Çevre Eyalet Dağıtım Hizmetleri 10. Kat
Tel: 0312 451 11 81 (iki) Fax: 0312 407 00 94 (iki) 94
Hizmet Alanları: 031 054 0393 - www.netkurumsal.com.tr
Etiler/Beşiktaş/Sarıyer - İstanbul / T.C.

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

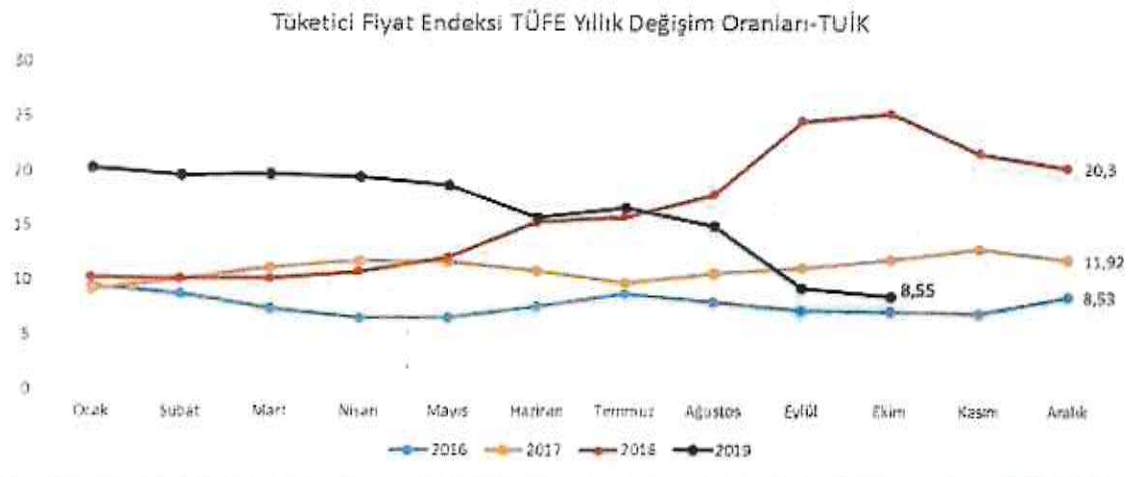
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



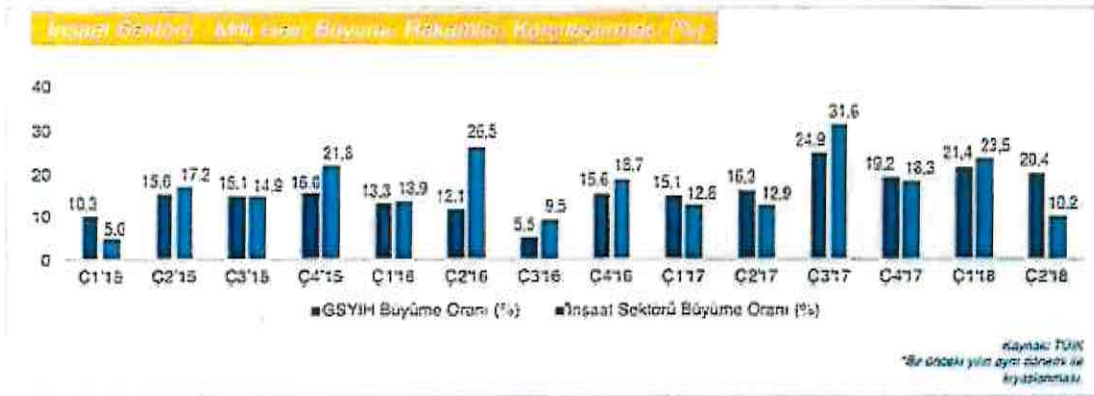
Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Ekim ayında yüzde 2,00 arttı. Yıllık enflasyon ise yüzde 8,55 olarak gerçekleşti, 12 aylık ortalamalara göre ise 16,81 olarak gerçekleşti.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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

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

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor. İnşaat sektörü, 2018 üçüncü çeyrekte ise 2017’nin aynı dönemine kıyasla yüzde 5,3 daralarak büyümeyi sınırlayan sektörlerden biri oldu. Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır. Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir.



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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Rapora konu ana gayrimenkul 9.811,21 m² yüzölçümlü arsa üzerine A, B, C Blokları ve 1 adet alışveriş merkezi olmak üzere, ayrıık nizam betonarme yapı tarzında yapılmış "Panorama Plus" olarak adlandırılmış bir yapıdır. Ekspertize konu ana taşınmazlardan A Blok onaylı mimari projesi, yapı ruhsat belgesi, yapı kullanma izin belgesine göre A Blok brüt: 16721,45 m², B Blok brüt: 5089,62 m², C Blok brüt: 4424,98 m², D blok brüt: 1082,35 m² kapalı alana sahiptir.

Değerlemeye konu taşınmazlardan A Blok bodrum kat, zemin kat, 17 normal kat ve çatı katı şeklinde, B-C Bloklar bodrum kat, zemin kat, 8 normal kat ve çatı katlı olarak betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. A Blok müşterek bodrum katında otopark, kapıcı dairesi ve güvenlik odası, zemin katında bina giriş holü ve 4 adet mesken, 1.,2.,3.,4.,5.,6.,7.,8.,9.,10.,11.,12.,13.,14. katların her birinde 4 adet mesken, 15.,16. ve 17.katların her birinde 2 şer adet mesken olmak üzere A Blok toplamında 66 adet, B - C Blok müşterek bodrum katında otopark, kapıcı dairesi, B-C Bodrum katında sığınak, kazan dairesi, bina giriş holü, B Blok borum kat + zemin katında 2 adet depolu dükkan, 1.,2.,3.,4.,5. katların her birinde 2 adet, 6.katta 1 adet mesken, 7.+8. katlarda 2 adet dubleks mesken, 8.kat + çatı katında 2 adet dubleks mesken, C Blok bodrum kat + zemin katında 2 adet depolu dükkan, 1.,2.,3.,4. katların her birinde 3 er adet mesken, 5.katta 2 adet mesken ve 5.+6.katlarda 2 adet dubleks mesken olmak üzere B Blok toplamında 17 adet, C Blok toplamında 18 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binalar müşterek olarak giriş holü, merdiven ve sahanlıklar mermer plak kaplı, duvarları plastik boyalı ve merdiven korkulukları alüminyum profil doğramadan imal edilmiştir. Binaların dış cephesi akrilik esaslı dış cephe boyalı, giriş kapıları camcanlı demir doğramadan imal edilmiştir. A Blok içerisinde 2 adet, B ve C Blokları içerisinde 1 er adet asansör bulunmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu site içerisinde özel güvenlik birimi, alışveriş merkezi, çocuk oyun alanı, yüzme havuzu bulunmaktadır. Site girişi Şht. Raif Özgür Sokak üzerinden, bina girişleri site içerisinde, A Blok zemin kat, B-C blokları bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır.

Δ Bağımsız Bölümlerin Özellikleri:

- **A Blok 63 Nolu B.B.:** Bina girişine göre sol ön ve yan cephede binanın 16.katında konumlu taşınmaz ~147m² alan içerisinde salon, 2 oda, antre, mutfak, banyo ve 2 balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Projesi üzerinde belirtilen ~9.90m² lik teras hacmi alan ölçülerine dahil edilmemiş, şerefiye değeri olarak yansıtılmıştır.

- **A Blok 65 Nolu B.B. :** Bina girişine göre sol ön ve yan cephede binanın 17.katında konumlu taşınmaz ~78m² alan içerisinde mutfak, 2 oda, antre, banyo ve 1 balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Projesi üzerinde belirtilen ~12.95m² lik teras hacmi alan ölçülerine dahil edilmemiş, şerefiye değeri olarak yansıtılmıştır.

- **B Blok 12 Nolu B.B.:** Bina girişine göre sol arka cephede binanın 6.+7.katında konumlu taşınmaz toplam brüt ~162m² alana sahiptir. 6.Kat alanı ~83m² alan içerisinde 3 oda, hol, 2 banyo, soyunma odası, 7.kat alanı ~79m² alan içerisinde mutfak, oda, salon, hol ve wc hacimlerinden oluşmaktadır.

- **B Blok 13 Nolu B.B.:** Bina girişine göre sol ön cephede binanın 6.+7.katında konumlu taşınmaz toplam brüt ~169m² alana sahiptir. 6. Kat alanı ~84m² alan içerisinde 3 oda, hol, 2 banyo,

banyo, soyunma odası, 7.kat alanı ~85m² alan içerisinde mutfak, salon, hol, balkon, oda ve wc hacimlerinden oluşmaktadır.

- **B Blok 14 Nolu B.B.** : Bina girişine göre sağ arka cephede binanın 7.+8.katında konumlu taşınmaz toplam brüt ~159m² alana sahiptir. 7.Kat alanı ~81m² alan içerisinde 3 oda, soyunma odası, hol, 2 banyo, 8.kat alanı ~78m² alan içerisinde mutfak, salon, oda, hol, wc hacimlerinden oluşmaktadır.

- **C Blok 15 Nolu B.B.:** Bina girişine göre sağ arka kolda binanın 5.+6.katında konumlu taşınmaz toplam brüt ~161m² alana sahiptir. 5.Kat alanı ~83m² alan içerisinde 3 oda, soyunma odası, hol ve 2 banyo, 6.kat alanı ~78m² alan içerisinde salon, oda, mutfak, hol ve wc hacimlerinden oluşmaktadır.

- **D Blok 11 Nolu B.B.:** Taşınmazın zemin kat alanı 615m², bodrum kat alanı 300m² olarak hesaplanmıştır. Mahallen yapılan incelemelerinde zeminleri seramik kaplı, duvarları piastik boyalı ve tavanları spot ışıklı asma tavadır. Katlar arası geçiş merdivenleri mermer plak kaplı, korkulukları alüminyum profil doğramadan imal edilmiştir. Değerleme günü itibari ile taşınmaz market olarak aktif şekilde hizmet vermektedir. Taşınmazın ön vitrin ve giriş kapısı camekanlı alüminyum profil doğramadan imal edilmiştir. Girişi Basın Şehitleri Caddesi üzerinden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.

▲▲▲ Taşınmazlardan A Blokta konumlu 63 - 65 nolu bağımsız bölümlerin mahallen yapılan incelemelerin de 63 nolu dairelerin oda hacimlerinden 65 nolu dairelere geçiş sağlanmasına yönelik merdiven hacmi oluşturulduğu ve mahallinde dubleks mesken vasfında tek hacim halinde kullanıldıkları tespit edilmiştir. Ayrıca 65 nolu dairelerin içerisindeki banyo hacimlerinin kapı yönlerinin değiştirildiği gözlemlenmiştir. Taşınmazların tapu kayıtlarında mesken nitelikli olmaları ve ayrı bağımsız bölüm numaralarına sahip olmaları sebebi ile ayrı ayrı satılabilecekleri tarafımızca öngörülmekle beraber, yapılan aykırılıklar projesi üzerinde gösterilerek fotoğraflar bölümüne eklenmiştir. Bahsi geçen aykırılıklar yasal ve mevcut alan olarak ayrılmamışlardır. Mahallen yapılan incelemelerinde taşınmazlar müşterek olarak salon ve oda zeminleri laminant parke, antre ve mutfak zeminleri seramik kaplı, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Mutfak içerisinde lamine mutfak tezgahı ve lake kaplı mutfak dolapları bulunmaktadır. Islak hacim zemin ve duvarları seramik kaplıdır. Pencere doğramaları Pvc doğramadır. Dubleks meskenlerin daire arası geçiş merdivenleri laminant parke, merdiven korkulukları alüminyum profil doğramadan imal edilmiştir. Taşınmazların ısınması doğal gaz yakıtlı kalorifer kombi sistem ile sağlanmakta olup, radyatörleri takılmıştır. Değerleme günü itibari ile taşınmazlar yeni ve bakımlı durumdadırlar.

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

Mevcut yapı A Blok içerisinde konumlu değerlemeye konu taşınmazlardan 63 nolu dairelerin oda hacimlerinden 65 nolu dairelere geçiş sağlanmasına yönelik merdiven hacmi oluşturulduğu ve mahallinde dubleks mesken vasfında tek hacim halinde kullanıldıkları tespit edilmiştir. Ayrıca 65 nolu dairelerin içerisindeki banyo hacimlerinin kapı yönlerinin değiştirildiği gözlemlenmiştir. Taşınmazların tapu kayıtlarında mesken nitelikli olmaları ve ayrı bağımsız bölüm numaralarına sahip olmaları sebebi ile ayrı ayrı satılabilecekleri tarafımızca öngörülmekle beraber, yapılan aykırılıklar projesi üzerinde gösterilerek fotoğraflar bölümüne eklenmiştir. Bu durum projesine aykırılık göstermekle beraber ruhsata herhangi bir aykırılık göstermemekte olup, değişiklikler basit bir tadilat maliyetine katlanılarak projesine uygun hale getirilebilir özelliindedir.

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

Söz konusu taşınmazlardan A blok 63-65 nolu bağımsız bölümler mahallinde oda döşemesi uygulama yaparak merdiven oluşturulmuş tek bir bağımsız bölüm gibi kullanılmaktadır. Taşınmazlar farklı tapulara sahip olup mülkiyet sınırları da farklı olmakla beraber merdiven ile dubleks kullanım oluşturulması ilgili kanunun ilgili maddesi uyarınca yeniden bir ruhsat alınmasını gerektirmemektedir. Madde 21; "Ancak; derz, iç ve dış siva, 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. "

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla 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 gayrimenkuller Panaroma Plus Evleri olarak kullanılmaktadırlar. Konu taşınmazlar ise mesken, dubleks mesken ve alışveriş merkezi vasıflı olup mahallinde de amacına uygun şekilde inşa edilerek mesken olarak kullanıldıkları görülmüştür.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından 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 değerini belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır.

Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların

kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

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

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatip 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 sayıllaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Rapora konu taşınmazın bulunduğu cadde ve yakın çevresinde satılık/satılmış, kiralık/satılık mesken ve dubleks mesken emsalleri ile dükkan emsalleri baz alınmıştır. Taşınmazların bulunduğu site içerisinde istenilen değerler tarafımızca yüksek bulunmuş olup, satış bedelleri üzerinden %10 luk bir pazarlık payı uygulanmıştır. Bölge gelişen bölgelerden bir tanesi olup, merkeze yakınlığı ve ulaşımın kolay olması sebebi ile de tercih edilen bir bölge özelliğindedir. D blok alışveriş merkezinin ise bölgede isim yapan bir firma tarafından kullanılıyor olması, konumlu olduğu bölge itibari ile müşteri yoğunluğunun fazla olması göz önünde bulundurulmuştur.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu 7 adet bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre ölçümlenen brüt alanları üzerinden kat, katta bulunduğu konum, alan ve cephe durumları, ticari potansiyel gibi etkenler dikkate alınarak takdir edilen birim değerler üzerinden aşağıdaki tabloda detaylı şekilde gösterilmiştir. D blok 1 nolu bağımsız bölüm bodrum kat alanı yaklaşık ¼ oranında zemin kata indirgenerek değerlendirilmiştir.

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara yasal kullanım alanları dikkate alınarak toplam 8.255.000 TL takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynıının 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

Taşınmazların bulunduğu parsel üzerindeki binalarda kat irtifakının kurulmuş olması sebebi ile Maliyet yaklaşımına göre değer tespiti yöntemi kullanılmamıştır.

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

Rapora konu taşınmazların site içerisinde farklı bloklarda kat irtifakı kurulmuş mesken nitelikteki taşınmazlar olması sebebi ile herhangi bir maliyet çalışması yapılmamış, Pazar yaklaşımı esasına göre değer işlemleri yürütülmüştür.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların bulunduğu parsel üzerindeki binalarda kat irtifakının kurulmuş olması sebebi ile Maliyet yaklaşımına göre değer tespiti yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

Sigortaya esas yapı değeri olarak 1270 TL/m² değer takdir edilmiş ve toplam alan (1791 m²) üzerinden belirlenmiştir.

Sigortaya esas yapı değeri : 1791 m² x 1270 TL/m² =2.274.570,00 TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış

tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun 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 gelirin 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 direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, kira değerlerinden kaynaklı potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

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

Söz konusu gayrimenkul için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

İş konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir gelir getirici mülk olmaması sebebiyle değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Elde edilen veriler neticesinde taşınmazların kira değeri belirlenmiştir. Bölgede konut kira amorti süresinin yaklaşık 20-22 yıl / 250 ay, dükkanların ise zemin kat 15-17 yıl / 200 ay bodrum katların ise yaklaşık 19-20 yıl / 240 ay olacağından hareket ile konutlar için kapitalizasyon oranı 0,047, dükkanlar için ise 0,0606 olarak takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz için takdir edilen kira değerlerine ilişkin analizler raporun 5.nci ana maddesi ve alt maddelerinde yapılan incelemeye ve yukarıda detayları gösterilen tabloya göre de detaylandırılmıştır.

Bu duruma göre taşınmazların toplam kira değeri **39.150 TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %50-%55 oranında değişebileceği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40-%45 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

Söz konusu çalışma, mevcut daireler için yapılmış olup, herhangi bir proje değerlemesi işlemi yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut imar durumunda taşınmazların mesken 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 taşınmazın değerlendirme işlemine konu olmuştur. 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

Taşınmazların niteliğinin Mesken olması, kat irtifakının bulunması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu pazar yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir.

Taşınmazların mesken nitelikli olması ve kullanılması sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir. Ancak bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde kira değerleri getirilerinden kaynaklı potansiyel bir piyasa değeri de takdir edilmiştir. Bu ise direkt kapitalizasyon analizi yardımıyla bulunmuştur. Dolayısıyla taşınmaz için iki farklı yöntem de değerlemede dikkate alınmış bu unsurlar neticesinde değer takdir gerçekleştirilmiştir.

Pazar Yaklaşımına Göre Sonuç : 8.255.000,00 TL

Gelir Yaklaşımına Göre Sonuç : 8.730.000,00 TL

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Nispetiye Etiler, Kat: 11, Blok: 11, Kat: 11, Daire: 11
Tic. Sic. No: 272561 / Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 272561 / Şişli / İstanbul / Türkiye

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

Taşınmaza 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.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

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


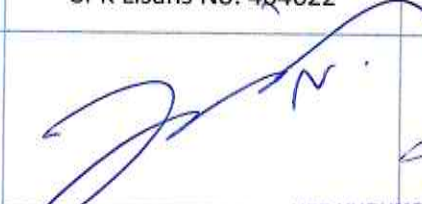
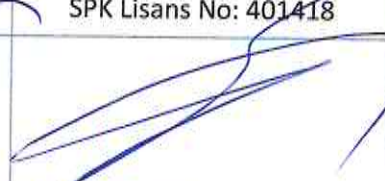
Rakamla; **8.255.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Sekiz Milyon İki Yüz Elli Beş Bin Türk Lirası)**

Taşınmazların tamamına aylık toplam KDV Hariç 39.150 TL kira değeri takdir edilmiştir.

%18 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 9.740.900,00-TL dir.

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

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$:5,7593 TL ve 1€: 6,3384 dir.*

Ali MERTLER Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404684	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı/Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk.Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldız B1 Kat:10 Çankaya
Tel:0312 467 00 81 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
Himn Vergi Dairesi: 831 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic Sic No:264995 / Sermaye:1.200.000 TL

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 ve Mesleki Tecrübe Belgeleri