

Aralık 2019



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

Gayrimenkul Değerleme Raporu



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

Mirik Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya  
Tel: 0312 467 00 81 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA  
MKE Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr  
ic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000,00TL

Net Özel 2019 - 1099

Aralık, 2019



<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>	23.12.2019
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2019-1099
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Tapuda; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi ve Zeytinlik Mahallesi, 101 Ada 29 nolu parselde bulunan "SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI" nitelikli gayrimenkulün piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli Üç (53) 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.**  
 Ark. Yehit Erişen Cd. Çoban Yılmazı Sk. No:1/10 Çankaya  
 Etiler/Beşiktaş/İstanbul /T.C. Tel: 0312 467 00 01 (pbx) Faks: 0312 467 00 34 ANKARA  
 Vergi Dairesi: 43.054 9389 www.netgd.com.tr  
 Tic. Sic. No: 256596 Sermaye: 1.200.000.00TL



## 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 .....	9
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 .....	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	9
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 Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	9
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.....	10
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	10
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	11
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	14



4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	14
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle 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 Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	15
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtbarıyla 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 .....	17
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	22
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	24
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	26
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 Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına 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, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.	SONUÇ .....	29
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	29
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	30
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	31
9.	RAPOR EKLERİ .....	31

### YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2019-1099 / 23.12.2019
<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>	Zeytinlik Mah. Fahri Korutürk Caddesi No:21A Halkbank Bakırköy Şubesi Bakırköy / İstanbul ( UAVT : 2597502513)
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi ve Zeytinlik Mahallesi, 101 Ada 29 nolu parselde bulunan "SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI" vasıflı taşınmaz.
<u>Fili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Halihazırda Halkbank şubesi olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmaz ile ilgili Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, Bakırköy İlçesi ve Zeytinlik Mahallesi, 101 Ada 29 numaralı parselin "13.09.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkezi Demiryolu Güneyine İlişkin Uygulama İmar Planında "Ticaret" alanı içerisinde, bitişik nizam, Hmax: 15,50m (5 Kat) yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Parselin, 101 ada 7 parsel üzerinde kain tarihi eser komşuluğu bulunmakta olup uygulama aşamasında 1 Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.
<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>	<b>27.750.000,00-TL</b> <b>Yirmi Yedi Milyon Yedi Yüz Elli Bin Türk Lirası)</b>
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>32.745.000,00-TL</b> <b>(Otuz İki Milyon Yedi Yüz Kırk Beş Bin Türk Lirası)</b>
<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>	Buğra Uğur YAP - SPK Lisans No: 408393 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	<b>NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.</b> <b>Erdemiz BALKİOĞLU – SPK Lisans No: 401418</b> Miras: 0312 467 00 82 (pbx) Fax:0312 467 00 84 Tel: 0312 467 00 82 (pbx) Fax:0312 467 00 84 Vergi Dairesi: 631 054 9385 www.netgd.com.tr Sic.No: 256596 Sermaye:1.200.000,00TL



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

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

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 12.12.2019 itibariyle başlanmış 20.12.2019 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 23.12.2019 tarihinde Özel 2019-1099 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Bakırköy İlçesi ve Zeytinlik Mahallesi, 101 Ada 29 numaralı parsel sayılı ana gayrimenkul niteliği "SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI" olan taşınmaza ait piyasa ve kira 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 01.02.2019 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 2018 - 0275 Talep Numaralı Rapor ile İmar Barışına istinaden tespit amaçlı 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 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](mailto:info@netgd.com.tr) [www.netgd.com.tr](http://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](mailto:info@halkgyo.com.tr)

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Bakırköy İlçesi ve Zeytinlik Mahallesi, 101 Ada 29 numaralı parsel üzerinde mevcut banka şubesi binasının piyasa 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.  
Merk: Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldızı Sok. No:1/10 Çankaya  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks:0312 467 00 34 ANKARA  
Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr  
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000,00TL



### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi ve Zeytinlik Mahallesi, 101 Ada 29 numaralı parselde üzerinde bulunan Halkbank Şubesidir.

Ana gayrimenkul, Bakırköy ilçesinin ana arterlerinden olan Fahri Korutürk Bulvarı üzerinde 213,70 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsa üzerine kurulmuştur. Bakırköy Cumhuriyet Meydanına yaklaşık 500m mesafededir. Yakın çevresinde bilinen bazı noktalar şu şekildedir: Carousel AVM, Bakırköy Belediyesi, PTT Bakırköy Şubesi, Bakırköy Marmaray İstasyonu, Bakırköy Kaymakamlığı bulunmaktadır.

Ana gayrimenkul yaklaşık olarak İstanbul merkeze 15 km mesafede konumlanmaktadır. Bölgede yapılaşma orta-üst seviyede olup, büyük çoğunluğu ticari yapılarından oluşmakta olsa konut yapılaşması da çevre sokaklarda bulunmaktadır. Genel ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



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

Mrk: Şehit Ertan Cd. Çoban Yıldırı Sk. No:1/10 Çankaya  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks:0312 467 00 34 ANKARA  
Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com  
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000 0/111





**Koordinatlar**

Enlem: 40.978968 Boylam: 28.874166

**3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları**

İL - İLÇE	: İstanbul - Bakırköy
MAHALLE - KÖY - MEVKİİ	: Zeytinlik Mahallesi - İSTASYON CADDESİ
CİLT - SAYFA NO	: 8/741
ADA - PARSEL	: 101 / 29
YÜZÖLÇÜM	: 213,70 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: SEKİZ KATLI KARGIR BANKA HİZMET BİNASI
TAŞINMAZ ID	: 20101391
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 28.10.2010 / 10561 (Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması)

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA  
Hitit Vergi Dairesi: 031 054 9389 www.netgd.com.tr  
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000.00TL



### **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 16.10.2019 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazın tapu kaydı rapor ekinde bilgilerinize sunulmuştur.

#### **Beyan:**

Kayıt bulunmamaktadır.

#### **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 gayrimenkul için son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır. Tapu kaydı mülkiyet bilgileri son olarak Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması tescilli Yev: 10561 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 gelmemiştir.

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

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, Bakırköy İlçesi ve Zeytinlik Mahallesi, 101 Ada 29 numaralı parselin "13.09.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkezi Demiryolu Güneyine İlişkin Uygulama İmar Planında "Ticaret" alanı içerisinde, bitişik nizam, Hmax: 15,50m (5 Kat) yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Parselin, 101 ada 7 parsel üzerinde kain tarihi eser komşuluğu bulunmakta olup uygulama aşamasında 1 Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.

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

Söz konusu gayrimenkul için Bakırköy 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 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.

**Yeni Yapı Ruhsatı :** 06.10.1989 tarih ve 4-48 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı: yol altı: 2 yol üstü: 6 toplam: 8 kat, 1.636 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiştir.

**Yapı Kullanım İzin Belgesi :** 21.11.1990 tarih ve 90/4713 sayılı iskan belgesi; yol altı: 2 yol üstü: 6 toplam: 8 kat için verilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mrk. Cahit Ersoy, Ce. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA  
Vergi Dairesi: 631.054.9569 www.netgd.com.tr

c.Sic.No: 256696 Sermaye: 1.200.000,00 TL



**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 değerlendiriliyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama**  
Söz konusu parsel üzerinde cins değişikliği yapılmış, yapı kullanma izin belgesine sahip müstakil yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmaz için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi 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 ancak herhangi bir sertifika veya belgeye ulaşılamamıştır

#### **4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

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

Bakırköy İlçesi; kuzeyde E-5 Karayolu ile Güngören ve Bahçelievler ilçeleri, güneyde Marmara Denizi, doğuda Çırpıcı Deresi ile Zeytinburnu İlçesi, batıda ve kuzeybatıda ise Küçükçekmece ilçesi arasında yer almaktadır. 1989'a kadar sahip olduğu 275 km<sup>2</sup>'lik alanıyla İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan ve o dönem batıda Çatalca, kuzeyde Eyüp ve Gaziosmanpaşa'yla komşu olan Bakırköy, 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus hem de alan olarak küçülmüştür. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 29,22 km<sup>2</sup> alana kuruludur. Toplam 15 mahalleden oluşmaktadır. Bununla beraberinde bölgeler olarak Bakırköy Merkez Bölge – Ataköy Bölgesi – Yeşilköy Bölgesi – Florya Bölgesinden oluşmaktadır. Atatürk Havalimanı (IATA: IST, ICAO: LTBA) veya eski adıyla Yeşilköy Havaalanı, ilçemiz sınırlarında bulunmakta olup, Türkiye'deki istatistiklerine göre ise toplam yolcu trafiği bakımından birinci havalimanıdır. 2014 yılındaki trafik istatistiği iç hatlarda 18.754.002 dış hatlarda 38.200.788 Toplam olarak 56 milyon 954 bin 790 yolcuya hizmet verdiği görülmekte olup ilçemizde nüfusun kayıtlara yansımaya bir yoğunluğun olduğu görülmektedir. Bakırköy ilçesinde bulunan dereler ve bunlara ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır: Ayamama Deresi: Ayamama Deresi tüm güzergâhı yaklaşık 20 km'dir. Bakırköy İlçe sınırları içerisinde kalan Ayamama Deresinin yaklaşık uzunluğu 3500 metredir.

2. Siyavuşpaşa Deresi: Siyavuşpaşa Deresinin ilçemiz sınırları içerisinde uzunluğu 2400 metredir. Çırpıcı Deresi: Marmara Denizinden Zeytinburnu, Bakırköy, Bağcılar, Güngören, Esenler ve Bayrampaşa ilçelerinden geçen çırpıcı deresi güzergâhı kolları ile birlikte yaklaşık 21,5 km'dir. Bakırköy ilçesi sınırları içerisinde kalan Çırpıcı Deresi'nin 2 kolunun yaklaşık uzunluğu 2500 + 2900 = 5400 metredir. Böylece taşkına maruz derelerinin toplam uzunluğu 11.300 metredir.

**Bakırköy Nüfusu - İstanbul**

**222.668**

**Bakırköy nüfusu 2018 yılına göre 222.668.**

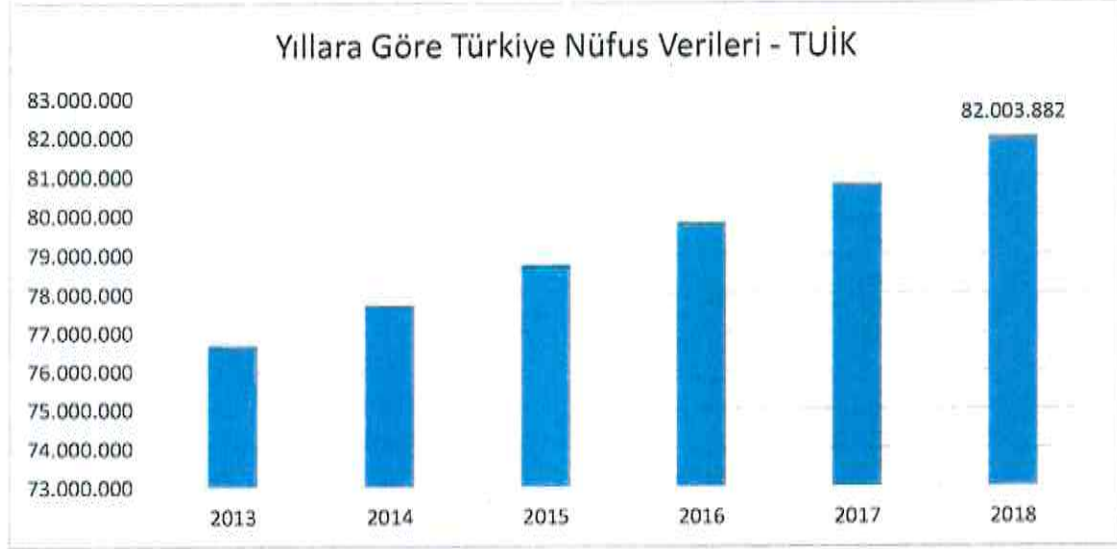
Bu nüfus, 103.677 erkek ve 118.991 kadından oluşmaktadır.  
Yüzde olarak ise: %46,56 erkek, %53,44 kadındır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Tic. Sic. No: 255696 Şişli/Beşiktaş/İstanbul  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA  
E-Posta: info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr

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

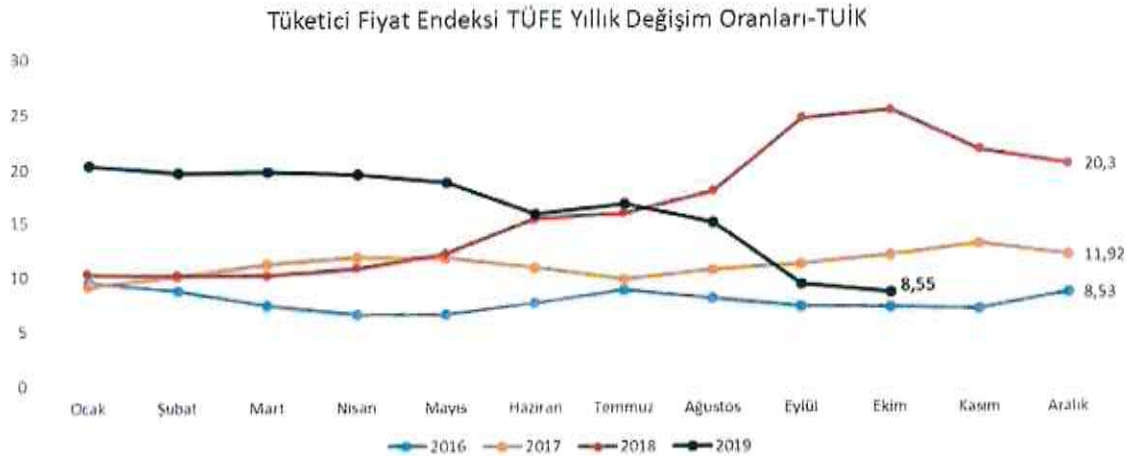
##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### 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;

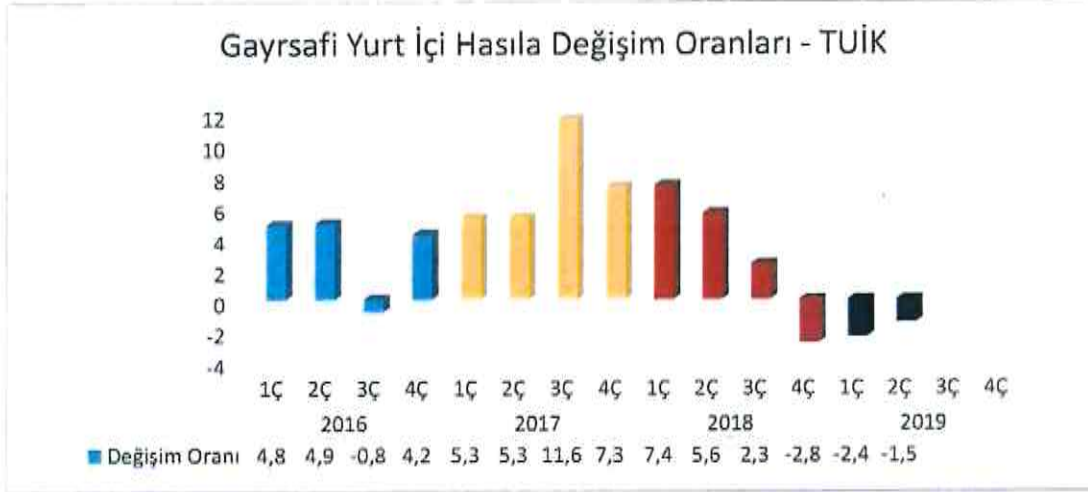


Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Ekim ayında yüzde 2,00 arttı. Yıllık enflasyon ise yüzde 8,55 olarak gerçekleşti, 12 aylık ortalamalara göre ise 16,81 olarak gerçekleşti.

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Mrk: Şehit Ersan Yd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA  
Mtlit Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr  
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000,00TL



### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



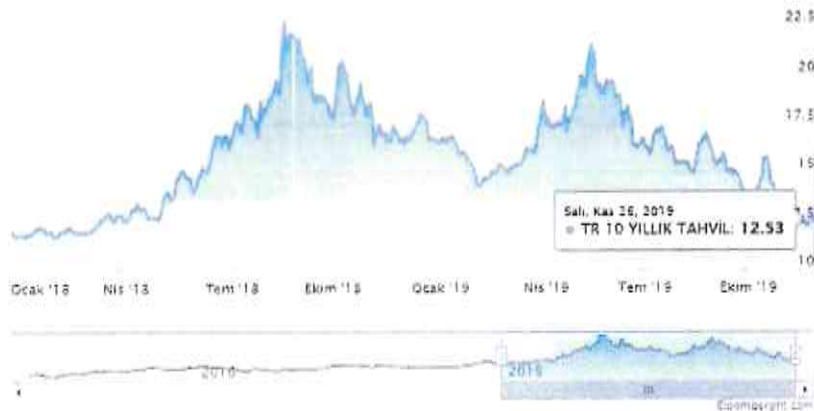
TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1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

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

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

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

### Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:



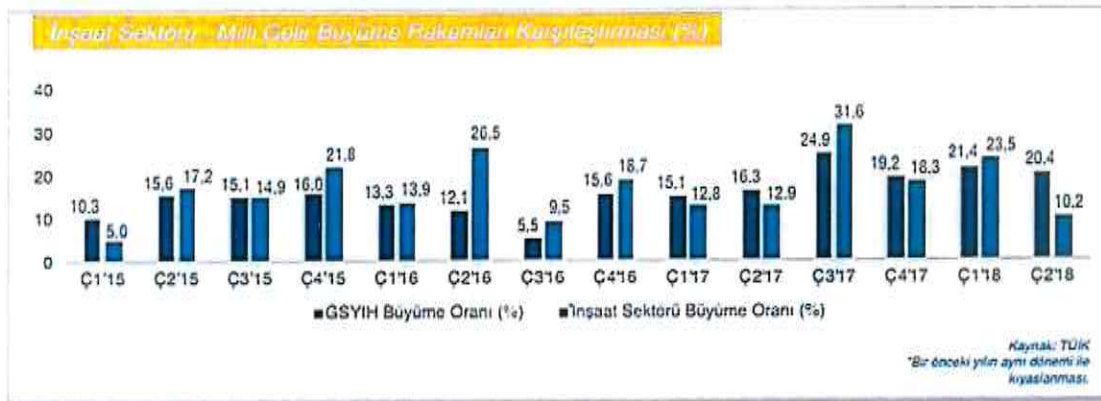
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20%seviyelerine kadar ulaşmıştır. Kasım 2019 itibarıyla %12-%13 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

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

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

Türkiye’de inşaat sektörü, konut ve altyapı projelerinin yoğunluğu nedeniyle hareketli bir dönemden geçti. Yarattığı katma değerle ülkenin en önemli ekonomik sektörlerinden olan inşaat; GSYH içindeki yüzde 9’luk paya ilave olarak dolaylı olarak etkilediği sektörler ile ekonomideki payını yüzde 30’a 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 göstergesi 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 213,70m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerine 2 bodrum, zemin, 5 normal kattan oluşmakta olup, bitişik nizam betonarme yapı tarzında yapılmış "Halkbank Şubesi" olarak kullanılan bir yapıdır. Ekspertize konu taşınmaz onaylı mimari projesi ve ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre brüt: 1.636 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

2. Bodrum Kat; projesine göre kalorifer dairesi, sığınak ve arşiv düzeninde yaklaşık 212 m<sup>2</sup> brüt alanlıdır.

1. Bodrum Kat; projesine göre hol, vestiyer, kasa odaları ve banyo düzeninde yaklaşık 212 m<sup>2</sup> brüt alanlıdır

Zemin Kat; projesine göre giriş, giriş ve servis holü ve vezne düzeninde yaklaşık 212 m<sup>2</sup> brüt alanlıdır.

1. Normal Kat; projesine göre servisler, kambiyo odası ve müdür odası düzeninde düzeninde yaklaşık 200 m<sup>2</sup> brüt alanlıdır.

2. Normal Kat; projesine göre servisler ve ofisler düzeninde düzeninde yaklaşık 200 m<sup>2</sup> brüt alanlıdır.

3. Normal Kat; projesine göre servisler, toplantı odası ve wc düzeninde düzeninde yaklaşık 200 m<sup>2</sup> brüt alanlıdır.

4. Normal Kat; projesine göre bölge müdürlüğüne ait servisler düzeninde düzeninde yaklaşık 200 m<sup>2</sup> brüt alanlıdır.

5. Normal Kat; projesine göre servisler, toplantı odası ve wc düzeninde düzeninde yaklaşık 200 m<sup>2</sup> brüt alanlıdır.

Çatı Katı; Asansör makine dairesi mahallinden ibaret olup kalan kısımlar teras olarak kullanılmaktadır.

Taşınmaz toplamda 1.636m<sup>2</sup> brüt alanlıdır. Binanın bodrum ve zemin katları şube, normal katları ise bölge müdürlüğü olarak hizmet vermektedir. Bodrum ve zemin katlar genelinde iç ortak alanlar granit seramik, pvc ile kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, tavanlar alçıpan asma tavan şeklindedir. Ana girişi zemin kat seviyesinden seviyesinden yapılmaktadır. Binanın ön cephesi kompozit panel kaplama, yan ve arka cephe ise boyalıdır. Normal katların ofis, toplantı odası gibi kısımlarında zeminler laminat parke, wc, hol gibi kısımlarında ise seramik kaplamadır. Merdivenler mermer, korkuluklar alüminyum doğramadır. Bina içerisinde 1 adet asansör bulunmaktadır. Yapıda 1 adet yangın çıkışı merdiveni mevcuttur. Bina da 24 saat güvenlik, yangın alarmı, söndürme spring sistemi, kamera ve her türlü alt yapı mevcuttur. Ana gayrimenkul fiziki ve teknik açıdan genel olarak bakımlı, iyi kalitede malzeme ve işçilik kullanılmış, yıpranmamış bir haldedir. Yerinde ihtiyaca göre bölmeler yapılmıştır.

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Mrk: Şehit Ersayın Cd. Çoban Yılızı Sk. No:1/10 Çankaya  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA  
Hitit Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr  
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000.00TL



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

Mevcut yapı içerisinde ruhsat ve yapı kullanma izin belgesine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

**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 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 gayrimenkul Halbank Bakırköy Şubesi olarak kullanılmaktadır.

**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 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış 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 görülmeveyen 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 bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları 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 hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz



edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

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

### **Değerleme Yöntemleri**

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

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

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

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

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

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA  
Hltit Vergi Dairesi: 681 054 9389 www.netgd.com.tr  
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000.00TL



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

**Emsal 1 [Satılık Bina]:** Konu taşınmaza yakın konumda, yaya trafiğinin daha az olduğu caddede, 178m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, bodrum + zemin + 5 normal katlı ve toplam 1.250 m<sup>2</sup> kapalı alanı olduğu öğrenilen bina, 12.000.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz, bakımlı durumda olup yapı değeri 3/B yapı sınıfı üzerinden hesaplanmıştır. Arsa, konu taşınmazın yer aldığı arsaya nazaran küçük olması sebebiyle birim fiyatı yüksek olup şerefiye farkı uygulanmıştır. Konumlu olduğu cadde sebebiyle şerefiye farkı yansıtılmıştır. Bölgede yapılaşma yaklaşık 15-20 yıllık olup bina değerine amortisman yansıtılmıştır. Binada asansör bulunmamaktadır.

Bina Değeri: 1.250 m<sup>2</sup> 1.210-TL/ m<sup>2</sup> x 1,15 Altyapı x 0,80 Amortisman = **1.391.500-TL**

Arsa Değeri: 12.000.000-TL – 1.391.500-TL = **10.608.500-TL**

10.608.500-TL x 0,95 Pazarlık Payı / 156 m<sup>2</sup> x 1,3 Şerefiye Farkı = **84.000-TL/m<sup>2</sup>**

Bakırköy Gayrimenkul: 0537 849 85 36

**Emsal 2 [Satılık Bina]:** Konu taşınmaza yakın konumda, yaya trafiğinin daha az olduğu caddede, 178m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, bodrum + zemin + 5 normal katlı ve toplam 847 m<sup>2</sup> kapalı alanı olduğu öğrenilen bina, 9.500.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz, bakımlı durumda olup yapı değeri 3/B yapı sınıfı üzerinden hesaplanmıştır. Arsa, konu taşınmazın yer aldığı arsaya nazaran küçük olması sebebiyle birim fiyatı yüksek olup şerefiye farkı uygulanmıştır. Konumlu olduğu cadde sebebiyle şerefiye farkı yansıtılmıştır. Bölgede yapılaşma yaklaşık 15-20 yıllık olup bina değerine amortisman yansıtılmıştır. Binada asansör bulunmamaktadır.

Bina Değeri: 847 m<sup>2</sup> 1.210-TL/ m<sup>2</sup> x 1,15 Altyapı x 0,80 Amortisman = 942.880-TL

Arsa Değeri: 9.500.000-TL – 942.880-TL = 8.557.120-TL

8.557.120-TL x 0,95 Pazarlık Payı / 121 m<sup>2</sup> x 1,3 Şerefiye farkı = 87.339-TL/ m<sup>2</sup>

Alınan bilgide, taşınmazın aylık 55.000-TL bedel ile kiralanabileceği öğrenilmiştir. Konumlu olduğu cadde sebebiyle kira değerine de şerefiye farkı yansıtılmıştır.

9.500.000-TL / 55.000-TL / 12 ay = 15 Yıl (Kira Çarpanı)

55.000-TL / 847m<sup>2</sup> x 1,3 Şerefiye farkı = 84-TL/m<sup>2</sup>

Disena Gayrimenkul: 0532 662 45 03

**Emsal 3 [Beyan]:** Bölgeye hakim emlak ofisi ile yapılan görüşmede, Fahri Korutürk Caddesi üzerinde bina arsalarının 180m<sup>2</sup> civarında olduğu, üzerinde konumlu binaların 7 kat ve ortalama 1.200m<sup>2</sup> olduğu ve bu mülklerin ortalama 25.000.000-TL ila 27.000.000-TL civarında bedel ile yakın dönemde satışların gerçekleştirildiği öğrenilmiştir.

Bina Değeri: 1.200m<sup>2</sup> x 1.120-TL/m<sup>2</sup> x 1,15 Altyapı x 1,1 Girişimci karı x 0,8 Amortisman = 1.470.000-TL

Arsa Değeri: 25.000.000-TL – 1.470.000-TL = 23.530.000-TL

23.530.000-TL x 0,85 Pazarlık Payı / 180m<sup>2</sup> = **111.000-TL/m<sup>2</sup>**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA  
Hittit Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr  
Tic.Sic.No: 256656 Sermaye: 1.200.000.00 TL

**NOT:** 1 ve 2 numaralı emsaller taşınmazın yakın çevresinde, yaya trafiğinin daha az olduğu caddeler üzerinde konumlu iken alınan beyan taşınmazın yer aldığı Fahri Korutürk Caddesi referans gösterilerek edinilmiştir. Bu sebeple emsaller ile beyan sonucunda elde edilen birim fiyatlar arasında farklılık mevcuttur.

Nostalji Gayrimenkul: 0532 251 25 94

**Emsal 4 [Satılık Bina]:** Konu taşınmaza nazaran daha merkezi cadde üzerinde, 160m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, bodrum + zemin + 5 normal katlı ve toplam 1.120 m<sup>2</sup> kapalı alanı olduğu öğrenilen bina, 28.000.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz, bakımlı durumda olup yapı değeri 3/B yapı sınıfı üzerinden hesaplanmıştır. Arsa, konu taşınmazın yer aldığı arsaya nazaran küçük olması sebebiyle birim fiyatı yüksek olup şerefiye farkı uygulanmıştır. Bölgede yapılaşma yaklaşık 15-20 yıllık olup bina değerine amortisman yansıtılmıştır. Binada asansör bulunmaktadır.

Bina Değeri: 1.120 m<sup>2</sup> 1.210-TL/ m<sup>2</sup> x 1,15 Altyapı x 1,1 Girişimci karı x 0,80 Amortisman = **1.714.328-TL**

Arsa Değeri: 28.000.000-TL – 1.714.328-TL = **26.285.672-TL**

26.285.672-TL x 0,8 Pazarlık Payı / 160 m<sup>2</sup> x 0,9 Şerefiye Farkı = **118.000-TL/m<sup>2</sup>**

Ada Gayrimenkul: 0532 243 55 22

**NOT:** Taşınmaz konum, alan ve durum olarak konu mülk ile benzer durumda olsa da beyan edilen fiyatın abartılı olduğu düşünülmektedir. Taşınmazın satış fiyatına %20 pazarlık payı uygulanmış, konumu, konu mülke nazaran daha iyi olması sebebiyle de %10 şerefiye farkı yansıtılmıştır.

**Emsal 5 [Bina-Kiralık]:** Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan, 540m<sup>2</sup> alanlı olduğu öğrenilen, 90m<sup>2</sup> arsa üzerinde inşa edilmiş, konu taşınmaza nazaran daha yeni ve bakımlı durumdaki bina aylık 55.000-TL bedel ile kiralıktır.

Birim Kira Değeri: 55.000-TL / 540m<sup>2</sup> x 0,85 Şerefiye Farkı = **86-TL/m<sup>2</sup>**

İz Gayrimenkul: 0533 492 22 41

**Emsal 6 [Bina-Kiralık]:** Konu taşınmaza yakın konumda, yaya trafiğinin daha az olduğu caddede, 1.100m<sup>2</sup> alanlı olduğu öğrenilen, 138m<sup>2</sup> arsa üzerinde inşa edilmiş bina aylık 75.000-TL bedel ile kiralıktır.

Birim Kira Değeri: 75.000-TL / 1.100m<sup>2</sup> x 1,1 Şerefiye Farkı = **78-TL/m<sup>2</sup>**

Truva Gayrimenkul: 0532 331 38 08

**Emsal 7 [Satılık Dükkan]:** Konu taşınmaza yakın mesafede, benzer konumda yer alan, 150m<sup>2</sup> alanlı olduğu öğrenilen cadde cepheli dükkan, 8.300.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık mümkündür.

8.300.000-TL x 0,9 Pazarlık Payı / 150m<sup>2</sup> = **49.800-TL/m<sup>2</sup>**

Gözde Emlak: 0531 400 12 98

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks: 0312 467 00 34 ANKARA  
Hitit Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr  
Tic. Sic. No: 256596 Sermaye: 1.200.000.00TL



**Emsal 8 [Satılık Dükkan]:** Konu taşınmaz yakın mesafede, benzer konumda yer alan, 160m<sup>2</sup> alanlı olduğu öğrenilen cadde cepheci dükkan, 7.900.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık mümkündür.

7.900.000-TL x 0,90 Pazarlık Payı / 160m<sup>2</sup> = **44.437,5-TL/m<sup>2</sup>**

Çankaya Emlak: 0532 734 68 14

**Emsal 9 [Satılık Ofis]:** Konu taşınmaza yakın mesafede, merkezden daha uzak konumda yer alan, 120m<sup>2</sup> alanlı olduğu öğrenilen ofis, 1.600.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık mümkündür. Konumu sebebiyle şerefiye farkı uygulanmıştır.

1.600.000-TL x 0,9 Pazarlık Payı / 120m<sup>2</sup> x 1,15 Şerefiye Farkı = **13.800-TL/m<sup>2</sup>**

Mustafa Akgün Emlak: 0539 241 62 89

**Emsal 10 [Satılık Ofis]:** Konu taşınmaza yakın mesafede, merkezden daha uzak konumda yer alan, 121m<sup>2</sup> alanlı olduğu öğrenilen ofis, 1.450.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık mümkündür. Konumu sebebiyle şerefiye farkı uygulanmıştır.

1.450.000-TL x 0,9 Pazarlık Payı / 110m<sup>2</sup> x 1,15 Şerefiye Farkı = **13.643-TL/m<sup>2</sup>**

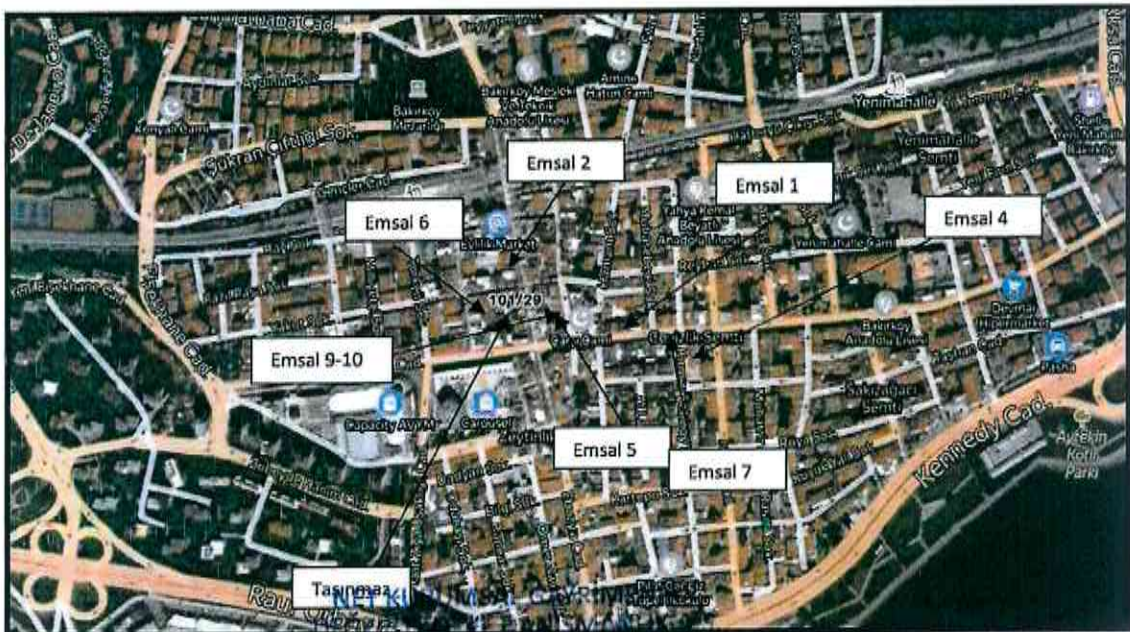
Baran Emlak: 0532 321 27 75

**Emsal 11 [Kiralık Dükkan]:** Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binanın zemin katında yer alan, 320m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen dükkan, aylık 90.000-TL bedel ile kiralıktır. Alınan bilgide, istenen kira bedelinin yüksek ve pazarlığa açık olduğu öğrenilmiştir.

Birim Kira Değeri: 90.000-TL x 0,90 Pazarlık / 320m<sup>2</sup> = 253-TL/m<sup>2</sup>

Ada Gayrimenkul: 0532 243 55 22

**Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler**



Mrk: Şehit Eran C. Çoban Yıldırı Sk. No:1/10 Çankaya  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA  
Hlit Vergi Dalresi: 631 054 9379 www.netgd.com.tr  
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye: 1.200.000.00TL



### ▲ 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 arsa, bina ve emsaline rastlanmamıştır. Taşınmazın İstanbul İli Bakırköy ilçesinin ticari hareketliliği yüksek Fahri Korutürk Caddesinde olması, yapının kullanım amaç ve şeklinin hizmet/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 ancak satılık/satılmış aynı veya farklı lejanta sahip arsa emsali bulunamamıştır. Söz konusu parselin konumlu olduğu aksın çevre teşekkülü incelenmiş zemin katlar dükkân/işyeri, normal katların ofis ağırlıklı yapılaştığı gözlenmiştir. Bu doğrultuda bina değerine ulaşmak için bölgede bulunan dükkân ve ofis emsalleri ile aşağıda bulunan tablo düzenlenmiştir.

### ▲ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapının tapu kayıtlarında niteliğinin "Banka Binası" olması, bu nitelikte ve kapsamda kullanılan taşınmaz için çevrede emsal teşkil edilebilecek benzer herhangi bir taşınmazın bulunmaması ve yakın zamanda bölgede satışı yapılmış arsa ve bina emsali bulunamamış olması nedeniyle Pazar yaklaşımı yöntemi ile bölgedeki satılık/kiralık dükkân ve ofis nitelikli taşınmazlar gerekli düzeltmelerle emsal alınarak taşınmazın her katına kat irtifakı kurulmuş gibi düşünülerek ayrı ayrı değer verilerek Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

▲ Değerleme konusu taşınmaz mevcut kullanımına göre kat irtifakı kurulmamış ana gayrimenkul vasfında banka şubesidir. Bu sebeple kullanım alanları tam kat olarak alınmış olup, olası bir kat irtifakı kurulması durumunda ortak alanların da oluşacak olması göz önüne alınmış ve bu durum dikkate alınarak birim değer takdir edilmiştir.

Kat	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Nihai Değer ( TL)
2.Bodrum	212,00	₺4.716,98	₺1.000.000,00
1.Bodrum	212,00	₺9.433,96	₺2.000.000,00
Zemin Kat	212,00	₺45.990,57	₺9.750.000,00
1. Normal Kat	200,00	₺15.000,00	₺3.000.000,00
2. Normal Kat	200,00	₺15.000,00	₺3.000.000,00
3. Normal Kat	200,00	₺15.000,00	₺3.000.000,00
4.Normal Kat	200,00	₺15.000,00	₺3.000.000,00
5.Normal Kat	200,00	₺15.000,00	₺3.000.000,00
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>1.636,00</b>	-	<b>₺27.750.000,00</b>

Rapora konu 101 ada 29 parsel için mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan piyasa değeri **27.750.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.



## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

### Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu cadde ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer veya eş nitelikte emsal olabilecek arsalar bulunmamaktadır. Ayrıca bölge emlakçıların görüşleri de gerçeği yansıtır görüşler olmamakta olup beyan edilen değerler arasında büyük farklılıklar olduğu görülmüştür. Bu sebeple arsa değerine ulaşmak için proje geliştirme yönteminden faydalanılmıştır. Raporun 5.4 maddesinde mevcut imar durumuna göre proje geliştirme tablosu ve detayları bulunmakta olup yapılan proje geliştirme sonrasında (Mevcut imar durumu baz alınmıştır.) arsa birim değeri olarak yaklaşık 39.117,19 TL/m<sup>2</sup> birim değere ulaşılmıştır. Buradan hareketle Maliyet yaklaşımı içerisinde söz konusu parsel için Arsa değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Arsa Yüz ölçümü		Arsa Birim Değeri		Arsa Değeri
213,7 m <sup>2</sup>	X	79.550 TL/m <sup>2</sup>	=	17.000.000,00-TL

Değer düzeltmesi yapılarak 101 ada 29 parsel için mevcut durum arsa değeri **17.000.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Rapora konu taşınmaz son tarihli tadilat ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde belirtilen toplam inşaat alanının 1.636 m<sup>2</sup> olduğu tespit edilmiştir. Söz konu yapının ilk ruhsatı 1990 yılı olmasına rağmen mahallinde yapılan incelemede binanın bakımlı olduğu görülmüş ve yıpranma süresi maliyet hesabında dikkate alınmamıştır. Binanın banka binası olarak kullanılması sebebiyle iç ve dış cephelerinde tadilatlar yapıldığı ve günümüz koşullarına uygun yapı kalitesine ulaşıldığı görülmüştür. Bu sebeple mevcut yapı 4C yapı sınıfında değerlendirilmiş ve yaklaşık %10 oranında amortisman uygulanmıştır. Bu birim maliyet değeri ise her yıl Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından resmi gazetede yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" esasına göre belirlenmiştir. Buna göre;

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Amortisman / Yıpranma		Mevcut Yapı Değeri TL
1636,00 m <sup>2</sup>	x	1630,00 TL/m <sup>2</sup>	x	0,90	=	~ 2.400.000,00-TL

Değer düzeltmesi yapılarak 101 ada 29 parsel üzerinde bulunan yapının toplam mevcut durum değeri **2.400.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Maliyet yaklaşımı yöntemine göre de Arsa+Yapı toplamı için raporun ilgili maddelerinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilmiştir.

Arsa Değeri		Yapı Değeri		Arsa + Yapı Değeri Toplamı
17.000.000 TL	+	2.400.000 TL	=	19.400.000,00 TL

Sonuç olarak maliyet yöntemine göre toplamda **19.400.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

### Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Mevcut Yapı Değeri TL
1636,00 m <sup>2</sup>	x	1630,00 TL/m <sup>2</sup>	=	~ 2.666.680,00-TL

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
 Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya  
 Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 38 ANKARA  
 Hitit Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com  
 Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000,00TL



### 5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

#### → İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine 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

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA  
4111 Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr  
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000.00TL



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

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

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde Ana gayrimenkul vasfındaki taşınmaz içerisinde (Kat İrtifakı kurulu değildir.) normal katlarda ofis nitelikli olarak düşünülen taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 17 yıl, zemin kat dükkân nitelikli olarak düşünülen taşınmazlarda ise bu süre ortalama yaklaşık 13,5, 1.bodrum kat dükkânların ~ 16,5 yıl, 2. Bodrum kat dükkânların ise 22 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre normal kat ofisler için 0,0588 (%5,88) zemin kat dükkân için 0,075 (%7,50) 1.bodrum kat dükkânlar için 0,06 (%6,00), 2. Bodrum kat dükkânlar için 0,450 (%4,50) olarak yaklaşık kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

### Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Ana gayrimenkulde bodrum katlar, zemin kat ve normal katlar kendi içinde farklı nitelik ve şerefiye içerdiklerinden dolayı her biri için ayrı hesaplama yapılmıştır. Bu hesaplama göre taşınmazın tamamı için ön görülen kira değeri doğrultusunda yaklaşık 16 yılda geri dönüş sağladığı görülmektedir ki İstanbul ilinde bulunan bu taşınmazın tam konumu ve çevre teşekkülleri itibarıyla anlamlı olduğu düşünülmektedir

KATLAR	NİTELİK	TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ ( TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ ( TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ ( TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PIYASA DEĞERİ ~ ( TL)
2.BODRUM KAT	ORTAK ALAN	212,00	24,00	₺5.088,00	₺61.056,00	/	0,0450	₺1.356.800,00
1.BODRUM KAT	DÜKKAN	212,00	50,00	₺10.600,00	₺127.200,00	/	0,0600	₺2.120.000,00
ZEMİN KAT	DÜKKAN	212,00	268,70	₺56.964,40	₺683.572,80	/	0,0750	₺9.114.304,00
1.NORMAL KAT	OFİS	200,00	76,25	₺15.250,00	₺183.000,00	/	0,0588	₺3.112.244,90
2.NORMAL KAT	OFİS	200,00	76,25	₺15.250,00	₺183.000,00	/	0,0588	₺3.112.244,90
3.NORMAL KAT	OFİS	200,00	76,25	₺15.250,00	₺183.000,00	/	0,0588	₺3.112.244,90
4.NORMAL KAT	OFİS	200,00	76,25	₺15.250,00	₺183.000,00	/	0,0588	₺3.112.244,90
5.NORMAL KAT	OFİS	200,00	76,25	₺15.250,00	₺183.000,00	/	0,0588	₺3.112.244,90
TOPLAM		1.636,00		₺148.902,40	₺1.786.828,80		0,0635	₺28.152.328,49

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu ana taşınmaz katlara göre kullanım niteliği şeklinde ayrı ayrı değerlendirilmesi neticesinde piyasa değeri için toplamda **28.150.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
 Mrk: Şehit Ersoy Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya  
 Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA  
 Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com  
 İc.Sic.No: 256596 Sermaye:1 200.000,00TL







BAKIRKÖY BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINAN BİLGİLERE GÖRE ; TİCARET ALANI - BİTİŞİK NIZAM - HMAKS: 15,50 M		
<b>Kat Karşılığı</b>	60%	
<b>Arsa Alanı</b>	213,70	
<b>TAKS</b>		
<b>KAKS</b>		
<b>Ruhsat Alanı</b>	1620,00	
<b>Yapı Birim Maliyeti</b>		
	1.630,00 ₺	
	<b>Proje Maliyeti</b>	
	2.640.600,00 ₺	
<b>Mesken</b>		
<b>Alanı</b>	<b>Adedi</b>	<b>m2 birim Fiyatı</b>
100,00	8,000	17.600,00 ₺
14.080.000,00 ₺		
<b>DÜKKAN / TİCARİ</b>		
<b>Alanı</b>	<b>Adedi</b>	<b>m2 birim Fiyatı</b>
580,00	1,000	30.000,00 ₺
<b>İşyeri Toplam Değeri</b>		
17.400.000,00 ₺		
<b>Dükkan Var mı?</b>	<b>EVET</b>	
<p>* Bölge ticari potansiyeli ve konumu göre alındığında müteahhitlerin kat karşılığı çalışma oranlarının minimum %55-60 oranında olacağına kanaat getirilmiştir.  ** Bölgede ya da plan araştırmalarda zemin kat dükkan birim değerleri 50.000 TL ile 60.000 TL/m2 civarındadır. 2.bodrum kat 1/6, 1.bodrum kat 1/5 ve asma kat 1/2 oranında zemin kata indirgeme yapılarak tablodaki değer belirtilmiştir. Yeni binada kaatta ofis birim değerleri ise 16.000-20.000 TL/m2 civarındadır.  ** Bölgede ya da plan araştırmalarda benzer yapılarla asma kat hacmi oluşturulduğu görülmüştür. Bu duruma dikkate alınmıştır.</p>		
<b>Toplam Ciro</b>	31.480.000,00 ₺	
<b>Arsa Sahibine Düşen Değeri</b>	18.888.000,00 ₺	
<b>Proje Süresi</b>	24	
<b>Proje Riski</b>	5%	944.400,00 ₺
<b>Finansman Maliyeti</b>	5%	944.400,00 ₺
<b>Arsa Değeri</b>	16.999.200,00 ₺	
<b>Arsa M2 Birim Fiyatı</b>	79.547,03 ₺	
<b>Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı</b>		
<b>Müteahhite Maliyet</b>	2.640.600,00 ₺	
<b>Müteahhit Geliri</b>	12.592.000,00 ₺	
<b>Kar /Zarar</b>	9.951.400,00 ₺	
<b>Arsayı Satın Alarak Proje Bedeli</b>	19.639.800,00 ₺	
<b>Müteahhit Karı</b>	11.840.200,00 ₺	
<b>Karlılık Oranı</b>	0,6029	

#### **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 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**

Taşınmazın niteliğinin banka şubesi olması, tek bir nizamda kullanılıyor olması, kat irtifakının bulunmaması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlendirilmiştir. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değerlendirme Pazar yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmaz, banka şubesi olarak işletilmesi 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 üç farklı yöntem de değerlendirilmiştir. Maliyet yönteminde güncel imar durumuna göre arsa değeri belirlendiğinden kat eksikliği olması sebebiyle arsa değeri düşük çıkmakta olup bu sebeple maliyet yöntemi dikkate alınmamıştır.

Gelir yaklaşımında, taşınmazın kat irtifakının kurulu olmaması, farklı kiralama stratejilerini nispeten içermeyecek olması, tek bir amaç doğrultusunda mevcut şekliyle tek bir kütle hacim



olarak kullanılması gibi etkenler kira birim değerlerinde yüksek kırılımlara sebep olabileceğinden dolayı gelir yaklaşımı nihai yaklaşım olarak tercih edilmemiştir.

Taşınmazın tek bir kütle ile ana gayrimenkul vasfında (Arsa+Bina) olmasına rağmen mevcut arsa değeri belirlenirken güncel imar planında kat eksiğinin bulunması sebebiyle maliyet yöntemi dikkate alınmamıştır.

Taşınmazın ana gayrimenkul vasfında olması, bölgede bu şekilde müstakil bir yapı emsali bulunmaması ve yakın zamanda satış görmemesi sebebiyle, kat kat toplam kullanım alanları üzerinden mevcut kullanım niteliklerine göre birer birim değer takdirinde bulunmuş ve Pazar yaklaşımı nihai olarak tercih edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç: **27.750.000,-TL**

Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç: **19.400.000, TL**

Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç: **28.150.000,-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. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

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

Raporun 3.2 maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak açıklanmıştır. Taşınmaz üzerinde tasarrufunu kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.

#### **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 devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Merk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA  
Tic. Sic. No: 256696 Sermaye:1.200.000.00TL

#### **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**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (r) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikliğiyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

### **7. SONUÇ**

#### **7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi ve Zeytinlik Mahallesi, 101 Ada 29 numaralı parselde bulunan "SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI" nitelikli taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.



## 7.2 Nihai Değer Takdiri

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, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;


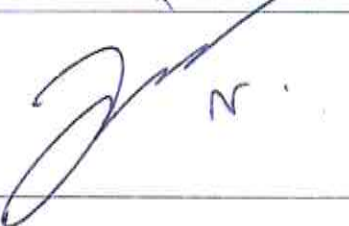
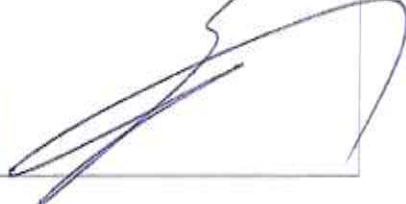
Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **27.750.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Yirmi Yedi Milyon Yedi Yüz Elli Bin Türk Lirası)**

**Taşınmazın tamamına aylık toplam KDV Hariç 148.900,00 TL kira değeri takdir edilmiştir.**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 32.745.000,00,-TL dir.*

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$:5,9136 TL ve 1€: 6,5219 dir.*

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

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

Mrk: Şehit Erkan Çar Çoban Yıldırı Sk. No:1/10 Cankaya  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks:0312 467 00 34 ANKARA  
Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr  
ic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000,00TL