



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2019 - 1090

Aralık, 2019

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Merk: Şehit Ersen Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks:0312 467 00 34 ANKARA
Halk Vergi Dairesi: 831 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000.00TL



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	19.12.2019
Rapor Numarası	Özel 2019-1090
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi ve Hüseyinağa Mahallesi, 338 Ada 8 numaralı parselde bulunan " İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI" nitelikli gayrimenkulde kain 1 den 9 ' a kadar bağımsız bölüm numaralı taşınmazların piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, kırk sekiz (48) 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 Tarih 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	9
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	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11

4.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	11
4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	15
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	15
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	15
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	16
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 16	
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	16
5.1	Pazar Yaklaşımı	18
5.2	Maliyet Yaklaşımı	22
5.3	Gelir Yaklaşımı	23
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	26
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	28
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Nedenlerinin Açıklanması	28
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	29
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	29
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.....	29
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.....	29
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 29	
7.	SONUÇ.....	30
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
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 2019-1090 / 19.12.2019
<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>	Hüseyinağa Mah. İstiklal Caddesi No: 72, Halkbank Beyoğlu Şubesi ve Balo Sokak No: 2 Beyoğlu / İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi ve Hüseyinağa Mahallesi, 338 Ada 8 numaralı parselde bulunan " İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI" nitelikli gayrimenkulde kain 1'den 9'a kadar bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar.
<u>Filli Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Halihazırda bodrum, zemin , asma ve 1. katta yer alan taşınmazlar banka şubesi olarak kullanılmakta iken diğer normal katlarda yer alan taşınmazlar boş durumdadır.
<u>İmar Durumu</u>	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre rapora konu parselin 21.10.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olduğu, ilgili planın İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 2015/1869 E. 2017/804 K. ve 12.04.2017 tarihli kararı ile iptal edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu plan iptali sonucunda İstanbul 2 Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.08.2017 tarih, 5628 sayılı kararı ile Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma şartlarına karar verilmiştir. Söz konusu şartlar her parsel için Beyoğlu Belediyesi'nin uygundur görüşü alınarak parsel bazında belirlenmektedir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazın, 16.06.2017 tarih, 2684 sayılı İstanbul 1 Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 07.07.1993 tarih, 4720 sayılı kararı ile Kentsel Sit alanı içerisinde kaldığı öğrenilmiştir. Mevcut yapıyla ilgili herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamakta olup yeni yapılması durumunda Kuruldan görüş alınması gerekmektedir.
<u>Piyasa Değeri</u>	33.350.000,00-TL (Otuz Üç Milyon Üç Yüz Elli Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	39.353.000,00-TL (Otuz Dokuz Milyon Üç Yüz Elli Üç Bin 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>	Buğra Uğur YAP - SPK Lisans No: 408393 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418 NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Etiler Ersan/Co. Çoban/ Yıldırı Sk. No:1/10 Çankaya/ Ankara Tel: 0312 467 00 01 [pbx] Fax: 0312 467 00 34 ANKARA Hikit Vergi Danışmanı: 031 054 9389 www.netgd.com.tr Tic. Sic. No: 286696 Ser. No: 1399-000-001

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 12.12.2019 itibarıyla başlanmış 14.12.2019 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 19.12.2019 tarihinde Özel 2019-1090 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi ve Hüseyinağa Mahallesi, 338 Ada 8 numaralı parselde bulunan " İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI" nitelikli gayrimenkulde kain 1 ila 9 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlara 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- 0273 Talep Numaralı Rapor ile İmar Barışına İstinaden 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 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 İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi ve Hüseyinağa Mahallesi, 338 Ada 8 numaralı parsel üzerinde mevcut banka şubesi ve bulunduğu binanın 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.
Mk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldızı Sok. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (Pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
Halk Vergi Dairesi No: 31 094 9589 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 taşınmazlar, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 Ada 8 numaralı parselde üzerinde bulunan binada konumlu 1 ila 9 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır. Ana gayrimenkul, Beyoğlu İlçesinin, Taksim semtinde, bu semtin ana arterlerinden olan İstiklal Caddesi üzerinde 195,00 m² yüzölçüme sahip arsa üzerine kurulmuştur. Taksim Meydanına yaklaşık 1km mesafededir. Yakın çevresinde bilinen bazı noktalar şu şekildedir: Taksim Meydan, Karaköy Sahil, Galata Köprüsü, Demirören AVM. Ana gayrimenkul İstanbul şehrinin merkezinde konumlanmıştır. Bölgede yapılaşma orta-üst seviyede olup, büyük çoğunluğu ticari ve turistik amaçlı kullanılan tarihi betonarme yapılar oluşmakta olsa konut yapılaşması düşüktür. Genel ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



Koordinatlar

Enlem: 41,034301 Boylam: 28,97874

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Mrk: Yehü Erşen Çiğ Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 00 (pbx) Faks: 0312 467 00 34 ANKARA
Hattı Vurgü Dairesel: 631 054 9380 www.netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 256686 Sermaye: 1.200.000.00 TL

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul - Beyoğlu
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Hüseyinağa – İSTİKLAL, BALO MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: TABLO 1
ADA - PARSEL	: 338 / 8
YÜZÖLÇÜM	: 195,00 m ²
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: TABLO -1
TAŞINMAZ ID	: TABLO 1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI
ARSA PAY/PAYDA	: TABLO 1
BLOK/ KAT/ B.B. NO	: TABLO-1
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/1) (MÜŞTEREK)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 28.10.2010 / 8853 (Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması) (MÜŞTEREK)

Tapu Bilgileri (TABLO-1)

KAT	BB NO	NİTELİK	Zemin No	CİLT	SAYFA	ARSA PAY /PAYDA	UAVT
1.BODRUM	1	PAVYON	21352939	5	492	195/1410	1098453234
ZEMİN+ASMA	2	ASMA KATLI DÜKKAN	21352940	5	493	565/1410	1098153248
1	3	3, 4, 5, 6, 7 NOLU ODALAR	21352941	5	494	115/1410	1097853251
1	4	8,9 NOLU ODALAR	21352942	5	495	41/1410	2465207682
2	5	10, 11, 12, 13, 14 NOLU ODALAR	21352943	6	496	107/1410	2465207682
3	6	15, 16, 17, 18, 19 NOLU ODALAR	21352944	6	497	107/1410	2465207682
4	7	20, 21, 22, 23, 24 NOLU ODALAR	21352817	6	498	95/1410	2465207682
5	8	25, 26, 27, 28, 29 NOLU ODALAR	21352818	6	499	95/1410	2465207682
6	9	30, 31, 32, 33, 34 NOLU ODALAR	21352945	6	500	90/1410	2465207682

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 26.11.2019 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazın tapu kaydı rapor ekinde bilgilerinize sunulmuştur.

Beyan:

- YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 (MÜŞTEREK)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Mirk: Şehit Ersan Cii Çeşme Yolu Sk. No:1/10 Çankaya
 Tel: 0312 467 00 61 (024) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
 Hisli Vergi Dairesi No:31 054 9389 www.netgd.com.tr
 Tic.Sic.No: 276696 Sermaye:1.200.000.000 TL

İrtifak:- M: Krokili Beyannamede Gri Boya İle Boyalı Kısımda İstiklal Caddesi Cephesinde 5 Metre Derinlik Ve 5,5 Metre İrtifada İstanbul Belediyesi Lehine Umumun Geçmesine Mahsus İrtifak Hakkı (01/11/1965 tarih 6773 yevmiye ile) (MÜŞTEREK)

Rehin: Kayıt bulunmamaktadır.

Serh: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 Aynı Sermaye Konulması tescilli Yev: 8853 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

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre rapora konu parselin 21.10.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olduğu, ilgili planın İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 2015/1869 E. 2017/804 K. ve 12.04.2017 tarihli kararı ile iptal edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu plan iptali sonucunda İstanbul 2 Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.08.2017 tarih, 5628 sayılı kararı ile Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma şartlarına karar verilmiştir. Söz konusu şartlar her parsel için Beyoğlu Belediyesi'nin uygundur görüşü alınarak parsel bazında belirlenmektedir. Ekspertize konu parselin Turizm + Ticaret + Hizmet alanında, Hmax: 21,50 (7 kat) yapılaşma şartlarına sahip olabileceği öğrenilmiştir.

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

Söz konusu gayrimenkul için Beyoğlu 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: 31.10.1962 tarih 8346 sayılı, 23.09.1964 tarih 6543 sayılı, 06.07.1965 tarih 4900 sayılı, (Dosya içerisinde bulunamamış olup iskan belgesindeki bilgiler referans alınmıştır.)

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 31.03.1965 tarih 9356 sayılı (bodrum + zemin + asma kat için verilmiştir), 31.03.1966 tarih 2311 sayılı (2 bodrum + zemin + 6 normal kat olmak üzere binanın tamamı için verilmiştir.)

Yapı Kayıt Belgesi: 22.12.2018 tarih 3681572 sayılı 182m² alan için verilmiştir. Ruhsata aykırı 5 nolu bağımsız bölümde yapılan 22 m² büyüme için tanzim edilmiştir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
Söz konusu parsel üzerindeki yapı, 13.01.2001 tarih 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu öncesi inşa edilmiş olması sebebiyle yapı denetim şirketi bulunmamaktadır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama
Söz konusu parsel üzerinde ' İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI ' vasıflı bina içerisinde bulunan 9 adet bağımsız bölümün tamamının değerlendirilmesi için yapılmıştır. 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

Günümüzde kültür, sanat, iş ve eğlence merkezi olan Beyoğlu İlçesi, Bizans döneminde yerleşim alanı olmayan, bağ ve bahçelerle kaplı bir yerd i. İstanbul yakasında bulunan Bizanslılar buraya 'karşı yaka' anlamına gelen 'Pera' adını vermişlerdir. İmparator Jüstinyen GALATA'da sonradan bir çok bina yaptırdığından buraya "Jüstinyana" da denilmektedir. Türkler ise Pera'yı 'Beyoğlu' şeklinde adlandırıp daha geniş bir alanı kastetmişlerdir. Ticari amaçla İstanbul'a gelen Venedikliler ve Cenevizliler Bizans'ın iç karışıklıklarından istifade ederek Galata'yı surlarla çevirmiş ve bugünkü Galata Kulesini 13.yüzyılda inşa etmişlerdir. Aynı yüzyılda Cenevizli tüccarların yönetimine verilen Galata yüzyıllar boyunca ticaretteki önemini korumuştur. Fatih Sultan Mehmet 1453 Yılında İstanbul'u alınca Anadolu'nun muhtelif yerlerinden getirdiği halkı İstanbul'un çeşitli yerlerine yerleştirdi.1461 yılında Trabzon'daki Rum Pontus Devleti alınınca son imparatoru David Komennos ve sülalesi İstanbul'a getirildi. Bunlardan Kalayanis Komennos'un oğlu Aleksios Müslüman olunca Tünel civarına yerleştirildi. Bundan sonra bu yöre beyin oturduğu yer anlamında olan BEYOĞLU olarak anılmaya başlandı. İstanbul'un alınmasından 60 yıl sonra Tophane'den Kasımpaşa'ya kadar olan sahalar yavaş yavaş Türklerle dolmaya başladı. 2. Sultan Beyazid bugünkü Tünel yakınlarında bulunan ve o adla anılan "Asmalimescid"i yaptırdı. Daha sonra Yavuz Sultan Selim zamanında saray iç oğullarının okumaları için bugünkü GALATASARAY da İbrahim Paşa tarafından yaptırıldı. O zamandan bu yana bu semte Galatasaray semti denildi. Önceleri Yabancı elçilikler ve temsilcilikler de bu semtte bulunuyordu. BENİ AHMET Devletinin yıkılması üzerine İspanya'dan İstanbul'a göç eden Araplar, Galata ve Tophane semtlerine yerleştirildi. Nüfusun artması sonucu bu semtte sık sık yangınlar olmuştur. Cumhuriyet devrinde bu kışla yıkılarak yerine bugünkü Taksim Gezi Parkı yapıldı. 1864 yılında Galata'da bulunan surlar yıkılarak yerine cadde ve sokaklar açıldı. Beyoğlu, Osmanlı İmparatorluğu zamanında Mutasarrıflıkla İdare ediliyordu. 1923 yılında Cumhuriyetle birlikte İlçe olmuştur.

Beyoğlu Nüfusu - İstanbul

230.526

Beyoğlu nüfusu 2018 yılına göre 230.526.
Bu nüfus, 118.273 erkek ve 112.253 kadından oluşmaktadır.
Yüzde olarak ise: %51,31 erkek, %48,69 kadındır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk. Şehit Ertan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (Sbkl) Faks:0312 467 00 34 ANKARA
Hizmet Verdiği Şirketler: 031 094 9389 www.netgd.com.tr
Tic Sicil No: 256899 Şirket Yayı: 1.200.000.00TL

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 GSYİH/Büyüme Endeksleri;

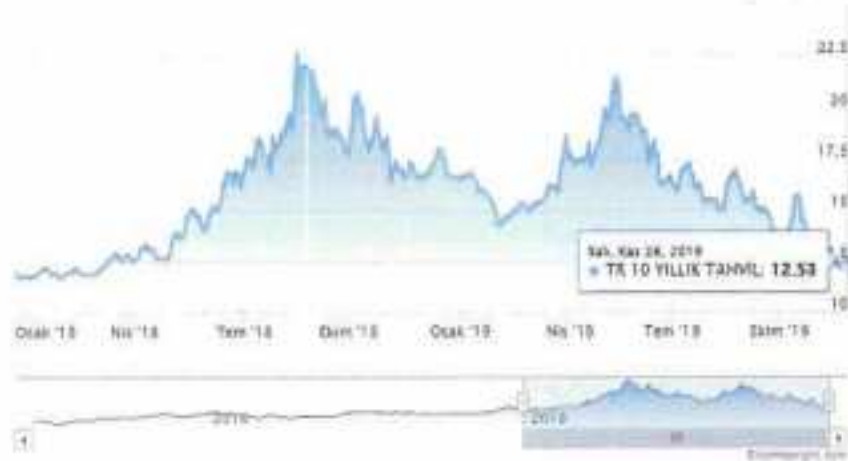


TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 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 itibariyle %12-%13 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

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 ulaştırıyor. 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

Taşınmazın, 16.06.2017 tarih, 2684 sayılı İstanbul 1 Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 07.07.1993 tarih, 4720 sayılı kararı ile Kentsel Sit alanı içerisinde kaldığı öğrenilmiştir. Taşınmazın kat irtifakı kurulu olması sebebiyle olumsuz bir durum olmadığı, yapılacak uygulamalar için kurul kararı gerektiği belirtilmiştir.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu ana gayrimenkul 195,00m² yüzölçümlü arsa üzerine bodrum, zemin, asma kat, 6 normal kattan oluşmakta olup, bitişik nizam betonarme yapı tarzında yapılmış ve "Halkbank Şubesi" olarak kullanılmakta bir yapıdır. Beyoğlu Tapu Müdürlüğünde incelenen mimari projesine göre taşınmazın bodrum katta; 1 bağımsız bölüm numaralı Pavyon, zemin ve asma katta; 2 bağımsız bölüm numaralı Dükkan, 1.katta 3 ve 4 nolu 2 adet bağımsız bölüm, diğer normal katların her birinde 1 bağımsız bölüm olmak üzere ana yapıda toplam 9 bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Bina girişi zemin kattan, Balo Sokaktan sağlanmaktadır. Giriş kapısı demir doğramadır. Dış cephesi cam mozaik Bina pencereleri PVC, iç zeminler kısmen mermer, kaplamadır. Duvarlar boyalıdır. Binada; elektrik, su, tesisatı mevcuttur.

Δ Bağımsız Bölüm Özellikleri;

Değerleme Konusu 1 Bağımsız Bölüm Numaralı PAVYON; Binanın bodrum katında konumlandır. Taşınmazın bodrum katı mimari projesine göre 190m² brüt alanıdır. Taşınmazın sokak girişi fiiliyatta iptal edilmiş olup ulaşım 1 bağımsız bölüm numaralı dükkan içerisinden sağlanmaktadır. Taşınmazın zeminleri seramik, duvarları boyalı, tavanları alçı sıvalıdır. Taşınmaz, banka şubesi olarak kullanılmak amacıyla ihtiyaca göre şekillendirilmiştir.

Değerleme Konusu 2 Bağımsız Bölüm Numaralı ASMA KATLI DÜKKAN; Binanın zemin ve asma katında konumlandır. Taşınmazın bodrum katı mimari projesine göre zemin kat dükkan düzeninde 190m² asma kat, dükkan düzeninde 154m², toplamda ise 344m² brüt alanıdır. Taşınmazın girişi İstiklal Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Fiiliyatta, 1. bodrum ve 1. normal katta yer alan taşınmazlar ile tek hacim olacak şekilde yeniden düzenlenmiş ve sirkülasyon için merdiven ve asansör bulunmaktadır. Taşınmazın zeminleri alt katta seramik, asma katta laminat parke kaplamadır. duvarları boyalı, tavanları asma tavandır. Taşınmaz, banka şubesi olarak kullanılmak amacıyla ihtiyaca göre şekillendirilmiştir.

Değerleme Konusu 3 ve 4 Bağımsız Bölüm Numaralı BÜROLAR; Binanın 1. normal katında konumlandır. 3 numaralı Büro; 3, 4, 5, 6 ve 7, 4 numaralı Büro ise; 8 ve 9 numaralı odaları kapsamakta olup proje üzerinde sınırları belli değildir. Taşınmazlar birlikte değerlendirilmiş olup 196m² brüt alanıdır. Taşınmazlar fiiliyatta birlikte kullanılmakta olup asma kat, zemin kat ve bodrum katta yer alan taşınmazlar ile birleştirilmiş ve ihtiyaca göre düzenlenmiştir. Taşınmazın zeminleri laminat parke, duvarları boyalı, tavanları asma tavandır. Taşınmaz, banka şubesi olarak kullanılmak amacıyla ihtiyaca göre şekillendirilmiştir.

Değerleme Konusu 5, 6, 7, 8 ve 9 Bağımsız Bölüm Numaralı BÜROLAR; Binanın 2, 3, 4, 5 ve 6. normal katlarında konumlandır. 5 numaralı Büro; 10, 11, 12, 13, 14; 6 numaralı Büro; 15, 16, 17, 18, 19, 7 numaralı Büro; 20, 21, 22, 23 ve 24; 8 numaralı Büro; 25, 26, 27, 28 ve 29, 8 numaralı Büro ise; 30, 31, 32, 33 ve 34 numaralı odaları kapsamakta olup her biri; 5 oda, mutfak, wc düzeninde 160m² brüt alanıdır. Taşınmazların zeminleri ıslak mahallerde seramik, odalarda laminat parke döşemelidir. Duvarlar boyalı, tavanlar asma tavandır.

Değerleme günü itibarıyla taşınmazların bakımsız oldukları gözlemlenmiştir. 2. normal katta yer alan taşınmaz proje hilafı kontur büyümesi sonucunda 22m² büyüme yapılmıştır.

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

Mevcut yapı içerisinde ruhsat ve yapı kullanma izin belgesine aykırı olarak 2.normal katta yapılan büyüme için yapı kayıt belgesi düzenlenmiş ve yapılan büyüme yasallaştırılmıştır.

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

Mevcut yapı içerisinde ruhsat ve yapı kullanma izin belgesine aykırı olarak 2.normal katta yapılan büyüme için yapı kayıt belgesi düzenlenmiş ve yapılan büyüme yasallaştırılmıştır. Mevcutta ruhsat alınmasına gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan ana gayrimenkul içerisindeki taşınmazlardan bodrum, zemin, asma ve 1. normal katlarda yer alan 1-2-3-4 nolu bağımsız bölümler birleştirilerek Halkbankası Beyoğlu Şubesi tarafından kullanılmaktadır. 2-3-4-5 ve 6. normal katlardaki 5-6-7-8 ve 9 nolu bağımsız bölümler boştur.

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 bilgilil 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 belirlenmesinin 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 bevesli veya karlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanai veya varsayımsal

bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

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

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

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

(h) "Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili 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 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 hesaplarken 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 sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın konumda, İstiklal Caddesinin ticari yoğunluğu daha düşük bölgesinde konumlu, 30m² alanlı dükkan 1.650.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz yaklaşık 44 yıllık binada konumlu olması ve iç bakım durumu sebebiyle konu mülk ile benzer durumdadır. Şerefiye, küçük alanlı ve birim fiyatının yüksek olması sebebiyle uygulanmıştır.

$$1.650.000\text{-TL} \times 0,9 \text{ Pazarlık Payı} / 30\text{m}^2 \times 0,9 \text{ Şerefiye Farkı} = 44.550\text{-TL/m}^2$$

Realty Gayrimenkul: 0532 516 36 90

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın konumda, İstiklal Caddesinin ticari yoğunluğu daha düşük bölgesinde konumlu, 45m² alanlı dükkan 2.600.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz yaklaşık 52 yıllık binada konumlu olması ve iç bakım durumu sebebiyle konu mülk ile benzer durumdadır. Pazarlık payı, küçük alanlı ve birim fiyatının yüksek olması sebebiyle uygulanmıştır.

$$2.600.000\text{-TL} \times 0,9 \text{ Pazarlık Payı} / 45\text{m}^2 = 52.000\text{-TL/m}^2$$

Optimum Gayrimenkul: 0532 471 61 98

Emsal 3 [Satılık Ofis]: Konu taşınmaza yakın konumda, İstiklal Caddesin üzerinde konumlu, 80m² alanlı ofis 1.500.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz yaklaşık 50 yıllık binada konumlu olması ve iç bakım durumu sebebiyle konu mülk ile benzer durumdadır.

$$1.500.000\text{-TL} \times 0,9 \text{ Pazarlık Payı} / 80\text{m}^2 = 16.875\text{-TL/m}^2$$

Sahibinden Satılık: 0532 323 65 74

Emsal 4 [Satılık Ofis]: Konu taşınmaza yakın konumda, İstiklal Caddesin üzerinde konumlu, 65m² alanlı ofis 1.250.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz yaklaşık 57 yıllık binada konumlu olması ve iç bakım durumu sebebiyle konu mülk ile benzer durumdadır.

$$1.250.000\text{-TL} \times 0,9 \text{ Pazarlık Payı} / 65\text{m}^2 = 17.307\text{-TL/m}^2$$

Metropol Gayrimenkul: 0532 154 98 93

Emsal 5 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binada yer alan, 75m² alanlı dükkan, aylık 25.000-TL bedel ile kiralıktır. Kira amortisman süresinin 13 yıl olacağı düşünülmektedir.

Birim Kira Değeri: 25.000-TL / 80m² = 333-TL/m²

Yıllık Kira Değeri: 25.000-TL x 12 Ay = 300.000-TL

Amortisman Oranı: 1 / 13 yıl = 0,076

300.000-TL / 0,076 = 3.950.000-TL

3.950.000-TL x 0,9 p.p / 75m² = 47.400-TL/m²

Resethane Gayrimenkul: 0532 311 92 92

Emsal 6 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binada yer alan, 185m² alanlı dükkan, aylık 60.000-TL bedel ile kiralıktır. Kira amortisman süresinin 13 yıl olacağı düşünülmektedir.

Birim Kira Değeri: 60.000-TL / 185m² = 324-TL/m²

Yıllık Kira Değeri: 60.000-TL x 12 Ay = 720.000-TL

Amortisman Oranı: 1 / 13 yıl = 0,076

720.000-TL / 0,076 = 9.475.000-TL

9.475.000-TL x 0,9 / 185m² = 46.094-TL/m²

Kuledibi Gayrimenkul: 0532 311 92 92

Emsal 7 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binada yer alan, 240m² alanlı ofis, aylık 12.000-TL bedel ile kiralıktır.

Birim Kira Değeri: 12.000-TL / 220m² = 54-TL/m²

Realtyone Gayrimenkul: 0532 563 83 45

Emsal 8 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binada yer alan, 260m² alanlı ofis, aylık 15.000-TL bedel ile kiralıktır.

Birim Kira Değeri: 15.000-TL / 260m² = 58-TL/m²

Remax Zirve : 0212 641 05 06

Emsal 9 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binada yer alan, 150m² alanlı ofis, aylık 11.000-TL bedel ile kiralıktır.

Birim Kira Değeri: 11.000-TL / 150m² = 73-TL/m²

Realtyone Gayrimenkul: 0532 563 83 45

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



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

Rapora konu taşınmazın bulunduğu cadde ve yakın çevresinde satılık/satılmış, kiralık/satılık dükkan emsalleri elde edilmiş ve bölgeye hakim emlak ofisleri ile görüşülerek emsaller ile ulaşılan sonuç desteklenmiştir. Taşınmazın konumlu olduğu İstiklal Caddesi üzerinde yer alan dükkanların birim fiyatlarının 45.000-TL/m² ile 50.000-TL/m² olduğu öğrenilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parsel üzerinde yer alan bina içerisinde bulunan 9 adet bağımsız bölümde 1.bodrum kat alanı bölge geneline göre dikkate alındığında yaklaşık 1 / 4 - 1 / 5 oranında zemin kat değerine indirgenerek değerlendirilmiştir. Bölgede zemin kat dükkanların kullanım alanına göre birim değerleri farklılık göstermekte olup alan arttıkça birim değer düşmektedir. Cadde üzerinde taşınmazla benzer kullanım alanına sahip dükkanların birim değerleri 45.000 TL ile 55.000 TL arasında değişiklik göstermektedir. Asma kat alanı dükkan birim değerine ½ oranında indirgenmiştir. Ofis alanları ise cadde üzerinde yapı kalitesine ve yaşına göre değişiklik göstermekte yapı kalitesi iyi olan ofislerin 20.000 TL/m² ye kadar alıcı bulabildiği, ancak taşınmazla benzer yapı kalitesinde yer alan ofislerin 15.000 TL/m² civarında olduğu tespit edilmiştir. Her bir katta bulunan bağımsız bölüm kullanım durumu ve yapı kalitesine

göre ayrı ayrı değerlendirilmiş ve Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değerlerine ulaşılmıştır.

3 ve 4 numaralı bağımsız bölümlerin mimari projesi üzerinde sınırları belli olmamakta olup mevcutta birlikte kullanılmaları sebebiyle beraber değerlendirilmiştir.

KAT	B.B	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Nihai Değer (TL)
1.BODRUM	1	190,00	₺13.157,89	₺2.500.000,00
ZEMİN+ASMA	2	190,00	₺53.947,37	₺10.250.000,00
ASMA		154,00	₺29.220,78	₺4.500.000,00
1	3	196,00	₺20.408,16	₺4.000.000,00
1	4			
2	5	182,00	₺15.384,62	₺2.800.000,00
3	6	160,00	₺15.625,00	₺2.500.000,00
4	7	160,00	₺15.625,00	₺2.500.000,00
5	8	160,00	₺15.625,00	₺2.500.000,00
6	9	160,00	₺11.250,00	₺1.800.000,00
GENEL TOPLAM		1.552,00	-	₺33.350.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda aşağıdaki değer tablosunda detaylandırıldığı üzere değerlendirme konusu 51 adet bağımsız bölüm için **33.350.000,00 TL** Pazar değeri takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mirk: Şehit Ertan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks:0312 467 00 34 ANKARA
Hicri Vaki / Dairesi: 131 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 258696 Sermaye: 1.200.000 00TL

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 emlakçılarının görüşleri de gerçeği yansıtır görüşler olmamakta olup beyan edilen değerler arasında büyük farklılıklar olduğu görülmüştür. Bölgede plan iptalinde sonra her parsel için Beyoğlu Belediyesi'nin uygundur görüşü alınarak parsel bazında imar durumu belirlenmektedir. Ekspertize konu parselin Turizm + Ticaret + Hizmet alanında, Hmax: 21,50 (7 kat) yapılaşma şartlarına istinaden proje geliştirme yönteminden faydalanılmıştır. Raporun 5.4 maddesinde mevcut imar durumuna göre proje geliştirme tablosu ve detayları bulunmakta olup yapılan proje geliştirme sonrasında arsa birim değeri olarak yaklaşık 102.564 TL/m² 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
195 m ²	X	102.564 TL/m ²	=	20.000.000,00-TL

Değer düzeltmesi yapılarak rapora konu 338 ada 8 parsel için mevcut durum arsa değeri **20.000.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazların yer aldığı binanın toplam yapı ruhsatı ve yapı kayıt belgesi dahil 1.624m² kapalı alanı bulunmaktadır. Söz konu yapının ilk ruhsatı 1965 yılı olması ve taşınmazın normal katlarının bakımsız olması sebebiyle %15 amortisman uygulanmıştır. Taşınmazın ruhsat ve iskan belgelerinde yapı birim maliyeti belirtilmemiş olup yerinde yapılan gözlemlerde yapı sınıfı 4/B olarak takdir edilmiştir. 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		Mevcut Yapı Değeri
1.624,00 m ²	x	1.470,00 TL/m ²	x	0,85	=	~ 2.030.000-TL

Değer düzeltmesi yapılarak 338 ada 8 parsel üzerinde bulunan yapının toplam mevcut durum değeri **2.030.000,00-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 değerlendirme yapılmıştır.

Arsa Değeri		Yapı Değeri		Arsa + Yapı Değeri Toplamı

20.000.000 TL	+	2.030.000 TL	=	22.030.000,00 TL
---------------	---	--------------	---	------------------

Sonuç olarak maliyet yöntemine göre toplamda **22.030.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

B.B. NO	Alan (m ²)		Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)		Sigortaya Esas Değer
1	190	x	1.470,00 TL/m ²	=	279.300-TL
2	344	x	1.470,00 TL/m ²	=	505.680-TL
3-4	196	x	1.470,00 TL/m ²	=	288.120-TL
5	182	x	1.470,00 TL/m ²	=	267.540-TL
6	160	x	1.470,00 TL/m ²	=	235.200-TL
7	160	x	1.470,00 TL/m ²	=	235.200-TL
8	160	x	1.470,00 TL/m ²	=	235.200-TL
9	160	x	1.470,00 TL/m ²	=	235.200-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 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, tahminî 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

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, mevcut piyasa kira değerlerinden kaynaklı oluşan 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.

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 parsel üzerinde yer alan kat irtifakına konu bağımsız bölümlerden normal katlarda ofis nitelikli olarak düşünülen taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 20 yıl, zemin kat dükkân nitelikli olarak düşünülen taşınmazlarda ise bu süre ortalama yaklaşık 13 yıl, 1.bodrum kat dükkânların ~ 16,5 yıl, 2. Bodrum kat dükkânların ise 22 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre normal kat ofisler için 0,050 (%5,00) zemin kat dükkân için 0,076 (%7,60) 1.bodrum kat dükkânlar için 0,06 (%6,00), 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 gayrimenkuldeki yapının aylık 156.000-TL, yıllık ise 1.872.000-TL kira geliri 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-Beyoğlu'nda bulunan bu taşınmazın tam konumu ve çevre teşekkülleri itibariyle anlamlı olduğu düşünülmektedir.

KATLAR	B.B. NO	NİTELİK	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M ²)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPITALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ (TL)
1.BODRUM	1	DÜKKAN	190,00	50,00	€14.500,00	€174.000,00	/	0,0600	€2.900.000,00
ZEMİN+ASMA	2	DÜKKAN	190,00	300,00	€58.000,00	€696.000,00	/	0,0760	€9.157.894,74
ASMA		DÜKKAN	154,00	150,00	€29.000,00	€348.000,00	/	0,0760	€4.578.947,37
1	3	DÜKKAN	196,00	85,00	€16.660,00	€199.920,00	/	0,0500	€3.998.400,00
1	4	DÜKKAN							
2	5	OFİS	182,00	64,00	€11.600,00	€139.200,00	/	0,0500	€2.784.000,00
3	6	OFİS	160,00	64,00	€10.240,00	€122.880,00	/	0,0500	€2.457.600,00
4	7	OFİS	160,00	64,00	€10.240,00	€122.880,00	/	0,0500	€2.457.600,00
5	8	OFİS	160,00	64,00	€10.240,00	€122.880,00	/	0,0500	€2.457.600,00
6	9	OFİS	160,00	47,00	€7.520,00	€90.240,00	/	0,0500	€1.804.800,00
TOPLAM			1.552,00		€168.000,00	€2.016.000,00		0,0618	€32.596.942,11

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu ana taşınmaz katlara göre kullanım niteliği şeklinde ayrı ayrı değerlendirilmesi neticesinde piyasa değeri için toplamda yaklaşık **32.600.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde bulunan banka binası mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde ortak alanlar ile belirlenen toplam yapı kapalı alanı 1602 m² olsa da olduğu tespit edilmiştir. Mevcutta yapılan incelemelerde ise 2.normal katta 5 nolu b.bölüm arka cephesinde 22 m² kontur büyümesi yapılmıştır. Değerleme mevcut kapalı kullanım alanı üzerinden yapılmıştır.

Bölgede yapılan incelemeler ve edinilen geçmiş veriler ışığında emsal araştırmalarına göre ofisler için kat ve cephesine göre 60 TL/m² – 80 TL/m² arasında, dükkânlar cadde cephesi, tabela avantajı, kullanım alanı, ara ve kör nokta durumuna göre ise 275-325 TL/m² civarında olduğu Pazar yaklaşımında emsaller açıklamalarında da belirtilmiştir.

Söz konusu taşınmaz için takdir edilen kira değerlerine ilişkin analizler raporun gelir yaklaşımı sonuç kısmında yapılan tabloda da detaylandırıldığı üzere;

KATLAR	B.B. NO	NİTELİK	TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN (M ²)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/M ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1.BODRUM	1	DÜKKAN	190,00	50,00	814.500,00
ZEMİN+ASMA	2	DÜKKAN	190,00	300,00	858.000,00
ASMA		DÜKKAN	154,00	150,00	829.000,00
1	3	DÜKKAN	196,00	85,00	816.860,00
1	4	DÜKKAN			
2	5	OFİS	182,00	64,00	811.600,00
3	6	OFİS	160,00	64,00	810.240,00
4	7	OFİS	160,00	64,00	810.240,00
5	8	OFİS	160,00	64,00	810.240,00
6	9	OFİS	160,00	47,00	87.520,00
TOPLAM			1.552,00		8168.000,00

Bu duruma göre taşınmazın toplam kira değeri **168.000 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 %55-%60 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40-%45 oranlarında gerçekleştirilebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI vasıflı olup 9 bağımsız bölümden oluşsa da taşınmazın tamamının değerlendirilmesi sebebiyle parselin mevcut yapılaşma koşullarına göre arsa değeri de belirlenmiştir. Bölgede taşınmaza benzer nitelikte arsa emsali bulunmaması ve Bölge emlakçılarının beyanlarının tutarsızlık göstermesi sebebiyle arsa değerine ulaşmak için proje geliştirme yönteminden faydalanılmıştır. Beyoğlu belediyesinden alınan bilgilere göre parsel üzerinde tam oturan yapı yapılabileceği öğrenilmiştir. Bölgede benzer binalarda asma kat yapıldığı görülmüş olup proje geliştirme yöntemi 2 bodrum, zemin, asma ve 6 normal kat olarak yapılmıştır.

BEYOĞLU BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINAN BİLGİLERE GÖRE TURİZM -TİCARET- HİZMET ALANI - BİTİŞİK NİZAM- 7 KAT		
Kat Karşılığı	60%	
Arsa Alanı	195,00	
TAKS		
KAKS		
Nüfus Alanı	1830,00	
Yapı Birim Maliyeti		
	2.010,00 ₺	
	Proje Maliyeti	
	3.678.300,00 ₺	
Mevdan		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
85,00	12,000	20.000,00 ₺
20.400.000,00 ₺		
DUKKAN / TİCARİ		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
570,00	1,000	30.000,00 ₺
İşyeri Toplam Değeri		
17.100.000,00 ₺		
Dükkan Var mı?		
EVAR		
Toplam Ciro	37.900.000,00 ₺	
Arsa Sahibine Düşen Değeri	22.900.000,00 ₺	
Proje Süresi	24	
Proje Riski	0%	1.120.000,00 ₺
Finansman Maliyeti	6%	1.350.000,00 ₺
Arsa Değeri		20.025.000,00 ₺
Toplam Maliyet		26.625.300,00 ₺
Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı		
Müşahitli Maliyet	3.678.300,00 ₺	
Müşahitli Gelir	15.000.000,00 ₺	
Kar /Zarar	11.321.700,00 ₺	
Arsayı Satın Alarak Proje Riski	22.703.300,00 ₺	
Müşahit Kar	13.796.700,00 ₺	
Karlılık Oranı	0,5821	

*Bölge 5'inci kat belediye ve kanunu göre alınmış bir mülkeshahitlik kat karşılığı (ayrım) yapılmıştır. N55-60 oranında olacağına kanaat getirilmiştir.
** Bölge 5'inci kat belediye kanunu kat karşılığı birim değeri 40.000 TL ile 50.000 TL/m2 civarındadır. Yeni bina ile katın orta katın değeri ise 18.000-20.000 TL/m2 civarındadır.
** Kiri geliri ve diğer gelirler ile kira gelirleri potansiyel olarak değerlendirilmiştir. Bu durum dikkate alınmıştır.

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 niteliği, kat irtifakının kurulu olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlendirilmede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu 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 değerlendirilmede dikkate alınmış olup bu unsurlar neticesinde değer takdir edilmiştir. Ulaşılan değerler birbirine yakınlık göstermekte ve anlamlıdır.

Gelir yaklaşımından taşınmazların kat irtifaklı olmaları sebebiyle ayrı ayrı kira değerleri belirlenmiş ve belli kapitalizasyon oranları yardımıyla toplam değere ulaşılmıştır. Maliyet yönteminde ise proje geliştirme yöntemi ile ulaşılan arsa değerine bina değeri eklenerek bir değer bulunmuştur. Arsa emsalin bulunmaması sebebiyle arsa değerleri değişiklik göstermekte olup, bölgede küçük dükkanların daha değerli olması sebebiyle maliyet yöntemi diğer 2 yöntemden daha düşük çıkmaktadır. Taşınmazın bodrum, zemin, asma ve 1.normal katının dükkan olarak kullanılması, diğer katların ofis olarak kullanılabilir durumda olması, kat irtifakına konu olması göz önüne alınarak en uygun değerlendirme yönteminin Pazar Yaklaşımı analizi olacağına kanaat getirilmiştir. Bu sebeple nihai değer takdir Pazar yaklaşımı kabul edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç: **33.350.000,00,-TL**

Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç: **22.030.000,00 TL**

Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç: **32.600.000,00,-TL**

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

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

6.3 Yasal Gerekleri 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. Taşınmaz üzerinde yer alan takyidatın kanalizasyon geçişi için konulduğu ve olumsuz etkisi olmadığı öğrenilmiştir.

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 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.

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 gayrimenkullerden 1 numaralı bağımsız bölüm hariç tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Ancak 1 nolu bağımsız bölümün tapudaki niteliği her ne kadar pavyon olarak belirtilmiş olsa da , fiili kullanım şekli banka şubesi hizmet binasıdır ve portföyde de bu kullanım şekliyle bulunmaktadır. Konu gayrimenkul, kiraya verilmek suretiyle ticari kapsamda hizmet amaçlı olarak kullanılmaktadır. Konu taşınmaz için alınan yapı kayıt belgesinin niteliğinin ticari olması ve bunun mevcut kullanım şekliyle uyumlu olması, ayrıca taşınmazın halihazırda Halk GYO A.Ş. portföyünde bulunması (portföye yeni dahil edilecek bir taşınmaz olmaması) neticesinde bu durumun mevcut portföy için herhangi bir olumsuzluk oluşturmayacağı düşünülmektedir.

7. SONUC

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi ve Hüseyinağa Mahallesi, 338 Ada 8 numaralı parselde bulunan binada kain 9 adet bağımsız bölüme 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 bulundurulmuş ve değerlendirilmiştir.

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;

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

Rakamla; **33.350.000,00-TL** ve Yazıyla; (**Otuz Üç Milyon Üç Yüz Elli Bin Türk Lirası**)

Taşınmazların tamamının aylık toplam KDV Hariç 168.000,00 TL bedel kira değeri takdir edilmiştir.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri : 39.353.000,-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$:5,7726 TL ve 1€: 6,3687 dir.*

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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