



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

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 1247

Aralık , 2020

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



<b>Talep Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	11.12.2020
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2020-1247
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Tapuda; Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 Ada 29 nolu parselde bulunan 1 ve 2 numaralı "Büro", 7 numaralı "Dükkan" nitelikli taşınmazların piyasa ve Kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yirmi Dokuz (29) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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



## İÇİNDEKİLER

<b>YÖNETİCİ ÖZETİ</b> .....	5
<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	6
1.2 Değerlemenin Amacı .....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
<b>2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER</b> .....	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
<b>3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER</b> .....	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 .....	10
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 .....	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	11
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 .....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	11
<b>4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b> .....	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	12
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	12

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	15
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....	16
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
<b>5.</b>	<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....</b>	<b>16</b>
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	18
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	22
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	23
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	25
<b>6.</b>	<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>25</b>
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	25
6.2	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	25
6.3	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	26
6.4	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 .....	26
6.5	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi .....	26
6.6	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	26
6.7	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 .....	26
<b>7.</b>	<b>SONUÇ .....</b>	<b>26</b>
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	26
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	27
<b>8.</b>	<b>UYGUNLUK BEYANI .....</b>	<b>28</b>
<b>9.</b>	<b>RAPOR EKLERİ .....</b>	<b>28</b>



## YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-1247 / 11.12.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Yukarı Bahçelievler Mah. Aşkabat Cad. No: 30/A ÇANKAYA / ANKARA Yukarı Bahçelievler Mah. 65. Sokak no: 2 / 1 ÇANKAYA / ANKARA Yukarı Bahçelievler Mah. 65. Sokak no: 2 / 2 ÇANKAYA / ANKARA UAVT Kodları Sırasıyla : 1479174433, 1566700629, 1574800353
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 Ada 29 nolu parselde bulunan "Büro" vasıflı 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümler, "Dükkan" vasıflı 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Taşınmazlar halihazırda Halkbank Bahçelievler Şubesi olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu ana taşınmaz ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, Çankaya İlçesi ve Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 Ada 29 nolu parsel 1/1000 ölçekli imar planına göre 612 m <sup>2</sup> alana sahiptir. Parsel "Konut" lejantlı, ayırık nizam, 4 katlı, yoldan 5 m., komşu parsellerden 3 m. çekme mesafelidir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların yabancı vatandaşlara satılmaması dışında herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	<b>13.000.000,00-TL</b> ( On Üç Milyon Türk Lirası )
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>15.340.000,00-TL</b> (On Beş Milyon Üç Yüz Kırk Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar, yerinde görülmüş, kullanım durumları, yapı kalitesiyle birlikte her kat incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418 <div style="text-align: right; font-size: small;"> <b>NET KURUMSAL</b>  <b>Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>  Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.  Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  Maltepe V.D. 531 054 93 89 Tic.Sic.No:256696  www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL  Mersis No: 0631054938900019 </div>

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

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

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 04.11.2020 itibariyle başlanmış 10.11.2020 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 11.12.2020 tarihinde Özel 2020-1247 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Çankaya İlçesi ve Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 Ada 29 nolu parselde yer alan 'Büro' vasıflı 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar ile 'Dükkan' vasıflı 7 bağımsız bölüm numaralı 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 30.01.2020 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR 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 2019 - 1105 Talep Numaralı Rapor ile yenileme durumuna istinaden tespit amaçlı rapor ve 2018 - 0269 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 Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : [info@netgd.com.tr](mailto:info@netgd.com.tr) [www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr)  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Tatlısu Mahallesi, Ertuğrul Gazi Sokak, No:1 Dudullu OSB, Ümraniye/İSTANBUL  
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.  
Sermayesi : 970.000.000,-TL  
Halka Açıklık : % 28  
Telefon : 0 216 600 10 00  
E-Posta : [info@halkgyo.com.tr](mailto:info@halkgyo.com.tr)

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 Ada 29 nolu parsel üzerinde yer alan 1,2 ve 7 numaralı bağımsız bölüm numaralı taşınmazların 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.  
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696  
[www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr) Sermaye:1.200.000,00.-TL  
Mersis No: 0631054938900019

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 Ada 29 nolu parselde yer alan 1,2 ve 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır.

Ana gayrimenkul, şehrin ana arterlerinden olan Aşkabat Caddesi üzerinde 612,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa üzerine kurulmuştur. Şehir merkezindedir. Yakın çevresinde bilinen bazı noktalar şu şekildedir: Ulubatlı Hasan İlkokulu, Bahçelievler Cami, Milli Kütüphane bulunmaktadır.

Ana gayrimenkul Çankaya ilçesinde merkezi konumdadır. Bölgede yapılaşma üst seviyede olup, büyük çoğunluğu konut yapılarından oluşmaktadır. Ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



#### Koordinatlar

Enlem: 39.9216410 Boylam: 32.8260800

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



### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Ankara - Çankaya
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Yukarı Bahçelievler Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 103/10181
ADA - PARSEL	: 2758/29
YÜZÖLÇÜM	: 612,00 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Kargir Apartman
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	BÜRO
BLOK/KAT / B.B. NO	/1./ 1
TAŞINMAZ ID	: 107909436
ARSA PAY/PAYDA	: 9/90
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 25.10.2019 - 82836 (3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat Mülkiyeti Tesisi)

İL – İLÇE	: Ankara - Çankaya
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Yukarı Bahçelievler Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 103/10182
ADA - PARSEL	: 2758/29
YÜZÖLÇÜM	: 612,00 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Kargir Apartman
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	BÜRO
BLOK/KAT / B.B. NO	1./ 2
TAŞINMAZ ID	: 107909437
ARSA PAY/PAYDA	: 10/90
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 25.10.2019 - 82836 (3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat Mülkiyeti Tesisi)

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

İL – İLÇE	: Ankara - Çankaya
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Yukarı Bahçelievler Mahallesi
ÇİLT - SAYFA NO	: 103/10187
ADA - PARSEL	: 2758/29
YÜZÖLÇÜM	: 612,00 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Kargir Apartman
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: DÜKKAN
BLOK/KAT / B.B. NO	: /BODRUM+ZEMİN / 7
TAŞINMAZ ID	: 107909442
ARSA PAY/PAYDA	: 31/90
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 25.10.2019 - 82836 (3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat Mülkiyeti Tesisi)

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 04.11.2020 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

#### **Bevan:**

- Diğer Yönetim Planı : 15/10/2019( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (25.10.2019 - 82836)
- Diğer (Konusu: 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi kapsamında işlem gerçekleştirilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (25.10.2019 - 82836)
- Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNİ HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR. ) Tarih: - Sayı: - ( Şablon: Diğer) (19.08.2009 – 12611)

#### **Rehin :**

Herhangi bir kayda rastlanılmamıştır.

### 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. Değerleme konusu taşınmazlar; 3194 sayılı imar kanununun geçici 16.maddesi kapsamında 25.10.2019 – 82836 tarih –yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştirlerdir.



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

Söz konusu taşınmaz ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 Ada 29 nolu parsel 1/1000 ölçekli imar planına göre, 612 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, Konut Lejantlı, ayırık nizam, 4 katlı yoldan 5 m., komşu parsellerden 3 m. çekme mesafelidir.

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

Söz konusu gayrimenkul için Çankaya 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 ana taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

Yeni Yapı Ruhsatı : 28.07.1977 tarih ve 608 nolu ruhsat 1476 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiştir.

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 30.03.1979 tarih ve 6024/79 nolu belge yapının tamamı olan 1476 m<sup>2</sup> kapalı alan yol kotu altı 1 yol kotu üstü 4 olmak üzere toplam 5 kat için verilmiştir.

Yapı Kayıt Belgesi: Belge no: 8LVN39HM, Tarih: 3220000, Düzenlenme Tarihi: 22.12.2018 (1,2,6 numaralı bağımsız bölümler için) ( 6 nolu bağımsız bölüm tapu tescilinde 7 bağımsız bölüm olarak değişmiştir.)

### **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 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 7 bağımsız bölümden oluşan yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmaz içerisindeki 1-2 ve 7 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkuller için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

### **3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Gayrimenkulün enerji verimliliği ile ilgili herhangi bir sertifika veya belgeye ulaşılamamıştır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

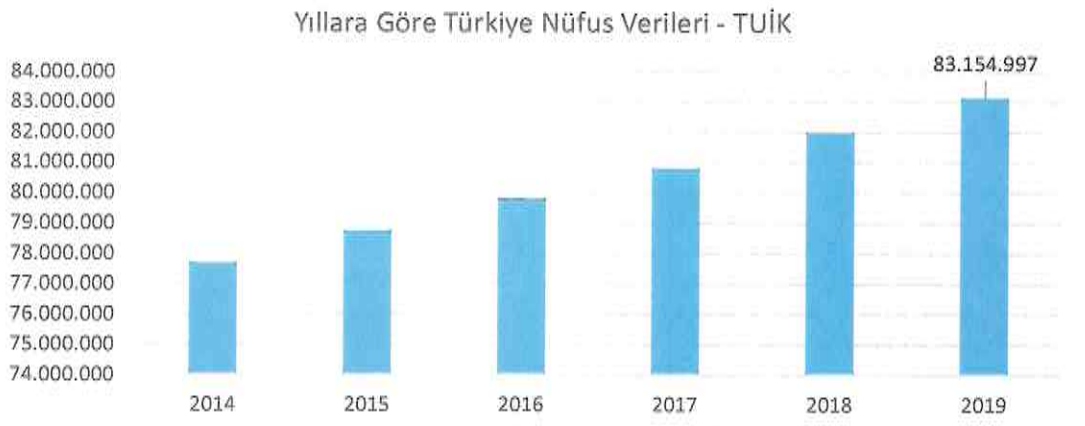
##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar Çankaya ilçesi Ankara il sınırları içerisinde; 39.9216410 enlem ve 32.8260800 boylamları arasında yer almaktadır. Çankaya ilçesi, sınırları içinde Ankara'nın en modern bölgesini oluşturan kısımdır. Engibeli bir araziye yerleşmiş olan ilçenin denizden yüksekliği yaklaşık 870 metredir. İlçenin kuzeydoğusunda, içinde Hatip Çayının yer aldığı Kayaş Vadisi kent merkezine kadar uzanır. Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi gibi yeni projelerle de ilçenin bir ticaret, turizm ve kültür merkezi haline getirilmesi için çalışmalar yapılmaktadır. Ova özelliği taşıyan düzlükler içinde önceden akarsu yatağı olan dereler vardır. Suları kurutulmuş çukur alanlar durumunda olan bu dereler, ıslah edilmiş ve üzerleri kapatılmıştır. Günümüzde üzerinden önemli bulvar ve yolların geçtiği bu dereler İncesu Deresi, Bülbül Deresi, Araplar Deresi, Kavaklıdere ve Cevizlidere'dir. İlçenin en önemli akarsuyu olan İmrahor Deresi, Kavaklıdere, Küçüksat, Seyranbağları, Topraklı ve Cebeci semtlerinden sonra Altındağ ilçesine geçer, İncesu Çayı ile birleşerek Ankara Çayına karışır. İlçede yer alan tek göl Eymir Gölüdür. Kent merkezine 15 kilometre uzaklıktadır. Gölbaşı ilçesinde yer alan Mogan Gölünün kuzeydoğusunda yer alır. Uzunluğu 5 kilometre, eni 300 metre civarındadır. İlçenin ormanlık alanı, Elmadağ, Eymir Gölü ve Çal Dağı arasında yer alan meşelikler ve Oran şehrindeki ormanlık alandır. İlçede bulunan Anıtkabir, Atatürk Müzesi, Pembe Köşk, Zafer Anıtı, Güvenlik Anıtı Güven Park ve TBMM gibi anıt ve binalar çok yakın tarihimizi anlatan eserler arasındadır. MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Müzesi, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi ipekçi Parkı, Kurtuluş Parkı, Milli Egemenlik Parkı, Oyuncak Müzesi, Hattı Anıtı, Atakule, ilçenin diğer turist çekim merkezleridir.

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

##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus:

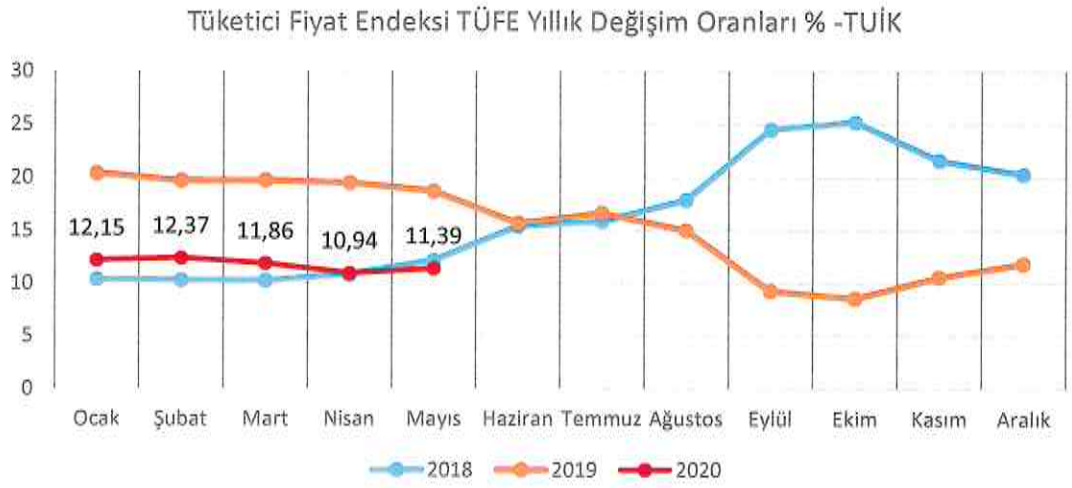


Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar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

NET KURUMSAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK.  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 531 054 93 89 Tic.Sic.No:256696  
www.netgs.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL  
Mersis No: 0631054938900019

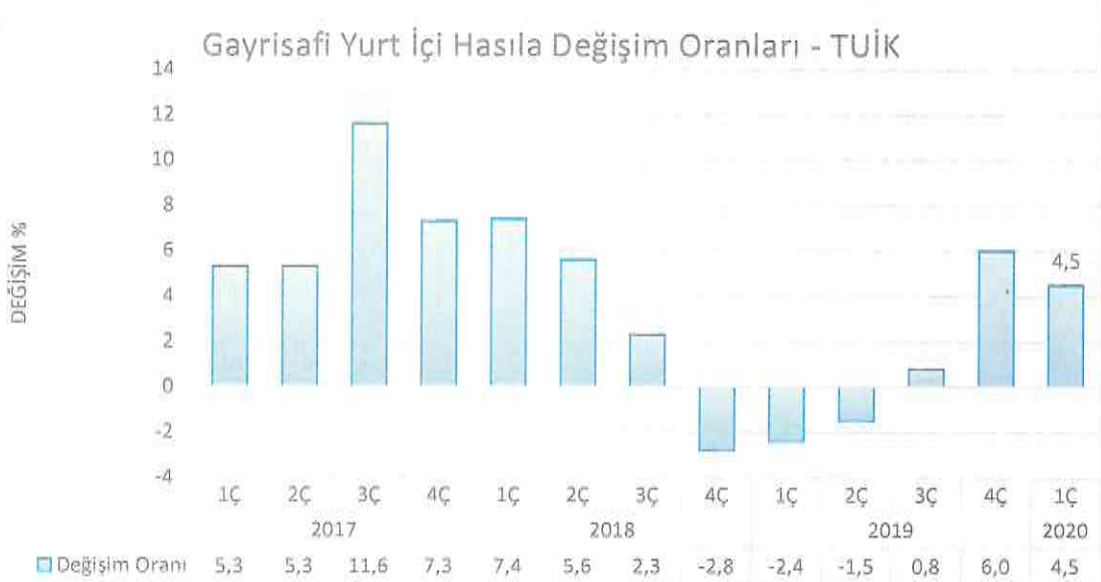


### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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

### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

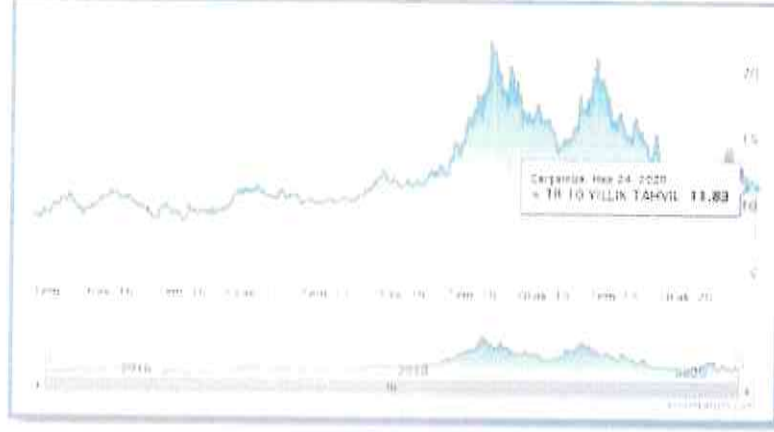


TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1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

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

büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TUİK)

#### Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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

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

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

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



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

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

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

#### **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 taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul 612,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerine bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmakta olup, ayırık nizam betonarme yapı tarzında yapılmış “Halk Bankası” tarafından kullanılan bir yapıdır. Ekspertize konu taşınmazların bulunduğu an taşınmaz onaylı mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesine göre brüt: 1476 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

Mimari projesine göre; bodrum katında projesine göre 7 numaralı bağımsız bölümün bodrum katı, zemin katında 7 numaralı bağımsız bölüm ve bina girişi, 1. Katında 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümler, 2. Katında; 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümler, 3. Katında 5 ve 6 numaralı bağımsız bölümler bulunmaktadır. Binaya girişi Aşkabat Caddesi’ne göre arka cepheden zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Bina dış cephesi klasik sıva üzeri dış cephe boyalıdır. Bina bakımlı durumdadır.

##### **Δ Bağımsız Bölüm Özellikleri;**

1 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre 1. Normal katta bina girişine göre sol yan cephede konumlandırılır. Taşınmaz mimari projesine göre yaklaşık brüt 145m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Söz konusu taşınmaz rapora konu 2 ve 7 numaralı bağımsız bölümler ile birlikte banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

2 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre 1. Normal katta bina girişine göre sağ yan cephede konumlandırılır. Taşınmaz mimari projesine göre yaklaşık brüt 155m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Söz konusu taşınmaz rapora konu 1 ve 7 numaralı bağımsız bölümler ile birlikte banka şubesi olarak kullanılmaktadır.



7 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre zemin kat ve bodrum katta konumlandırılmıştır. Taşınmaz mimari projesine göre bodrum katında yaklaşık 214m<sup>2</sup>, zemin katında yaklaşık brüt 264m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 480m<sup>2</sup>'dir. Söz konusu taşınmaz rapora konu 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümler ile birlikte banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

Rapora konu taşınmazlar birlikte banka şubesi olarak kullanılmakta olup iç mekan kasa dairesi, mutfak, ofis, arşiv vb. şekilde bölümlendirilmiştir. İç mekan banka konseptine uygun olarak dizayn edilmiştir. Zeminler seramik kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Taşınmazlar oldukça bakımlı olup herhangi bir imalat eksiklikleri bulunmamaktadır.

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

Mahallinde yapılan incelemede taşınmazlardan 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlerin arasındaki bölme duvarların kaldırıldığı, zemin katta yer alan 7 numaralı bağımsız bölüm ile 2 numaralı bağımsız bölüm arasında merdiven ile geçit alanının açıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu işlemler yapı kayıt belgesi ve tadilat projesi ile uyumlu hale getirilmiştir.

#### **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 yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar Halk Bankası Bahçelievler şubesi olarak kullanılmaktadır.

### **5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

#### **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

7Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak 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 belirli bir tarihten önce gerçekleşmiş ve o tarihten itibaren geçerli olduğunu gösterir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir tarihte farklı olabilir.



zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

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

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

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

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili 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 tekni



7 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*.

7 Değerleme 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.

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

**Emsal 1 [Ofis/Mesken Satılık]:** Konu taşınmazların yakın çevresinde, 30-35 yıllık binada, 3. Katta, 150 m<sup>2</sup> beyan edilen mesken 780.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(Birim değeri ~5.200 TL/ m<sup>2</sup>)

(İlgilisi: 0312 286 17 00 )

**Emsal 2 [Ofis/Mesken Satılık]:** Konu taşınmazların yakın çevresinde, 20-25 yıllık binada, 1. Katta, 170 m<sup>2</sup> beyan edilen mesken 775.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(Birim değeri ~4.558 TL/ m<sup>2</sup>)

(İlgilisi: 0312 242 06 66 )

**Emsal 3 [Ofis/Mesken Satılık]:** Konu taşınmazların yakın çevresinde, 30-35 yıllık binada, yüksek giriş katta, 110 m<sup>2</sup> beyan edilen mesken 650.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(Birim değeri ~5.909 TL/ m<sup>2</sup>)

(İlgilisi: 0532 364 53 52 )

**Emsal 4 [Ofis/Mesken Satılık]:** Konu taşınmazların yakın çevresinde, 4-5 yıllık binada, 1. Katta, 90 m<sup>2</sup> beyan edilen mesken 640.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(Birim değeri ~7.111 TL/ m<sup>2</sup> x 0,65 yapı yaş farkı = 4.622 TL/m<sup>2</sup> )

(Mal Sahibi: 0535 303 88 55 )

**Emsal 5 [Dükkan Satılık]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 130 m<sup>2</sup> zemin kat, 120 m<sup>2</sup> bodrum kat kullanım alanına sahip dükkan vasıflı taşınmaz 4.100.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(Zemin kat birim değeri ~26.623 TL/m<sup>2</sup> x 1,25 konum şerefiyesi : 33.278 TL/m<sup>2</sup>)

(İlgilisi : 0542 423 19 84)

Not: Emsal taşınmazın birim değeri hesaplanırken bodrum kat birim değeri ticari kabiliyetinin düşüklüğü nedeni ile zemin kat birim değerine oranla yaklaşık 1/5'e indirgenmiştir. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlara göre ticari bakımdan konum dezavantajına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların kullanım alanının büyük olması nedeni ile de birim m<sup>2</sup> fiyatının şerefiyesi düşüktür.

**Emsal 6 [Dükkan Satılık]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 35m2 zemin kat kullanım alanına sahip dükkan vasıflı taşınmaz 5.990.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(Zemin kat birim değeri  $\sim 171,142 \text{ TL/ m}^2 \times 0,35$  konum şerefiyesi  $\times 0,60$  alan şerefiyesi: 35.939 TL/m<sup>2</sup>)

(İlgilisi : 0532 311 70 41 )

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazlara göre ticari bakımdan konum dezavantajına sahiptir. Ayrıca alansal olarak konu taşınmazın emsale göre çok daha büyük olmasından dolayı birim değeri daha düşüktür.

**Emsal 7 [Beyan]:** Konu taşınmazların bulunduğu bölgede görev yapan emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede konu taşınmazın zemin kat m2 birim değerinin 30.000 TL-35.000 TL aralığında olabileceğini kirasının ise aylık 55.000 TL ile 65.000 TL aralığında kira getirisinin bilgisi alınmıştır. Bölgede kira amorti süresi 200 ay civarında olabileceği öngörülmektedir.

İlgilisi: 0532 643 04 50

**Emsal 8 [Dükkan Satılık]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 150 m2 zemin kat kullanım alanına sahip dükkan vasıflı taşınmaz 3.250.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Değerleme konusu taşınmazlar konum avantajına sahiptir.

Zemin kat birim değeri :  $3.250.000 \text{ TL}/150\text{m}^2 = 21.666 \text{ TL/ m}^2 \times 1,50$  konum şerefiyesi : 32.499 TL/m<sup>2</sup>

(İlgilisi : 0312 321 03 11 )

**Emsal 9 [Beyan]:** Konu taşınmazların bulunduğu bölgede görev yapan emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede konu taşınmazların zemin kat m2 birim değerinin 35.000 TL aralığında olabileceğini kirasının ise aylık 60.000 TL civarında kira getirisinin bilgisi alınmıştır. Bölgede kira amorti süresi 200-220 ay civarında olabileceği beyan edilmiştir.

İlgilisi: 0506 474 16 75

**Emsal 10 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde 100m2 zemin kat ve 150m2 bodrum kat kullanım alanına sahip dükkan 29.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. Bodrum kat 1/5 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. Alanı küçük olması ve köşe konumda olması sebebiyle avantajlıdır.

$29.000 \text{ TL} / 130 \text{ m}^2 = 223 \text{ TL/m}^2 \times 0,85$  alan = 189,55 TL/m<sup>2</sup>

İlgilisi: 0312 440 40 38

**Emsal 11 [Dükkan-Beyan]:** Konu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde faaliyet gösteren esnaf ile yapılan görüşmede; 45m2 zemin kat kullanım alanlı dükkan nitelikli taşınmaz için 10.000,- TL/Ay kira bedeli ödendiği bilgisi alınmıştır. Alanı küçük olması sebebiyle avantajlıdır.

$10.000 \text{ TL/ay} : 45 \text{ m}^2 = 222 \text{ TL/m}^2 \times 0,90$  alan = 199,8 TL/m<sup>2</sup>



### 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 taşınmazlardan 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümler tapu kaydına göre 'Büro' vasıflıdır. Taşınmazların bulunduğu bölgede ana cadde üzerinde yer alan yapıların normal katları genellikle mesken nitelikli olup büro, ofis vb. şekilde kullanılabilir. Bu durum göz önüne alınarak konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada konut ve dükkan emsallerine ulaşılmıştır. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi, ticari potansiyel durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır.

Rapora konu taşınmazların 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. Taşınmazlar, Aşkabat Caddesi üzerinde olup cadde yaya ve araç yoğunluğu bakımından üst seviyededir. Cadde üzerinde yer alan dükkanların birim fiyatlarının 30.000-TL/m<sup>2</sup> ila 35.000-TL/m<sup>2</sup> olduğu tespit edilmiştir. Bölgede benzer nitelikte 20 ve üzeri yaşındaki binalarda mesken-ofis değerlerinin ise 4.500-5500 TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu tespit edilmiştir.

### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Elde edilen bilgilerden hareket ile taşınmazların zemin katına 35.606-TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir. Bodrum katı hali hazırda aktif olarak kullanılmakta olup bölgenin ticari hareketliliği düşünüldüğünde 1/4 oranında zemin kat değerine indirgenmesinin uygun olacağına kanaat getirilmiştir. Ofis hacimleri ise 4.500 – 5.500 TL/m<sup>2</sup> civarında değerlendirilmiştir.



DEĞERLEME DETAYI TABLOSU					
B.B NO	KAT	NİTELİK	ALAN (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	PAZAR DEĞERİ (TL)
1	1. KAT	BÜRO	145	5.000,00 ₺	725.000,00 ₺
2	2. KAT	BÜRO	155	5.161,29 ₺	800.000,00 ₺
7	ZEMİN KAT	DÜKKAN	264	35.606,06 ₺	9.400.000,00 ₺
	BODRUM KAT		216	9.606,48 ₺	2.075.000,00 ₺
TOPLAM					11.475.000,00 ₺
GENEL TOPLAM					13.000.000,00 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda aşağıdaki değer tablosunda detaylandırıldığı üzere değerlendirme konusu 3 adet bağımsız bölüm için **13.000.000,00 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 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

Taşınmazlar kat irtifakı tesis edilmiş yapıda konumlu olup, arsa değerlendirme yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat irtifaklı, b.b. niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgeleri alınmıştır. Bu sebeple yapı değeri tespit edilmemiştir.



B.B. NO	Alan (m <sup>2</sup> )		Yapı Birim Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )		Sigortaya Esas Değer
1	145	x	1.450,00 TL/m <sup>2</sup>	=	224.750,00-TL
2	155	x	1.450,00 TL/m <sup>2</sup>	=	239.250,00-TL
7	480	x	1.450,00 TL/m <sup>2</sup>	=	696.000,00-TL

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar kat irtifakı tesis edilmiş yapıda konumlu olup, Maliyet Yaklaşımı ile değer takdiri yapılmamıştır.

### 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 getirisini 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 gelire uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değer hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle

belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, kira değerlerinden kaynaklı potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

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

Söz konusu 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 söz konusu büro nitelikli taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 20 yıl, zemin kat dükkân nitelikli taşınmazlarda ise bu süre ortalama yaklaşık 14 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre büro ve ofis vasıflı taşınmazlar için 0,050 (%5,00) zemin kat dükkânlar için 0,0714 (%7,14) olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmazlar için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

#### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Rapora konu taşınmazların bodrum katı ve zemin katı kendi içinde farklı şerefiye içerdiğinden dolayı her biri için ayrı hesaplama yapılmıştır.

B.B.NO	KAT	NİTELİK	KİRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ ( TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ ( TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ ( TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ ~ ( TL)
1 B.B	1	BÜRO	145,00	21,72	₺3.150,00	₺37.800,00	0,0500	₺756.000,00
2 B.B	1	BÜRO	155,00	21,61	₺3.350,00	₺40.200,00	0,0500	₺804.000,00
7 B.B	BODRUM	DÜKKAN	216,00	53,24	₺11.500,00	₺138.000,00	0,0714	₺1.932.773,11
	ZEMİN		264,00	234,85	₺62.000,00	₺744.000,00	0,0714	₺10.420.168,07
TOPLAM			780,00		₺80.000,00	₺960.000,00	0,0607	₺13.912.941,18

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu bağımsız bölümleri içeren taşınmazlar için toplamda **13.910.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

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



#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen aylık kira değerleri yukarıdaki tabloda verilmiştir. Buna göre 3 bağımsız bölüm için toplam **80.000,00 TL** toplamda aylık kira değeri belirlenmiştir.

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

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %55-%60 oranında değişebileceği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %35-%40 oranlarında gerçekleşebileceği 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 Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu çalışma, tapu kayıtları verilen taşınmazlar için yapılmış olup, herhangi bir proje değerlemesi işlemi yapılmamıştır.

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

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar kat irtifaklı b.b. ler olup müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır. Sadece parsel üzerinde bulunan 3 adet bağımsız bölümün değerlendirilmesi talep edilmiş ve çalışmalar bu taşınmazları içerecek şekilde yapılmıştır.

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazlara ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar analizi ve gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmazların 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 taşınmazlar için iki farklı yöntem de değerlendirilmiştir. Ulaşılan değerlerin aynı olduğu görülmüş olup kira gelirinin değişiklik gösterebileceği göz önüne alınarak değerlendirilmede yalnızca Pazar yaklaşımı ile elde edilen değer esas alınmıştır.

### 6.2 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, taşınmazlar 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.



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

Konu taşınmazlar üzerinde yönetim planı, kat mülkiyeti tesisi ve yabancı kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimlerinin yasaklanması beyanı dışında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmazlar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

### **6.4 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**

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır. Taşınmazların tapu kaydında " YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR." Beyanı bulunmaktadır. Söz konusu beyan gereği taşınmazların yabancı vatandaşlara satışı dışında herhangi bir engel bulunmaktadır.

### **6.5 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, 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.

### **6.6 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.

### **6.7 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 taşınmazların tapudaki nitelikleriyle 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; Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 Ada 29 nolu parselde bulunan 'Büro' vasıflı 1 ve 2 bağımsız bölümler ile 'Dükkan' vasıflı 7 numaralı bağımsız bölümün 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.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK  
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00- TL  
Mersis No: 0631054938900019



## 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

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

Böylelikle;

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

Rakamla; **13.000.000,00-TL** ve Yazıyla; **(On Üç Milyon Türk Lirası)**

**Taşınmazların aylık toplam kira bedelinin 80.000 TL olacağı tespit edilmiştir.**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 15.340.000,00,-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\$:7.9000 TL ve 1€: 9.4000 dir.*

Mehmet AFŞAR Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406225	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

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

Δ İnşaat Sözleşme Örneği ve Diğer Belgeler

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

NET KURUMSAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/İ  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256F  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00  
Mersis No: 0631054938900019



NET KURUMSAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınp. Şk.No:17/1 Yarımahalle/ANI  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe Y.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256691  
[www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr) Sermaye:1.200.000,00 - TL  
Mersis No: 0631054938900019