



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1738

Aralık, 2021

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Erniyet Mh. Sınır Sk.No:17/2 Yehimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 64 Faks: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



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	01.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1738
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Şişli İlçesi ve Meşrutiyet Mahallesi, 954 Ada 62 numaralı parselde bulunan "ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGİR APARTMAN" nitelikli gayrimenkulün piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, kırk altı (46) 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 487 00 34
Maltepe V.D. 631 054 97 89 Tic.Sic.No:258696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0831054938900019

İÇİNDEKİLER

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

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıno. Sk.No: 7/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 22 89 Tic. Sic. No: 258996
www.netgd.com.tr Sermaye: 1.200.000,00 TL
Mersis No: 0631054938900019

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	11
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	16
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	17
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	17
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	17
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	18
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	20
5.2	Maliyet Yaklaşımı	24
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	25
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	27
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	29
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	29
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	29
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 İle 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 ise, 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.....	30
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	30
7.	SONUÇ	30
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	30
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	31
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	32
9.	RAPOR EKLERİ.....	32

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:171 Yenimahalle ANK.
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 95 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No: 0831054938900019

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2021-1738 / 01.12.2021
Değerleme Konusu ve Kapsamı	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.
Taşınmazın Açık Adresi	19 Mayıs Mah. Halaskargazi Caddesi No: 214 Halkbank Şişli Şubesi Şişli / İstanbul UAVT: 1700237694
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Şişli İlçesi ve Meşrutiyet Mahallesi, 954 Ada 62 numaralı parselde bulunan "ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGİR APARTMAN" nitelikli vasıflı taşınmaz.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Halihazırda Halkbank şubesi olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Söz konusu taşınmaz ile ilgili Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 954 Ada 62 numaralı parselin "24.06.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında "Konut + Ticaret" alanı içerisinde, Bitişik-Blok Nizam, Hmax: 27,50m (9 Kat) yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Konu taşınmazın tapu kayıtlarında tasarrufunu kısıtlayacak herhangi bir şerh, ipotek kaydı bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	28.000.000,00-TL (Yirmi Sekiz Milyon Türk Lirası)
KDV Dahil Piyasa Değeri	33.040.000,00-TL (Otuz Üç Milyon Kırk Bin Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumları, yapı kalitesiyle birlikte her kat incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Buğra Uğur YAP - SPK Lisans No: 408393 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. Sıny. Sk.No:17/1-Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 97 89 Tic.Sic.No:258696
www.netgd.com.tr Şirket Yürütme:1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0631054938900019

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 01.10.2021 itibariyle başlanmış 30.11.2021 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 01.12.2021 tarihinde Özel 2021-1738 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Şişli İlçesi ve Meşrutiyet Mahallesi, 954 Ada 62 numaralı parselde bulunan "ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGİR APARTMAN" nitelikli vasıflı 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 21.01.2021 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 2019 – 1088 ve 2020-1254 Talep Numaralı Rapor ile Pazar değerine 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 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 : 1.020.000.000,-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, Şişli İlçesi ve Meşrutiyet Mahallesi, 954 Ada 62 numaralı parsel üzerinde mevcut banka şubesi binasının 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 88 Tic.Sic.No:250696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0831054938900019

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 19 Mayıs Mahallesi, 954 Ada 62 numaralı parselde üzerinde bulunan Halkbank Şubesidir. Ana gayrimenkul, Şişli ilçesinin merkezinde, bu semtin ana arterlerinden olan Halaskagrazi Caddesi üzerinde 200,00 m² yüzölçüme sahip arsa üzerine kurulmuştur. Mecidiyeköy Meydanına yaklaşık 1km mesafededir. Yakın çevresinde bilinen bazı noktalar şu şekildedir: Taksim Meydan, Mecidiyeköy Meydan, Cevahir AVM Ana gayrimenkul İstanbul şehrinin merkezinde konumludur. 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: 41.060279 Boylam: 28.987655

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:250696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0631054938900019

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul - Şişli
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Meşrutiyet
CİLT - SAYFA NO	: 21 / 2013
ADA - PARSEL	: 954 / 62
YÜZÖLÇÜM	: 200,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGİR APARTMAN
TAŞINMAZ ID	: 24671542
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 02.11.2010 / 13324 (Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması)

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 13.10.2021 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazın tapu kaydı rapor ekinde bilgilerinize sunulmuştur.

Beyan:- 954 ADA 12 PARSELLE ARASINDAKİ DUVAR MÜŞTEREKTİR.

İrtifak:A.H : BU PARSEL LEHİNE 63 PARSEL ALEYHİNE KROKİDE SARI BOYA İLE BOYANAN KISIMDA MECRA İRTİFAK HAKKI (26/07/1966 tarih 5507 yevmiye ile.)

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: 13324 Tarih: 02.11.2010 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

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 954 Ada 62 numaralı parselin "24.06.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında "Konut + Ticaret" alanı içerisinde, Bitişik-Blok Nizam, Hmax: 27,50m (9 Kat) yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Parselin kamusal alana terki bulunmamaktadır. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde değildir.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımsır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 / 54 93 89 Tic.Sic.No:250696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900010

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

Söz konusu gayrimenkul için Şişli 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: 14.10.1965 tarih ve 7698 sayılı (Dosya içerisinde bulunamamış olup iskan belgesindeki bilgiler referans alınmıştır.

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 02.06.1967 tarih 2520 sayılı

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 müstakil yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmaz için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Şişli, İstanbul İlinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli doğudan Beşiktaş, kuzeyden ve batıdan Kağıthane ve güneyden Beyoğlu ilçeleri ile çevrilidir. Harbiye, Pangaltı, Kurtuluş, Osmanbey, Nişantaşı, Teşvikiye ve Şişli'nin görünümü 1920'lerden sonra değişime uğradı. Bu semtlerdeki bahçe içindeki ev ve konakların yerini yavaş yavaş apartmanlar almaya başladı. Apartmanlaşmanın yaygınlaşması eski ulaşım yollarının çok belirgin caddeler haline gelmesine yol açtı. 1920'ler ve 1930'larda Şişli ve çevresi, varlıklı kimselerin bir apartman ya da apartman dairesi edinmek istedikleri ve bunun moda olduğu gözde semtler haline geldi. 1950'li yıllardan itibaren başlayan, İstanbul'a yoğun göç dalgası sonucunda Şişli'nin kuzeyinde Çağlayan ve Gültepe semtleri oluşmaya başladı. Bir köy olan Kağıthane'nin nüfusu da hızla artmaya başladı. Yoğun nüfus artışı sonucunda, Beyoğlu'na bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli, 1954'te yapılan bir düzenlemeyle ilçe yapıldı. Şişli ilçe olduğunda Kağıthane ve Ayazağa da Şişli ilçesi'ne bağlı köylerdi. 1960'larda emekli subaylar ve gazeteciler için yapılan sitelerle Esentepe ve Gayrettepe semtleri ortaya çıktı, Mecidiyeköy'deki bahçeli evlerin yerini de apartmanlar almaya başladı. Gençlerin göç hareketleri sonucunda ilçenin kuzeyinde Hürriyet, Örnektepe, Kuştepe ve Çeliktepe adlarıyla yeni semtler oluştu. Kağıthane yoğun bir sanayi merkezi haline gelirken Bomonti çevresindeki fabrikalarda çoğaldı.

Büyükdere Caddesi'nin batı kenarında da birçok yeni fabrika kuruldu. 1970'e gelindiğinde Şişli İlçesi'nin nüfusu çeyrek milyonu aşmıştı. Beyoğlu'nun 1970'lerde geçirdiği bazı olumsuzluklar sonucunda ünlü mağazalar ve alışveriş mekanları Harbiye, Nişantaşı, Osmanbey ve Şişli semtlerine kaydı. Böylece alışveriş merkezi haline gelen önemli caddelerde eskiden beri ikametgah olarak oturlan apartman daireleri de işyeri olarak kullanılmak üzere kiraya verildi ya da satıldı. 1980'lerde, Halaskargazi, Rumeli ve Valikonagi caddeleri İstanbul'un en gözde alışveriş merkez haline geldi. Bu gelişim daha sonra Mecidiyeköy, Gayrettepe ve Esentepe'yi de içine aldı. Bu semtlerde Büyükdere ve Yıldız Posta caddeleri kenarında eskiden ikametgah olarak kullanılan apartman daireleri giderek iş yerine dönüştü. 1970'lerde oto tamirhanelerinin Dolapdere'den kaldırılması amacıyla Çeliklepe'nin kuzeyinde bir sanayi sitesi kuruldu. Aynı bölgenin çevresinde Sanayi Mahallesi adlı yeni yerleşme oluştu. Aynı dönemde nüfusu hızla artan Kağıthane'ye daha iyi hizmet götürebilmek için aynı bölge belediye yapıldı. 1980'lerde Şişli ilçesi bütünüyle kentsel alan içine katıldı. Böylece Kağıthane ve Ayazağa köy statüsünden çıktı. Şişli'nin nüfusu, 1980'lerin ortalarına gelindiğinde yarım milyonu aşmıştı. 1987'de Kağıthane'nin ilçe yapılarak Şişli'den ayrılmasıyla ilçenin nüfusu yarı yarıya düştü. Gene bu bölünmeyle Şişli ilçesi toprakları ikiye ayrıldı. Kuzey kesimindeki Ayazağa askeri ve sanayi alanları ile düşük nüfus yoğunluğuyla güney bölgesine göre farklılıklar gösterdi. 1990'lar ve 2000'lerde Büyükdere Caddesi üzerine yapılan yüksek katlı rezidans ve işyeri amaçlı olarak inşa edilen binalarla tekrar değişim yaşamaktadır. Dolayısıyla, Şişli'nin merkez ve Ayazağa ilçelerinin her ikisi de bir sanayi bölgesidir. (İstanbul'un New York ve Tokyo'su da Şişli-Kağıthane-Beşiktaş üçgenidir. Şişli ilçesi yaşadığı hızlı değişim sonucunda, İstanbul ve Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Kuzeydeki Maslak ve çevresi, 1980'lerden itibaren bazı bankalar ve firmaların merkez olarak tercih ettikleri bir çalışma alanı haline geldi. 2012 yılında yapılan idari düzenlemeyle ilçenin kuzey öbeğini oluşturan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri Şişli'den ayrılarak Sarıyer ilçesine bağlandı.

ŞİŞLİ Nüfus: 266.793

Şişli nüfusu 2020 yılına göre 266.793.

Bu nüfus, **129.931** erkek ve **136.862** kadından oluşmaktadır.

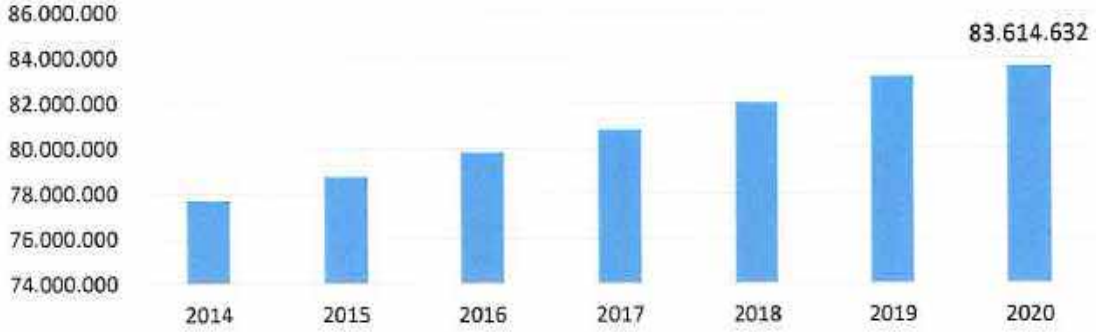
Yüzde olarak ise: **%48,70** erkek, **%51,30** kadındır.

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

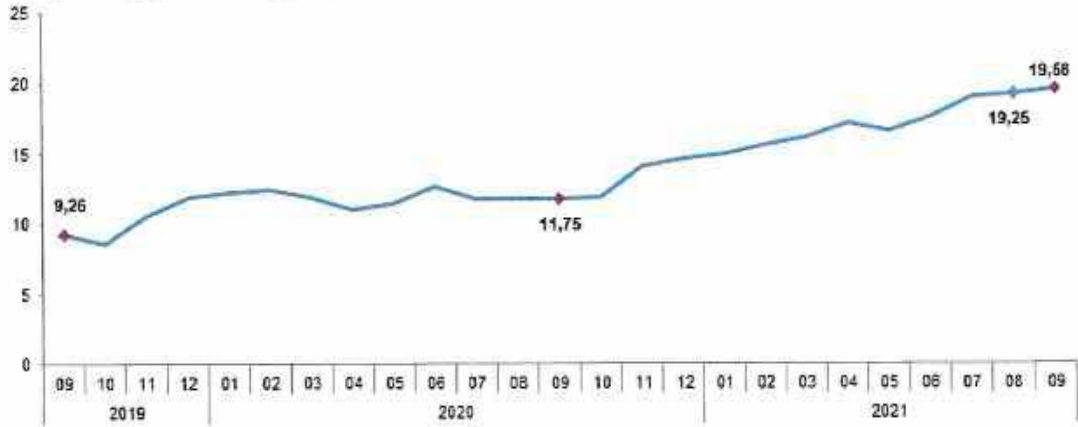
Yıllara Göre Türkiye Nüfus Verileri - TÜİK



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

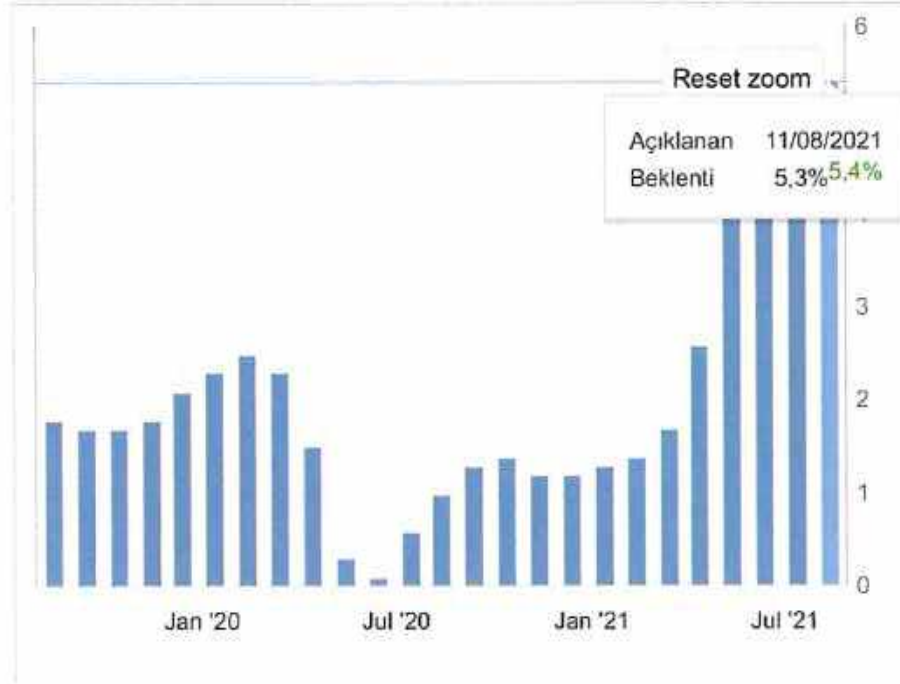
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2021



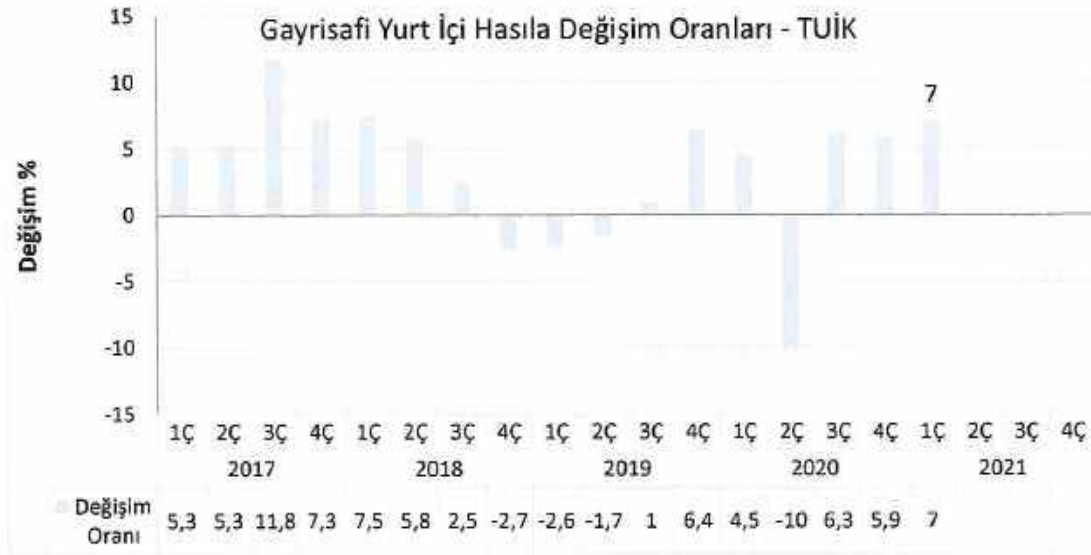
TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TÜİK.)

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıgır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 407 00 61 Fax:0312 457 00 34
Maltepe V.D. 631 054 83 89 Tic.Sic.No:250696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL
Mersis No:0631054938900019



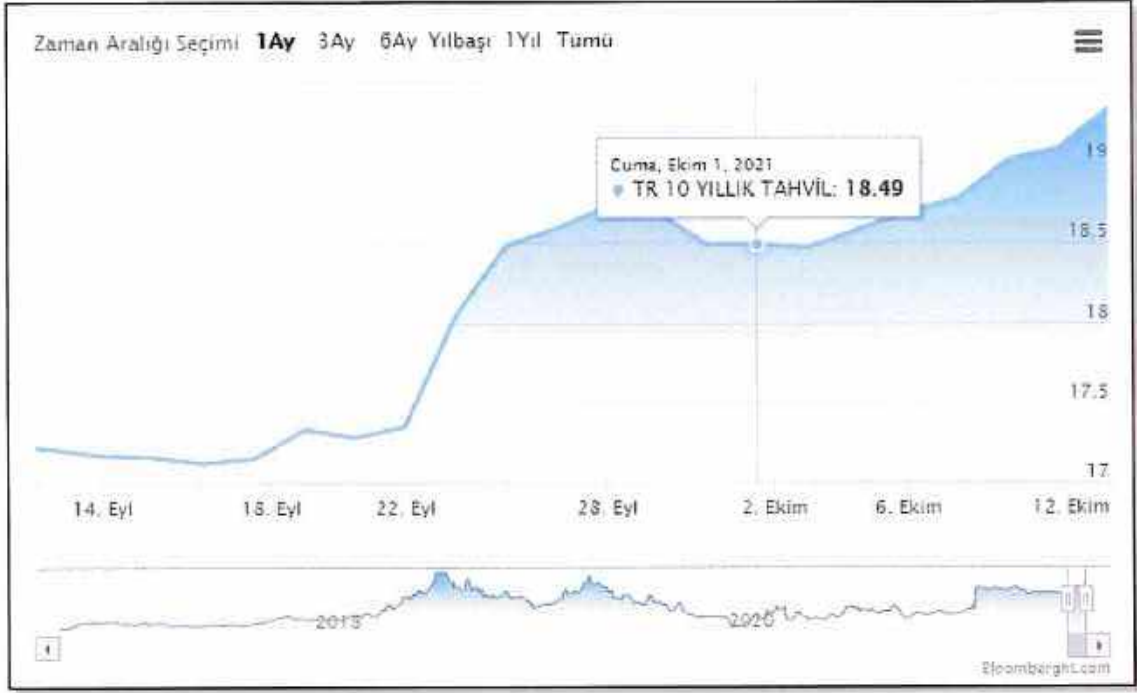
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

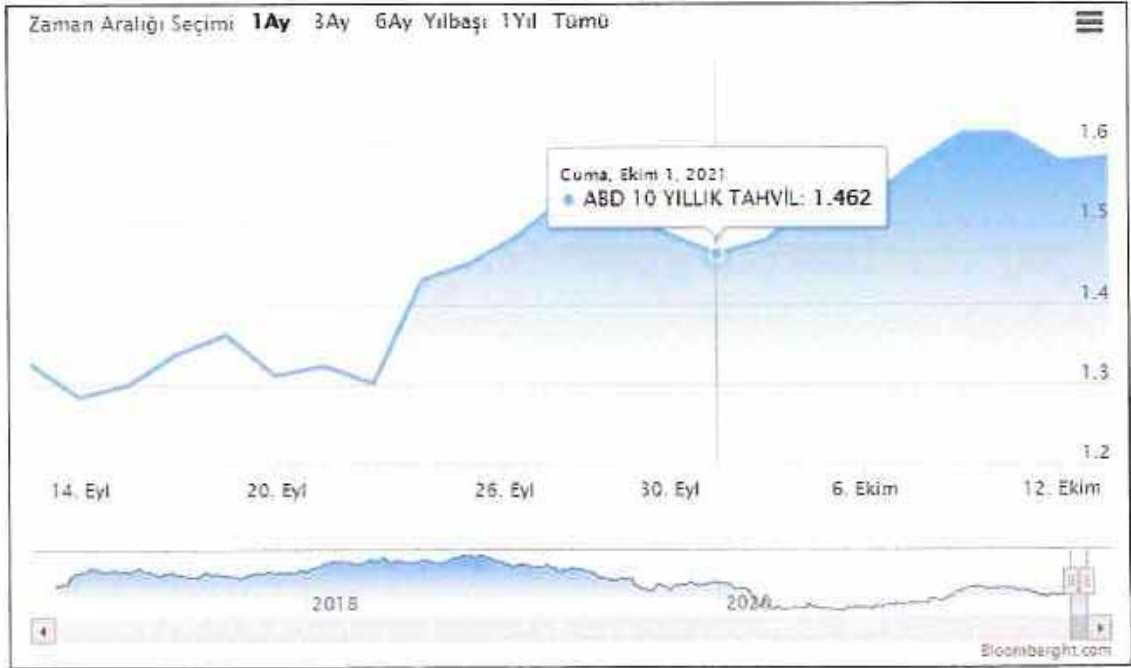


Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYİH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır. 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,7, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,9 artmıştır. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

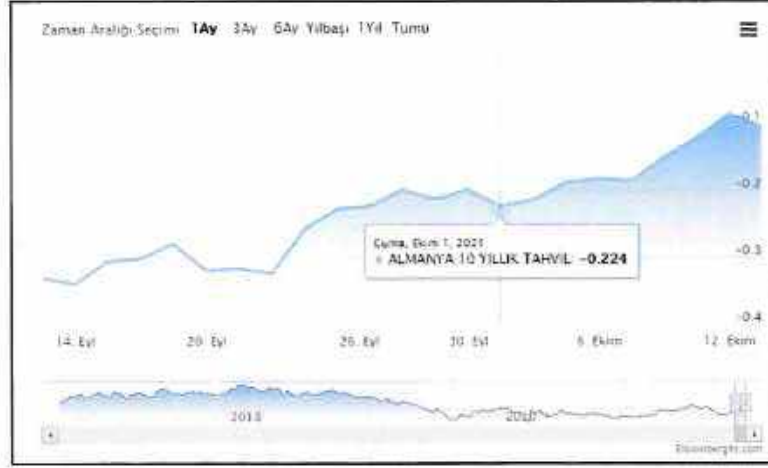


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyredirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

NET KURUMSAL
Emniyet Mh. Sınıf SK.No:17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D.631 054 83 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No: 0631054938900019

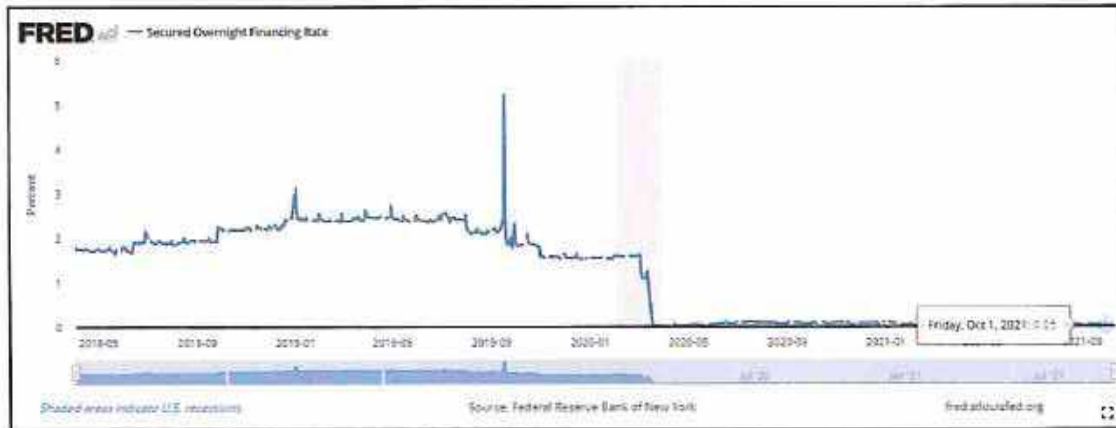


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi:



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.



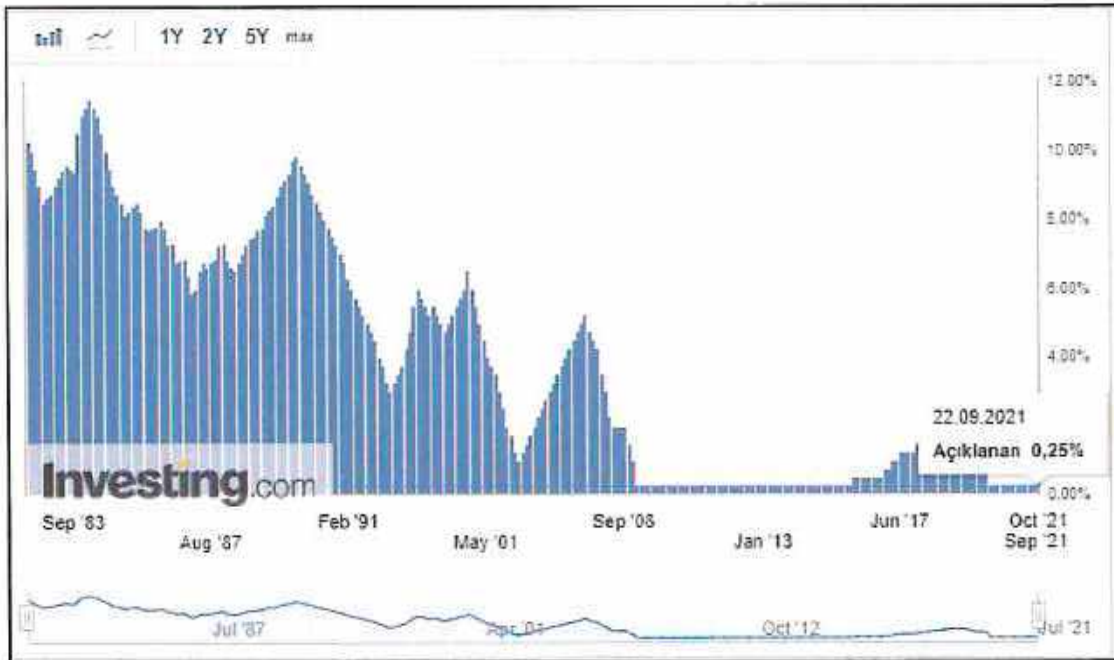
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Ekimsonrası 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Akmerkezi Kat: 5
Tel: 0312 467 00 61 Fax: 0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No: 25669
www.netgd.com.tr Sermaye: 1.200.000,00 TL
Mersis No: 0631054938900011

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına seyrine devam etmektedir.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıfır Sk.No:171 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 531 054 93 89 Tic.Sic.No:25669F
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No: 0631054938900010

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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

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

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

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

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2. çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumsuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

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.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 031 05 93 89 Tic.Sic.No:250696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No: 0631054938900019

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu ana gayrimenkul 200,00m² yüzölçümlü arsa üzerine 2 bodrum, zemin, 8 normal kattan oluşmakta olup, bitişik nizam betonarme yapı tarzında yapılmış "Halkbank Şubesi" olarak kullanılan bir yapıdır. Ekspertize konu taşınmaz onaylı mimari projesine göre brüt: 1.961 m² kapalı alana sahiptir.

2. Bodrum Kat; projesine göre kazan dairesi, arşiv ve tesisat odası düzeninde yaklaşık 200 m² brüt alanlıdır.

1. Bodrum Kat; projesine göre sığınak, arşiv, kasalar, kalorifer dairesi ve tesisat odası düzeninde yaklaşık 200 m² brüt alanlıdır.

Zemin Kat; projesine göre bina girişi, danışma, asansör, merdiven, servis holü, vezne, müşteri holü, müdür muavini odası düzeninde yaklaşık 177 m² (+24m² Teras) brüt alanlıdır.

8 Normal Katın her biri; projesine göre servis holü, yönetici odası, wc-lavabo ve birim odaları

düzeninde yaklaşık 170 m² brüt alanlıdır. Ayrıca her katta yaklaşık 30m² alanlı balkon mevcut olup yangın merdiveninin yan kısmı olarak kullanılması sebebiyle kapalı alana dahil edilmemiştir.

Taşınmaz toplamda 1.937 m² (+24m² Teras + 240m² balkon) brüt alanlıdır. Binanın bodrum ve zemin katları banka şubesi, normal katları ise 1. bölge müdürlüğü olarak hizmet vermektedir. Bodrum ve zemin katlar genelinde iç ortak alanlar granit seramik, pvc ile kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, tavanlar alçıpan asma tavan şeklindedir. Ana girişi zemin kat seviyesinden seviyesinden yapılmaktadır. Binanın dış cephesi sıva üzerine boyalıdır. Normal katların ofis, toplantı odası gibi kısımlarında zeminler laminat parke, wc, hol gibi kısımlarında ise seramik kaplamadır. Merdivenler mermer, korkuluklar alüminyum doğramadır. Bina içerisinde 1 adet asansör bulunmaktadır. Yapıda 1 adet yangın çıkış merdiveni mevcuttur. Bina da 24 saat güvenlik, yangın alarmı, söndürme spring sistemi, kamera ve her türlü alt yapı mevcuttur. Ana gayrimenkul fiziki ve teknik açıdan genel olarak bakımlı, iyi kalitede malzeme ve işçilik kullanılmış, yıpranmamış bir haldedir. Yerinde ihtiyaca göre bölmeler yapılmıştır.

**Rapora konu taşınmazın 1937m² kapalı alanı bulunmakta olup zemin katta 24m² teras ve her normal katta 30m² balkon bulunmaktadır. Anılan açık alanlar, maliyet değerine şerefiye olarak yansıtılmıştır.

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 bir durumu bulunmamaktadır.

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

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan ana gayrimenkul Halkbank Şişli Şubesi olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

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

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

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

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

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:1/1 Yenimahalle
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 49 Tic.Sic.No:258696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No: 0631054938900019

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede 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 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın konumda, Halaskargazi Caddesi üzerinde konumlu, 300m² alanlı olduğu beyan edilen 275 m2 olduğu düşünülen dükkan 14.500.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz konum, kullanım alanı ve iç bakım durumu açısından konu mülk ile benzer durumdadır.

Ram10 Gayrimenkul: 0542 330 20 51

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın konumda, Halaskargazi Caddesi üzerinde konumlu, 320m² alanlı olduğu beyan edilen 290 m2 olduğu düşünülen dükkan 14.000.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz konum, kullanım alanı ve iç bakım durumu açısından konu mülk ile benzer durumdadır.

Vip Guide Gayrimenkul: 0533 281 00 00

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınoğlu Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 681 054/23 89 Tic.Sic.No:258696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No:0631054938900019

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın konumda, Halaskargazi Caddesinin paralel caddesinde konumlu, 530m² alanlı olduğu beyan edilen 450 m² olduğu bilinen öğrenilen dükkan 21.000.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konum olarak taşınmaza nazaran dezavantajlıdır.

Acaristan Gayrimenkul: 0533 666 33 23

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın konumda, Halaskargazi Caddesinin paralel caddesinde konumlu, 70m² alanlı olduğu öğrenilen dükkan 3.850.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz konum olarak taşınmaza nazaran dezavantajlı olup küçük alanlı olması sebebiyle şerefiye düşük yansıtılmıştır.

Smart Proje Gayrimenkul: 0532 615 60 88

Emsal 5 [Satılık Ofis]: Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan yaklaşık 34 yıllık binada konumlu 230m² olduğu öğrenilen ofis, 3.000.000-TL bedel ile satılıktır.

KW Ekol Gayrimenkul: 0544 474 24 48

Emsal 6 [Satılık Ofis]: Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan yaklaşık 25 yıllık binada konumlu 65m² olduğu öğrenilen ofis, 650.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum olarak dezavantajlıdır.

Piramit Gayrimenkul: 0507 949 87 34

Emsal 7 [Satılık Ofis]: Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan yaklaşık 34 yıllık binada konumlu 110m² olduğu öğrenilen ofis, 1.300.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum olarak dezavantajlıdır.

Sahibinden Kiralık: 0544 474 24 48

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN -OFİS)														
İçerik	SATILIK DÜKKAN								SATILIK OFİS					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	
Brüt alanı (m ²)	275,00m ²	290,00m ²	450,00m ²	70,00m ²	230,00m ²	65,00m ²	110,00m ²							
Satış fiyatı	14.500.000 TL	14.000.000 TL	21.000.000 TL	3.850.000 TL	3.000.000 TL	650.000 TL	1.300.000 TL							
m ² birim fiyatı	52.727 TL	48.276 TL	46.667 TL	55.000 TL	13.043 TL	10.000 TL	11.818 TL							
Pazarlık	5% -	5% -	5% -	5% -	5% -	5% -	5% -	5% -	5% -	5% -	5% -	5% -	5% -	5% -
Konum şerefiyesi	0% +	0% +	10% +	5% +	0% -	10% +	10% +	0% -	0% -	10% +	10% +	0% -	0% -	0% -
Kullanım alanı şerefiyesi	0% -	0% -	0% -	10% -	0% -	0% -	0% -	0% -	0% -	0% -	0% -	0% -	0% -	0% -
Yapı kalitesi şerefiyesi	0% +	0% -	0% -	0% +	0% +	0% -	0% -	0% +	0% +	0% -	0% -	0% -	0% -	0% -
İndirgenmiş birim fiyat	50.091 TL	45.862 TL	49.000 TL	49.500 TL	12.391 TL	10.500 TL	12.409 TL							
Ortalama Birim fiyat	48,613TL/m ²								11,767TL/m ²					

Emsal 8 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmaz ile aynı bölgede, sokak üzerinde konumlu binanın 2. katında yer alan, 115m² olduğu tahmin öğrenilen ofis, aylık 5.700-TL bedel ile kiralıktır.

RAM10 Gayrimenkul: 0542 330 20 51

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
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. 631 024 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No: 0631054938900019

Emsal 9 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmaz ile aynı bölgede, sokak üzerinde konumlu binanın 2. katında yer alan, 130m² olduğu tahmin öğrenilen ofis, aylık 8.000-TL bedel ile kiralıktır. Emsal yeni yapı içerisinde olup avantajlıdır.

KW Ekol Gayrimenkul: 0544 474 24 48

Emsal 10 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binanın zemin katında yer alan, taşınmaz ile benzer konum ve iç bakım durumuna sahip 90m² alanlı dükkan aylık 25.000-TL bedel ile kiralıktır.

Rehamedin Emlak: 0533 778 00 79

Emsal 10 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binanın zemin katında yer alan, taşınmaz ile benzer konum ve iç bakım durumuna sahip 110m² alanlı dükkan aylık 30.000-TL bedel ile kiralıktır.

RAM10 Gayrimenkul: 0542 330 20 51

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN -OFİS)									
İçerik	KİRALIK OFİS				KİRALIK DÜKKAN				
	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	
Brüt alanı (m ²)	115,00m ²	130,00m ²	90,00m ²	110,00m ²					
Kiralık fiyatı	5.700 TL	8.000 TL	25.000 TL	30.000 TL					
m ² birim fiyatı	50 TL	62 TL	278 TL	273 TL					
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum şerefiyesi	0%	+	0%	+	10%	+	10%	+	
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	+	10%	+	0%	-	0%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	47 TL	65 TL	292 TL	286 TL					
Ortalama Birim fiyat	56TL/m²				289TL/m²				

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



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

Rapora konu taşınmazın bulunduğu cadde ve yakın çevresinde satılık/satılmış, kiralık/satılık arsa, bina emsaline rastlanmamıştır. Taşınmazın İstanbul İlinin ticari hareketliliği yüksek Halaskargazi Caddesinde olması, yapının kullanım amaç ve şeklinin hizmet/ticari nitelikli olması, bölge ihtiyacına cevap verebilecek seviyede olması, imar durumu, yapılaşma oranı, gibi etkenler dikkate alınmıştır. Taşınmazın arsa değeri tespit edilirken bölgede detaylı araştırma yapılmış ancak satılık/satılmış aynı veya farklı lejanta sahip arsa emsali bulunamamıştır. Bu sebeple arsa değeri raporun 5.4 maddesinde belirtilen proje geliştirme analizine göre belirlenmiştir. Söz konusu parselin konumlu olduğu aksın çevre teşekkülü incelenmiş zemin katlar dükkân/işyeri, normal katların ofis ağırlıklı yapılaştığı gözlenmiştir. Bu doğrultuda bina değerine ulaşmak için bölgede bulunan dükkân ve ofis emsalleri ile aşağıda bulunan tablo düzenlenmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

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

Kat	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Nihai Değer (TL)
2.Bodrum	200,00	₺4.250,00	₺850.000,00
1.Bodrum	200,00	₺9.750,00	₺1.950.000,00
Zemin Kat	177,00	₺48.305,08	₺8.550.000,00
1. Normal Kat	170,00	₺14.705,88	₺2.500.000,00
2. Normal Kat	170,00	₺12.352,94	₺2.100.000,00
3. Normal Kat	170,00	₺12.352,94	₺2.100.000,00
4. Normal Kat	170,00	₺12.352,94	₺2.100.000,00
5. Normal Kat	170,00	₺12.352,94	₺2.100.000,00
6. Normal Kat	170,00	₺12.352,94	₺2.100.000,00
7. Normal Kat	170,00	₺12.352,94	₺2.100.000,00
8. Normal Kat	170,00	₺9.117,65	₺1.550.000,00
GENEL TOPLAM	1.937,00	-	₺28.000.000,00

Rapora konu 954 ada 62 parsel için mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan piyasa değeri **28.000.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Emniyet Mh. Sınır Şiş.No:1/1 Yenimahalle/ANK.
 Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
 Maltepe V.D. 631 054 99 89 Tlc.Sic.No:250696
 www.netgd.com.tr Şirket Sermaye:1.200.000,00 TL
 Mersis No: 0831054938900019

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Söz konusu parselin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu cadde ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer veya eş nitelikte emsal olabilecek arsalar bulunmamaktadır. Ayrıca bölge emlakçılarının görüşleri de gerçeği yansıtır görüşler olmamakta olup beyan edilen değerler arasında büyük farklılıklar olduğu görülmüştür. Bu sebeple arsa değerine ulaşmak için proje geliştirme yönteminden faydalanılmıştır. Raporun 5.4 maddesinde mevcut imar durumuna göre proje geliştirme tablosu ve detayları bulunmakta olup yapılan proje geliştirme sonrasında (Mevcut imar durumu baz alınmıştır.) arsa birim değeri olarak yaklaşık 108.000 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
200 m ²	X	108.000 TL/m ²	=	21.600.000-TL

Değer düzeltmesi yapılarak 954 ada 62 parsel için mevcut durum arsa değeri **21.600.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazın 1937m² kapalı alanı bulunmakta olup zemin katta 24m² teras ve her normal katta 30m² balkon bulunmaktadır. Anılan açık alanlar, maliyet değerine şerefiye olarak yansıtılmıştır. Söz konu yapının ilk ruhsatı 1967 yılı olmasına rağmen mahallinde yapılan incelemede binanın bakımlı olduğu görülmüş ve yıpranma süresi maliyet hesabında dikkate alınmamıştır. Taşınmazın ruhsat ve iskan belgelerinde yapı birim maliyeti belirtilmemiş olup yerinde yapılan gözlemlerde yapı birim maliyeti 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 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" esasına göre belirlenmiştir. Buna göre;

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Amortisman / Yıpranma		Mevcut Yapı Değeri TL
1.937,00 m ²	x	2.480,00 TL/m ²	x	0,76	=	~ 3.650.000,00-TL

Değer düzeltmesi yapılarak 954 ada 62 parsel üzerinde bulunan yapının toplam mevcut durum değeri **3.650.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Maliyet yaklaşımı yöntemine göre de yapı toplamı için raporun ilgili maddelerinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilmiştir.

Arsa Değeri		Yapı Değeri		Arsa + Yapı Değeri Toplamı
21.600.000 TL	+	3.650.000 TL	=	25.250.000,00 TL

Sonuç olarak maliyet yöntemine göre toplamda **25.250.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Mevcut Yapı Değeri TL
1.937,00 m ²	x	2.480,00 TL/m ²	=	4.803.760,00-TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (İndirgemesi) 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 süre için nakit akışı tahminlerinin en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu

hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

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

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde Ana gayrimenkul vasfındaki taşınmaz içerisinde (Kat İrtifakı kurulu değildir.) normal katlarda ofis nitelikli olarak düşünülen taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 17 yıl, zemin kat dükkân nitelikli olarak düşünülen taşınmazlarda ise bu süre ortalama yaklaşık 13,5 yıl, 1.bodrum kat dükkânların ~ 15 yıl, 2. Bodrum kat dükkânların ise 18 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre normal kat ofisler için 0,058 (%5,88) zemin kat dükkân için 0,074 (%7,40) 1.bodrum kat dükkânlar için 0,066 (%6,66), 2. Bodrum kat dükkânlar için 0,550 (%5,50), olarak yaklaşık kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Ana gayrimenkulde bodrum katlar, zemin kat ve normal katlar kendi içinde farklı nitelik ve şerefiye içerdiklerinden dolayı her biri için ayrı hesaplama yapılmıştır.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıf. Sk.No)17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 / Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 83 89 Tic.Sic.No:258696
www.netgd.com.tr / Sermaye:1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0631054938900019

KATLAR	NİTELİK	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ ~ (TL)
2.BODRUM KAT	ORTAK ALAN	200,00	21,10	₺4.220,00	₺50.640,00	/	0,0550	₺920.727,27
1.BODRUM KAT	DÜKKAN	200,00	60,00	₺12.000,00	₺144.000,00	/	0,0660	₺2.181.818,18
ZEMİN KAT	DÜKKAN	177,00	285,00	₺50.445,00	₺605.340,00	/	0,0740	₺8.180.270,27
1.NORMAL KAT	OFİS	170,00	80,00	₺13.600,00	₺163.200,00	/	0,0588	₺2.775.510,20
2.NORMAL KAT	OFİS	170,00	55,00	₺9.350,00	₺112.200,00	/	0,0588	₺1.908.163,27
3.NORMAL KAT	OFİS	170,00	55,00	₺9.350,00	₺112.200,00	/	0,0588	₺1.908.163,27
4.NORMAL KAT	OFİS	170,00	55,00	₺9.350,00	₺112.200,00	/	0,0588	₺1.908.163,27
5.NORMAL KAT	OFİS	170,00	55,00	₺9.350,00	₺112.200,00	/	0,0588	₺1.908.163,27
6.NORMAL KAT	OFİS	170,00	55,00	₺9.350,00	₺112.200,00	/	0,0588	₺1.908.163,27
7.NORMAL KAT	OFİS	170,00	55,00	₺9.350,00	₺112.200,00	/	0,0588	₺1.908.163,27
8.NORMAL KAT	OFİS	170,00	43,00	₺7.310,00	₺87.720,00	/	0,0588	₺1.491.836,73
TOPLAM		1.937,00		₺143.675,00	₺1.724.100,00		0,0639	₺26.999.142,26

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu ana taşınmaz katlara göre kullanım niteliği şeklinde ayrı ayrı değerlendirilmesi neticesinde piyasa değeri için toplamda **27.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Bölgede yapılan incelemeler ve edinilen geçmiş veriler ışığında emsal araştırmalarına göre ofisler için kat ve cephesine göre 50 TL/m² – 60 TL/m² arasında, dükkânlar cadde cephesi, tabela avantajı, kullanım alanı, ara ve kör nokta durumuna göre ise 250-300 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	NİTELİK	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
2.BODRUM KAT	ORTAK ALAN	200,00	21,10	₺4.220,00
1.BODRUM KAT	DÜKKAN	200,00	60,00	₺12.000,00
ZEMİN KAT	DÜKKAN	177,00	285,00	₺50.445,00
1.NORMAL KAT	OFİS	170,00	80,00	₺13.600,00
2.NORMAL KAT	OFİS	170,00	55,00	₺9.350,00
3.NORMAL KAT	OFİS	170,00	55,00	₺9.350,00
4.NORMAL KAT	OFİS	170,00	55,00	₺9.350,00
5.NORMAL KAT	OFİS	170,00	55,00	₺9.350,00
6.NORMAL KAT	OFİS	170,00	55,00	₺9.350,00
7.NORMAL KAT	OFİS	170,00	55,00	₺9.350,00
8.NORMAL KAT	OFİS	170,00	43,00	₺7.310,00
TOPLAM		1.937,00		₺143.675,00

Bu duruma göre taşınmazın toplam kira değeri **143.500 TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Mah. Sıfır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 531 064 93 89 Tic.Sic.No:250696
www.netku.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900019

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 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 Arsaaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaz arsasına benzer nitelikte emsal arsa bulunamamıştır. Bölge emlakçılarının beyanları ise tutarsızlık göstermekte olup verilen beyanlar arasında büyük değer farklılıkları oluşmuştur. Bu sebeple arsa değerine ulaşmak için proje geliştirme yönteminden faydalanılmıştır. Şişli belediyesinden alınan bilgiye göre parsel üzerine tam oturacak şekilde yapı yapılabileceği öğrenilmiştir. Bölgede benzer yapılarda normal katlarda çıkma yapılmadığı, ancak asma kat yapıldığı görülmüş ve proje geliştirme yöntemi 2 bodrum, zemin, asma ve 8 normal kat olarak yapılmıştır.

ŞİŞLİ BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINAN BİLGİLERE GÖRE ; KONUT+TİCARET ALANI - BİTİŞİK NİZAM- 9 KAT - HMAKS: 27,50 M		
Kat Karşılığı	60%	
Arsa Alanı	200,00	
TAKS		
KAKS		
Ruhsat Alanı	2100,00	
Yapı Birim Maliyeti	3.000,00 ₺	
Proje Maliyeti	6.300.000,00 ₺	
Mesken		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
82,50	16,000	16.000,00 ₺
21.120.000,00 ₺		
Toplam Ciro	40.720.000,00 ₺	
Arsa Sahibine Düşen Değeri	24.432.000,00 ₺	
Proje Süresi	24	
Proje Riski	5%	1.221.600,00 ₺
Finansman Maliyeti	6%	1.465.920,00 ₺
Arsa Değeri	21.744.480,00 ₺	
Arsa M2 Birim Fiyatı	108.722,40 ₺	
Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı		
Müteahhite Maliyet	6.300.000,00 ₺	
Müteahhit Geliri	16.288.000,00 ₺	
Kar /Zarar	9.988.000,00 ₺	
Arsayı Satın Alarak Proje Bedeli	28.044.480,00 ₺	
Müteahhit karı	12.675.520,00 ₺	
Karlılık Oranı	0,4520	
DÜKKAN / TİCARI		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
560,00	1,000	35.000,00 ₺
İşyeri Toplam Değeri		
19.600.000,00 ₺		
Dükkan Var mı?	EVET	
*Bölge ticari potansiyeli ve konumu göre alındığında müteahhitlerin kat karşılığı çalışma oranlarının minimum %55-60 oranında olacağına kanaat getirilmiştir. ** Bölgede yapılan araştırmalarda zemin kat dükkan birim değerleri 45.000 TL ile 50.000 TL/m2 civarındadır. Tabloda dükkan alanlarında 2.bodrum kat 1/6, 1.bodrum kat 1/5 ve asma kat 1/2 oranında indirgenerek hesaplanmış ve tek birim değer takdir edilmiştir. Yeni binada kaatta ofis birim değerleri ise 13.000-16.000 TL/m2 civarındadır. ** Bölgede yapılan araştırmalarda benzer yapılarda asma kat oluşturulduğu görülmüştür. 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 Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan taşınmazın değerlendirilmesine konu olmuştur. Müsterek 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 tek bir nizamda kullanılıyor olması, kat irtifakının bulunmaması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede 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 değerlendirilmiştir dikkate alınmış olup bu unsurlar neticesinde değer takdiri gerçekleştirilmiştir. Ulaşılan değerler birbirine yakınlık göstermekte ve anlamlıdır.

Gelir yaklaşımında, taşınmazın kat irtifakının kurulu olmaması, farklı kiralama stratejilerini nispeten içermeyecek olması, tek bir amaç doğrultusunda mevcut şekliyle tek bir kütle hacim olarak kullanılması gibi etkenler kira birim değerlerinde yüksek kırılımlara sebep olabileceğinden dolayı gelir yaklaşımı nihai yaklaşım olarak tercih edilmemiştir. Taşınmazın ana gayrimenkul vasfında olması, bölgede bu şekilde müstakil bir yapı emsali bulunmaması ve yakın zamanda satış görmemesi sebebiyle, kat kat toplam kullanım alanları üzerinden mevcut kullanım niteliklerine göre birer birim değer takdirinde bulunmuş ancak bu durumda kullanım alan, şekli sebebiyle birim değerde farklı değişiklikler yaratabileceği düşünülerek Pazar yaklaşımı nihai olarak tercih edilmemiştir.

Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç: **28.000.000,-TL**

Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç: **25.250.000, TL**

Gelir İndirgeme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç: **27.000.000,-TL**

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

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

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Raporun 3.3 maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak açıklanmıştır. Tapu kaydında yer alan müşterek duvar beyanı, bölgede bitişik nizamlı yapıların tamamı için konulmuştur. Mecra irtifak hakkı ise kanalizasyon geçişi olup taşınmazın tasarrufuna etkisi bulunmamaktadır.

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

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

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi 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.

HALKGYO
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 551 054 93 89 Tic.Sic.No:258696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No: 0631054938900019

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, 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 (a) ve (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki niteliğiyle GYO portföyünde bina olarak bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUC

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Şişli İlçesi ve Meşrutiyet Mahallesi, 954 Ada 62 numaralı parselde bulunan "ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGIR APARTMAN" nitelikli taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;


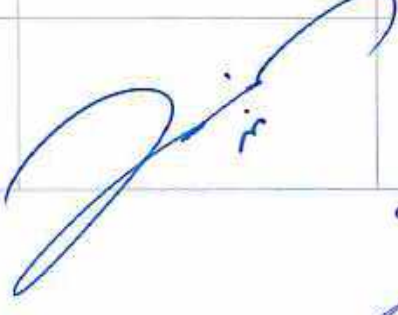
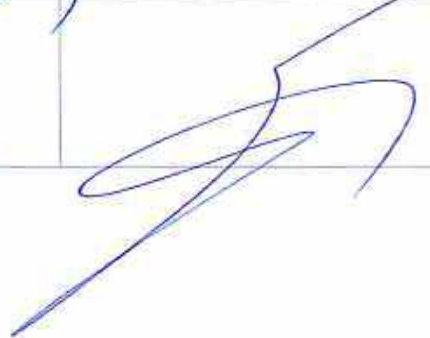
Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **28.000.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Yirmi Sekiz Milyon Türk Lirası)**

Taşınmazların tamamının aylık toplam KDV Hariç 143.500,00 TL bedel kira değeri takdir edilmiştir.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 33.040.000,-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\$:13,3803 TL'dir.*

<p>Buğra Uğur Yap Değerleme Uzman SPK Lisans No: 408393</p>	<p>Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622</p>	<p>Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418</p>
		

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:1/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 99 69 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No: 0831054938900019

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 ilgilimiz 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/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic. Sic.No:258696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0631054938900019

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/ Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:250696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-71
Mersis No: 0631054938900019