

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

418 ADA 145 PARSEL
(29 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
ŞİŞLİ/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2022/0036

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	8
4.1.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	8
4.1.1.	TAPU KAYITLARI.....	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	9
4.2.1.	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	10
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	10
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER	11
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	11
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	12
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER.....	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	12
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	13
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	17
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	17
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	18
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	18
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER.....	19

6.3.	BÖLGE ANALİZİ.....	20
6.3.1.	İSTANBUL İLİ.....	20
6.3.2.	ŞİŞLİ İLÇESİ.....	21
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	21
6.5.	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	22
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	24
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	24
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	24
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	24
8.1.1.	SATILIK VE KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	25
8.1.2.	SATILIK VE KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	26
8.1.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	27
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	27
8.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	28
8.4.	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	31
8.5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
8.5.1.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR ..	32
8.5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	32
8.5.3.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	32
8.5.4.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	32
8.5.5.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	32
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	34
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	34
11. BÖLÜM	GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	35

1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Raporu Hazırlayan Kurum : Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Dayanak Sözleşme Tarihi : 18 Mart 2022

Değerlenen Mülkiyet Hakları : Tam Mülkiyet

Ekspertiz Tarihi : 23 Mart 2022

Rapor Tarihi : 29 Mart 2022

Raporun Türü: Müşteri / Rapor No : Gayrimenkul Değerleme Raporu
2022/0036

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi : Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi,
No: 82, (418 Ada, 148 Parsel)
HalkBank Apt. Şişli/İSTANBUL

Tapu Bilgileri Özeti : İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi,
418 ada, 145 nolu parsel (Bkz. Ekler)

İmar Durumu : Dikilitaş Mahallesi 58 pafta, 418 ada, 148 nolu parsel Uygulama
İmar Planında kısmen H=Serbest E:3 olacak şekilde Ticaret Alanında, Alanında kalmaktadır.

Raporun Konusu : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

418 ADA 145 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 29 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	174.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	205.320.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Yrd.Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Abdullah YOLAŞAN (SPK Lisans Belge No: 918049)	<i>e-imzalıdır.</i> Ayhan TOPALOĞLU (SPK Lisans Belge No: 911254)	<i>e-imzalıdır.</i> Şeref EMEN (SPK Lisans Belge No: 401584)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: ADİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Mebusevleri Ayten Sokak, No: 22/7 Çankaya / ANKARA
TELEFON NO	: 0 312 213 55 00
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 05.11.2009
SERMAYESİ	: 1.500.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	272327

Not-1 : Şirket, 15 Şubat 2010 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 29.06.2012 tarih ve 13527 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu - Ümraniye / İSTANBUL
TELEFON NO	: (0216) 610 10 00 / (0216) 610 10 29
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.020.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.020.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 18.10.2010
FAALİYET KONUSU	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı Sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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

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

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemen 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 asil 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 değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 418 ada 145 no'lu parselde kayıtlı 29 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

4.1.1.TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	: Türkiye Halkbankası A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Şişli
KÖYÜ	: Dikilitaş
PAFTA NO	: --
ADA NO	: 418
PARSEL NO	: 145
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: ASMA KATLI İKİ MAĞAZA VE YİRMİBEŞ BÜROSU OLAN DOKUZ KATLI KARGİR İŞHANI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 2.054,80 m ²
KAT NO	: Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: Bkz. Tablo
ARSA PAYI	: Bkz. Tablo
YEVİMİYE NO	: 12975
CİLT NO	: Bkz. Tablo
SAYFA NO	: Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ	: 07.09.2007
BLOK	: Bkz. Tablo

TAPU KAYDI									
B.B.	UAVT	KAT	NİTELİK	ARSA PAYI			CİLT NO	SAYFİYE NO	MALİK
1	2073125359	1. BODRUM	BÜRO	1080	/	192000	31	2972	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
2	2072825363	1. BODRUM	BÜRO	1080	/	192000	31	2971	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
3	2072525377	1. BODRUM	BÜRO	630	/	192000	31	2973	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
4	2072225382	1. BODRUM	BÜRO	630	/	192000	31	2974	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
5	2071925396	1. BODRUM	BÜRO	2290	/	192000	31	2975	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
6	2071625400	1. BODRUM	BÜRO	2290	/	192000	31	2976	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
7	2071325415	1.BODRUM +ZEMİN	ASMA KATLI MAĞAZA	34500	/	192000	31	2977	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
8	2071025429	1.BODRUM +ZEMİN	ASMA KATLI MAĞAZA	34500	/	192000	31	2978	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
9	2070725433	1. NORMAL	BÜRO	3664	/	192000	31	2979	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.

10	2070425448	1. NORMAL	BÜRO	3664	/	192000	31	2980	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
11	2070125451	1. NORMAL	BÜRO	3664	/	192000	31	2981	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
12	2069825467	1. NORMAL	BÜRO	3664	/	192000	31	2982	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
13	2069525471	2. NORMAL	BÜRO	3720	/	192000	31	2983	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
14	2069225486	2. NORMAL	BÜRO	4920	/	192000	31	2984	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
15	2068925490	2. NORMAL	BÜRO	6560	/	192000	31	2985	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
16	2068625504	3. NORMAL	BÜRO	4083	/	192000	31	2986	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
17	2068325519	3. NORMAL	BÜRO	4083	/	192000	31	2987	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
18	2068025523	3. NORMAL	BÜRO	4083	/	192000	31	2988	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
19	2067725537	3. NORMAL	BÜRO	4083	/	192000	31	2989	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
20	2067425542	4. NORMAL	BÜRO	4160	/	192000	31	2990	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
21	2067125555	4. NORMAL	BÜRO	4160	/	192000	31	2991	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
22	2066825569	4. NORMAL	BÜRO	4160	/	192000	31	2992	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
23	2066525573	4. NORMAL	BÜRO	4160	/	192000	31	2993	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
24	2066225588	5. NORMAL	BÜRO	8600	/	192000	31	2994	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
25	2065925592	5. NORMAL	BÜRO	8600	/	192000	31	2995	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
26	2065625606	6. NORMAL	BÜRO	17772	/	192000	31	2996	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
27	2065325611	7. NORMAL	BÜRO	5734	/	192000	31	2997	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
28	-	8. NORMAL	BÜRO	5733	/	192000	95	9325	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
29	-	9. NORMAL	BÜRO	5733	/	192000	95	9326	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.

4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 21.03.2022 tarihi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların tamamı için alınan tapu kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

- **Beyanlar Hanesinde:**
- - YÖNETİM PLANI:28/02/1980
- **Serhler Hanesinde:**
- - *08/05/1981 TARİHİNDEN İTİBAREN SENELİĞİ 2.000.000 LİRADAN 10 YIL MÜDDETLERİ PAMUKBANK T.A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ 29/09/1981 YN:6996: 29/09/1981 - 6996
- * 08/05/1991 TARİHİNDEN BAŞLAMAK ÜZERE BEŞ YIL SÜRE İLE PAMUKBANK T.A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ 07/11/1991 YEV:5183 07/11/1991 -5183
- * Söz konusu takyidat sadece 14 numaralı bağımsız bölüm üzerinde bulunmakta olup süresi dolmuştur ve satış kabiliyetini kısıtlamamaktadır.

4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşımazlar üzerinde yönetim planı, kira şerhi beyanları bulunmaktadır.

Yönetim planı beyanı kat mülkiyeti kanunu kapsamında, kira şerhi vb altyapı hizmetleri için kapsamında konulan beyanlardır.

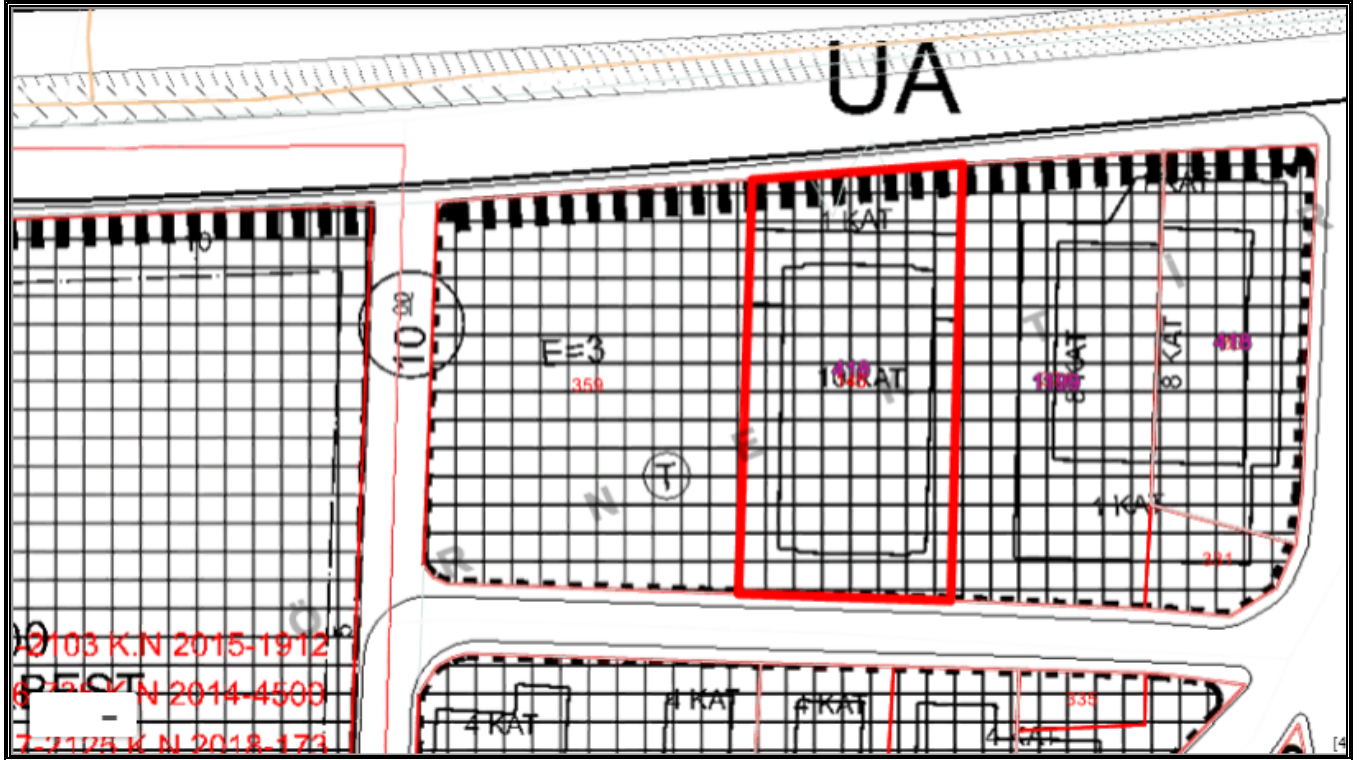
4.2.2. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

Bu sebeple taşınmazın GYO portföyünde yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Dikilitaş Mahallesi 418 ada, 145 nolu parsel Uygulama İmar Planında kısmen H=Serbest E:3 olacak şekilde Ticaret Alanında kalmaktadır.



4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel 24.06.2006 tasdik tarihli plan kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde arşivinde yapılan incelemelerde aşağıdaki ruhsat ve iskan belgelerinin bulunduğu görülmüştür.

Şişli Tapu Müdürlüğü arşivinde taşınmaza ait 20.09.1987 tarih 94 sayılı kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiş olup taşınmazın kat, kattaki konumu bakımından projesi ile uyumlu, alan olarak uyumsuz olduğu görülmüştür. K maddesinde detaylı açıklanmış olup giderilebilir değişikliklerdir.

Şişli Belediyesinde yapılan incelemede taşınmazın dosyasında 05.06.1981 tarih 81/2759 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi incelenmiş olup söz konusu iskan belgesi üzerinden edinilen bilgiye göre, 3 bodrum + zemin + asma + 7 normal kat için verilmiş Yeni Yapı Ruhsatı olduğu görülmüştür. 21.02.1990 tarih 1-24 sayılı Tadilat Ruhsatı incelenmiştir. Söz konusu tadilat ruhsatı ilave olarak yapılan 8. ve 9. normal katlar için verilmiştir. Şişli belediyesi dijital arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz tutanak vs. ya da yıkım kararına rastlanılmamıştır.

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünde taşınmazın dosyasında ve dijital arşivinde yapılan incelemelerde yapı kullanma izin belgelerine rastlanmamıştır. Parsel üzerinde kat mülkiyetine geçildiği için taşınmazların imar dosyası açısından GYO portföyüne alınmasında bir sınırlama bulunmamaktadır.

4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a 21.02.1990 tarihli olması nedeni ile tabi değildir.

4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlara ait Enerji Kimlik Belgeleri bulunmaktadır.

4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünde taşınmazın dosyasında ve dijital arşivinde yapılan incelemelerde yapı kullanma izin belgelerine rastlanmamıştır. Parsel üzerinde kat mülkiyetine geçildiği için taşınmazların iskanlı olduğu görüş ve kanaatine varılarak yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkullere ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerle ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı görülmüştür.

4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi üzerinde 82 kapı Halk Bankası Apartmanı bünyesinde yer alan 29 adet bağımsız bölümdür.

Bölgenin ana ulaşım yollarından olan Büyükdere Caddesi üzerinde Halıcıoğlu istikametinden Zincirlikuyu istikametine doğru giderken İstanbul Adalet Sarayı'nı geçtikten 1,6 km sonra sağ tarafta konumlu olan değerlendirme konusu taşınmazlara ulaşım sağlanmış olur.

İstanbul'un Merkezi İş Alanlarından biri olarak kabul edilen Mecidiyeköy Bölgesi'nde yer alan Torun Center Projesinin yakın çevresinde çok sayıda Plaza, İş Merkezleri, Ofis Blokları ve residence yapıları (Quasar Projesi, Cevahir AVM ve Astoria AVM) yer almaktadır. Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olan taşınmaz çevresinin yüksek ticari potansiyeli, Taksim, Şişli, Maslak gibi merkezlere, Boğaz köprüleri çevreyollarına yakınlığı ile bölgede inşaat yatırım yapılabilecek arsaların azlığı şeklinde özetlenebilecek önemli ayrıcalıkları nedeniyle yüksek bir değere sahiptir.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Trump Alışveriş Merkezi'ne 500m, Zorlu Alışveriş Merkezi'ne 1,3 km, İstanbul Adalet Sarayı'na 1,6 km, Beşiktaş Merkezi'ne ise 3,5 km mesafededir.



5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 2054.80 m² yüzölçümlü 418 ada 145 parsel ve parsel üzerinde yer alan 3 bodrum + zemin + asma kat + 9 normal kat olmak üzere toplam 12 katlı olarak inşa edilmiş betonarme yapıdır. Binanın 3.Bodrum katında sığınak, depo ve teknik hacimler, 2.bodrum katta otopark ve trafo, 1.bodrum katta zemin katta bulunan mağazalara ait depolar ve 6 adet büro, zemin katta asma katları ile birlikte 2 adet mağaza, 1. normal katta 4`er adet büro, 2. normal katta 3`er adet büro, 3. ve 4. normal katta 4`er adet büro, 5. normal katta 2`şer adet büro, diğer bütün katlarda 1`er adet büro olmak üzere toplam 29 adet bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Bina girişi projesiyle uyumlu olarak zemin kat seviyesinden Büyükdere Caddesi cepheden sağlanmaktadır. Taşınmazın 3. bodrum kat alanı 585 m², 2. ve 1. bodrum kat alanı 1350 m², zemin kat alanı 1350 m², asma kat alanı 625 m², normal kat alanları 1180 m² olmak üzere toplam 15880 m² Bina içerisinde zeminler mermer ve parke döşeli duvarlar saten boyalıdır. Bina giriş kapısı cam mamülden otomatik kapıdır. Dış cephesi sıva üzeri plastik boya ile kaplanmıştır.

EKSPERTİZİ YAPILACAK OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ:

Değerleme konusu "Büro" nitelikli 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, projesinde konumlu olduğu taşınmazın 1. bodrum katında 108 m² alanda mağaza hacmi olarak planlanmıştır. Konu taşınmaz bina girişine göre sol kısımda yer almaktadır. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın kat ve konum olarak uyumlu alan olarak uyumsuz inşa edildiği görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemede aynı katta konumlu diğer bağımsız bölümler ile birlikte beraber 1350 m² alanlı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu "Büro" nitelikli 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, projesinde konumlu olduğu taşınmazın 1. bodrum katında 108 m² alanda mağaza hacmi olarak planlanmıştır. Konu taşınmaz bina girişine göre sağ kısımda yer almaktadır. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın kat ve konum olarak uyumlu alan olarak uyumsuz inşa edildiği görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemede aynı katta konumlu diğer bağımsız bölümler ile birlikte beraber 1350 m² alanlı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu "Büro" nitelikli 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, projesinde konumlu olduğu taşınmazın 1. bodrum katında 60 m² alanda mağaza hacmi olarak planlanmıştır. Konu taşınmaz bina girişine göre sol kısımda yer almaktadır. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın kat ve konum olarak uyumlu alan olarak uyumsuz inşa edildiği görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemede aynı katta konumlu diğer bağımsız bölümler ile birlikte beraber 1350 m² alanlı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu "Büro" nitelikli 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, projesinde konumlu olduğu taşınmazın 1. bodrum katında 60 m² alanda mağaza hacmi olarak planlanmıştır. Konu taşınmaz bina girişine göre sağ kısımda yer almaktadır. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın kat ve konum olarak uyumlu alan olarak uyumsuz inşa edildiği görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemede aynı katta konumlu diğer bağımsız bölümler ile birlikte beraber 1350 m² alanlı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu "Büro" nitelikli 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, projesinde konumlu olduğu taşınmazın 1. bodrum katında 205 m² alanda mağaza hacmi olarak planlanmıştır. Konu taşınmaz bina girişine göre sol kısımda yer almaktadır. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın kat ve konum olarak uyumlu alan olarak uyumsuz inşa edildiği görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemede aynı katta konumlu diğer bağımsız bölümler ile birlikte beraber 1350 m² alanlı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu "Büro" nitelikli 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, projesinde konumlu olduğu taşınmazın 1. bodrum katında 205 m² alanda mağaza hacmi olarak planlanmıştır. Konu taşınmaz bina girişine göre sağ kısımda yer almaktadır. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın kat ve konum olarak uyumlu alan olarak uyumsuz inşa edildiği görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemede aynı katta konumlu diğer bağımsız bölümler ile birlikte beraber 1350 m² alanlı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu "Mağaza" nitelikli 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, projesinde konumlu olduğu taşınmazın 1. bodrum katında 255 m², zemin katında 620 m², asma katta 265 m² alandan oluşmak üzere mağaza hacmi olarak planlanmıştır. Konu taşınmaz bina girişine göre sol kısımda yer almaktadır. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın kat ve konum olarak uyumlu alan olarak uyumsuz inşa edildiği görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın bodrum katında bulunan

kısımının, aynı katta konumlu diğer bağımsız bölümler ile birlikte beraber 1350 m² alanlı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazın zemin katta bulunan kısmı aynı katta bulunan 8 numaralı bağımsız bölüm ve bina giriş holü ile beraber birleştirilerek kullanıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazın asma kat kısmında ise bina girişine ön cephede yaklaşık 40 m² alanlı olarak katın geriye çekildiği ve bina girişine göre arka ve cephelere doğru yaklaşık 100 m² alanlı olarak büyütüldüğü görülmüştür. Taşınmaz asma kat kısmında da 8 numaralı bağımsız bölüm ile beraber 625 m² alanda tek bir hacim olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu "Mağaza" nitelikli 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, projesinde konumlu olduğu taşınmazın 1. bodrum katında 255 m², zemin katında 620 m², asma katta 265 m² alandan oluşmak üzere mağaza hacmi olarak planlanmıştır. Konu taşınmaz bina girişine göre sağ kısımda yer almaktadır. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın kat ve konum olarak uyumlu alan olarak uyumsuz inşa edildiği görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın bodrum katında bulunan kısmının, aynı katta konumlu diğer bağımsız bölümler ile birlikte beraber 1350 m² alanlı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazın zemin katta bulunan kısmı aynı katta bulunan 7 numaralı bağımsız bölüm ve bina giriş holü ile beraber birleştirilerek 1350 m² alanda tek bir hacim olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazın asma kat kısmında ise bina girişine ön cephede yaklaşık 40 m² alanlı olarak katın geriye çekildiği ve bina girişine göre arka ve cephelere doğru yaklaşık 100 m² alanlı olarak büyütüldüğü tespit edilmiştir. Taşınmaz asma kat kısmında da 7 numaralı bağımsız bölüm ile beraber 625 m² alanda tek bir hacim olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu "Büro" nitelikli 9, 16 ve 20 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar, projesinde konumlu olduğu taşınmazın 1., 3. ve 4. normal katında 282 m² alanda büro ve wc hacmi olarak planlanmıştır. Konu taşınmaz bina girişine göre sol kısımda yer almaktadır. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın kat ve konum olarak uyumlu alan olarak uyumsuz inşa edildiği görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemede aynı katta bulunan diğer bağımsız bölümler ile birlikte toplam 1180 m² alanlı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu "Büro" nitelikli 10, 17 ve 21 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar, projesinde konumlu olduğu taşınmazın 1., 3. ve 4. normal katında 290 m² alanda büro ve wc hacmi olarak planlanmıştır. Konu taşınmaz bina girişine göre sol kısımda yer almaktadır. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın kat ve konum olarak uyumlu alan olarak uyumsuz inşa edildiği görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemede aynı katta bulunan diğer bağımsız bölümler ile birlikte toplam 1180 m² alanlı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu "Büro" nitelikli 11, 18 ve 22 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar, projesinde konumlu olduğu taşınmazın 1., 3. ve 4. normal katında 290 m² alanda büro ve wc hacmi olarak planlanmıştır. Konu taşınmaz bina girişine göre sağ kısımda yer almaktadır. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın kat ve konum olarak uyumlu alan olarak uyumsuz inşa edildiği görülmüştür. Mahallinde

yapılan incelemede aynı katta bulunan diğer bağımsız bölümler ile birlikte toplam 1180 m² alanlı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu "Büro" nitelikli 12, 19 ve 23 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar, projesinde konumlu olduğu taşınmazın 1., 3. ve 4. normal katında 282 m² alanda büro ve wc hacmi olarak planlanmıştır. Konu taşınmaz bina girişine göre sağ kısımda yer almaktadır. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın kat ve konum olarak uyumlu alan olarak uyumsuz inşa edildiği görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemede aynı katta bulunan diğer bağımsız bölümler ile birlikte toplam 1180 m² alanlı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu "Büro" nitelikli 13 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, projesinde konumlu olduğu taşınmazın 2. normal katında 278 m² alanda büro ve wc hacmi olarak planlanmıştır. Konu taşınmaz bina girişine göre sol arka kısımda yer almaktadır. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın kat ve konum olarak uyumlu alan olarak uyumsuz inşa edildiği görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemede aynı katta bulunan diğer bağımsız bölümler ile birlikte toplam 1180 m² alanlı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu "Büro" nitelikli 14 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, projesinde konumlu olduğu taşınmazın 2. normal katında 352 m² alanda büro ve wc hacmi olarak planlanmıştır. Konu taşınmaz bina girişine göre sağ arka kısımda yer almaktadır. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın kat ve konum olarak uyumlu alan olarak uyumsuz inşa edildiği görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemede aynı katta bulunan diğer bağımsız bölümler ile birlikte toplam 1180 m² alanlı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu "Büro" nitelikli 15 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, projesinde konumlu olduğu taşınmazın 2. normal katında 445 m² alanda büro ve wc hacmi olarak planlanmıştır. Konu taşınmaz bina girişine göre ön kısımda yer almaktadır. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın kat ve konum olarak uyumlu alan olarak uyumsuz inşa edildiği görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemede aynı katta bulunan diğer bağımsız bölümler ile birlikte toplam 1180 m² alanlı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu "Büro" nitelikli 24 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, projesinde konumlu olduğu taşınmazın 5. normal katında 555 m² alanda büro ve wc hacmi olarak planlanmıştır. Konu taşınmaz bina girişine göre sol kısımda yer almaktadır. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın kat ve konum olarak uyumlu alan olarak uyumsuz inşa edildiği görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemede aynı katta bulunan diğer bağımsız bölümler ile birlikte toplam 1180 m² alanlı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu "Büro" nitelikli 25 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, projesinde konumlu olduğu taşınmazın 5. normal katında 555 m² alanda büro ve wc hacmi olarak planlanmıştır. Konu taşınmaz bina girişine göre sağ kısımda yer almaktadır. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın kat ve konum olarak uyumlu

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
alan olarak uyumsuz inşa edildiği görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemede aynı katta bulunan diğer bağımsız bölümler ile birlikte toplam 1180 m² alanlı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu "Büro" nitelikli 26, 27, 28 ve 29 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar, projesinde konumlu olduğu taşınmazın 6., 7., 8. ve 9. normal katında 1110 m² alanda büro ve wc hacmi olarak planlanmıştır. Konu taşınmazlar buldukları katlarda katta tek büro olarak yer almaktadır. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın kat, konum ve alan olarak uyumlu inşa edildiği görülmüştür.

Taşınmazların içerisinde zeminler seramik kaplı duvar ise saten boyalıdır. Bina dış cephesi sıva üzerine boya kaplıdır. Taşınmazın 3. normal katından itibaren uzak deniz manzarası bulunmakta olup değerlemede dikkate alınmıştır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu bina komple tek bir malik tarafından kullanılması sebebi ile iç hacim değişiklikleri yapılmıştır. Mahallinde yapılan incelemelerde yapılan iç hacim değişiklikleri sebebi ile bağımsız bölüm sınırları belirlenememiş olup değerlendirme proje üzerindeki alanlar dikkate alınmıştır

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin imar durumu ,kat mülkiyeti kurulmuş olması göz önünde bulunarak taşınmazların bina olarak ve gerekli tadilat projesinin ve tadilat ruhsatının çıkarılması durumunda otel (Taşınmazların imar durumu plan notlarında Otel olarak inşaat yapılabilmesine engel bir durum bulunmamaktadır) kullanılmaları olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır. Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasasındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

Gayrimenkul fiyatlarındaki piyasa normallerinin üzerinde yaşanan bu artışlarla birlikte 2021 kalan döneminde ve 2022 ilk çeyreğinde daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,

- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

6.3.2. ŞİŞLİ İLÇESİ

Şişli ilçesi, İstanbul İli'nin batısında yer alır. 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasından sonra ilçe toprakları ikiye bölünmüş durumdadır. Kuzeyde Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp ilçeleriyle çevrilidir. Güneydeki Şişli bölümü ise batı ve kuzeyde Kağıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu ilçelerine komşudur.

Kırsal yerleşmesi olmayan Şişli ilçesi 25 mahalleden oluşur. Bunlar "Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Eskişehir, Ergenekon, Esentepe, Feriköy, Fulya, Gülbahar, Harbiye, Halide Edip Adivar, Halil Rıfat Paşa, Halâskârgazi, İnönü, İzzet Paşa Çiftliği, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Mecidiyeköy, Merkez (Şişli), Meşrutiyet, 19 Mayıs, Paşa, Teşvikiye ve Yayla" mahalleleridir.

Şişli Camii'nden Büyüklere Caddesi'ne doğru eski tramvay ve İETT garajının yerine ve çevresine yapılan büyük bloklarda oteller, işyerleri, kültür ve ticaret merkezleri bulunmaktadır. Halâskârgazi Caddesi üzerinde iki yanlı büyük pasajlardaki sinemalar ve eğlence yerleri semte canlılık ve kendi rengini kazandırmaktadır. İlçede yer alan tiyatro ve sinemaların yanı sıra, Lütfü Kırdar Kongre Salonu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Açık hava Tiyatrosu, Şehir Tiyatroları Harbiye Sahnesi, Askeri Müze, İstanbul Teknik, Marmara ve Yıldız Teknik Üniversitelerinin bazı birimleri Şişli İlçesi'nin sınırları içinde yer almaktadır.

Şişli kuruluşundan itibaren üst sosyoekonomik katmanlarda yer alan yabancıların ve azınlıkların da rağbet ettikleri bir semt olmuştur. Cumhuriyet'ten sonra, bu doku bir ölçüde değişse de halen İstanbul'daki azınlıkların belli ve giderek azalan bir oranda buldukları nadir semtlerdendir.

Şişli ilçesinin nüfusu İstanbul'un bütün diğer ilçeleri gibi sürekli bir nüfus artışına sahne olmuştur. 1980'lerde ikiye katlanan nüfusu Kağıthane'nin ayrılmasıyla yarı yarıya düşmüştür. 2011 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 320.763 kişi yaşamaktadır. Nüfusun yüzde 85'i ilçenin güneyinde yaşamaktadır.

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- İş merkezlerinin yoğunlaştığı bir bölgede konumlanması,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- Reklâm kabiliyeti,

- Tamamlanmış altyapı,
- Levent ve Maslak gibi önemli iş merkezlerine yakınlığı,
- Mevcut ve planlamakta olan büyük toplu ulaşım projelerinin ve metro hatlarının kesişim noktasında olması.

Olumsuz etken:

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi,

6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Ofis Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Quasar Projesi bünyesinde 11. normal katta konumlu, 127 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 8.150.000,-TL (64.173,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 743 13 92)
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Quasar Projesi bünyesinde 8. normal katta konumlu, 112 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 7.000.000,-TL (62.500,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 350 55 40)
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Nuro Tower bünyesinde 10. normal katta konumlu, 77 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 5.400.000,-TL (70.129,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 656 86 65)
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Zorlu Center Projesi bünyesinde 2. normal katta konumlu, 1.045 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 87.500.000,-TL (83.732,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 696 49 61)
5. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Zorlu Center Projesi bünyesinde bahçe katında konumlu, 900 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis 60.000.000,-TL (66.666,-TL/m²) bedelle satılıktır. Aylık kira getirisinin 240.000,-TL olduğu öğrenilmiştir. (Emlakçı: 0507 168 24 70)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Ofis Emsalleri;

6. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Ferko Signature bünyesinde 6. normal katta konumlu, 556 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 94.000,-TL (169,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 676 44 42)
7. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Giz Plaza bünyesinde 6. normal katta konumlu, 570 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 105.000,-TL (184,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0542 624 30 62)

8. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Torunlar Center bünyesinde bahçe katında konumlu, 264 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 50.000,-TL (189,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0537 971 12 58)
9. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Torunlar Center bünyesinde 5. normal katta konumlu, 420 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen ofis aylık 75.000,- TL (178,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 177 88 27)

Bölgede Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;

10. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Quasar Projesi bünyesinde konumlu 110 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 6.500.000,-TL (m²: 59.090,-TL) bedelle satılıktır. Aylık kira getirisinin 32.000,-TL olduğu öğrenilmiştir. (Emlakçı: 0532 258 02 33)
11. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Quasar Projesi ve Torunlar Center Projesinin arkasında konumlu brüt 33 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 1.425.000,- TL (m²: 43.181,-TL) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0530 871 89 33)
12. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Selahattin Pınar Caddesi üzerinde brüt 130 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 9.000.000,-TL (m²: 69.230,-TL) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0505 276 00 29)
13. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu, bodrum, zemin ve asma kat olmak üzere toplam brüt 750 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan 16.500.000,-TL (m²: 22.000,-TL) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0553 973 99 83)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

14. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Torunlar Center Projesi arkasında konumlu brüt 133 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 20.000,-TL (m²: 150,-TL) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0530 235 75 79)
15. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Ortaklar Caddesi üzerinde bodrum, zemin ve asma kat olmak üzere 3 katlı toplam brüt 250 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 40.000,-TL (m²: 160,-TL) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 625 77 78)
16. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Büyükdere Caddesi üzerinde bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlı toplam brüt 520 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 80.000,-TL (m²: 153,-TL) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0533 955 21 74)
17. Değerleme konusu taşınmazla bölgede Profilo Alışveriş Merkezi yanında konumlu zemin katta brüt 320 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 50.000,-TL (m²: 156,-TL) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 322 50 57)

7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün Pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım Pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın Pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdam hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün Pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 – (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 – (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

8.1.1. SATILIK ve KİRALIK DÜKKAN EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	10	11	12	13
Kullanım Alanı (m ²)	110	33	130	750
İstenen Fiyat (TL)	6.500.000	1.425.000	9.000.000	16.500.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	5.200.000	1.140.000	7.200.000	14.850.000
Birim Değer (TL/m ²)	47.275	34.545	55.385	19.800
Konum Düzeltmesi (%)	-35%	-25%	-30%	0%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	-25%	-25%	-35%	-25%
İnşai Kalite Düzeltmesi (%)	-25%	-25%	-20%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-85%	-75%	-85%	-25%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	17.284	14573	20.160	14.850
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	16716			
SATILIK DÜKKAN				

Emsal No	14	15	16	17
Kullanım Alanı (m ²)	133	250	520	320
İstenen Fiyat (TL)	20.000	40.000	80.000	50.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	16.000	32.000	64.000	40.000
Birim Değer (TL/m ²)	120	130	125	125
Konum Düzeltmesi (%)	-20%	-20%	-15%	-15%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	-10%	-15%	-15%	-15%
İnşai Kalite Düzeltmesi (%)	-10%	-15%	-15%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-40%	-50%	-45%	-40%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	77.76	75.14	76.76	81.28
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	78			
KİRALIK DÜKKAN				

8.1.2. SATILIK ve KİRALIK OFİS EMSALLER KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	127	112	77	1.045	900
İstenen Fiyat (TL)	8.150.000	7.000.000	5.400.000	87.500.000	60.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	6.520.000	5.600.000	4.320.000	70.000.000	48.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	51.340	50.000	56.105	66.985	53.335
Konum Düzeltmesi (%)	-25%	-25%	-30%	-25%	-25%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	-20%	-25%	-25%	-25%	-25%
İnşai Kalite Düzeltmesi (%)	-35%	-30%	-30%	-35%	-35%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-80%	-80%	-85%	-85%	-85%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	20.000	19687	20618	24491	19500
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	20000				
SATILIK OFİS					

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m ²)	556	570	264	420
İstenen Fiyat (TL)	94.000	105.000	50.000	75.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	75.200	84.000	40.000	60.000
Birim Değer (TL/m ²)	135	145	150	145
Konum Düzeltmesi (%)	-15%	-15%	-15%	-15%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	-15%	-15%	-20%	-15%
İnşai Kalite Düzeltmesi (%)	-15%	-15%	-15%	-20%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-45%	-45%	-50%	-50%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	82.90	89.04	86.7	83.31
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	85			
KİRALIK OFİS				

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların farklı katlarda yer alması, kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m² birim değerleri ile yuvarlatılmış bağımsız bölüm bazında toplam değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiş ve bağımsız bölüm bazında birim değerler bu şerefiye farkları dikkate alınarak tayin edilmiş olan listeler ise eklerde sunulmuştur.

8.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. 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. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Getiri getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler.

Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.
Ofisler için kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLIL SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 5	240.000	2.800.000	48.000.000	0,06
Ofis için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

Dükkanlar İçin Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLIL SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 10	32.000	384.000	5.200.000	0,07
Dükkan için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				

***Değerleme konusu taşınmazların inşa edilmiş olduğu parselin imar durumu plan notları incelendiği zaman söz konusu parsel üzerinde yer alan yapının Otel olarak tadilat edilip veya yeniden yapılaşması sonrası otel olarak projelendirilebileceği ve işletilebileceği tespit edilmektedir. Bu yönde taşınmazın gelir yöntemi ile değer tespitinde parsel üzerine otel projesi geliştirilerek değer tespiti çalışması yapılmış ve aşağıda buna göre nakit akım tablosu düzenlenmiştir.**

Otel Gelir Projeksiyonu

- Değerleme çalışması sırasında mimari proje üzerinde bulunan alansal bilgiler kullanılmıştır.
- Söz konusu parsel üzerinde 4 yıldızlı Otel'in işletileceği varsayılmıştır.
- 4 yıldızlı otelin 125 oda 250 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
- Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2022 yılında %48 ile başlayıp yıllar itibari ile 2032 yılında % 66'ya yükseleceği varsayılmıştır.
- Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2022 yılında 39 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır.
- 4 yıldızlı otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamalar ayrıca diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin % 20'si olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- 4 yıldızlı otelde GOP (Gross Operating Profit) % 36'dan başlayarak yıllar itibari ile doluluk oranındaki artışla % 55'e yükseleceği kabul edilmiştir.
- Gerçekleşen verilere istinaden 2022 yılı için ödenecek bina sigortasının 17.474.- Euro olacağı varsayılmıştır.
- 2022 yılı için ödenecek emlak vergisinin 7.397.- Euro olacağı ve sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- 2022 yılı yenileme maliyetinin toplam otel gelirinin %1'i oranında olacağı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı % 15 olarak belirlenmiştir.
- Dönem sonu kapitalizasyon oranı % 8,5 kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.
- 2025 vadeli Euro bazlı Eurobond son 6 aylık ortalaması %3,3 olarak kabul edilmiştir.

	1 EURO Alış	16,2900 TL
FONKSİYONLAR İÇİN ÖZET TABLOLAR		
Otel (4 yıldızlı)		
Oda Sayısı		250
Açık Olan Gün Sayısı		365
Oda Kapasitesi (Yıllık)		91.250
Diğer Gelirler Oranı (%) (Yıllık Oda Satışı Geliri Üzerinden)		20,00%
Yenileme Maliyeti Oranı (Yıllık Ciro Üzerinden) (%)		1,00%

8.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, gelir yaklaşımı yöntemi ile hareketle rapora konu taşınmazların, blok, kat, kullanım alanı dikkate alınarak, konut ve ticari fonksiyonuna sahip taşınmazların blok ve bağımsız bölüm bazında arsa payı dahil satış değerleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış olup bağımsız bölüm bazında listeler ekinde sunulmuş, özet tablo ise aşağıdaki gibi oluşturulmuştur. Özet tabloda yer alan blok ortalama kapitalizasyon oranı bloktaki tüm bağımsız bölümlerin kapitalizasyon yöntemi ile bulunan değerlerinin yıllık kira değerleri ile oranından hareketle yazılmış olup kapitalizasyon oranları yukarıda hesaplandığı gibi her bir fonksiyon için farklı farklı kullanılmıştır. Ortalama Kap Oranı 0.06 olarak kabul edilmiştir

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.
NAKİT AKIM TABLOSU OTEL PROJESİYONU

NAKİT AKIŞI											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Nakit Akışı (EURO)											
Yıllar	29.03.2022	29.03.2023	29.03.2024	29.03.2025	29.03.2026	29.03.2027	29.03.2028	29.03.2029	29.03.2030	29.03.2031	29.03.2032
Otel Fonksiyonu											
Yıllık Oda Kapasitesi	91.250	91.250	91.250	91.250	91.250	91.250	91.250	91.250	91.250	91.250	91.250
Doluluk Oranı	48%	51%	54%	57%	58%	59%	61%	63%	64%	65%	66%
Satılan Oda Sayısı	43.800	46.538	49.275	52.013	52.925	53.838	55.663	57.488	58.400	59.313	60.225
Oda Fiyatı (EURO) (Adet)	39,00	41,34	42,58	43,85	45,16	46,51	47,90	49,33	50,80	52,34	53,91
Yıllık Oda Satış Gelirleri (EURO)	1.708.200	1.923.860	2.098.130	2.280.748	2.390.093	2.503.982	2.666.234	2.835.858	2.966.720	3.104.416	3.246.730
Diğer Gelirler (EURO)	341.640	384.772	419.626	456.150	478.019	500.796	533.247	567.172	593.344	620.883	649.346
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	2.049.840	2.308.632	2.517.755	2.736.898	2.868.112	3.004.779	3.199.481	3.403.030	3.560.064	3.725.300	3.896.076
GOP (%)	36%	41%	46%	49%	50%	53%	54%	55%	55%	55%	55%
Operasyonel Giderler Sonrası Toplam Otel Gelirleri (EURO)	744.895	939.435	1.152.185	1.353.918	1.447.615	1.577.728	1.723.654	1.877.774	1.964.425	2.055.601	2.149.834
Yenileme Maliyeti (EURO)	-	20.498	23.086	25.178	27.369	28.681	30.048	31.995	34.030	35.601	37.253
Emlak Vergisi (EURO)	-	7.397	7.397	7.397	7.397	7.397	7.397	7.397	7.397	7.397	7.397
Bina Sigorta (EURO)	-	17.474	17.474	17.474	17.474	17.474	17.474	17.474	17.474	17.474	17.474
Toplam Giderler (EURO)	-	45.369	47.957	50.048	52.240	53.552	54.919	56.866	58.901	60.471	62.124
Otel Net Gelirleri (EURO)	699.526	891.478	1.102.137	1.301.678	1.394.063	1.522.810	1.666.789	1.818.873	1.903.953	1.993.477	2.086.002
Otel Dönem Sonu Değer (EUR)	8,5%										24.541.206
Toplam Otel Net Gelirleri (EURO)	0	699.526	891.478	1.102.137	1.301.678	1.394.063	1.522.810	1.666.789	1.818.873	1.903.953	26.534.683

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	11,70%	16,70%	21,70%
İndirgeme Oranı	15,00%	20,00%	25,00%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	14.279.170	10.888.532	8.546.542
Toplam Bugünkü Değer (TL)	232.607.676	177.374.194	139.223.174
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	14.280.000	10.890.000	8.550.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	232.610.000	177.370.000	139.220.000

DEĞERLEME TABLOSU/BAĞIMSIZ BÖLÜM KİRA GELİRİ VE EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

B.B.	KAT	YASAL-MEVCUT ALANLAR, m ²	BİRİM KİRA, TL/m ²	AYLIK KİRA, TL	YILLIK KİRA, TL	KAP	GELİR YÖNTEMİNE GÖRE YUVARLATILMIŞ DEĞER, TL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE BİRİM DEĞER, TL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE YUVARLATILMIŞ DEĞER, TL	TAŞINMAZIN YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
1	1. BODRUM	108	42	4.482	53.784	0,06	895.000	8.287	895.000	895.000
2	1. BODRUM	108	42	4.482	53.784	0,06	895.000	8.287	895.000	895.000
3	1. BODRUM	60	46							

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde e-imza ile inşaat edilmiştir.

				2.761	33.131	0,06	550.000	9.167	550.000	550.000
4	1. BODRUM	60	46	2.761	33.131	0,06	550.000	9.167	550.000	550.000
5	1. BODRUM	205	36	7.380	88.560	0,06	1.475.000	7.195	1.475.000	1.475.000
6	1. BODRUM	205	36	7.350	88.206	0,06	1.470.000	7.171	1.470.000	1.470.000
7	1. BODRUM	255	31	7.924	95.090	0,06	1.585.000	6.216	1.585.000	1.585.000
	ZEMİN	620	78	48.167	577.999	0,06	9.635.000	15.540	9.635.000	9.635.000
	ASMA	225	51	11.429	137.149	0,06	2.285.000	10.156	2.285.000	2.285.000
8	1. BODRUM	255	20	5.029	60.346	0,06	1.005.000	3.941	1.005.000	1.005.000
	ZEMİN	620	78	48.167	577.999	0,06	9.635.000	15.540	9.635.000	9.635.000
	ASMA	225	51	11.429	137.149	0,06	2.285.000	10.156	2.285.000	2.285.000
9	1. NORMAL	282	85	24.099	289.186	0,06	4.820.000	17.092	4.820.000	4.820.000
10	1. NORMAL	290	85	24.782	297.390	0,06	4.955.000	17.086	4.955.000	4.955.000
11	1. NORMAL	290	85	24.782	297.390	0,06	4.955.000	17.086	4.955.000	4.955.000
12	1. NORMAL	282	85	24.099	289.186	0,06	4.820.000	17.092	4.820.000	4.820.000
13	2. NORMAL	278	85	23.757	285.084	0,06	4.750.000	17.086	4.750.000	4.750.000
14	2. NORMAL	352	76	26.925	323.106	0,06	5.390.000	15.313	5.390.000	5.390.000
15	2. NORMAL	445	64	28.455	341.457	0,06	5.690.000	12.787	5.690.000	5.690.000
16	3. NORMAL	282	85	24.099	289.186	0,06	4.820.000	17.092	4.820.000	4.820.000
17	3. NORMAL	290	85	24.782	297.390	0,06	4.955.000	17.086	4.955.000	4.955.000
18	3. NORMAL	290	85	24.782	297.390	0,06	4.955.000	17.086	4.955.000	4.955.000
19	3. NORMAL	282	85	24.099	289.186	0,06	4.820.000	17.092	4.820.000	4.820.000
20	4. NORMAL	282	85	24.099	289.186	0,06	4.820.000	17.092	4.820.000	4.820.000
21	4. NORMAL	290	85	24.782	297.390	0,06	4.955.000	17.086	4.955.000	4.955.000
22	4. NORMAL	290	85	24.782	297.390	0,06	4.955.000	17.086	4.955.000	4.955.000
23	4. NORMAL	282	85	24.099	289.186	0,06	4.820.000	17.092	4.820.000	4.820.000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

24	5. NORMAL	555	64	35.488	425.862	0,06	7.100.000	12.793	7.100.000	7.100.000
25	5. NORMAL	555	64	35.488	425.862	0,06	7.100.000	12.793	7.100.000	7.100.000
26	6. NORMAL	1110	60	66.334	796.003	0,06	13.265.000	11.950	13.265.000	13.265.000
27	7. NORMAL	1110	60	66.334	796.003	0,06	13.265.000	11.950	13.265.000	13.265.000
28	8. NORMAL	1110	60	66.334	796.003	0,06	13.265.000	11.950	13.265.000	13.265.000
29	9. NORMAL	1110	60	66.334	796.003	0,06	13.265.000	11.950	13.265.000	13.265.000
			TOPLAM:	870.097	10.441.162	-	174.005.000		~174.000.000	~174.000.000

8.4. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

Özetle bu yöntemde taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olduğundan bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	174.000.000
Otel Projeksiyonu Gelir Yaklaşımı	177.370.000
Takdir Edilen Değer	174.000.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "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" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi

amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” Denilmektedir.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **174.000.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.5.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8.5.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.5.5. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Taşınmazlar için kira değer analizi pazar yaklaşımı bölümünde yapılmış olup blok bazında ve toplam kira değerleri aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

B.B.	KAT	YASAL- MEVCUT ALANLAR, m ²	BİRİM KİRA, TL/m ²	AYLIK KİRA, TL	YILLIK KİRA, TL
1	1. BODRUM	108	68	7.344	88.128
2	1. BODRUM	108	68	7.344	88.128
3	1. BODRUM	60	77	4.620	55.440

4	1. BODRUM	60	77	4.620	55.440
5	1. BODRUM	205	60	12.300	147.600
6	1. BODRUM	205	60	12.300	147.600
7	1. BODRUM	255	52	13.260	159.120
	ZEMİN	620	130	80.600	967.200
	ASMA	225	85	19.125	229.500
8	1. BODRUM	255	33	8.415	100.980
	ZEMİN	620	130	80.600	967.200
	ASMA	225	85	19.125	229.500
9	1. NORMAL	282	143	40.326	483.912
10	1. NORMAL	290	143	41.470	497.640
11	1. NORMAL	290	143	41.470	497.640
12	1. NORMAL	282	143	40.326	483.912
13	2. NORMAL	278	143	39.754	477.048
14	2. NORMAL	352	128	45.056	540.672
15	2. NORMAL	445	107	47.615	571.380
16	3. NORMAL	282	143	40.326	483.912
17	3. NORMAL	290	143	41.470	497.640
18	3. NORMAL	290	143	41.470	497.640
19	3. NORMAL	282	143	40.326	483.912
20	4. NORMAL	282	143	40.326	483.912
21	4. NORMAL	290	143	41.470	497.640
22	4. NORMAL	290	143	41.470	497.640
23	4. NORMAL	282	143	40.326	483.912
24	5. NORMAL	555	107	59.385	712.620
25	5. NORMAL	555	107	59.385	712.620
26	6. NORMAL	1110	100	111.000	1.332.000
27	7. NORMAL	1110	100	111.000	1.332.000
28	8. NORMAL	1110	100	111.000	1.332.000
29	9. NORMAL	1110	100	111.000	1.332.000
				TOPLAM: 1.455.624	17.467.488

9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde değerlendirme raporu düzenlenmemiştir

10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 29 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde yer aldığı sitenin lokasyonuna, taşınmazın sitedeki ve bloktaki konumuna, inşai kalitesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

418 ADA 145 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 29 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	174.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	205.320.000,-TL

Buldukları bölge, konumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı konut nitelikli gayrimenkullerden 150 m²'den küçük olanlar için %1, 150 m²'den büyük olanlar için %18 ve diğer gayrimenkuller için %18 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 29 Mart 2022

(Ekspertiz tarihi: 23 Mart 2022)

11.BÖLÜM GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI

Rapor konusu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Saygılarımızla,
ADIM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

e-imzalıdır.

Abdullah YOLAŞAN
Yrd.Değ. Uzmanı
(Lisans No: 918049)

e-imzalıdır.

Ayhan TOPALOĞLU
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 911254)

e-imzalıdır.

Şeref EMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401584)