

**İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, KARTALTEPE MAHALLESİ,
115 ADA 174 PARSEL “KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI” ANA TAŞINMAZIN
DEĞERLEME RAPORU**



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

**Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16
Çankaya / ANKARA**



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER	5
1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	5
1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	5
1.4 RAPORUN KAPSAMI	6
1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	6
2. RAPOR BİLGİLERİ	6
3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	7
3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI	7
4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ.....	9
4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	9
4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	9
5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ	9
5.1 İMAR BİLGİLERİ.....	9
5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	10
5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	11
6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ	11
7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR	11
8. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	12
9. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	12
10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	12
10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	12
10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	13
10.5 YASAL KISITLAMALAR	13
10. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME	13
11. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME.....	13
12. SONUÇ GÖRÜŞ	13
13. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	14
14. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	14
14.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	14
14.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	16
15. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	18

13.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	18
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	18
14	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	19
14.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	19
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	19
14.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	19
15	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	20
15.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)	20
15.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	20
15.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	21
15.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	21
15.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	21
15.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	21
15.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI	41
16	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	44
17	EKSPERİN KANAATİ	44
18	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	44
19	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR	45
20	DEĞERLEME VE SONUÇ	47
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	47
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	47

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
TALEP TARİHİ	04.10.2023
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2023
DEĞERLEME TARİHİ	08.11.2023
RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO	10.11.2023 2023 – HALK GYO – 19
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada 174 numaralı “KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI” niteliğindeki ana taşınmazın değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” hükmüne binaen, 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.
BİNA ADI	Ataköy Binası
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parselin, 20.04.2011 onay tarihli ve 20.04.2011 tasdik tarihli mevcut 1/1000 ölçekli Ataköy Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret alanlarında konumlu olup, Blok Nizam, hmax:9,50m imar koşullarına sahiptir.
ARSA YÜLÖÇÜMÜ	515 m ²
BİNA KAPALI ALANI	1.358 m ²
KİRA DEĞERİ	283.000.-TL
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 10.11.2023 TARİHLİ (KDV HARİÇ) TOPLAM DEĞER	102.690.000.-TL (Yüzikimilyonaltıyüzdoksanbin-Türk lirası)
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 10.11.2023 TARİHLİ (KDV DAHİL) TOPLAM DEĞER	123.228.000-TL (Yüzyirmiüçmilyonikiyüzyirmisekizbin -Türk lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Emine Merve SONGÜLER (SPK Lisans No: 404973)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	Uygur ZAİM (SPK Lisans No:404959)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret Sicil 372903

Telefon 0 312 442 9 444

e-posta/Web :www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4

No:13-14-15-16 Çankaya /ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H 34746 Ataşehir / İstanbul

Şirket Amacı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, Türkiye ekonomisi için değer yaratmak, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına 18.10.2010 tarihinde faaliyete geçmiştir.

Sermayesi: : 1.645.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada 174 parsel numaralı “KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI” niteliğindeki ana taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Raporun Tarihi ve Numarası : 26.12.2022– OZL-1713

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Davut Koç (Spk Lisans No: 406948)
: Uygur ZAIM (SPK Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı :Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Rapor Değeri : 60.400.000.-TL

.

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 10.11.2023 – 2023-HALK GYO-19

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Emine Merve SONGÜLER (Spk Lisans No: 404973)
: Uygur ZAIM (Spk Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı :Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 08.11.2023 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası :23.01.2023

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:
Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek olan olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya önyargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış 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 mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev

alanların değeriemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.

- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ**4.1 GAYRİMENKULÜN TAPUBİLGİLERİ**

İl	İSTANBUL	Mevkii	İSTASYON CADDESİ
İlçe	BAKIRKÖY	Pafta	-
Bucak	-	Ada	115
Mahalle	KARTALTEPE	Parsel	174
Sokak	-	Yüzölçümü	515 m ²
Bağımsız Bölüm Niteliği	-	Blok ve Bağımsız Bölüm No	-
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Ana Taşınmaz Niteliği	KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI
☐ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☒ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Ataköy 3-4-11 Mahallesi, Dr. Remzi Kazancıgil Caddesi, Halkbank Binası, No: 10
Bakırköy/İstanbul (Uavt: 1478239922)

5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ**5.1 İMAR BİLGİLERİ**

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Bakırköy Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	20.04.2011
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	9,50
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	İNŞAAT NİZAMI	Blok
LEJANT	Ticaret Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR	Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parselin, 20.04.2011 onay tarihli ve 20.04.2011 tasdik tarihli mevcut 1/1000 ölçekli Ataköy Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret alanlarında konumlu olup, Blok Nizam, hmax:9,50m imar koşullarına sahiptir.		

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Web Tapu Sisteminde ana taşınmaza ait proje bulunmamakta ve Bakırköy Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış 23.11.1972 tarih 64 sayılı Mimari Projesi mevcuttur.
RUHSAT TARİH VE NO	07.11.1972 tarih ve 6266 sayılı yapı ruhsatı (bilgi iskan belgesi üzerinden alınmıştır.)
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	18.02.1975 tarih ve 770 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi. Yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 3 kat, toplam kat sayısı 4 kat, 3/B yapı grubundadır.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Parsel üzerindeki yapı ana taşınmaz vasfında, kat irtifakı kurulmamıştır. Bina bir bütün olarak Halkbank tarafından kullanılmaktadır. Bodrum katında projesine göre 400 m2 alanlı kazan dairesi, kasa, arşiv, wc, mutfak hacimlerinden oluşmakta, Zemin katında projesine göre yaklaşık brüt 355 m2 alanlı, bina girişi(doğu) ve servis, ofis hacimlerinden oluşmakta, 1. normal katında projesine göre yaklaşık brüt 441 m2 alanlı ofis ve wc kullanımları bulunmakta, Çekme katında projesine göre yaklaşık brüt 162 m2 ofis alanları arşiv ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın toplam yasal ve mevcut alanlar toplamı 1358 m2 olarak tespit edilmiştir. Yerinde yapılan incelemede iskanlı binanın tamamının banka binası olarak birlikte kullanıldığı, ana taşınmazın iç hacimlerinde bölümlendirmeler yapıldığı, planlamada değişiklikler yapıldığı tespit edilmiştir.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?	Parsel üzerindeki yapı ana taşınmaz vasfındadır, kat irtifakı kurulmamıştır
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülklerin yer aldığı parselin doğruluğu Bakırköy Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Bakırköy Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemede, imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz tutanak, ruhsat iptali veya yıkım kararına rastlanılmamıştır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Parsel üzerinde yer alan yapı "Yapı Denetim Kanunu" öncesi inşa edilmiştir.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Konu mülke ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.
EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN	-

**MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA
VE FARKLI BİR PROJENİN
UYGULANMASI DURUMUNDA
BULUNACAK DEĞERİN FARKLI
OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ**

5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA

Şişli Belediyesi'nden tarafımıza verilen dijital imar dosyasında herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı görülmüştür.

6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

YAPI CİNSİ

☒ Betonarme karkas	☐ Kargir/Yığma Tuğla	☐ Ahşap	☐ Çelik	☐ Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

MEVCUT TESİSATLAR

☒ Şehir Suyu	☒ Isıtma sistemi	☒ Asansör	☒ Elektrik	☐ Merkezi sıcak su	☒ Doğalgaz
--	--	---	--	---	--

ISITMA SİSTEMLERİ

☒ Merkezi kalorifer	☐ Kombi	☒ Klima	☐ Soba	☒ Havalandırma	☐ Doğalgaz Sobalı
---	--------------------------------	---	-------------------------------	--	--

YAPI NİZAMI

☐ Bitişik	☐ Ayrık	☐ İkiz	☒ Blok yapı	☐ Site
----------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---	-------------------------------

GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

☐ Daire	☐ Villa	☐ Yazlık ev	☐ Dükkan	☒ Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

İŞÇİLİK VE MALZEME

☐ Lüks	☐ İyi	☒ Orta	☐ Kötü	☐ Çok Kötü
-------------------------------	------------------------------	--	-------------------------------	-----------------------------------

SOSYAL DONATI ALANLARI

☐ OTO PARK (genel)	☐ OTO PARK (özel)	☐ SPOR SALONU	☐ HAVUZ	☒ GÜVENLİK
--	---	--------------------------------------	--------------------------------	--

YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
3B	47	Bodrum, zemin kat, 1 normal kat, Çekme Kat (4 Kat)	Ana Taşınmaz	1. Derece

7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Taşınmazların konumu, Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yer alan imar paftasından ve TKGM parsel sorgu uygulaması üzerinden teyit edilmiştir. Ana gayrimenkulde;

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz 515 m2 alanlı, 115 ada 174 parsel

üzerinde olup, bodrum, zemin kat, 1 normal kat, Çekme Kat'lı olmak üzere, 3B yapı grubunda, betonarme yapı tarzında, blok nizam 4 kattan oluşmaktadır. Parsel üzerindeki yapı ana taşınmaz vasfında, kat irtifakı kurulmamıştır. Bina bir bütün olarak Halkbank tarafından kullanılmaktadır.

Bodrum katında projesine göre 400 m2 alanlı kazan dairesi, kasa, arşiv, wc, mutfak hacimlerinden oluşmakta,

Zemin katında projesine göre yaklaşık brüt 355 m2 alanlı, bina girişi(doğu) ve servis, ofis hacimlerinden oluşmakta,

1. normal katında projesine göre yaklaşık brüt 441 m2 alanlı ofis ve wc kullanımları bulunmakta,

Çekme katında projesine göre yaklaşık brüt 162 m2 ofis alanları arşiv ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın toplam yasal ve mevcut alanlar toplamı 1358 m2 olarak tespit edilmiştir.

Yerinde yapılan incelemede iskanlı binanın tamamının banka binası olarak birlikte kullanıldığı, ana taşınmazın iç hacimlerinde bölümlendirmeler yapıldığı, planlamada değişiklikler yapıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazın projesinde ve yerinde asansör bulunmamaktadır. Taşınmazların bulunduğu binada merdiven, hol zemini mermer kaplama olup duvarları alçı sıva üzeri plastik boyadır. Bina dış cepheleri alüminyum giydirme cephe kaplamalıdır. Bina girişi zemin kattan ve Dr Remzi Kazancıgil Caddesi cephesindendir.

8. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Parsel üzerindeki "KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI" ana taşınmaz vasfındadır, kat irtifakı kurulmamıştır.

9. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: 28-10-2010 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına "Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması" belirtmesi ile tescil olmuştur

10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Kadastral durumunda son 3 yılda bir değişiklik olmamıştır.

10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.
HACİZ	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir haciz bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir şerh bulunmamaktadır.
BEYANLAR	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir beyan bulunmamaktadır.
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 05.10.2022 tarih, 16:38 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar konu taşınmazlar için olumsuzluk teşkil etmemektedir.

10.GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” denilmektedir. Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

11.GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME

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 (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazların bina olarak GYO portföyünde bulunmalarına engel bir durum yoktur.

12.SONUÇ GÖRÜŞÜ

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 itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

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

13.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak yapılan herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

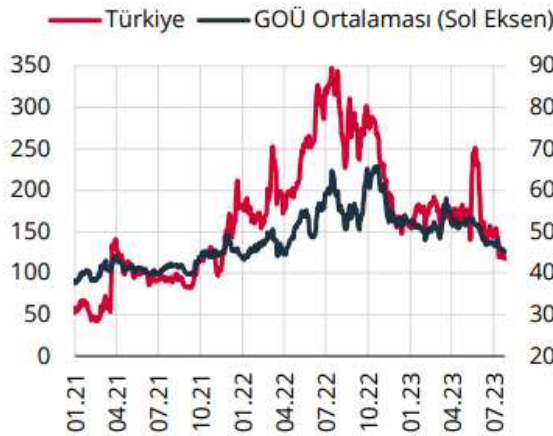
14.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

12.1 TÜRKİYE VE DÜNYAYA AİT GENEL VERİLERİ

Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed'in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırımı miktarının gerilemesi küresel risk iştahını desteklemiştir. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle Mayıs ayında 703 baz puanına yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, TCMB'nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle Haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir.

(Grafik 2.2.1). Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanının belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır (Grafik 2.2.2).

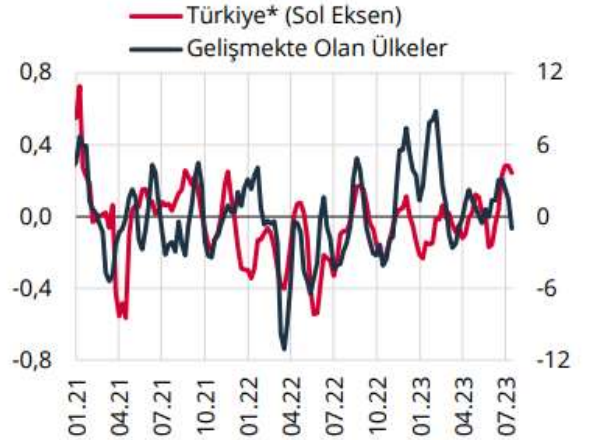
Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



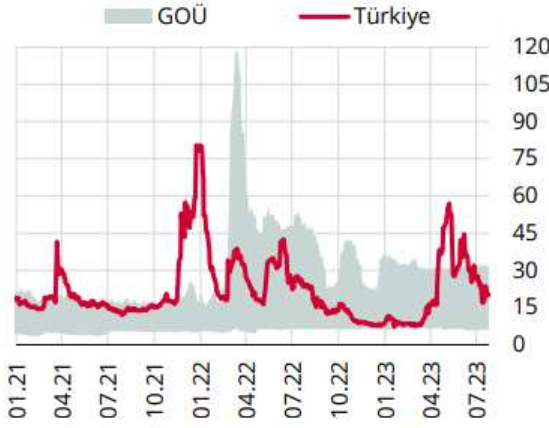
Kaynak: TCMB, IIF.

* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisine repo kalemi dahildir.

Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı Mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak Haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon

Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı oranda değer kazanırken Türk lirası kayda değer oranda değer kaybetmiştir. Buna karşın, Türk lirasının kur oynaklığı benzer ülke para birimlerine kıyasla olumlu performans sergilemiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları Mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir (Grafik 2.2.3 ve Grafik 2.2.4).

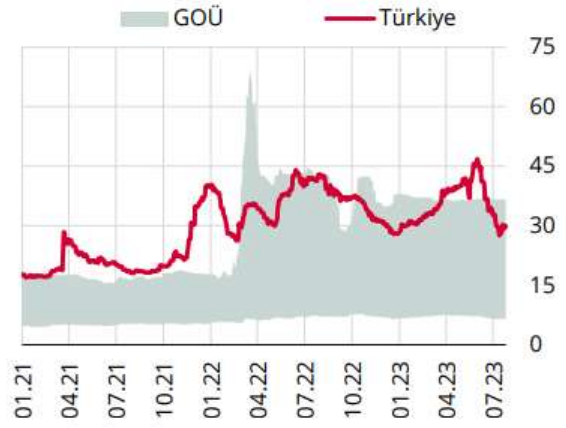
Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

Grafik 2.2.4: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 12 Ay Vadeli, %)

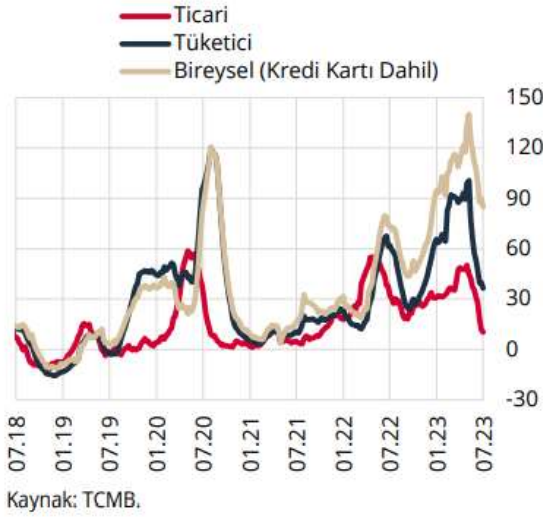


Kaynak: Bloomberg.

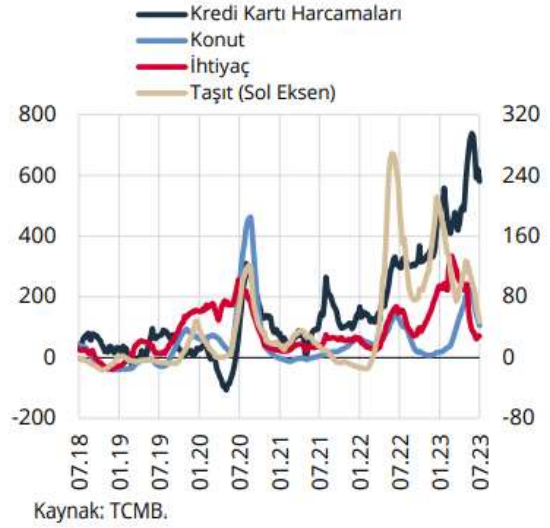
* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 14 Temmuz itibarıyla yüzde 84,8'e gerilemiş, ticari kredilerin büyümesi oranı ise aynı dönemde yüzde 50,2'den yüzde 10,4'e gerilemiştir (Grafik 2.2.9). Bununla beraber bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir (Grafik 2.2.10). Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının ikinci çeyreğinde ticari ve bireysel kredilerin uzun dönem ortalamalarının üzerinde büyüdüğü gözlemlenmektedir. Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre üçüncü çeyrekte kredi talebinin güçlenmesi beklenmektedir .

Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)



14.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15 milyon 840 bin 900 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (954.579), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (15.238) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa Yakası; %35'i de Anadolu Yakası'nda ikamet eder.

Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu

alandaki meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasılanın yaklaşık %25'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45, ithalattaki payı ise %50 civarındadır.

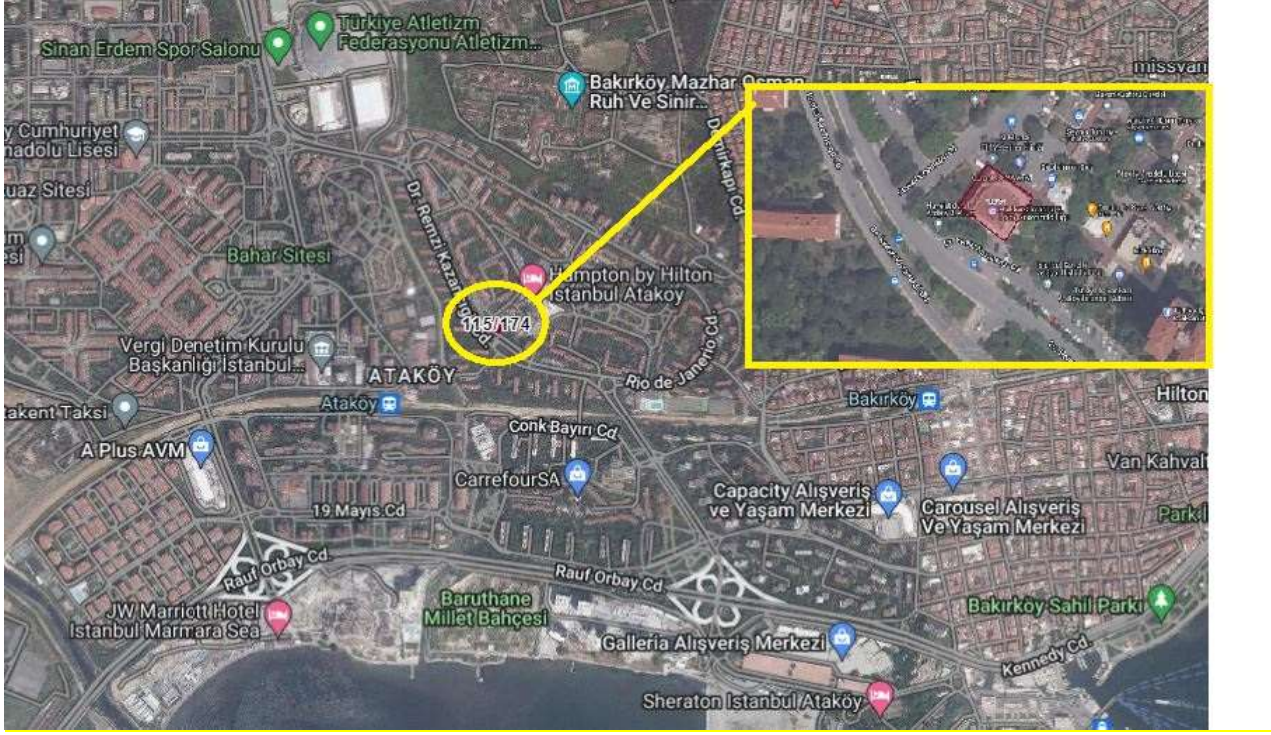
Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının yaklaşık %30'unu oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Bakırköy, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. Bakırköy, eskiden Makriköy, İstanbul'un Avrupa yakasında yer alan ilçelerden biridir. İstanbul'un batı yarısında, Çatalca Yarımadası üzerinde, Marmara Denizi'nin kuzeydoğu sahillerinde yer alır. 1926 yılında kurulan bu ilçe, 1992 yılında bugünkü sınırlarına ulaşmıştır. İlçeyi batıdan Küçükçekmece, kuzeyden Bahçelievler, kuzeydoğudan Güngören, doğudan Zeytinburnu ve güneyden Marmara Denizi çevrelemektedir.

Bakırköy, Türkiye'nin ilk metropolleşen kenti İstanbul'un organik bir parçasıdır. İlçe ekonomisi genel olarak sanayi ve ticarete dayalıdır. Bu yörede kurulan ilk sanayi tesisleri 1768'de açılan Baruthane ile 19. yüzyılın ikinci yarısında üretime geçen bez fabrikasıdır. Bakırköy, ekonomik anlamdaki asıl büyümesini ise 1950 sonrasında yaşadı. 1947'de Belediye İmar Müdürlüğü'nce yayımlanan bir yönetmelikle Yedikule-Bakırköy arası örgütlü sanayinin yerleşmesine açıldı. 1949'da yayımlanan ikinci bir raporla, sanayiye açılan alanlar genişletildi ve bu arada Bakırköy'ün dışı ile Yeşilköy, Küçükçekmece ve Zeytinburnu çevresi de bu kapsama alındı. İlçede bulunan Galleria, Atrium AVM, Carousel, Town Center, Capacity ve Marmara Forum gibi alışveriş merkezleri ticari hayatı canlı tutmaktadır. Mart 2013 istatistiklerine göre Bakırköy'de 11 olan AVM sayısı, Slovenya, Hırvatistan, İzlanda, Lüksemburg, Estonya, Karadağ, Makedonya, Malta, Kıbrıs Cumhuriyeti, Arnavutluk ve Bosna-Hersek olmak üzere 11 ülkeyi geride bırakmıştır. Bakırköy Belediyesi tarafından 1989'da yaptırılmaya başlanan ve 1991'de hizmete açılan "Bakırköy Yeraltı Çarşısı"nda 2009 itibarıyla toplam 101 dükkân bulunmaktadır ve bu çarşı da ilçenin ekonomisine katkıda bulunan ögelerden biri olmaya devam etmektedir.

15.GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

13.1ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



13.2GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Ataköy 3-4-11 Mahallesi, Dr. Remzi Kazancıgil Caddesi, Halkbank Apartmanı, No: 10 adresinde yer alan “KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI” nitelikli taşınmazlardı

.ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi		Şehir Dışı	Kırsal
	X			
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla		% 25-% 75 arası	% 25'in altında
	X			
Gelişme	Hızlı		Sabit	Yavaş
	X			
Arz/Talep	Arz az		Dengeli	Arz fazla
	X			
Mülk değeri	Artıyor		Sabit	Azalıyor
			X	
Pazarlama süresi	3 aydan az		3-6 ay arası	6 aydan fazla
				X
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı	
	X			
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100

				X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X

14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

İstanbul Bakırköy şehrin ticaret merkezi olup, özellikle AVM ve ticari bakımdan zengin bir bölge olmakla beraber, markalı konut projeleri ile özel hastane yoğunluğu da kayda değer seviyelerdedir. Taşınmaz konum olarak bölgenin ana arterlerinden Remzi Kazancıgil Caddesi üzerinde yer almakta olup Galeria Avm, Shereton Hotel, Capacity Avm, Bakırköy Sadi Konuk Eğitim Araştırma Hastanesi gibi bölgenin önemli çekim merkezlerine yakın mesafede yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın uzak çevresinde ise, kuzey yönde yaklaşık 5 km mesafede İstanbul Çevreyolu, kuzeydoğu yönde yaklaşık 15 km mesafede 15 Temmuz Şehitler Köprüsü yer almaktadır.

14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu mevcut imar durumunun en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
• Ulaşım imkanlarının iyi olması • Ana aks üzerinde yer alması • Altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması • Arz/talep dengesi	• Ekonomik dalgalanmalar • Binanın eski olması

15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut, ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

15.2 MALİYET YÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmedeğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

İskonto Oranının Tespiti:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır.

15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede boş ticaret parseli oranı oldukça düşüktür. Taşınmazlar kat irtifaklı olup, proje geliştirmesi yapılmamıştır.

15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

Değerleme konusu taşınmaza göre daha yüksek şerefliyi konumda yer alan, Ataköy 5.Kısım çarşısını içinde konumlu, 50m2 zemin ve 50m2 bodrum kat olmak üzere 100 m2 alanlı dükkân vasfında taşınmaz için 28.000.000 TL istenmektedir. (Bodrum kat alanı zemin katın 1/5'i oranından hesaplanmıştır. Zemin kata indirgenmiş alan 60m2'dir.)

(Fulya Emlak: 05326778030)

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmaza göre daha yüksek şerefliyi konumda yer alan, Ataköy 5.Kısım çarşısını içinde konumlu, 40m2 zemin ve 40m2 bodrum kat olmak üzere 80 m2 alanlı dükkân vasfında taşınmaz için 25.500.000 TL istenmektedir. (Bodrum kat alanı zemin katın 1/5'i oranından hesaplanmıştır. Zemin kata indirgenmiş alan 48m2'dir.)

(Fulya Emlak: 05326778030)

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmaza göre daha yüksek şerefliyi konumda yer alan, Ataköy 5.Kısım çarşısını içinde konumlu, 55m2 zemin ve 55m2 bodrum kat olmak üzere 110 m2 alanlı dükkân vasfında taşınmaz için 25.200.000 TL istenmektedir. (Bodrum kat alanı zemin katın 1/5'i oranından hesaplanmıştır. Zemin kata indirgenmiş alan 66 m2'dir.)

(Azim Emlak: 05353844579)

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmaza göre daha yüksek şerefliyi konumda yer alan, Ataköy 5.Kısım çarşısını içinde konumlu, 50m2 zemin ve 50m2 bodrum kat olmak üzere 100 m2 alanlı dükkân vasfında taşınmaz için 20.500.000 TL istenmektedir. (Bodrum kat alanı zemin katın 1/5'i oranından hesaplanmıştır. Zemin kata indirgenmiş alan 60 m2'dir.)

(Sembol Emlak: 05339737158)

Emsal 5:

Ataköy 8.Kısım Deniz Blokları çarşısı içerisinde yer alan, düz giriş 50m2 dükkân için 8.000.000 TL istenmektedir. Taşınmazın 100m2 bahçe alanı olduğu belirtilmiştir ancak site içi peyzaj alanı olduğu için şerefiye unsuru olarak kabul edilmiştir. Site içi olması nedeniyle daha düşük şerefliyedir.

Proje House : 05444159815

Emsal 6:

Değerleme konusu taşınmaza göre daha yüksek şerefliyi konumda, ofis vasfında 100m2 alanlı taşınmaz için 8.500.000 TL istenmektedir.

Locale Gayrimenkul : 05550655888

Emsal 7:

Değerleme konusu taşınmaza göre daha yüksek şerefliyi konumda, ofis vasfında 350 m2 alanlı taşınmaz için 33.000.000 TL istenmektedir.

Pozitif Emlak : 05323413994

Emsal 8:

Değerleme konusu taşınmaza göre daha yüksek şerefiyeli konumda, ofis vasfında 100 m2 alanlı taşınmaz için 9.450.000 TL istenmektedir.

Redstone Gayrimenkul : 05326849888

Emsal 9:

Değerleme konusu taşınmaza göre daha yüksek şerefiyeli konumda, ofis vasfında 60 m2 alanlı taşınmaz için 5.750.000 TL istenmektedir.

BRS Gayrimenkul : 05368824040

Emsal 10:

Değerleme konusu taşınmaza göre daha yüksek şerefiyeli konumda yer alan, Ataköy 5.Kısım çarşısını içinde konumlu, 40m2 zemin ve 40 m2 bodrum kat olmak üzere 110 m2 alanlı dükkan vasfında taşınmaz için aylık 70.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir. (Bodrum kat alanı zemin katın 1/5'i oranından hesaplanmıştır. Zemin kata indirgenmiş alan 48 m2'dir.)

(Azim emlak : 05353844579)

Emsal 11:

Değerleme konusu taşınmaza göre daha yüksek şerefiyeli konumda, tek katta 60 m2 alanlı dükkan vasfında taşınmaz için 45.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir.

İstanbul House Emlak : 05330110222

Emsal 12:

Değerleme konusu taşınmaza göre daha yüksek şerefiyeli konumda yer alan, Ataköy 5.Kısım çarşısını içinde konumlu, 55m2 zemin ve 55m2 bodrum kat olmak üzere 110 m2 alanlı dükkan vasfında taşınmaz için aylık 165.000 TL kira istenmektedir. (Bodrum kat alanı zemin katın 1/5'i oranından hesaplanmıştır. Zemin kata indirgenmiş alan 66 m2'dir.)

Azim Emlak : 05353844579

Emsal 13:

Değerleme konusu taşınmaza göre daha yüksek şerefiyeli konumda ofis vasfında 140m2 alanlı ofis vasfında taşınmaz için aylık 32.500 TL/ay kira bedeli istenmektedir.

Turyap Yeşilköy : 05322273311

Emsal 14:

Değerleme konusu taşınmaza göre daha yüksek şerefiyeli konumda ofis vasfında 140m2 alanlı ofis vasfında taşınmaz için aylık 35.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir.

Gerekler Gayrimenkul : 0532656772

Emsal 15:

Değerleme konusu taşınmaza göre daha yüksek şerefiyeli konumda ofis vasfında 260m2 alanlı ofis vasfında taşınmaz için aylık 50.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir.

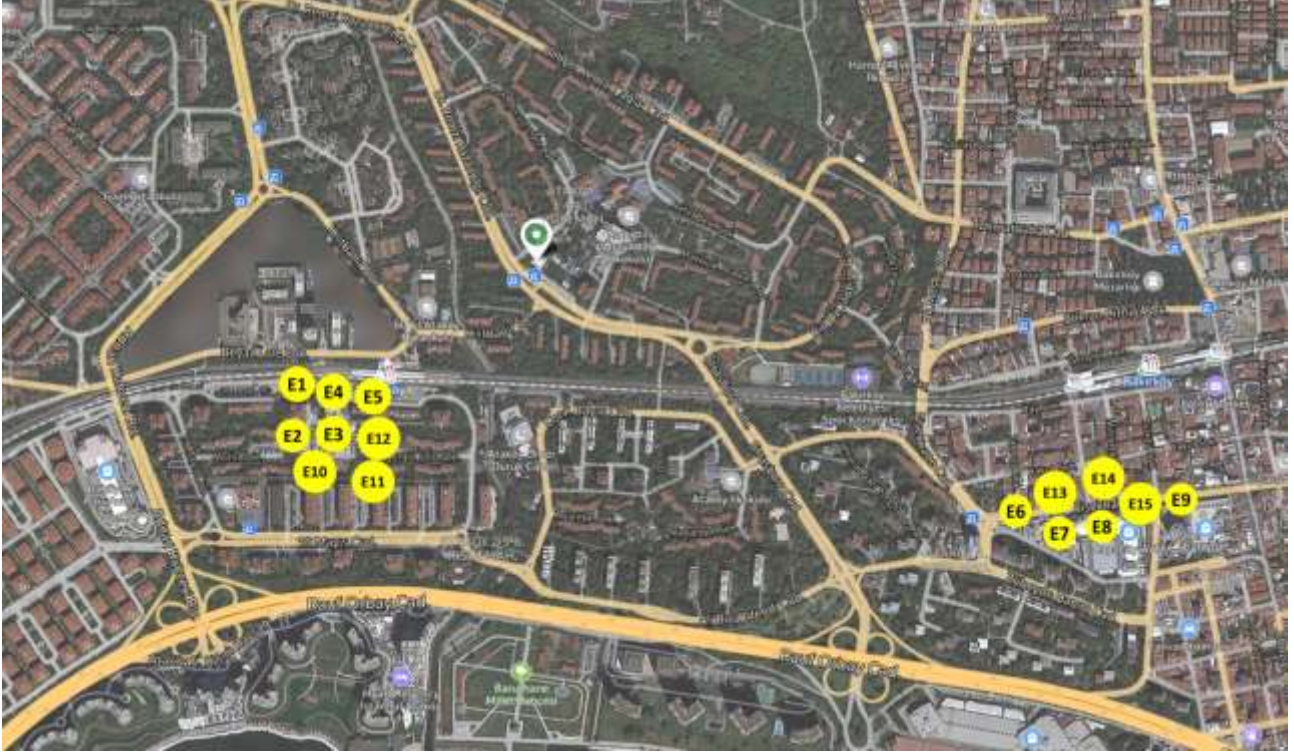
Sembol Emlak : 05339737158

Bakırköy Belediyesi

Bakırköy Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin arsa rayiç birim değerlerinin 8.985,53-TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

Yakın Çevre Konut Birim Değer Karşılaştırması							
Genel Emsal Verileri				Uygunlaştırma			Uygunlaştırılmış Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal No	Alanı (m ²)	Talep Edilen Değer (TL)	Talep Edilen Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık	Konum	Alan	
Satılık-1-Dükkan	60	28.000.000 TL	466.667 TL	-25%	40%	15%	178.500 TL
Satılık-2-Dükkan	48	25.500.000 TL	531.250 TL	-25%	40%	20%	191.250 TL
Satılık-3-Dükkan	66	25.200.000 TL	381.818 TL	-25%	35%	15%	158.216 TL
Satılık-4-Dükkan	60	20.500.000 TL	341.667 TL	-25%	35%	15%	141.578 TL
Satılık-5-Dükkan	50	8.000.000 TL	160.000,00	-15%	-30%	20%	141.440 TL
Emsaller için Ortalama			376.280 TL	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			162.197 TL
Satılık-6-Ofis	100	8.500.000 TL	85.000 TL	-15%	10%	15%	55.271 TL
Satılık-7-Ofis	350	33.000.000 TL	94.286 TL	-15%	10%	10%	64.916 TL
Satılık-8-Ofis	100	9.450.000 TL	94.500 TL	-15%	10%	15%	61.449 TL
Satılık-9-Ofis	60	5.750.000 TL	95.833 TL	-15%	10%	15%	62.316 TL
Emsaller için Ortalama			92.405 TL	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			60.988 TL
Kiralık-10-Dükkan	48	70.000 TL	1.458 TL	-25%	25%	50%	410 TL
Kiralık-11-Dükkan	60	45.000 TL	750 TL	-15%	30%	30%	312 TL
Kiralık-12-Dükkan	66	165.000 TL	2.500 TL	-35%	35%	55%	475 TL
Emsaller için Ortalama			1.569 TL	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			399 TL
Kiralık-13-Ofis	140	32.500 TL	232,14	-15%	10%	10%	159,83
Kiralık-14-Ofis	140	35.000 TL	250,00	-20%	10%	10%	162,00
Kiralık-15-Ofis	260	50.000 TL	192,31	-15%	10%	5%	139,76
Emsaller için Ortalama			224,82	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			153,86

Emsal Krokisi



16 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmelerde gerek Mecidiyeköy Meydanında gerekse de yakın lokasyonunda satılık ve kiralık dükkan nitelikli mülk stokunun oldukça sınırlı olduğu, genel itibariyle ofis olarak kullanıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazların değerlemesi aşamasında Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılarak taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

17 EKSPERİN KANAATİ

Değerleme konusu taşınmazların konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Orta-Uzun”, satış kabiliyeti görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

18 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI

Emsallerdeki alanlar ilgililerinin beyanları olup, pazarlık payları da bulunmaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu konum, cadde ve yola cepheli-cephesiz olması, bulundukları katlar, mevcut imar durumu gibi tüm olumlu ve olumsuz faktörlerde dikkate alınarak rapor hazırlanmıştır. Değerleme konusu Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması sonucu konu taşınmaza yakın benzer satılık arsa bulunmamakta olup emlak firmaları ile yapılan görüşmeler neticesinde arsa birim değeri için 180.000.-TL/m² takdir edilmesi uygun bulunmuştur.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapı niteliği gereği 3B olarak sınıflandırılmıştır. Yapının toplam yasal alanı 1358 m², mevcut alanı 1358 m²'dir

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölge kendi bünyesinde ofis ve dükkan kullanımı yoğunluklu bir yerleşim bölgesi olup konu mülkün bulunduğu yol cephesi dükkan bakımından kısmen daha kısıtlıdır.

PAZAR YAKLAŞIMI

KATLARA GÖRE BİRİM FİYAT TABLOSU				
Kat No	Yasal Alanı m ²	Mevcut Alanı m ²	Yasal Birim Fiyatı TL/m ²	Yasal Değeri TL
Çekme Kat	162	162	37.400	6.058.800
1.Kat	441	441	62.900	27.738.900
Zemin Kat	355	355	161.500	57.332.500
1. Bodrum Kat	400	400	28.900	11.560.000
TOPLAM	1358	1358	75.619	102.690.200
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ				102.690.000

SİGORTA DEĞERİ HESABI		
Kapalı Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Sigorta Değeri
1.358,00	₺ 9.000,00	₺ 12.222.000,00

GELİR YAKLAŞIMI

KATLARA GÖRE BİRİM FİYAT TABLOSU						
Kat No	Yasal Alanı m ²	Yasal Birim Fiyatı TL/m ²	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira	Kap Oranı	Mevcut Değeri TL
Çekme Kat	162	105	17.010	204.120	3,5%	5.832.000
1.Kat	441	129	56.889	682.668	3,5%	19.504.800
Zemin Kat	355	414	146.970	1.763.640	3,5%	50.389.714
1. Bodrum Kat	400	155	62.000	744.000	3,5%	21.257.143
TOPLAM	1358	208	282.869	3.394.428		96.983.657
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ			283.000	3.394.000		96.984.000

19 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler

ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda(hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken rapor içerisinde bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklik/yaş/inşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre “iyi/küçük” olarak belirtilmişken (+) düzeltme, konu mülke göre “kötü/büyük” olarak belirtilmişken (-) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklik düzeltmesi (-) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada 174 Parsel numaralı “KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI” ana gayrimenkulün piyasa değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” hükmüne binaen,

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.

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Bölgede yeteri kadar satılık emsal bulunması sebebi ile nihai değerlendirme yöntemi olarak “Pazar yaklaşımı” seçilmiştir. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir. Taşınmazın yasal alan 1358 m2 ve mevcut alan 1358 m2 olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın kira değeri 283.000.-TL olarak belirlenmiştir.

Toplam Ekspertiz Değeri:

KDV hariç toplam yasal satış değeri: 102.690.000.-TL
(Yüzikimilyonaltıyüzdoksanbin-Türk lirası)

KDV dahil toplam yasal satış değeri: 123.228.000-TL
(Yüzyirmiyüzmilyonikiyüzyirmisekizbin -Türk lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 3.594.329- USD

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.

09.11.2023 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 28,57

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Emine Merve SONGÜLER Lisans No: 404973	Uygur ZAIM Lisans No:4034959	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750