

**İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ,
101 ADA 29 PARSEL “SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET
BİNASI” NİTELİKLİ 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	6
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER	6
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	6
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	6
1.4	RAPORUN KAPSAMI	7
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	7
2.	RAPOR BİLGİLERİ	7
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	8
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
3.2	UYGUNLUK BEYANI	8
4.	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ.....	10
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	10
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	10
5.	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ	11
5.1	İMAR BİLGİLERİ.....	11
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	12
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	13
6.	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ	13
7.	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	14
8.	ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ	14
9.	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	14
10.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	15
11.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	16
12.	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	16
12.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	16
12.2	SEKTÖREL VERİLER.....	18
12.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	19
13.	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	19
13.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	21
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	22
13.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	22
14.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	22
14.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	22
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	23
14.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	23

15. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	24
15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)	24
15.2 MALİYET YÖNTEMİ.....	24
15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	41
15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	41
15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	41
15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	41
15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI	42
16. DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	46
17. EKSPERİN KANAATİ	46
18. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	46
19. DEĞERLEME VE SONUÇ.....	49
19.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	49
19.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	49

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
TALEP TARİHİ	04.10.2023
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2023
DEĞERLEME TARİHİ	07.11.2023
RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO	10.11.2023 2023_HALK GYO_23
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada 29 numaralı “SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET 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	Bakırköy Binası
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
PARSEL ALANI	213,70 m ²
TAŞINMAZ NİTELİK	Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası
KAT SAYISI	2 Bodrum Kat Zemin Kat 5 Normal Kat
İNŞAAT ALANI	1.636 m ²
ARSA BİRİM DEĞERİ	400.000.-TL/m ²
BİNA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	79.902.-TL/m ²
KİRA DEĞERİ	507.000.-TL
BİNA BİRİM KİRA DEĞERİ	310.-TL/m ²
İMAR DURUMU	Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parsel, 13.09.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez ve Demiryolu hattına ilişkin Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanında kalmakta olup, Bitişik Nizam, Hmax:15,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 10.11.2023 TARİHLİ (KDV HARİÇ) TOPLAM DEĞER	130.720.000-TL (Yüzotuzmilyonyediyüzüymibin-Türk lirası)
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 10.11.2023 TARİHLİ (KDV DAHİL) TOPLAM DEĞER	156.864.000-TL (Yüzellialtmilyonsekiyüzaltmışdörtbin-Türk lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	EMİNE MERVE SONGÜLER (SPK Lisans No: 404973)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	UYGAR 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 DEĞERLEMEKURULUŞUNU 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

SPKLisans Tarihi :23.09.2014

BDDKLisans 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 raporunu 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. Öncelikli hedefimiz hissedarlarımız için paylaşılabılır ve büyüyen değerler yaratmaktır.

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, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada 29 parsel numaralı “SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI” niteliğindeki ana taşınmazın piyasa satış ve kira 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

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor düzenlenmemiştir.

Rapor Tarihi ve Numarası : 07.12.2022 / 2022-OZL-170

Takdir Edilen Değer : 76.500.000.-TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Davut KOÇ

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : Serdar Kadir Aslan

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 10.11.2023 / 2023-HALK GYO-18

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları

:Emine Merve SONGÜLER (Spk Lisans No: 404973)

:Uygar 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 07.11.2023 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası

:23.01.2023

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:
Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım OrtaklığıA.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 etikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibariyle 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 en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibariyle belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda 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 ön yargımız 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 değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.

- Raporla 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	101
Mahalle	ZEYTİNLİK	Parsel	29
Sokak	-	Yüzölçümü	213,70m ²
Ana Taşınmaz Niteliği	ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGİR APARTMAN		
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		
<input type="checkbox"/> KATMÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRESBİLGİLERİ

Zeytinlik Mahallesi, Fahri Korutürk Caddesi, Halkbank Binası, No: 21A
Bakırköy/İstanbul (UAVT: 2597502513)

5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMARBİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Bakırköy Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	13.09.2014
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	15,50 metre
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	-	-
İNŞAAT NİZAMI	Bitişik		
LEJANT	Ticaret Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR	Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parsel, 13.09.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez ve Demiryolu hattına ilişkin Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanında kalmakta olup, Bitişik Nizam, Hmax:15,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.		

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Web Tapu Sisteminde ana taşınmaza ait proje bulunmamaktadır. Bakırköy Belediye'sinde yapılan incelemelerde taşınmaza ait 15.06.1987 tarih 1989/3524 sayılı Mimari Projesi mevcuttur.
RUHSAT TARİH VE NO	06.10.1989 tarih ve 4-48 sayılı yapı ruhsatı (bilgi iskan belgesi üzerinden alınmıştır.)
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	21.11.1990 tarih ve 4714 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yol kotu altı 2 kat, yol kotu üstü 6 kat, toplam 8 kat için tanzim edilmiştir.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Parsel üzerindeki yapı ana taşınmaz vasfında, kat irtifakı kurulmamıştır. Bina bir bütün olarak Halkbank tarafından kullanılmaktadır. 2.Bodrum katında projesine göre 212 m2 alanlı kalorifer dairesi arşiv ve sığınak hacimlerinden oluşmakta, 1.Bodrum katında projesine göre 212 m2 alanlı hol, vestiyer, kasa, banyo hacimlerinden oluşmakta, Zemin katında projesine göre yaklaşık brüt 212 m2 alanlı, bina girişi(doğu) ve servis, vezne hacimlerinden oluşmakta, 1.2.3.4.5. normal katlarında 200 m2 alanlı ofis kullanımları bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede iskânlı 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 PROJESİNE UYGUN MU?	Parsel üzerindeki yapı ana taşınmaz vasfındadır, kat irtifakı kurulmamıştır
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI YIKIM KARARI BİLGİSİ	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Bakırköy Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
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 BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VESÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ

Ana taşınmaz vasfında 8 katlı iskanlı binadaki bölümler tapuya tescil edilmemiş, bina bir bütün olarak Halkbank tarafından kullanılmaktadır. Taşınmazın belediyede bir adet projesi bulunmakta ve değerlemede bu proje ve ölçüleri, kat ölçüleri dikkate alınarak değerlendirmeler tamamlanmıştır.

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

Bakırköy Belediyesi'nden tarafımıza verilen fiziki 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	Dükkân	Diğer
-------	-------	-----------	--------	-------

İŞÇİLİK VE MALZEME

Lüks	İyi	Orta	Kötü	Çok Kötü
------	-----	------	------	----------

SOSYAL DONATI ALANLARI

OTOPARK (genel)	OTOPARK (özel)	SPOR SALONU	HAVUZ	GÜVENLİK
-----------------	----------------	-------------	-------	----------

YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
3B	33	2 bodrum, zemin kat, 5 normal kat (8 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. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz 213,70 m² alanlı, 101 ada 29 parsel üzerinde olup, 2 bodrum, zemin kat, 5 normal katlı olmak üzere, 3B yapı grubunda, betonarme yapı tarzında, bitişik nizam 8 kattan oluşmaktadır. Parsel üzerindeki yapı ana taşınmaz vasfında, kat irtifakı kurulmamıştır. Bina bir bütün olarak Halkbank tarafından kullanılmaktadır.

2.Bodrum katında projesine göre 212 m² alanlı kalorifer dairesi arşiv ve sığınak hacimlerinden oluşmakta,

1.Bodrum katında projesine göre 212 m² alanlı hol, vestiyer, kasa, banyo hacimlerinden oluşmakta,

Zemin katında projesine göre yaklaşık brüt 212 m² alanlı, bina girişi(doğu) ve servis, vezne hacimlerinden oluşmakta,

1.2.3.4.5. normal katlarında 200 m² alanlı ofis kullanımları bulunmaktadır.

Taşınmazın toplam yasal ve mevcut alanlar toplamı 1636 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. Binada merdiven, hol zemini mermer kaplama olup duvarları alçı sıva üzeri plastik boyadır. Bina dış cepheleri alüminyum-cam giydirme cephe kaplamalıdır. Bina girişi zemin kattan ve Fahri Korutürk Caddesi cephesindedir. Binada 1 adet asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır. Taşınmaz bakımlı ve iyi durumdadır.

8. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜNÖZELLİKLERİ

Parsel üzerindeki “SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET 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

MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır:

KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır:

İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır:

HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır:

YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır:
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır:
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 05.10.2022 tarih, 16:42 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

10. GÖRÜŞLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

10.2 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde tasarrufa engel herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın devredilmesi ile alakalı herhangi bir sınırlayıcı durum bulunmamaktadır.

10.4 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Herhangi bir proje geliştirme bulunmamaktadır.

10.5 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

10.6 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ’’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fikrasının (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazın tapudaki niteliğine uygun olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum yoktur.

11.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

12.GENEL VE SEKTÖRELVERİLER

12.1 TÜRKİYE’YE AİT GENELVERİLER¹

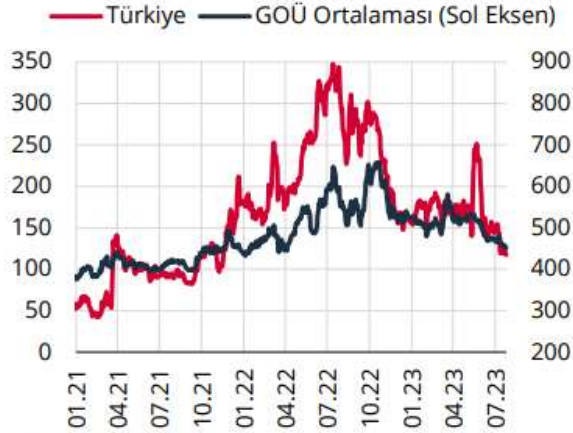
Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaştırma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed’in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırım 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 puana 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 puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken

¹ Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022

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).

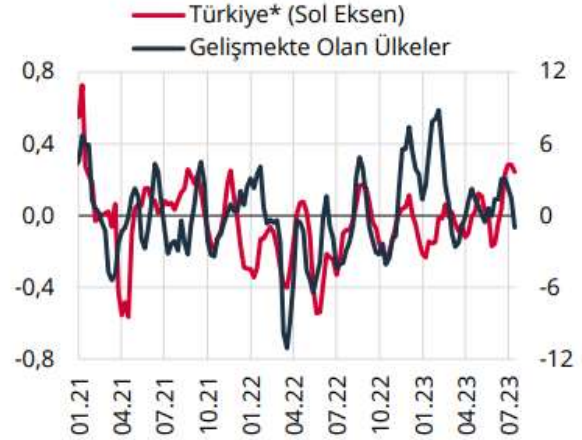
Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*



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)

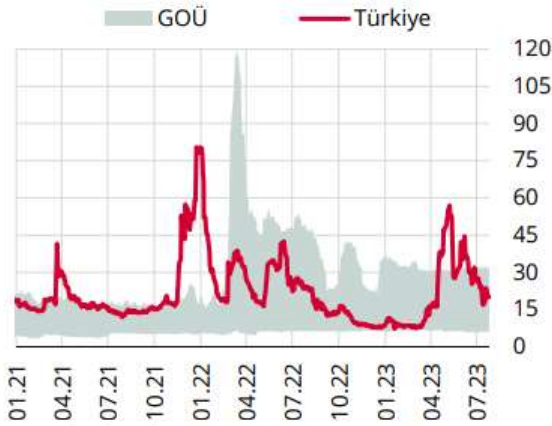


Kaynak: TCMB, IIF.

* 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).

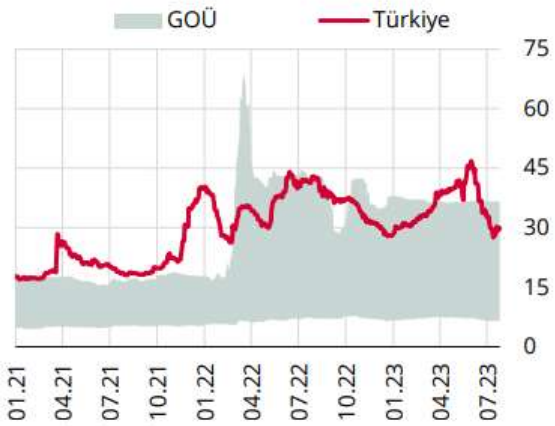
Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



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, %)



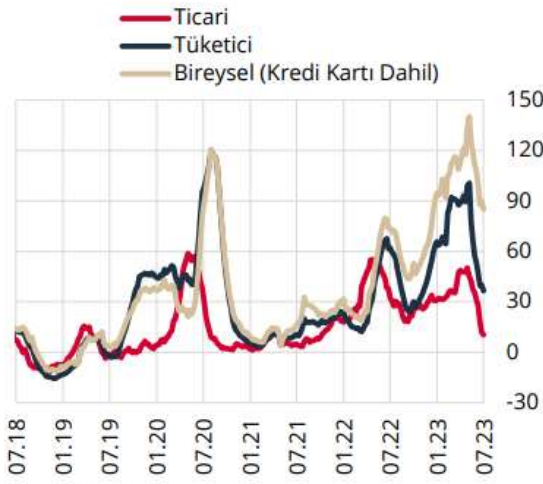
Kaynak: Bloomberg.

* 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 .

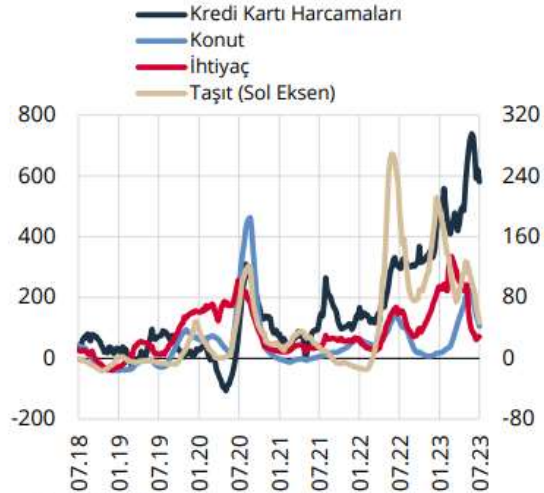
Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Kaynak: TCMB.

(Kaynak: <https://www.tcmb.gov.tr/>)

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



Kaynak: TCMB.

12.2 SEKTÖREL VERİLER²

2023 yılının ilk çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde 14 milyon m² seviyesinde kaydedilmiştir. Tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 2025 yılı sonunda 15,2 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m² ile ülke ortalamasının iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır.

Ankara ise 286 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2022 yılında pazara toplamda 7 alışveriş merkezinde yaklaşık 153 bin m² kiralanabilir alan girişi olmuştur. 2023 yılı ilk çeyreğinde ise 1 AVM ve yaklaşık 11 bin m² kiralanabilir alan girişi kaydedilmiştir. Mevcutta 39 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2025 yılı sonu itibarı ile 15,2 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. İstanbul %37,2 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmakta ve İstanbul'u sırasıyla %11,8 pay ile Ankara takip etmektedir. 2023 yılı

birinci çeyreği sonunda bin kişi başına 164,4 m² olarak kaydedilen perakende yoğunluğunun inşaat halindeki projelerin tamamlanmasıyla 2025 yılı sonunda 173 m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Gelecek arzın %37'si İstanbul'da yer alırken, %17'si Bursa'da ve %12'ser oranla Ankara ve Konya'da yer almaktadır. Pazarda alışveriş merkezi geliştirme faaliyetlerinde hafif bir ivmelenme gözlenirse de gelecek arz Türkiye'deki perakende harcamaları dinamikleri değerlendirildiğinde kısıtlı kalmaya devam etmektedir..

(Kaynak: GYODER – Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 – 1. Çeyrek Raporu)

12.3 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' 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 alanda; 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.

13.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, Fahri Korutürk Caddesi, Halkbank Binası, No: 21A adresinde yer alan “ALTINDA DÜKKÂNI OLAN KARGİR APARTMAN” nitelikli taşınmazdır. Bölge genelde iş merkezleri olarak tamamı yapılaşmış olup, boş alan bulunmamaktadır. Eski bir yerleşim olan semtte genelde büyük firmaların banka genel merkezleri bulunmaktadır. Zemin katlarda banka şubeleri, üst katlarda büro ve ofisler bulunmaktadır.

13.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal
	X		
Genel İnşaat Seviyesi	% 95'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
			X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X

13.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge konut ve okul alanı olarak tercih edilen bir lokasyondur. Ana cadde ve arterlere yakın konumda olup toplu taşıma ile kolaylıkla ulaşım sağlanabilmektedir. Bölgede yer alan işyeri amaçlı inşa edilmiş yapılar kiracı tarafından kullanılmakta olup yaya aksında bulunmamaktadır.

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 Sadı 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
<ul style="list-style-type: none">• Ana caddeye cepheli olması• İmarlı alanda olması• Ana aks üzerinde olması• Kent merkezine yakın konumda olması• Sosyal donatılara yakın konumda olması	<ul style="list-style-type: none">• Yapının 1999 öncesi inşa edilmiş olması• Bölgede otopark sorunu olması

14.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 örnekler 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 oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmediğinden 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 indirilmesi 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 gayrimenkulün bulunduğu bölgede boş ticaret parseli oranı oldukça düşüktür. Taşınmaz için proje geliştirmesi yapılmamıştır.

15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

Değerleme konu taşınmaz ile aynı bölgede, ticari açıdan hareketli cadde üzerinde konumlu, 3.katta konumlu ofis vasfında 80 m² alanlı taşınmaz 6.750.000 TL bedelle satılıktır. (84,375 TL/m²)
Akın Emlak: 0(553)8739339

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan İşhamı içerisinde toplamda 280 m² ofis kullanımlı taşınmaz 26.250.000 TL bedelle satılıktır. (93.750 TL/m²)
Maximum Gayrimenkul: 0(542) 5269434

Emsal 3:

Değerleme konu taşınmaz ile aynı bölgede, ticari açıdan daha az hareketli cadde üzerinde konumlu, 90 m² alanlı ofis vasfında taşınmaz 6.750.000 TL bedelle satılıktır. (75.000 TL/m²)
Sahibinden: 0 (542) 5535353

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan, 1 bodrum kat, zemin kat ve 4 normal katta toplamda 1200 m² alanlı ticari nitelikli yapı 167.000.000 TL bedelle satılıktır. (139,166 .-TL/m²)
İnci Emlak: 0(532)4204785

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmaza göre daha düşük şerefli konumda, Ebuuziyya Caddesi üzerinde yer alan, 30 m² bodrum kat ve 30 m² zemin kat olmak üzere 60m² alanlı dükkân vasfında taşınmaz 12.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın bodrum katı 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir. (333.333 - TL/m²)
İstanbul Gayrimenkul: 0(533)5062848

Emsal 6:

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer konumda, İstanbul Caddesi üzerinde zemin katta 170 m², bodrum katta 170 m² olmak üzere 340 m² alanlı dükkân vasfında taşınmaz 38.500.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın bodrum katı 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir (188,725 -TL/m²)
Maxera Gayrimenkul: 0(530)2655508

Emsal 7:

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer konumda, ticari açıdan daha düşük şerefli bölgede yer alan, zemin katta 70 m² ve bodrum katta 70 m² olmak üzere 140 m² alanlı dükkân vasfında taşınmaz 6.800.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın bodrum katı 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir (80,952 -TL/m²)
Royce Ticari Gayrimenkul Emlak: 0(532)2332051

Emsal 8:

Değerleme konusu taşınmazın göre ticari açıdan daha düşük şerefiyeli, ticari nitelik 1227 m² alanlı taşınmaz 130.000.000 TL bedelle satılıktır. (105.949 -TL/m²)

KW Kent Emlak: 0(532) 2030504

Emsal 9:

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer konumda, zemin katta 130 m², 130 m² bodrum kat olmak üzere 260 m² alanlı dükkân vasfında taşınmaz 34.000.000 TL satılıktır. Taşınmazın bodrum katı 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir (217.948-TL/m²)

Elit Gayrimenkul: 0(552) 7591908

Emsal 10:

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer konumda, taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, 7 katta toplamda 3.500 m² alanlı taşınmaz 330.000.000 TL bedelle satılıktır. (94.285 -TL/m²)

Bodurlar Emlak: 0(552)7595292

Emsal 11:

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer konumda, Ebuzziya Caddesi üzerinde, bodrum katta 20 m², zemin katta 20 m² ve asma kat 20 m² olmak üzere 60 m² alanlı taşınmaz 11.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın bodrum katı 1/5 ve asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir (366,666 - TL/m²)

Işık Emlak: 0(552) 7633704

Emsal 12:

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer konumda, Ebuzziya Caddesi üzerinde, 8 katta toplamda 2000 m² alanlı ticari nitelikli taşınmaz aylık 485.000 TL bedelle kiralıktır.

Sahibinden: 0(532)4631634

Emsal 13:

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer konumda, alışveriş merkezleri karşısında, İstanbul Caddesi üzerinde yer alan düz giriş 120 m² alanlı dükkân vasfında taşınmaz aylık 75.000 TL bedelle kiralıktır.

Sector Emlak: 0(532)6938291

Emsal 14:

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer konumda, alışveriş merkezleri karşısında, İstanbul Caddesi üzerinde yer alan düz giriş 120 m² alanlı dükkân vasfında taşınmaz aylık 80.000 TL bedelle kiralıktır.

Sector Emlak: 0(532)6938291

Emsal 15:

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer konumda, Fahri Korutürk Caddesi üzerinde, 1.katta yer alan, dekorasyonlu ofis kullanımlı 130 m² alanlı taşınmaz aylık 35.000 TL bedelle kiralıktır.

Ataköy Emlak : 0(533)3995353

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	Manzara	
Satılık-4-Bina	1200	₺ 167.000.000,00	₺ 139.166,67	-15%	15%	10%	₺ 90.493,13
Satılık-8-Bina	1227	₺ 130.000.000,00	₺ 105.949,47	-5%	0%	0%	₺ 100.652,00
Satılık-10-Bina	3500	₺ 330.000.000,00	₺ 94.285,71	-10%	5%	-10%	₺ 88.675,71
Emsaller İçin Ortalama			₺ 122.558,07	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			₺ 93.273,61
Satılık-1-Ofis	80	₺ 6.750.000,00	₺ 84.375,00	-15%	-5%	0%	₺ 75.304,69
Satılık-2-Ofis	280	₺ 26.250.000,00	₺ 93.750,00	-15%	0%	0%	₺ 79.687,50
Satılık-3-Ofis	90	₺ 6.750.000,00	₺ 75.000,00	-10%	-12%	0%	₺ 75.600,00
Emsaller İçin Ortalama			₺ 84.375,00	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			₺ 76.864,06
Satılık-5-Dükkan	36	₺ 12.000.000,00	₺ 333.333,33	-15%	-10%	-10%	₺ 342.833,33
Satılık-6-Dükkan	204	₺ 38.500.000,00	₺ 188.725,49	-15%	-15%	-20%	₺ 221.375,00
Satılık-7-Dükkan	84	₺ 6.800.000,00	₺ 80.952,38	-15%	-45%	-45%	₺ 144.672,02
Satılık-9-Dükkan	156	₺ 34.000.000,00	₺ 217.948,72	-15%	-15%	-5%	₺ 223.697,12
Satılık-11-Dükkan	30	₺ 11.000.000,00	₺ 366.666,67	-15%	5%	5%	₺ 281.279,17
Emsaller İçin Ortalama			₺ 201.003,73	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			₺ 242.771,33
Kiralık-12 - Bina	2000	₺ 485.000,00	₺ 242,50	0%	0%	0%	₺ 242,50
Emsaller İçin Ortalama			₺ 221.855,92	Ortalam Değer			₺ 242,50
Kiralık-13-Dükkan	120	₺ 75.000,00	₺ 625,00	0%	0%	0%	₺ 625,00
Kiralık-14-Dükkan	120	₺ 80.000,00	₺ 666,67	0%	0%	0%	₺ 666,67
Emsaller İçin Ortalama			₺ 55.847,52	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			₺ 444,17
Kiralık-15-Ofis	130	₺ 35.000,00	₺ 269,23	0%	0%	0%	₺ 269,23
Emsaller İçin Ortalama			₺ 269,23	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			₺ 269,23

Emsal Krokisi



BAKIRKÖY Belediyesi

BAKIRKÖY Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 558 ada 19 parsel 2023 yılı arsa m² rayiç birim değerinin 16.966,74 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

15.DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmelerde yakın lokasyonunda satılık ve kiralık dükkan nitelikli mülk stoğunun olduğu, üst katların ise genel itibariyle ofis olarak kullanıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazın değerlemesi aşamasında Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

16.EKSPERİN KANAATI

Değerleme konusu taşınmazın 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.

17.FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Emsallerdeki alanlar ilgililerinin beyanları olup, pazarlık payları da bulunmaktadır.

Konu taşınmazların bulunduğu konum, cadde ve yola cepheli-cephesiz olması, buldukları 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 değerinin yaklaşık 400.000.-TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapı niteliği gereği 3B olarak sınıflandırılmıştır. Yapının toplam yasal ve mevcut alanı 1636 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.

Yakın çevresindeki benzer taşınmazlarda yapılan araştırmalara göre bölgede ofis hacimleri için istenen satış değerleri 60.000.-TL/m² ile 90.000.-TL/m² arasında değişmektedir. Bölgede çok sayıda ofis bulunması ve bu ofislerin oldukça geniş bir yaş aralığına dağılması sebebi ile aralık bu kadar geniştir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 200.000.-TL/m² ile 300.000.-TL/m² arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda m² birim değerleri takdir edilmiştir

Yakın çevresindeki benzer taşınmazlarda yapılan araştırmalara göre bölgede ofis hacimleri için istenen kira değerleri 200.-TL/m² ile 400.-TL/m² arasında değişmektedir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 800 TL/m² ile 1.200.-TL/m² arasında, bina kira değeri 300-TL/m² ile 450.-TL/m² arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda birim kira değeri takdir edilmiştir. Değerleme aşamasında söz konusu taşınmazlarda yer alan dükkan ve ofis hacimlerindeki toplam satılabilir/kiralanabilir alan üzerinden paçal olarak değer gösterimi yapılmıştır. Taşınmazın aylık kira değerinin 555.000 TL/AY olabileceği kanaatine varılmıştır.

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
5.Kat	200	200	47.500	9.500.000
4.Kat	200	200	60.000	12.000.000
3.Kat	200	200	60.000	12.000.000
2.Kat	200	200	77.500	15.500.000
1.Kat	200	200	80.000	16.000.000
Zemin Kat	212	212	240.000	50.880.000
1. Bodrum Kat	212	212	40.000	8.480.000
2. Bodrum Kat	212	212	30.000	6.360.000
TOPLAM	1636	1636	79.902	130.720.000
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ				130.720.000

SİGORTA DEĞERİ HESABI		
Kapalı Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Sigorta Değeri
1.636,00	₺ 9.000,00	₺ 14.724.000,00

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
5.Kat	200	185	37.000	444.000	4,5%	9.866.667
4.Kat	200	215	43.000	516.000	4,5%	11.466.667
3.Kat	200	225	45.000	540.000	4,5%	12.000.000
2.Kat	200	235	47.000	564.000	4,5%	12.533.333
1.Kat	200	275	55.000	660.000	4,5%	14.666.667
Zemin Kat	212	885	187.620	2.251.440	4,5%	50.032.000
1. Bodrum Kat	212	285	60.420	725.040	4,5%	16.112.000
2. Bodrum Kat	212	150	31.800	381.600	4,5%	8.480.000
TOPLAM	1636	310	506.840	6.082.080		135.157.333
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ				6.082.000		135.157.000

18.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 gayrimenkul konum/büyükük/yaş/İNŞAAT 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 büyükük düzeltmesi (-) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabamındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporla kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir

19.DEĞERLEME VESONUÇ

19.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇÜMLESİ

İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada 29 Parsel numaralı “SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET 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.

19.2 NİHAİ DEĞERTAKDİRİ

Taşınmazın 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 mevkide 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 ve mevcut alan 1636 m2 olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın Kira değeri .507.000.-TL olarak belirlenmiştir.

Toplam Ekspertiz Değeri:

KDV hariç toplam değeri: 130.720.000-TL
(Yüzotuzmilyonyediyüzirmibin-Türk lirası)

KDV dahil toplam değeri: 156.864.000-TL
(Yüzellialtmilyonsekiyüzaltmışdörtbin-Türk lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 4.575.428- 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 itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 28,57

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Emine Merve SONGÜLER	Uygur ZAİM	Serdar Kadir ASLAN
Lisans No: 411611	Lisans No:404959	Lisans No: 402750