



**FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

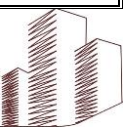


**2024 . HALKGYO . 17**

**Aralık, 2024**

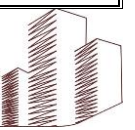


<b>Talep Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	26.12.2024
<b>Rapor Numarası</b>	2024.HAL�GYO.17
<b>Raporun Konusu</b>	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, 101 Ada, 29 Parsel üzerindeki Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası Nitelikli Taşınmaz
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, 101 Ada, 29 Parsel üzerindeki Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası Nitelikli Taşınmaz Satış Değer Tespiti
<ul style="list-style-type: none"><li>İş bu rapor, Ellidokuz (59) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.</li><li>Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.</li></ul>	

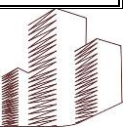


İçindekiler

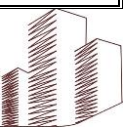
<b>YÖNETİCİ ÖZETİ</b> .....	6
<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	8
1.1 Rapor Tarihi.....	8
1.2 Rapor Numarası .....	8
1.3 Raporun Türü / Başlık.....	8
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı .....	8
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	8
1.6 Değerleme Tarihi.....	8
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası .....	8
1.8 Değerleme Raporunun Amacı .....	8
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama .....	8
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	8
<b>2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI</b> .....	10
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri .....	10
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri .....	10
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar .....	10
2.4. İşin Kapsamı .....	10
<b>3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER</b> .....	12
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri .....	12
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri: .....	12
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları: .....	14
3.1.3. Tanımı: .....	15
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	15
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar .....	15
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu .....	16
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.) .....	16
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki .....	16
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu .....	16
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama .....	16
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: 16	
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı	



hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.....	16
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,.....	17
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	17
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama.....	17
<b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....</b>	<b>19</b>
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	19
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler.....	19
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	22
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....	22
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	23
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler .....	23
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	23
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler.....	24
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	24
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	24
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı .....	24
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	24
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri .....	24
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi .....	24
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi .....	25
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri.....	25
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	28
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	28
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar.....	28
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	28
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları.....	28
<b>5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....</b>	<b>30</b>
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri .....	30
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri.....	30
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş.....	30
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş.....	30

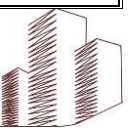


<b>6. SONUÇ</b> .....	<b>32</b>
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi.....	32
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması.....	32
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,.....	33
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi .....	33
<b>7. EKLER</b> .....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Talep Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Rapor No ve Tarihi</b>	2024.HALGYO.17 / 26.12.2024
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirilme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<b>Taşınmazların Açık Adresi</b>	Zeytinlik Mahallesi, Fahri Korutürk Caddesi, No: 21A, Bakırköy / İSTANBUL
<b>Tapu Kayıt Bilgisi</b>	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada 29 parsel
<b>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</b>	Taşınmaz hâlihazırda Halk Bankası Bakırköy Şubesi ve Bölge Müdürlükleri niteliğinde kullanılmaktadır.
<b>İmar Durumu</b>	101 ada 29 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, bitişik nizam, 5 kat ve Hmax: 15.50 m yapılaşma koşullarında lejantı kapsamındadır.
<b>Kısıtlılık Hali</b>	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<b>Taşınmazların Toplam Alanı</b>	1.636,00 m <sup>2</sup>
<b>Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</b>	TOPLAM: 225.000.000,00 ₺ ( İkiyüzyirmibeşmilyon Türk Lirası )
<b>Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri</b>	TOPLAM: 270.000.000,00 ₺ ( İkiyüzetmişmilyon Türk Lirası )
<b>Taşınmazların Mevcut Durumuyla Vergi Öncesi Toplam Aylık Kira Değeri</b>	800.000,00 ₺ ( Sekizyüzbin Türk Lirası )
<b>Açıklama</b>	Taşınmaz hâlihazırda Halk Bankası Bakırköy Şubesi ve Bölge Müdürlükleri niteliğinde kullanılmaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Tolga ORHAN- SPK Lisans No: 401856
<b>Denetmen</b>	Gökhan DOĞAN – SPK Lisans No: 408240
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479



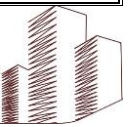
# Bölüm 1

## RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

**FORM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.





## 1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 26.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.HALGGYO.17

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

### 1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Tolga ORHAN (Spk Lisans No: 401856)

Gökhan DOĞAN (Spk Lisans No: 408240)

### 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEGİÇ (Spk Lisans No: 400479)

### 1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 01.10.2024 ile 25.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

### 1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

25.01.2024 / -2024.HALGGYO.17

### 1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, 101 ada, 29 parsel üzerindeki "Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası" nitelikli taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

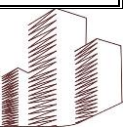
### 1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı 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.

### 1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için;

2024.HALGGYO.9 rapor numarası ile 25.06.2024 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmazlar için toplam K.D.V hariç toplam değer 186.000.000,00 TL ( Yüzseksenaltımilyon Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.





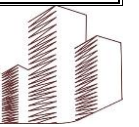
## Bölüm 2

# DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

**FORM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



## 2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

### 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmazlar ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

### 2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Begonya Sokak, WBC İş Merkezi, No: 2/H Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Kurucusu olan TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.'nin misyonuna paralel bir şekilde müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.

Sermayesi : 3.680.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 28

Telefon : 0212 600 10 00

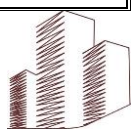
E-Posta : [info@halkgyo.com.tr](mailto:info@halkgyo.com.tr)

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır.

### 2.4. İşin Kapsamı

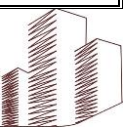
İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada 29 Parsel üzerinde konumlu "Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası" nitelikli ana gayrimenkul ve arsasının günümüz ekonomik koşullarında cari pazar değerinin belirlenmesi.



## Bölüm 3

# DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
  - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
  - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
  - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
  - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
  - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



### 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

#### 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

##### 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

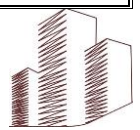


Yaklaşık 20 milyonluk nüfusuyla dünyada Bombay ve Mexico'dan sonra 3. en kalabalık şehirdir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne Rumeli yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu yakası denir. Dünyada iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

Yeni kurulan ilçelerle beraber 39 ilçe ve büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediyeden oluşmaktadır. Bahçelievler Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Eminönü, Esenler, Bahçelievler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Sultanbeyli, Sultangazi, Silivri, Şile, Şişli, Ümraniye, Üsküdar, Tuzla, Zeytinburnu ilçelerine sahiptir.

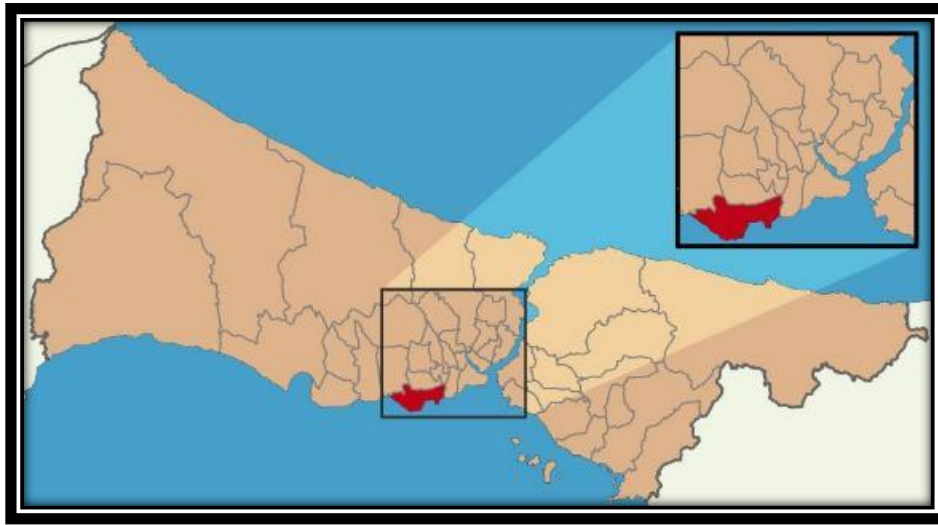
Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrili olup kuzeyinde Karadeniz güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.



Şehre havayolu, karayolu, denizyolu ve demiryolu ile ulaşmak mümkündür. Şehrin 3 adet uluslararası havalimanı mevcuttur. Bunlar Yeşilköy Atatürk Havalimanı, İstanbul Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı'dır. Büyük İstanbul Otogarı 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri Anonim Şirketi arasında imzalanan antlaşmayla yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir. Avrupa'nın en büyük otogarı olmakla beraber dünyanın en büyük 3. otogarı konumundadır. Haydarpaşa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilen tren garıdır. Gar, TCDD'nin ana istasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakasında Kadıköy'de bulunur. Osmanlı İmparatorluğunun son dönemlerinde Bağdat Demiryolu yanında İstanbul-Şam-Medine (Hicaz Demiryolu) seferleri de yapılmaya başlanmıştır. İstanbul'da ulaşım, ağırlıklı olarak İETT yönetiminde otobüs seferleri ve dış semtlerde minibüs ve dolmuş taşımacılığı ile birbirinden farklı sistemlerde raylı ulaşım sistemlerinin desteği ve İstanbul'un coğrafi konumundan faydalanarak İDO'ya ait klasik vapurlar ve modern deniz otobüsleri ile sağlanmaktadır. İstanbul'da her gün, 5712 km<sup>2</sup>'lik bir alanda 11 milyondan fazla kişi bu ulaşım imkanlarını kullanmaktadır.

### Bakırköy İlçesi

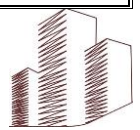


Bakırköy İlçesi, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer almaktadır. Avrupa Yakasının güneyinde, sahil kesiminde konumlanmıştır. Bakırköy İlçesinin batısında Küçükçekmece İlçesi, doğusunda Zeytinburnu İlçesi, kuzeyinde Bahçelievler İlçesi yer almakta olup, güney kısmında Marmara Denizi ile sınırlı durumdadır. İlçenin yüzölçümü 32,42 km<sup>2</sup> dir.

Bakırköy İlçesi idari olarak; Ataköy 1. Kısım Mahallesi, Ataköy 2-5-6. Kısım Mahallesi, Ataköy 3-4-11. Kısım Mahallesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, Basıncık Mahallesi, Cevizlik Mahallesi, Kartaltepe Mahallesi, Osmaniye Mahallesi, Sakızağacı Mahallesi, Şenlikköy Mahallesi, Yenimahalle Mahallesi, Yeşilköy Mahallesi, Yeşilyurt Mahallesi, Zeytinlik Mahallesi ve Zuhuratbaba Mahallesi olmak üzere toplam 15 mahalleden oluşmaktadır.

Bakırköy İlçesi nüfus bakımından incelendiğinde tarihi boyunca eski medeniyetlere ev sahipliği yapmış olup, genel olarak nüfusun çağ ortalamalarına göre bölgede yoğun olduğu bilinmekte ve 1970 sonrasında nüfus artış oranı hızlanmıştır. 1970 li yıllarda nüfus 341.743 seviyelerinde iken, 1990 lı yıllara gelindiğinde 1.328.276 olarak belirlenmiş ve sonrasında bölünmeler gerçekleşerek nüfus azalımı gerçekleşmiştir. 2023 yılı adrese dayalı kayıt sistemi verilerine istinaden ilçe nüfusu 220.476 olarak belirlenmiştir.

İlçe bütünündeki önemli lokasyonlar; Galleria AVM, Caousel AVM, Capacity AVM, Marmara Forum AVM, Özgürlük Meydanı, Bakırköy Ruh ve Sinir Hastalıkları Hastanesi, Ataköy Marina, Yeşilköy Rönepark olarak sıralanabilir niteliktedir.







- Capacity AVM yönüne ~150 m,
  - Bakırköy Marina yönüne ~600 m,
  - D-100 Karayolu yönüne ~2.0 km,
- mesafede yer almaktadır.

### 3.1.3. Tanımı:

Ana gayrimenkul; 213,70 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 101 ada 29 parsel üzerinde yer alan arsa ve Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası nitelikli taşınmazdır. Ana taşınmaz 14.05.2013/ 12.06.2014/ 13.09.2014/ 20.04.2015/ 13.05.2016/ 22.03.2021/ 17.10.2023 tasdik tarihli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı dahilindeki, Bitişik Nizam, 5 kat yapılaşma koşullarında Ticaret Alanı lejantlı arsa ve üzerinde yer alan 2 bodrum, zemin ve 5 normal kattan ibaret "Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası" nitelikli yapıdan oluşmaktadır. Yapının Fahri Korutürk Caddesi üzerinden girişi bulunmakta olup, yakın çevresinde Carousel AVM, Capacity AVM ve Bakırköy Özgürlük Meydanı bulunmaktadır.

Taşınmaza yönelik Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü arşiv dosyası içerisinde 15.06.1987 tarih 86/5724-87/2453 nolu mimari proje, 21.11.1990 tarih 90/4714 nolu yapı kullanma izin belgesi ve 06.10.1989 tarih 4-48 nolu yapı ruhsatı (bilgi iskan belgesi üzerinden temin edilmiştir) görülmüştür.

Ana taşınmaz incelenen projesine istinaden 2. Bodrum katta; sığınak ve ortak alanlardan 212 m<sup>2</sup>, 1. Bodrum katta; kasa daireleri, arşiv ve güvenlik alanlarından 212 m<sup>2</sup>, zemin katta; giriş, servis alanı ve vezne alanlarından 212 m<sup>2</sup>, normal katlarda; idari alanlar ve yönetim alanlarından her katta 200 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 1636 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Mahallinde yapılan incelemede parsel üzerinde yer alan yapının projesi ile uyumlu şekilde 2 bodrum, zemin ve 5 normal kattan ibaret şekilde inşa edildiği ve halihazırda iç tefrişatta kullanıma bağlı düzenlemeler yapıldığı belirlenmiştir. Taşınmaz mahallinde Halk Bankası Bakırköy Şubesi ve Bölge Müdürlükleri vasfında kullanılmaktadır.

### 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

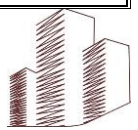
İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Bakırköy
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Zeytinlik
Ada No.	:	101
Parsel No.	:	29
Nitelik	:	Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası
Yüzölçümü	:	213.70 m <sup>2</sup>
Malik	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 1/1
Tarihi	:	28.10.2010
Cilt	:	8
Sayfa	:	741

### 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu ana taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen paftasından tespit edilmiştir. Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yazılı imar durumu temin edilememiştir.

Taşınmazın TAKBİS kayıtları Web Tapu sistemi üzerinden 01.11.2024 tarih 14.17 saatinde alınmıştır.

Taşınmazın Bakırköy Belediyesi İmar Arşiv dosyası içerisinde 15.06.1987 tarih 86/5724-87/2453 nolu mimari proje, 21.11.1990 tarih 90/4714 no.lu yapı kullanma izin belgesi ve 06.10.1989 tarih 4-48 nol.u yapı ruhsatı (bilgi iskan belgesi





üzerinden temin edilmiştir) görülmüştür. Bununla birlikte arşiv dosyası içerisinde yapının komşu parsellerinde tescilli eski eser olması sebebiyle Anıtlar Kurulundan görüş alındığına dair yazışma belgeleri ve değerlendirme konusu parsel üzerinde baz istasyonu yapıldığına dair yazışma belgeleri ile mahkeme yazışmaları görülmüştür. Belirtilen yazışma belgeleri taşınmazın tasarrufunu olumsuz etkilememektedir.

### **3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu**

01.11.2024 tarihinde TKGM Webtapu Online Takbis Sistemi üzerinden alınmış takyidat kaydına göre değerlendirme konusu parsel Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası niteliğindedir. Değerleme konusu taşınmaz Halk Bank Bakırköy Şubesi ve Bölge Müdürlükleri vasfında kullanılmakta olup, takyidat kaydı ile halihazırdaki kullanımları uyumlu durumdadır.

### **3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllardaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)**

TKGM Webtapu Online Takbis Sistemi üzerinden alınmış takyidat kaydına göre son üç yıl içerisinde mülkiyet değişikliği görülmemiştir.

### **3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki**

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 01.11.2024 tarihinde TKGM Webtapu Online Takbis Sistemi üzerinden alınmış takyidat kaydı üzerinden incelenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir ibare ve kayıt yer almamaktadır.

### **3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu**

Değerleme konusu taşınmazların içerisinde yer aldığı ana taşınmaz ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Taşınmaz Bakırköy Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu parsel 14.05.2013/ 12.06.2014/ 13.09.2014/ 20.04.2015/ 13.05.2016/ 22.03.2021/ 17.10.2023 tasdik tarihli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı dahilinde, Bitişik Nizam, 5 kat yapılaşma koşullarında Ticaret Alanı lejantı kapsamındadır. Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yazılı imar durumu temin edilememiştir.

#### **3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama**

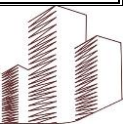
Bakırköy Belediyesi'nde temin edilen evraklar içerisinde 2016-2017 yılları arasında taşınmaz üzerinde ruhsatsız baz istasyonu yapıldığına dair yazışma belgeleri ve mahkeme kayıtları görülmüş olup, belirtilen kayıtlarda yıkım işlemi ve hukuka aykırılık bulunması için evvelinde 32. Maddeye yönelik tutanak hazırlanması gerektiğinden bahsedilmiş ve dava konusu işlemin iptali karar verilmiştir. Halihazırda arşiv dosyası içerisinde herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı bulunmamaktadır.

#### **3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:**

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kadastral durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

### **3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.**

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;



*“b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”*

*“c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkul ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.”* olarak geçmektedir.

Taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde “Bina” olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

**3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,**

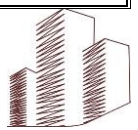
Değerleme konusu taşınmaz inşa süreci ve tamamlanma günü itibariyle yapı denetim hakkında kanun kapsamında değildir.

**3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Değerleme konusu taşınmaz “Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası” niteliğinde olup, takyidat belgesi ve resmi evrakları ile uyumlu durumdadır. Değer farklılığı oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

**3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama**

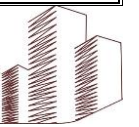
Gayrimenkule ilişkin yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.



## Bölüm 4

# DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
  - 4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
  - 4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



## 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

Taşınmazın konumlu olduğu yapı Bakırköy İlçe Merkezinde yer almakta olup, Konut ve Ticaret lejantlı yapılaşmanın yoğunluklu olduğu lokasyonda bulunmaktadır. Bölgede taşınmaza benzer şekilde yapılaşmış ticari üniteler, AVM alanları, donatı alanları ve iç kısımlarda konut alanları mevcuttur. Bölge ana arterlere yakın konumda bulunması ve prestijli yapıların yoğunlukta olduğu bölgede konumlu olması sebebiyle tercih seviyesi yüksektir. Bölgede herhangi bir ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

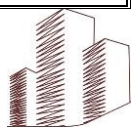
### 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

#### Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaştırma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaştırılan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik



Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkışmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

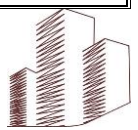
Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkışan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirim gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasında yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

### **Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler**

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak





amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

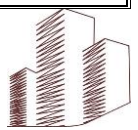
Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.



2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

#### 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

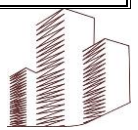
#### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme <input checked="" type="checkbox"/>	Çelik <input type="checkbox"/>	Yığma <input type="checkbox"/>	Prefabrik <input type="checkbox"/>
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam	Güvenlik	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Yapım yılı	1987	Otopark	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
Su	Şebeke	Asansör	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Kompozit Cam Giydirme ve Dış Cephe Kaplaması	
Su Deposu-Hid.	-	Çatı Tipi	Teras Çatı	
Yangın Tesisatı	-	Jeneratör	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>

#### 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.





#### 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 95
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Bitişik
Binanın Kat Adedi	: 8 (2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 5 Normal Kat)
Yapı Sınıfı	: 3 B
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 37
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Yok
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

#### 4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

##### Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın il ve ilçe merkezine yakın konumda bulunmaları
- Bölgenin tercih edilen, eski ve prestijli bir bölgede bulunması
- Taşınmaza erişim imkanının alternatifli olması
- Ticari ünitelere ve donatı alanlarına yakınlığı

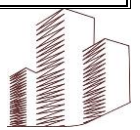
##### Olumsuz Etkenler:

- Piyasalarda yaşanan değişkenlikler
- Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar

#### 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasası faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

#### **4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler**

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

##### **4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

##### **4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazların değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmazlar gelir değerine ulaşılır. Taşınmazlar gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

##### **4.9.3 Maliyet Yaklaşımı**

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip 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 olmayacağı kabul edilir.

#### **4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**

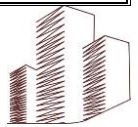
Değerleme çalışmasında, rapor konusu parsellere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve maliyet unsurları belirgin olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleri analiz edilerek kullanılmıştır.

#### **4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri**

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

#### **4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi**

Konu çalışma nakit/gelir akışına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.



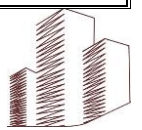
#### 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır.

#### 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

##### Dükkan ve Ofis Emsalleri

EMSALLER					
EMSA L NO	İLAN VEREN Kişi	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )
1	Yılmaz Çelik Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde benzer konumda ve özellikte 2. katta bulunan, 18 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ofisin 2.200.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Pazarlıkla 2.000.000.-₺)	2.000.000 ₺	18,00 m <sup>2</sup>	111.111,11 ₺/m <sup>2</sup>
	0532 7379285				
2	Sahibinden	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde benzer konumda ve özellikte 1. katta bulunan, 65 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ofisin 7.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Pazarlıkla 6.800.000.-₺)	6.800.000 ₺	65,00 m <sup>2</sup>	104.615,38 ₺/m <sup>2</sup>
	0535 5808819				
3	Kw Platin	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde benzer konumda ve özellikte 3. katta bulunan, 93 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ofisin 9.500.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Pazarlıkla 9.250.000.-₺)	9.250.000 ₺	93,00 m <sup>2</sup>	99.462,37 ₺/m <sup>2</sup>
	0532 6473427				
4	Special Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde benzer konumda ve özellikte 1. katta bulunan, 75 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ofisin 7.450.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Pazarlıkla 7.250.000.-₺)	7.250.000 ₺	75,00 m <sup>2</sup>	96.666,67 ₺/m <sup>2</sup>
	0532 3848376				
5	Safir Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde benzer konumda ve özellikte 4. katta bulunan, 135 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ofisin 45.000,-₺/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	42.500 ₺	135,00 m <sup>2</sup>	314,81 ₺/m <sup>2</sup>
	0532 5597506				
6	Nero Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde benzer konumda ve özellikte 2. katta bulunan, 145 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ofisin 50.000,-₺/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	47.500 ₺	145,00 m <sup>2</sup>	327,59 ₺/m <sup>2</sup>
	0532 2140857				
7	Serkan Karabacak Emlak	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde benzer konumda ve özellikte 2. katta bulunan, 72 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ofisin 26.000,-₺/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	24.500 ₺	72,00 m <sup>2</sup>	340,28 ₺/m <sup>2</sup>
	0532 3817174				
8	Odak Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde benzer konumda ve özellikte 4. katta bulunan, 90 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen ofisin 29.000,-₺/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	27.500 ₺	90,00 m <sup>2</sup>	305,56 ₺/m <sup>2</sup>
	0549 6964499				
9	Remax Joker	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde benzer konumda bodrum, zemin ve asma katta bulunan, (110+110+110) 330 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 76.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Pazarlıkla 74.900.000.-₺) Bodrum kat 1/4 asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. (28+110+37 = 175 m <sup>2</sup> )	74.900.000 ₺	175,00 m <sup>2</sup>	428.000,00 ₺/m <sup>2</sup>
	0531 8324557				
10	İstanbul Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde daha kötü konumda zemin katta bulunan, 112 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 40.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Pazarlıkla 39.000.000.-₺)	39.000.000 ₺	112,00 m <sup>2</sup>	348.214,29 ₺/m <sup>2</sup>
	0533 5062848				

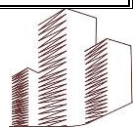


11	Artı Corporate Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde benzer konumda bodrum, zemin ve asma katta bulunan, (100+100+100) 300 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 69.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Pazarlıkla 68.500.000.-₺) Bodrum kat 1/4 asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. (25+100+33 = 158 m <sup>2</sup> )	68.500.000 ₺	158,00 m <sup>2</sup>	432.631,58 ₺/m <sup>2</sup>
	0534 3996185				
12	Ataköy Emlak	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde daha kötü konumda ve özellikte zemin katta bulunan, 46 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 14.000.000,-₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Pazarlıkla 13.000.000.-₺)	13.000.000 ₺	46,00 m <sup>2</sup>	282.608,70 ₺/m <sup>2</sup>
	0533 4179971				
13	Coldwell Banker	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde benzer konumda zemin katta bulunan, 375 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 180.000,-₺/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Pazarlıkla 175.000.-₺/Ay)	175.000 ₺	375,00 m <sup>2</sup>	466,67 ₺/m <sup>2</sup>
	0532 2054631				
14	Sahibinden	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede daha kötü konumda cadde üzerinde zemin katta bulunan, 98 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 40.000,-₺/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Pazarlıkla 38.000.-₺/Ay)	38.000 ₺	98,00 m <sup>2</sup>	387,76 ₺/m <sup>2</sup>
	0532 6154984				
15	Sahibinden	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede daha iyi konumda cadde üzerinde zemin katta bulunan, 160 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 95.000,-₺/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Pazarlıkla 85.000.-₺/Ay)	85.000 ₺	160,00 m <sup>2</sup>	531,25 ₺/m <sup>2</sup>
	0543 3460646				
16	Sahibinden	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde daha iyi konumda zemin ve asma katta bulunan, (80+60) 140 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen dükkanın 60.000,-₺/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Pazarlıkla 55.750.-₺/Ay) Asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. (80+20 = 100 m <sup>2</sup> )	55.750 ₺	100,00 m <sup>2</sup>	557,50 ₺/m <sup>2</sup>
	0532 5065085				

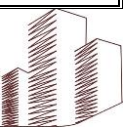
Değer belirlenirken, değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal taşınmazlar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları ile emlakçı görüşleri de dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır.

Gelir yaklaşımı ve Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır.



EMSAL NO	SATILIK DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU				KİRALIK DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU			
	EMSAL-9	EMSAL-10	EMSAL-11	EMSAL-12	EMSAL-13	EMSAL-14	EMSAL-15	EMSAL-16
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	REMAX JOKER	İSTANBUL GAYRİMENKUL	ARTI CORPORATE GAYRİMENKUL	ATAKÖY EMLAK	COLDWELL BANKER	SAHİBİNDEN	SAHİBİNDEN	SAHİBİNDEN
İLANA VEREN TELEFON NO	0531 8324557	0533 5062848	0534 3996185	0533 4179971	0532 2054631	0532 6154984	0543 3460646	0532 5065085
DÜKKAN TİPİ	ASMA KATLI DEPOLU	TEK KAT	ASMA KATLI DEPOLU	ASMA KATLI DEPOLU	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT	ASMA KATLI DEPOLU
SATIŞ FİYATI (₺)	76.000.000 ₺	40.000.000 ₺	69.000.000 ₺	14.000.000 ₺	180.000 ₺	40.000 ₺	95.000 ₺	60.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	5%	8%	5%	5%	5%	5%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	74.900.000 ₺	39.000.000 ₺	68.500.000 ₺	13.000.000 ₺	175.000 ₺	38.000 ₺	85.000 ₺	55.750 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN ( m <sup>2</sup> )	330,00 m <sup>2</sup>	112,00 m <sup>2</sup>	300,00 m <sup>2</sup>	46,00 m <sup>2</sup>	375,00 m <sup>2</sup>	98,00 m <sup>2</sup>	160,00 m <sup>2</sup>	140,00 m <sup>2</sup>
BODRUM KAT ALANI ( m <sup>2</sup> ) ( 1/4 )	110,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
ZEMİN KAT ALANI ( m <sup>2</sup> ) ( 1/1 )	110,00 m <sup>2</sup>	112,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>	46,00 m <sup>2</sup>	375,00 m <sup>2</sup>	98,00 m <sup>2</sup>	160,00 m <sup>2</sup>	80,00 m <sup>2</sup>
ASMA KAT ALANI ( m <sup>2</sup> ) ( 1/3 )	110,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	60,00 m <sup>2</sup>
1. KAT ALANI ( 1/4 )	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	175 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>	158 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
BİRİM FİYAT ( ₺/ m <sup>2</sup> )	428.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	348.214,29 ₺/m <sup>2</sup>	432.631,58 ₺/m <sup>2</sup>	282.608,70 ₺/m <sup>2</sup>	466,67 ₺/m <sup>2</sup>	387,76 ₺/m <sup>2</sup>	531,25 ₺/m <sup>2</sup>	557,50 ₺/m <sup>2</sup>
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMSIZ	BAKIMLI	BAKIMSIZ	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMSIZ	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	10%	0%	10%	0%	0%	-10%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	10%	0%	5%	0%	-10%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	SEYREK	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	SEYREK
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	10%	0%	30%	0%	5%	-10%	-10%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT ( ₺/ m <sup>2</sup> )	428.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	383.035,71 ₺/m <sup>2</sup>	432.631,58 ₺/m <sup>2</sup>	367.391,30 ₺/m <sup>2</sup>	466,67 ₺/m <sup>2</sup>	407,14 ₺/m <sup>2</sup>	478,13 ₺/m <sup>2</sup>	501,75 ₺/m <sup>2</sup>
ORTALAMA BİRİM FİYAT ( ₺/ m <sup>2</sup> )	402.764,45 ₺/m <sup>2</sup>				463,42 ₺/m <sup>2</sup>			



SATILIK OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU					KİRALIK OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU			
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	YILMAZ ÇELİK GAYRİMENKUL	SAHİBİNDE N	KW PLATIN	SPECIAL GAYRİMEN KUL	SAFİR GAYRİMEN KUL	NERO GAYRİMEN KUL	SERKAN KARABACA K EMLAK	ODAK GAYRİMEN KUL
İLANA VEREN TELEFON NO	0532 7379285	0535 5808819	0532 6473427	0532 3848376	0532 5597506	0532 2140857	0532 3817174	0549 6964499
DAİRE TİPİ	1+1	2+1	3+1	2+1	3+1	3+1	4+1	2+1
SATIŞ FİYATI (₺)	2.200.000 ₺	7.000.000 ₺	9.500.000 ₺	7.450.000 ₺	45.000 ₺	50.000 ₺	26.000 ₺	29.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	2.000.000 ₺	6.800.000 ₺	9.250.000 ₺	7.250.000 ₺	42.500 ₺	47.500 ₺	24.500 ₺	27.500 ₺
BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	18,00 m <sup>2</sup>	65,00 m <sup>2</sup>	93,00 m <sup>2</sup>	75,00 m <sup>2</sup>	135,00 m <sup>2</sup>	145,00 m <sup>2</sup>	72,00 m <sup>2</sup>	90,00 m <sup>2</sup>
BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	111.111,11 ₺/m <sup>2</sup>	104.615,38 ₺/m <sup>2</sup>	99.462,37 ₺/m <sup>2</sup>	96.666,67 ₺/m <sup>2</sup>	314,81 ₺/m <sup>2</sup>	327,59 ₺/m <sup>2</sup>	340,28 ₺/m <sup>2</sup>	305,56 ₺/m <sup>2</sup>
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	5%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	5%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	111.111,11 ₺/m <sup>2</sup>	104.615,38 ₺/m <sup>2</sup>	99.462,37 ₺/m <sup>2</sup>	101.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	314,81 ₺/m <sup>2</sup>	327,59 ₺/m <sup>2</sup>	340,28 ₺/m <sup>2</sup>	320,83 ₺/m <sup>2</sup>
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	104.172,22 ₺/m <sup>2</sup>				325,88 ₺/m <sup>2</sup>			

#### 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde kiraya çıkartılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul/gayrimenkuller için birim kira değeri belirlenmiştir. Kira analizi için bulunan emsallerin detayı raporun Rapor'un 4.14 'üncü, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin aylık ve yıllık kiralari Rapor'un 6.2 'inci bölümünde gösterilmiştir.

#### 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazlara ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

#### 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerlemeye konu olan taşınmazlar için herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

#### 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

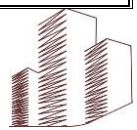
Değerleme konusu taşınmazın ticari kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

#### 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın değeri Rapor'un 6.2 'inci bölümünde gösterilmiştir. 101 ada 29 parsel müstakil tapulu olup, değerlendirme taşınmaz özelinde yapılmıştır.

#### 4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

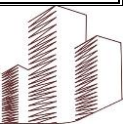


## Bölüm 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

**FORM**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.





## 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme aşamasında “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” uygulanmıştır.

### 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

### 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Değerleme konusu taşınmaza yönelik incelenen proje dökümanı, ruhsat ve iskan belgeleri doğrultusunda mahallindeki durumu göz önünde bulundurularak gerekli yasal gereklilikleri karşıladığı kanaatine varılmıştır. Bununla birlikte yapılan diğer araştırmalarda da taşınmazın tasarrufunu olumsuz etkileyecek herhangi bir durum bulunmadığı görülmüştür.

### 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

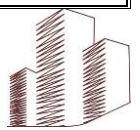
Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu’nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

*“b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”*

*“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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.”*

olarak geçmektedir.

Taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde “Bina” olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.



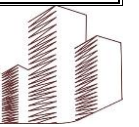
## Bölüm 6

### SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



## 6. SONUÇ

### 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı ve emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazların satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

### 6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

#### Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

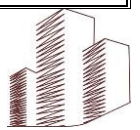
Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

SATIŞ DEĞERİ İÇİN HESAP DETAYI				
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM	BİRİM FİYAT	KAT DEĞERİ
2. BODRUM KAT	212	m <sup>2</sup>	50.471,70 ₺/m <sup>2</sup>	10.700.000,00 ₺
1. BODRUM KAT	212	m <sup>2</sup>	91.037,74 ₺/m <sup>2</sup>	19.300.000,00 ₺
ZEMİN KAT	212	m <sup>2</sup>	424.292,45 ₺/m <sup>2</sup>	89.950.000,00 ₺
1. NORMAL KAT	200	m <sup>2</sup>	112.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	22.500.000,00 ₺
2. NORMAL KAT	200	m <sup>2</sup>	110.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	22.000.000,00 ₺
3. NORMAL KAT	200	m <sup>2</sup>	107.250,00 ₺/m <sup>2</sup>	21.450.000,00 ₺
4. NORMAL KAT	200	m <sup>2</sup>	101.750,00 ₺/m <sup>2</sup>	20.350.000,00 ₺
5. NORMAL KAT	200	m <sup>2</sup>	93.750,00 ₺/m <sup>2</sup>	18.750.000,00 ₺
<b><u>YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAMI</u></b>	<b>225.000.000 ₺</b>			

KİRA DEĞERİ İÇİN HESAP DETAYI			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	KAT DEĞERİ
2. BODRUM KAT	212 m <sup>2</sup>	174,53 ₺/m <sup>2</sup>	37.000,00 ₺/Ay
1. BODRUM KAT	212 m <sup>2</sup>	311,32 ₺/m <sup>2</sup>	66.000,00 ₺/Ay
ZEMİN KAT	212 m <sup>2</sup>	1.481,13 ₺/m <sup>2</sup>	314.000,00 ₺/Ay
1. NORMAL KAT	200 m <sup>2</sup>	415,00 ₺/m <sup>2</sup>	83.000,00 ₺/Ay
2. NORMAL KAT	200 m <sup>2</sup>	400,00 ₺/m <sup>2</sup>	80.000,00 ₺/Ay
3. NORMAL KAT	200 m <sup>2</sup>	385,00 ₺/m <sup>2</sup>	77.000,00 ₺/Ay
4. NORMAL KAT	200 m <sup>2</sup>	360,00 ₺/m <sup>2</sup>	72.000,00 ₺/Ay
5. NORMAL KAT	200 m <sup>2</sup>	355,00 ₺/m <sup>2</sup>	71.000,00 ₺/Ay
<b>TOPLAM</b>	<b>1.636 m<sup>2</sup></b>	<b>485,25 ₺/m<sup>2</sup></b>	<b>800.000,00 ₺/Ay</b>
<b><u>YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAMI</u></b>	<b>800.000,00 ₺/Ay</b>		

#### Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşma hızının düşük olması ile bölgeye müteahhit talebinin düşük olması nedeniyle proje geliştirme işlemi uygulanamamıştır. Şerefiye çalışmasına



konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara KDV hariç yasal ve mevcut toplam 225.000.000,00 ₺ ( İkiyüzyirmibeşmilyon Türk Lirası), KDV dahil yasal ve mevcut toplam 270.000.000,-₺ (ikiyüzyetmişmilyon Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

USD=~35,3326 ₺, 1 €=~36,7803 ₺ olarak kabul edilmiştir. (25.12.2024 taşınmazların değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.)

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazların döviz cinsinden değeri;

Değerleme konusu taşınmazların Dolar cinsinden yasal değeri 11.028.059,07 \$ olarak tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların Euro cinsinden yasal değeri 10.593.986,45 € tespit ve takdir edilmiştir.

\* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

### **İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı**

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdirini yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.

### **6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,**

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

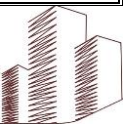
Taşınmazların Mevcut Durumuyla Vergi Öncesi Toplam Aylık Kira Değeri 800.000,00 ₺ ( Sekizyüzbin Türk Lirası ) hesaplanmıştır.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazların K.D.V hariç yasal ve mevcut durum piyasa değerinin 225.000.000,-₺ (ikiyüzyirmibeşmilyon Türk Lirası), K.D.V dahil yasal ve mevcut durum piyasa değerinin 270.000.000,-₺ (ikiyüzyetmişmilyon Türk Lirası) olduğu hesaplanmıştır.

### **6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi**

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 26.12.2024 tarihinde 59 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

<p>Tolga ORHAN Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 401856)</p>	<p>Gökhan DOĞAN Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408240)</p>	<p>Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)</p>
--	---	---



## Bölüm 7

### EKLER



# FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.

