



## NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 285

Mayıs, 2024

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



|                             |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Talep Sahibi                | Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                         |
| Raporu Düzenleyen           | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                          |
| Rapor Tarihi                | 26.06.2024                                                                                                                                                                                                      |
| Rapor Numarası              | Özel 2024-285                                                                                                                                                                                                   |
| Raporun Konusu              | Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti                                                                                                                                                                                |
| Değerleme Konusu ve Kapsamı | İstanbul İli, Şişli İlçesi ve Meşrutiyet Mahallesi, 954 Ada 62 numaralı parselde bulunan "ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGİR APARTMAN" nitelikli gayrimenkulün piyasa ve Kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti. |

➤ İş bu rapor, Elli Dört (54) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| YÖNETİCİ ÖZETİ.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 5  |
| 1. RAPOR BİLGİLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6  |
| 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6  |
| 1.2 Değerlemenin Amacı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6  |
| 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....                                                                                                                                                                                                                                                                | 6  |
| 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6  |
| 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6  |
| 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                           | 6  |
| 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....                                                                                                                                                                                                                                             | 7  |
| 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 7  |
| 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                           | 7  |
| 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....                                                                                                                                                                                                                                                         | 7  |
| 2.4 İşin Kapsamı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 7  |
| 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 8  |
| 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                              | 8  |
| 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 9  |
| 3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                         | 9  |
| 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....                                                       | 9  |
| 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 9  |
| 3.6 Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....                                                                                                                                                                                                            | 9  |
| 3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                           | 9  |
| 3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 10 |
| 3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....                                | 10 |
| 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 .....                                   | 10 |
| 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 10 |
| 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 11 |
| 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 11 |

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.2 | Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....                                                                                                                | 12 |
| 4.3 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....                                                                                                                                                                                         | 21 |
| 4.4 | Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....                                                                                                                                                                                                  | 21 |
| 4.5 | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler                                                                                                                                               | 21 |
| 4.6 | Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....                                                                    | 21 |
| 4.7 | Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi                                               | 21 |
| 5.  | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                                                                                                                                                                                             | 22 |
| 5.1 | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 24 |
| 5.2 | Maliyet Yaklaşımı.....                                                                                                                                                                                                                                            | 34 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 35 |
| 5.4 | Diğer Tespit ve Analizler .....                                                                                                                                                                                                                                   | 37 |
| 6.  | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                                                                                                                                                                                                                       | 38 |
| 6.1 | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....                                                                                                                            | 38 |
| 6.2 | Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi .....                                                                                                                                                                                                    | 38 |
| 6.3 | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....                                                                                                                                                                | 38 |
| 6.4 | Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                           | 38 |
| 6.5 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....                                                                                                                                                                                         | 38 |
| 6.6 | 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 .....   | 38 |
| 6.7 | Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....                                                                        | 38 |
| 6.8 | 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 ..... | 38 |
| 6.9 | 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                                        | 39 |
| 7.  | SONUÇ.....                                                                                                                                                                                                                                                        | 40 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                   | 40 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri.....                                                                                                                                                                                                                                          | 40 |
| 8.  | UYGUNLUK BEYANI .....                                                                                                                                                                                                                                             | 41 |
| 9.  | RAPOR EKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                | 41 |

### YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Talep Sahibi</u>                                                                                 | HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u>                                                                           | Özel 2024 - 285 / 26.06.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>                                                                  | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.                   |
| <u>Taşınmazın Açık Adresi</u>                                                                       | 19 Mayıs Mah. Halaskargazi Caddesi No: 214 Halkbank Şişli Şubesi<br>Şişli / İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>                                                                           | İstanbul İli, Şişli İlçesi ve Meşrutiyet Mahallesi, 954 Ada 62 numaralı parselde bulunan "ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGİR APARTMAN" nitelikli vasıflı taşınmaz.                                                                                                                                                                              |
| <u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>                                                              | Halihazırda Halkbank Şişli şubesi olarak kullanılmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>İmar Durumu</u>                                                                                  | Söz konusu taşınmaz ile ilgili Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 954 Ada 62 numaralı parselin "24.06.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında "Konut + Ticaret" alanı içerisinde, Bitişik-Blok Nizam, Hmax: 27,50m (9 Kat) yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir. |
| <u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u> | Konu taşınmazın tapu kayıtlarında tasarrufunu kısıtlayacak herhangi bir şerh, beyan ve ipotek kaydı bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>Piyasa Değeri (KDV Hariç)</u>                                                                    | <b>162.118.000,00-TL</b><br>(Yüzaltmışikimilyonyüzonsekizbin Türk Lirası)                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>                                                                      | <b>194.541.600,00-TL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>Aylık Piyasa Kira Değeri</u>                                                                     | <b>449.200,00 TL TL/Ay</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>Açıklama</u>                                                                                     | Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumları, yapı kalitesiyle birlikte her kat incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.                                                                                                                                                                          |
| <u>Raporu Hazırlayanlar</u>                                                                         | Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340<br>Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>                                                                     | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 14.05.2024 itibariyle başlanmış 25.06.2024 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 26.06.2024 tarihinde tarihinde Özel 2024-285 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Şişli İlçesi ve Meşrutiyet Mahallesi, 954 Ada 62 numaralı parselde bulunan "ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGİR APARTMAN" vasıflı taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

### **1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)**

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

### **1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası**

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.01.2024 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 16.09.2018 tarihli, Özel 2018-278 numaralı değerlendirme raporu, 28.11.2019 tarihli, Özel 2019- 1088 numaralı değerlendirme raporu, 19.11.2020 tarihli, Özel 2020-1254 numaralı değerlendirme raporu ve 02.11.2021 tarihli, Özel 2021-1738 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.



## **2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr\_\_www.netgd.com.tr  
Adres : Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir / İstanbul  
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.  
Sermaye : 3.145.000.000,00 TL  
Telefon : 0216 600 10 00  
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Şişli İlçesi ve Meşrutiyet Mahallesi, 954 Ada 62 parsel üzerinde mevcut banka şubesi binasının piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### **2.4 İşin Kapsamı**

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

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 19 Mayıs Mahallesi, 954 Ada 62 numaralı parselde üzerinde bulunan Halkbank Şubesidir. Ana gayrimenkul, Şişli ilçesinin merkezinde, bu semtin ana arterlerinden olan Halaskargazi Caddesi üzerinde 200,00 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsa üzerine kurulmuştur. Mecidiyeköy Meydanına yaklaşık 1km mesafededir. Yakın çevresinde bilinen bazı noktalar şu şekildedir: Taksim Meydan, Mecidiyeköy Meydan, Cevahir AVM Ana gayrimenkul İstanbul şehrinin merkezinde konumlanmaktadır. Bölgede yapılaşma orta-üst seviyede olup, büyük çoğunluğu ticari ve turistik amaçlı kullanılan tarihi betonarme yapılar oluşmakta olsa konut yapılaşması düşüktür. Genel ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



Koordinatlar: 41.0603 - 28.9878

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

|                                |                                                                    |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| İL – İLÇE                      | : İSTANBUL/ŞİŞLİ                                                   |
| MAHALLE – KÖY - MEVKİİ         | : MEŞRUTİYET Mah.                                                  |
| CİLT - SAYFA NO                | : 21/2013                                                          |
| ADA - PARSEL                   | : 954/62                                                           |
| YÜZÖLÇÜM                       | : 200,00 m <sup>2</sup>                                            |
| ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ          | : ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGİR APARTMAN                             |
| TAŞINMAZ ID                    | : 24671542                                                         |
| ARSA PAY/PAYDA                 | : 1/1                                                              |
| MALİK - HİSSE                  | : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – 1/1          |
| EDİNME SEBEBİ<br>TARİH-YEVMIYE | : Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 02-11-2010 - 13324 |

### 3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 16.05.2024 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazın tapu kaydında;

Beyan: 954 ADA 12 PARSELLE ARASINDAKİ DUVAR MÜŞTEREKTİR. (Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)

İrtifak: A.H : BU PARSEL LEHİNE 63 PARSEL ALEYHİNE KROKİDE SARI BOYA İLE BOYANAN KISIMDA MECRA İRTİFAK HAKKI (26-07-1966 00:00 – 5507) Not: Mecra irtifak hakkı elektrik, su, doğalgaz, haberleşme vb. gibi şeylerin taşınmazdan geçmesi üzerine kurulan bir irtifaktır. Herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

### 3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki ana gayrimenkul için son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır. Bu süreçte gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

### 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

Söz konusu gayrimenkul için Şişli Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

### 3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

**3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

Yeni Yapı Ruhsatı: 14.10.1965 tarih ve 7698 sayılı (Dosya içerisinde bulunamamış olup iskan belgesindeki bilgiler referans alınmıştır.)

Yapı Kullanım İzin Belgesi: 02.06.1967 tarih 2520 sayılı

**3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Söz konusu parsel üzerindeki yapı, 13.01.2001 tarih 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu öncesi inşa edilmiş olması sebebiyle yapı denetim şirketi bulunmamaktadır.

**3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Söz konusu parsel üzerinde cins değişikliği yapılmış, yapı kullanma izin belgesine sahip yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmaz için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

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

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

İstanbul İli, Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. 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.

**Şişli**, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur.

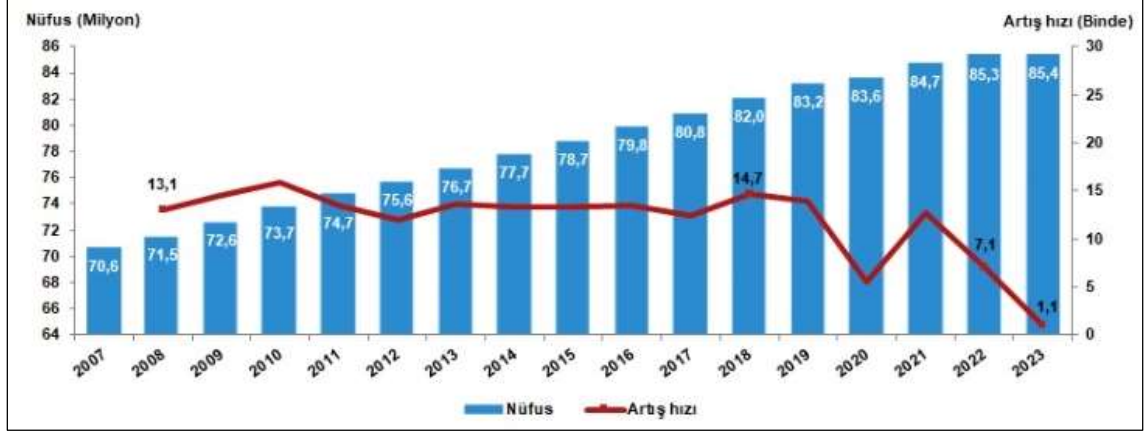
Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'e kadar Beyoğlu'na bağlı bucak iken, Beşiktaş'ın Teşvikiye mahallesiyle, Sarıyer'in Ayazağa ve Maslak köylerinin katılımıyla ilçe olan Şişli, 1987'de Kâğıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken geride kalan diğer mahalleler yine ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlandı. Bu da Şişli'nin Eyüpsultan ve Sarıyer ilçeleriyle olan komşuluğunu bitirdi. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 2022 yılı raporuna göre Türkiye'nin en gelişmiş 1. ilçesidir.



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

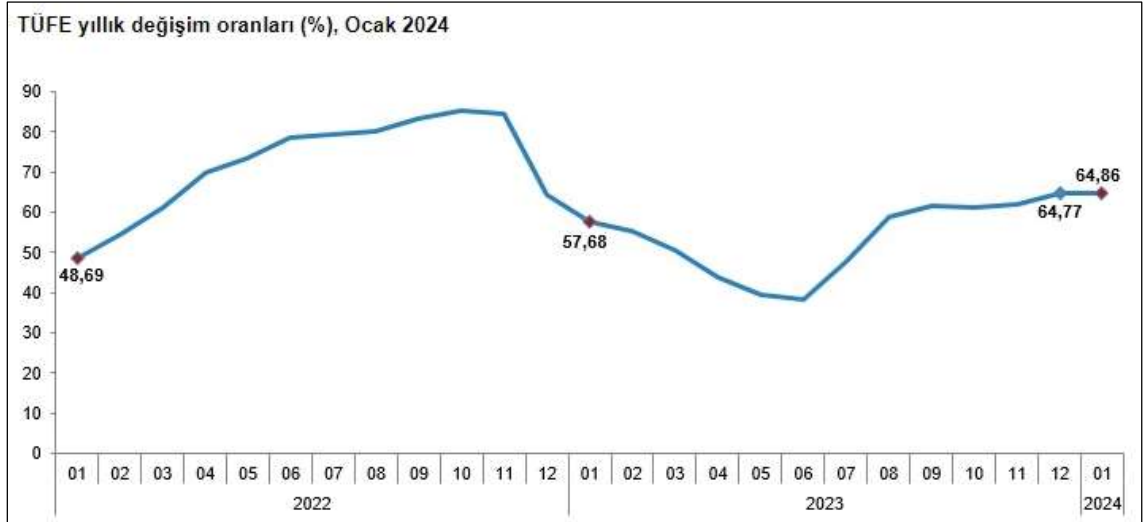
##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;



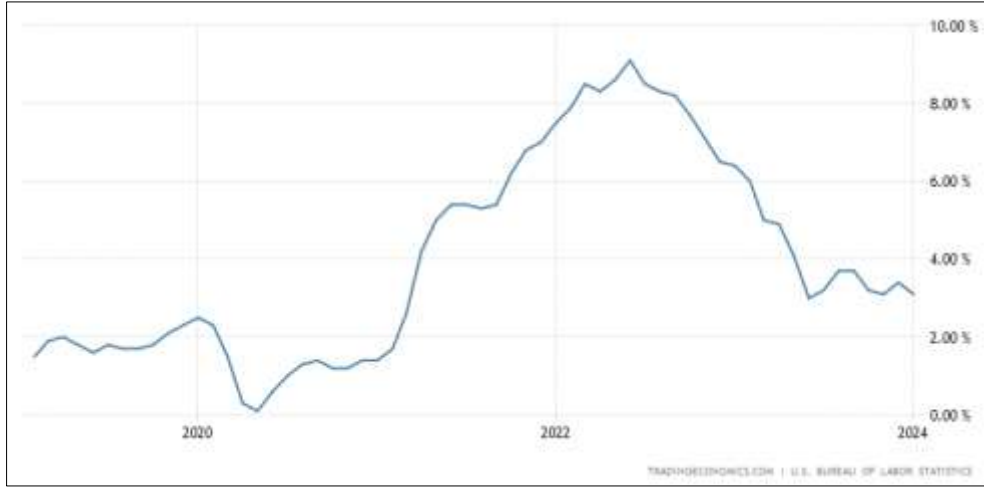
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



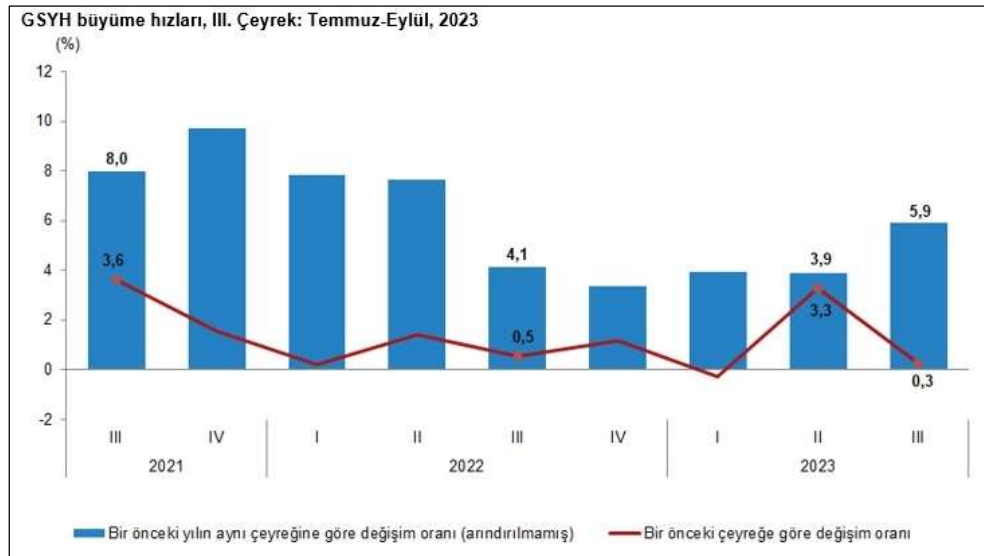
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %6,70, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,70, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,86 ve on iki aylık ortalamalara göre %54,72 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %40,62 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,27 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %-1,61 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %17,68 ile sağlık oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %6,85, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,85, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,60 olarak gerçekleşti. (TÜİK)





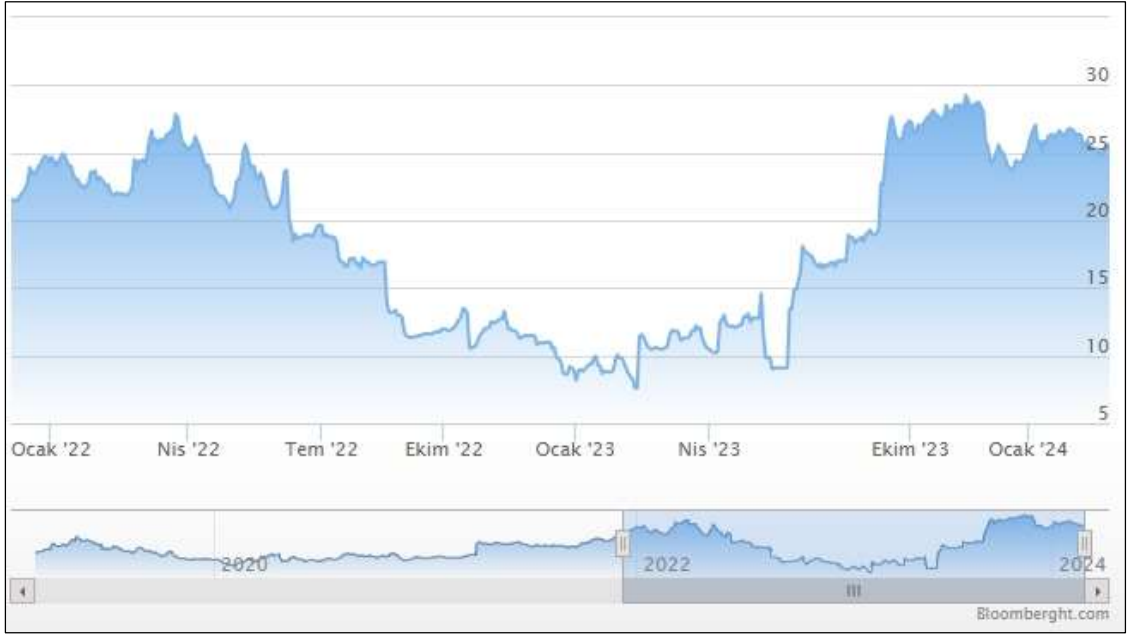
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek %9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,1 seviyesine gelmiştir.

#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

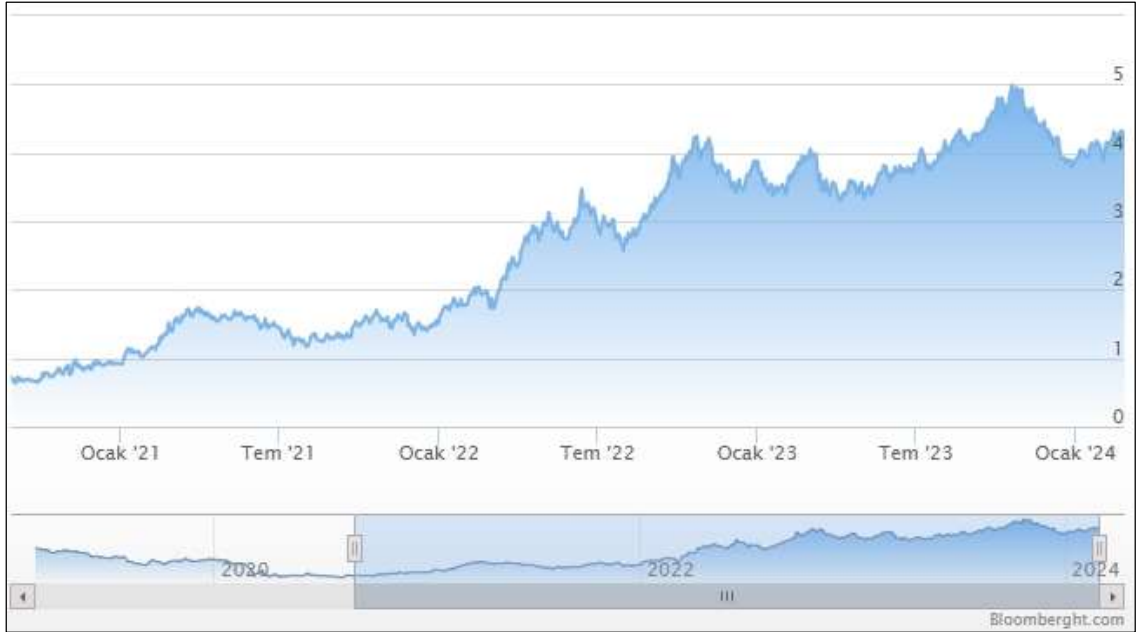


GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 295 milyar 815 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %11,2 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %14,7 arttı. Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,5, ihracatı ise %1,1 arttı. İşgücü ödemeleri, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %117,2 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %50,7 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %26,1 iken, bu oran 2023 yılında %32,2 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TÜİK)

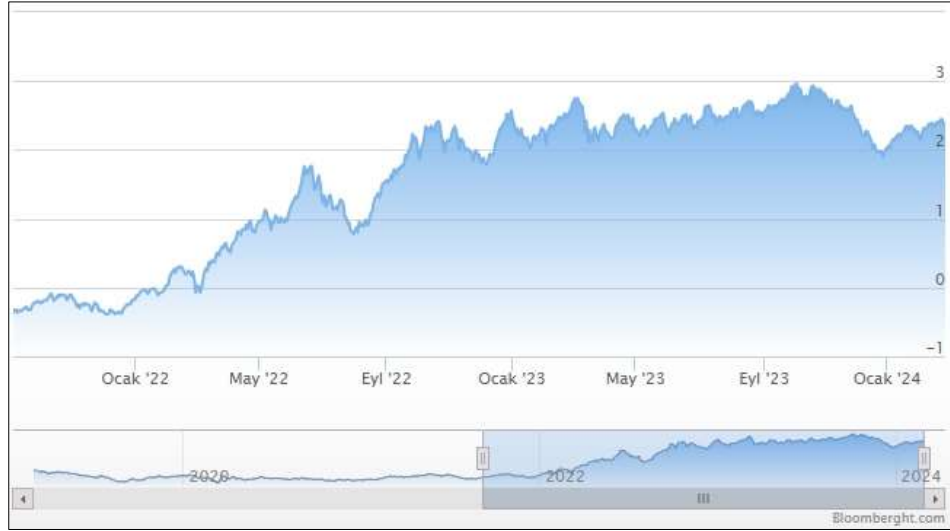
**Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3. çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle %25,57 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,22 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

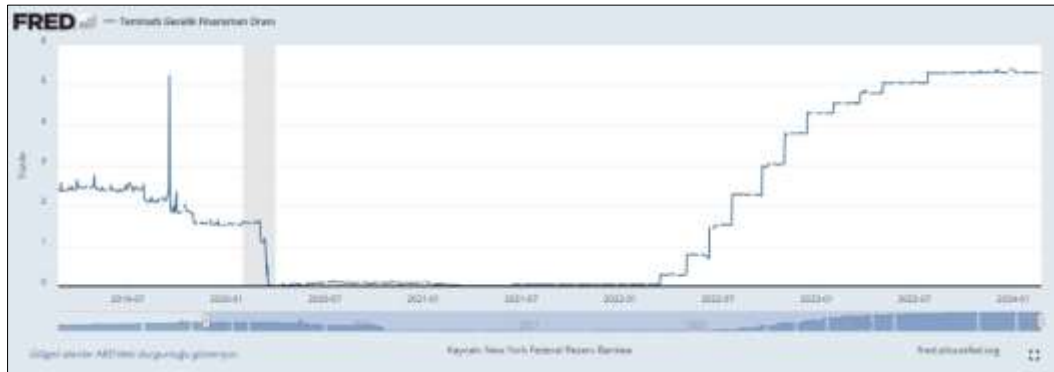


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,37 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### Referans Faiz Oran Değişimi;

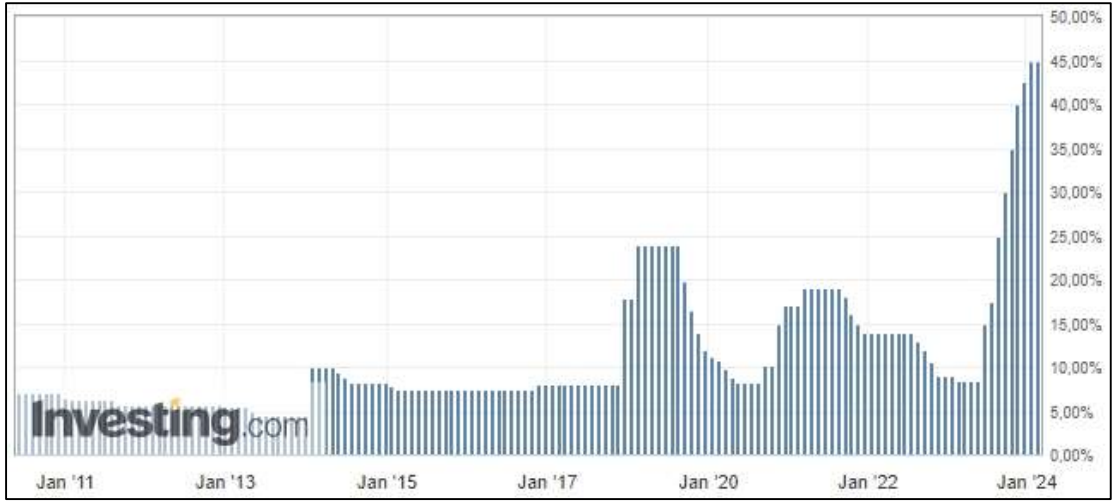


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %46,50 civarındadır.

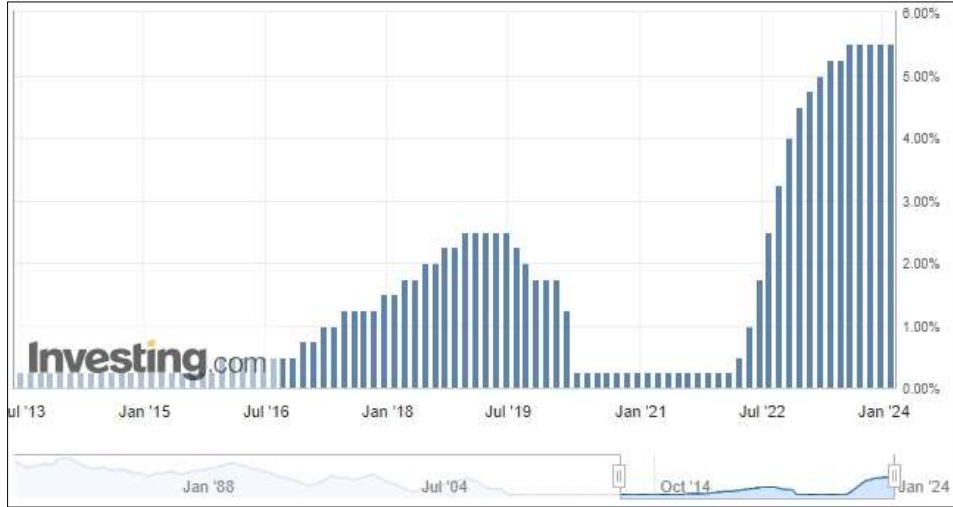


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibarı ile %5,30 seviyesine yükselmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

**Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:**

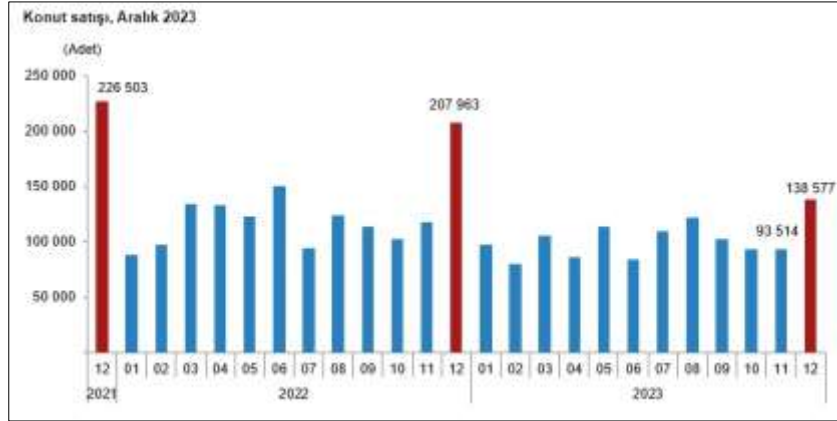
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %45 seviyesine gelmiştir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

**Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:**

Konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre %17,5 azalarak 1 milyon 225 bin 926 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 198 bin 739 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 114 bin 432 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 65 bin 465 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 426 konut ile Ardahan, 501 konut ile Hakkari ve 970 konut ile Tunceli oldu. (TÜİK)



Konut satış sayısı, Kasım 2023

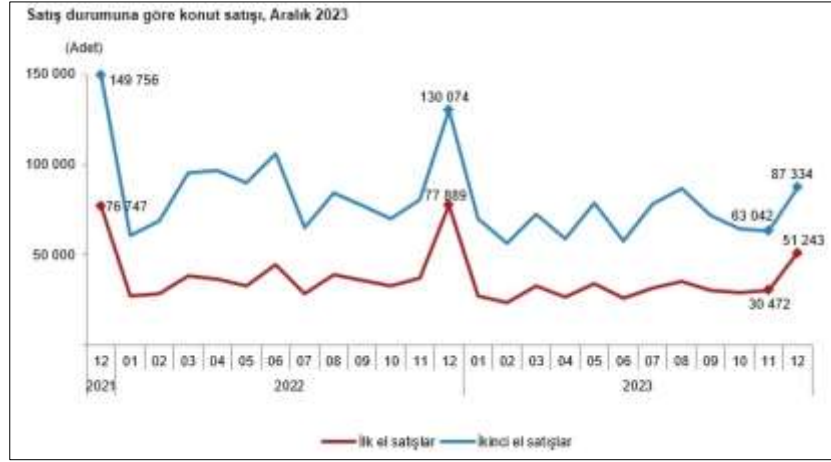
|                                  | Kasım  |         |             | Ocak - Kasım |           |             |
|----------------------------------|--------|---------|-------------|--------------|-----------|-------------|
|                                  | 2023   | 2022    | Değişim (%) | 2023         | 2022      | Değişim (%) |
| Satış şekline göre toplam satış  | 93 514 | 117 806 | -20,6       | 1 087 349    | 1 277 659 | -14,9       |
| İpotekli satış                   | 5 245  | 16 655  | -68,5       | 171 706      | 258 524   | -33,6       |
| Diğer satış                      | 88 269 | 101 151 | -12,7       | 915 643      | 1 019 135 | -10,2       |
| Satış durumuna göre toplam satış | 93 514 | 117 806 | -20,6       | 1 087 349    | 1 277 659 | -14,9       |
| İlk el satış                     | 30 472 | 37 380  | -18,5       | 328 299      | 382 190   | -14,1       |
| İkinci el satış                  | 63 042 | 80 426  | -21,6       | 759 050      | 895 469   | -15,2       |

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %72,3 azalış göstererek 6 bin 42 oldu. 2023 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %36,6 azalışla 177 bin 748 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %4,4, 2023 yılında %14,5 olarak gerçekleşti. Aralık ayındaki ipotekli satışların, bin 831'i; 2023 yılındaki ipotekli satışların ise 53 bin 455'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 azalarak 132 bin 535 oldu. 2023 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %13,0 azalışla 1 milyon 48 bin 178 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı Aralık ayında %95,6, 2023 yılında %85,5 olarak gerçekleşti. (TUIK)

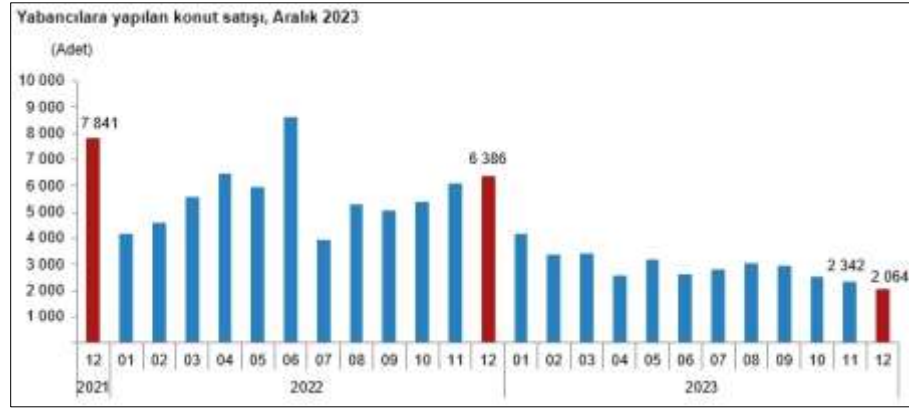


Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,2 azalarak 51 bin 243 oldu. İlk el konut satışları 2023 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,5 azalışla 379 bin 542 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el satışların payı Aralık ayında %37,0, 2023 yılında %31,0 oldu. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalış göstererek 87 bin 334 oldu. İkinci el konut satışları 2023 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,5 azalışla 846 bin 384 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı Aralık ayında %63,0, 2023 yılında %69,0 oldu. (TUIK)





Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %67,7 azalarak 2 bin 64 oldu. Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,5 oldu. Aralık ayında yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 796 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 609 konut satışı ile Antalya, 230 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35,0 ve yüzölçümü %21,7 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 21,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 10,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 8,1 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



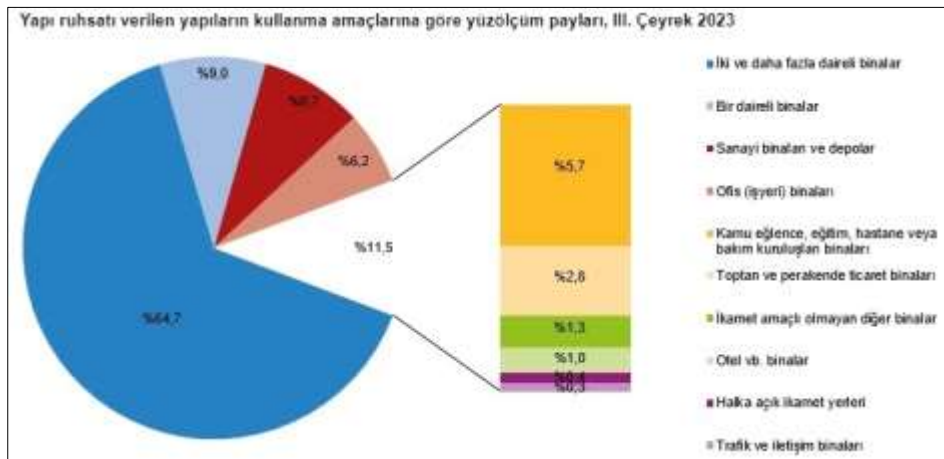
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TÜİK)



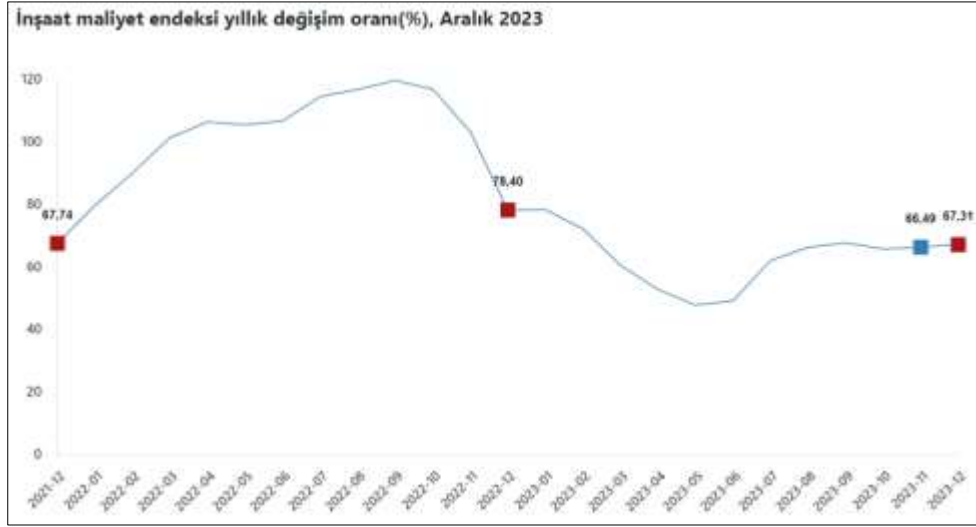
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

| Yıl  | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçüm (m²) | Yıllık değişim (%) |
|------|--------|-------------|--------------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------|
| 2021 |        | 138 522     | 44,0               | 725 294      | 30,7               | 151 362 144   | 34,4               |
|      | I      | 33 571      | 137,0              | 174 664      | 116,9              | 34 357 552    | 95,7               |
|      | II     | 30 534      | 55,7               | 157 696      | 14,4               | 31 780 568    | 15,6               |
|      | III    | 30 416      | 20,2               | 149 614      | 6,1                | 33 312 277    | 19,5               |
| 2022 | IV     | 44 001      | 18,7               | 243 320      | 24,3               | 51 911 747    | 30,8               |
|      |        | 127 831     | -7,7               | 695 804      | -4,1               | 145 745 708   | -3,7               |
|      | I      | 26 134      | -22,2              | 129 572      | -25,8              | 27 414 905    | -20,2              |
|      | II     | 29 077      | -4,8               | 144 076      | -8,6               | 30 750 734    | -3,2               |
| 2023 | III    | 28 293      | -7,0               | 145 507      | -2,7               | 32 120 043    | -3,6               |
|      | IV     | 44 327      | 0,7                | 276 649      | 13,7               | 55 460 026    | 6,8                |
|      | I      | 23 887      | -8,6               | 131 562      | 1,5                | 26 946 184    | -1,7               |
|      | II     | 31 047      | 6,8                | 192 158      | 33,4               | 39 188 657    | 27,4               |
|      | III    | 35 351      | 24,9               | 196 489      | 35,0               | 39 080 808    | 21,7               |

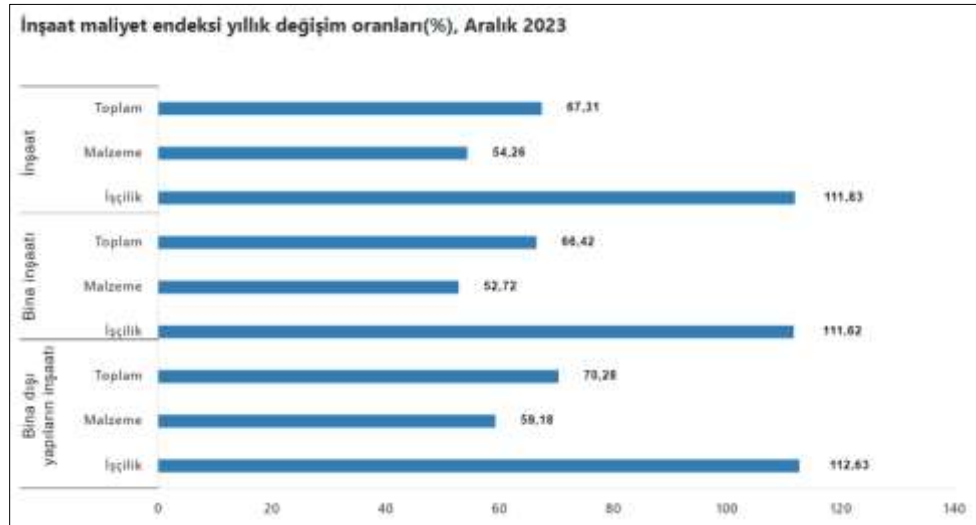
Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,52 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,49 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,06 arttı, işçilik endeksi %0,19 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %53,46 arttı, işçilik endeksi %110,77 arttı. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,94 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,31 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,05 arttı, işçilik endeksi %1,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,26 arttı, işçilik endeksi %111,83 arttı. (TÜİK)



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

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### **4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;**

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

2. Bodrum Kat; projesine göre kazan dairesi, arşiv ve tesisat odası düzeninde yaklaşık 200 m<sup>2</sup> brüt alanlıdır.

1. Bodrum Kat; projesine göre sığınak, arşiv, kasalar, kalorifer dairesi ve tesisat odası düzeninde yaklaşık 200 m<sup>2</sup> brüt alanlıdır.

Zemin Kat; projesine göre bina girişi, danışma, asansör, merdiven, servis holü, vezne, müşteri holü, müdür muavini odası düzeninde yaklaşık 177 m<sup>2</sup> (+24m<sup>2</sup> Teras) brüt alanlıdır.

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

düzeninde yaklaşık 170 m<sup>2</sup> brüt alanlıdır. Ayrıca her katta yaklaşık 30m<sup>2</sup> alanlı balkon mevcut olup yangın merdiveninin yan kısmı olarak kullanılması sebebiyle kapalı alana dahil edilmemiştir.

Taşınmaz toplamda 1.937 m<sup>2</sup> (+24m<sup>2</sup> Teras + 240m<sup>2</sup> balkon) brüt alanlıdır. Binanın bodrum ve zemin katları banka şubesi, normal katları ise 1. bölge müdürlüğü olarak hizmet vermektedir. Bodrum ve zemin katlar genelinde iç ortak alanlar granit seramik, pvc ile kaplı, duvarlar alçı siva üzeri saten boyalı, tavanlar alçıpan asma tavan şeklindedir. Ana girişi zemin kat seviyesinden seviyesinden yapılmaktadır. Binanın dış cephesi siva üzerine boyalıdır. Normal katların ofis, toplantı odası gibi kısımlarında zeminler laminat parke, wc, hol gibi kısımlarında ise seramik kaplamadır. Merdivenler mermer, korkuluklar alüminyum doğramadır. Bina içerisinde 1 adet asansör bulunmaktadır. Yapıda 1 adet yangın çıkış merdiveni mevcuttur. Bina da 24 saat güvenlik, yangın alarmı, söndürme spring sistemi, kamera ve her türlü alt yapı mevcuttur. Ana gayrimenkul fiziki ve teknik açıdan genel olarak bakımlı, iyi kalitede malzeme ve işçilik kullanılmış, yıpranmamış bir haldedir. Yerinde ihtiyaca göre bölmeler yapılmıştır.

\*\*Rapora konu taşınmazın 1937m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunmakta olup zemin katta 24m<sup>2</sup> teras ve her normal katta 30m<sup>2</sup> balkon bulunmaktadır. Anılan açık alanlar, maliyet değerine şerefiye olarak yansıtılmıştır.

#### **4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Mevcut yapı içerisinde ruhsat ve yapı kullanma izin belgesine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz ile ilgili yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

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

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili



konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

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

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

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

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

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

### **Değerleme Yöntemleri**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

#### **(A) Pazar Yaklaşımı    (B) Gelir Yaklaşımı    (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### 5.1 Pazar Yaklaşımı

#### **Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri**

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

#### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

##### **Satılık Dükkan Emsalleri:**

**Emsal 1 [Satılık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 240m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 42.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0533 622 35 00

**Emsal 2 [Satılık Dükkan]**: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 40m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 7.900.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0531 435 13 20

**Emsal 3 [Satılık Dükkan]**: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 150m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 37.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0534 296 82 10

**Emsal 4 [Satılık Dükkan]**: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 320m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 55.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0532 212 16 62

**Emsal 5 [Satılık Dükkan]**: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 186m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 26.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0532 120 55 62

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN) |                |   |               |   |                |   |                |   |                |   |
|-----------------------------------------|----------------|---|---------------|---|----------------|---|----------------|---|----------------|---|
| İçerik                                  | Emsal 1        |   | Emsal 2       |   | Emsal 3        |   | Emsal 4        |   | Emsal 5        |   |
| Brüt alanı (m²)                         | 240,00m²       |   | 40,00m²       |   | 150,00m²       |   | 320,00m²       |   | 186,00m²       |   |
| Satış fiyatı                            | ₺42.000.000,00 |   | ₺7.900.000,00 |   | ₺37.000.000,00 |   | ₺55.000.000,00 |   | ₺26.000.000,00 |   |
| m² birim fiyatı                         | ₺175.000,00    |   | ₺197.500,00   |   | ₺246.666,67    |   | ₺171.875,00    |   | ₺139.784,95    |   |
| Pazarlık                                | 5%             | - | 5%            | - | 5%             | - | 5%             | - | 5%             | - |
| Konum Şerefiyesi                        | 15%            | + | 0%            | + | 10%            | + | 15%            | + | 30%            | + |
| Yüzölçüm Şerefiyesi                     | 10%            | + | 30%           | - | 0%             | - | 10%            | + | 0%             | - |
| Yapı Kalitesi Şerefiyesi                | 0%             | + | 10%           | + | 10%            | + | 0%             | + | 0%             | + |
| İndirgenmiş birim fiyat                 | ₺210.000,00    |   | ₺148.125,00   |   | ₺283.666,67    |   | ₺206.250,00    |   | ₺174.731,18    |   |
| Ortalama Birim fiyat                    | 204.555TL/m²   |   |               |   |                |   |                |   |                |   |



Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili bölgede yapılan satılık dükkan emsal incelemesinde edinilen kanaate göre -%5 pazarlık şerefiyesi uygulanmıştır. Emsal 1,2,3,4 ve 5 konum bakımından değerleme taşınmaza göre tabela görünürlüğü daha az olan yerlerde konumludur. Bu sebeple taşınmazlara konumlarına göre +%10 ve +%30 arasında şerefiye uygulanmıştır. Emsal 1 ve 4 yüzölçümü bakımından büyük olduğundan +%10 şerefiye, emsal 2 ise yüzölçümü bakımından küçük olduğundan -%30 şerefiye uygulanmıştır. Emsal 2 ve 3 için yapı kaliteleri değerleme konusu taşınmaza göre kötü olduğundan +%10 şerefiye uygulanmıştır.

#### Kiralık Dükkan Emsalleri:

**Emsal 1 [Kiralık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 450m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 450.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0532 572 37 35

**Emsal 2 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 650m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 560.000 TL bedel ile kiralıktır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



İlgilisi: 0532 572 37 35

**Emsal 3 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 275m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 300.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0544 961 02 99

**Emsal 4 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 400m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 450.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0532 334 36 69

**Emsal 5 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 375m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 450.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0542 332 60 42

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN) |             |   |             |   |             |   |             |   |             |   |
|-----------------------------------------|-------------|---|-------------|---|-------------|---|-------------|---|-------------|---|
| İçerik                                  | Emsal 1     |   | Emsal 2     |   | Emsal 3     |   | Emsal 4     |   | Emsal 5     |   |
| Brüt alanı (m²)                         | 450,00m²    |   | 650,00m²    |   | 275,00m²    |   | 400,00m²    |   | 375,00m²    |   |
| Kira fiyatı                             | ₺450.000,00 |   | ₺560.000,00 |   | ₺300.000,00 |   | ₺450.000,00 |   | ₺450.000,00 |   |
| m² birim fiyatı                         | ₺1.000,00   |   | ₺861,54     |   | ₺1.090,91   |   | ₺1.125,00   |   | ₺1.200,00   |   |
| Pazarlık                                | 5%          | - | 5%          | - | 5%          | - | 5%          | - | 5%          | - |
| Konum Şerefliyesi                       | 0%          | + | 0%          | + | 0%          | - | 0%          | + | 0%          | + |
| Yüzölçüm Şerefliyesi                    | 10%         | + | 15%         | + | 5%          | + | 5%          | + | 5%          | + |
| Yapı Kalitesi Şerefliyesi               | 25%         | - | 25%         | - | 25%         | - | 25%         | - | 25%         | - |
| İndirgenmiş birim fiyat                 | ₺800,00     |   | ₺732,31     |   | ₺818,18     |   | ₺843,75     |   | ₺900,00     |   |
| Ortalama Birim fiyat                    | 819TL/m²    |   |             |   |             |   |             |   |             |   |



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili bölgede yapılan Kiralık dükkan emsal incelemesinde edinilen kanaate göre -%5 pazarlık şerefiyesi uygulanmıştır. Emsallerin hepsi benzer reklam ve tabela avantajına sahip olduğundan konum şerefiyeleri aynıdır. Emsal taşınmazların hepsi yüzölçümü bakımından büyük olduğundan +%5 ve +%15 aralığında yüzölçüm şerefiyesi eklenmiştir. Emsal taşınmazların tamamı içyapı kalitesi bakımından iyi olduğundan -%25 şerefiye eklenmiştir.

#### **Satılık Ofis Emsalleri:**

**Emsal 1 [Satılık Ofis]** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 60m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofis 3.300.000 TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0538 362 62 52

**Emsal 2 [Satılık Ofis]** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 70m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofis 8.050.000 TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0541 282 46 40

**Emsal 3 [Satılık Ofis]** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 220m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofis 15.000.000 TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0533 250 12 18

**Emsal 4 [Satılık Ofis]** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 130m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofis 7.600.000 TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0532 405 03 50

**Emsal 5 [Satılık Ofis]** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 260m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofis 13.500.000 TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0533 250 12 18

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK OFİS) |               |   |               |   |                |   |               |   |                |   |
|---------------------------------------|---------------|---|---------------|---|----------------|---|---------------|---|----------------|---|
| İçerik                                | Emsal 1       |   | Emsal 2       |   | Emsal 3        |   | Emsal 4       |   | Emsal 5        |   |
| Brüt alanı (m²)                       | 60,00m²       |   | 70,00m²       |   | 220,00m²       |   | 130,00m²      |   | 260,00m²       |   |
| Satış fiyatı                          | ₺3.300.000,00 |   | ₺8.050.000,00 |   | ₺15.000.000,00 |   | ₺7.600.000,00 |   | ₺13.500.000,00 |   |
| m² birim fiyatı                       | ₺55.000,00    |   | ₺115.000,00   |   | ₺68.181,82     |   | ₺58.461,54    |   | ₺51.923,08     |   |
| Pazarlık                              | 5%            | - | 5%            | - | 5%             | - | 5%            | - | 5%             | - |
| Konum Şerefiyesi                      | 15%           | + | 15%           | + | 10%            | + | 20%           | + | 20%            | + |
| Yüzölçüm Şerefiyesi                   | 15%           | - | 15%           | - | 10%            | + | 0%            | - | 15%            | + |
| Yapı Kalitesi Şerefiyesi              | 20%           | + | 10%           | + | 20%            | + | 15%           | + | 20%            | + |
| İndirgenmiş birim fiyat               | ₺63.250,00    |   | ₺120.750,00   |   | ₺92.045,45     |   | ₺76.000,00    |   | ₺77.884,62     |   |
| Ortalama Birim fiyat                  | 85.986TL/m²   |   |               |   |                |   |               |   |                |   |

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.





Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili bölgede yapılan satılık ofis emsal incelemesinde edinilen kanaate göre -%5 pazarlık şerefiyesi uygulanmıştır. Emsal taşınmazların hepsi konum bakımından dezavantajlı olup +%15-%20 konum şerefiyesi uygulanmıştır. Emsal taşınmazlardan 1 ve 2 Yüzölçümü bakımından küçük olduğundan -%15, emsal 3 ve 5 yüzölçümü bakımından büyük olduğundan +%10-15 yüzölçüm şerefiyesi uygulanmıştır. Emsal taşınmazlar yapı kalitesi bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre daha kötü durumda olduğundan +%10-20 aralığında yapı kalitesi şerefiyesi eklenmiştir.

#### **Kiralık Ofis Emsalleri:**

**Emsal 1 [Kiralık Ofis]** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 80m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofis 23.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0533 250 12 18

**Emsal 2 [Kiralık Ofis]** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 600m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofis 130.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0544 961 02 99

**Emsal 3 [Kiralık Ofis]** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 200m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofis 60.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0530 405 93 74

**Emsal 4 [Kiralık Ofis]** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 105m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofis 25.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0532 467 97 14

**Emsal 5 [Kiralık Ofis]** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 180m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofis 50.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0531 219 77 40

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK OFİS) |            |   |             |   |            |   |            |   |            |   |
|---------------------------------------|------------|---|-------------|---|------------|---|------------|---|------------|---|
| İçerik                                | Emsal 1    |   | Emsal 2     |   | Emsal 3    |   | Emsal 4    |   | Emsal 5    |   |
| Brüt alanı (m²)                       | 80,00m²    |   | 600,00m²    |   | 200,00m²   |   | 105,00m²   |   | 180,00m²   |   |
| Kira fiyatı                           | ₺23.000,00 |   | ₺130.000,00 |   | ₺60.000,00 |   | ₺25.000,00 |   | ₺50.000,00 |   |
| m² birim fiyatı                       | ₺287,50    |   | ₺216,67     |   | ₺300,00    |   | ₺238,10    |   | ₺277,78    |   |
| Pazarlık                              | 5%         | - | 5%          | - | 5%         | - | 5%         | - | 5%         | - |
| Konum Şerefiyesi                      | 0%         | + | 0%          | + | 0%         | - | 5%         | + | 10%        | + |
| Yüzölçüm Şerefiyesi                   | 20%        | - | 20%         | + | 0%         | - | 15%        | - | 0%         | - |
| Yapı Kalitesi Şerefiyesi              | 20%        | - | 10%         | - | 15%        | - | 20%        | - | 20%        | - |
| İndirgenmiş birim fiyat               | ₺158,13    |   | ₺227,50     |   | ₺240,00    |   | ₺154,76    |   | ₺236,11    |   |
| Ortalama Birim fiyat                  | 203TL/m²   |   |             |   |            |   |            |   |            |   |



Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili bölgede yapılan kiralık ofis emsal incelemesinde edinilen kanaate göre -%5 pazarlık şerefiyesi uygulanmıştır. Emsal 4 ve 5 konum olarak dezavantajlı olduğundan +%5-10 konum şerefiyesi eklenmiştir. Emsal 1 ve 4 yüzölçüm bakımından küçük olduğundan -%15-20, emsal 2 yüzölçüm bakımından büyük olduğundan +%20 yüzölçüm şerefiyesi eklenmiştir. Emsal taşınmazların yapı kalitesi iyi olduğundan -%10-20 aralığında yapı kalitesi şerefiyesi eklenmiştir.

#### **Satılık Bina Emsalleri:**

**Emsal 1 [Satılık Bina]** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 500m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip bina 32.000.000 TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0532 655 56 46

**Emsal 2 [Satılık Bina]** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 400m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip bina 35.000.000 TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0535 832 14 28

**Emsal 3 [Satılık Bina]** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 400m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip bina 35.000.000 TL bedel ile satılıktır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İlgilisi: 0554 536 63 98

**Emsal 4 [Satılık Bina]:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 700m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip bina 53.000.000 TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0533 204 25 16

**Emsal 5 [Satılık Bina]:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 500m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip bina 32.500.000 TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0532 650 34 36

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK BİNA) |                |   |                |   |                |   |                |   |                |   |
|---------------------------------------|----------------|---|----------------|---|----------------|---|----------------|---|----------------|---|
| İçerik                                | Emsal 1        |   | Emsal 2        |   | Emsal 3        |   | Emsal 4        |   | Emsal 5        |   |
| Brüt alanı (m²)                       | 500,00m²       |   | 400,00m²       |   | 400,00m²       |   | 700,00m²       |   | 500,00m²       |   |
| Satış fiyatı                          | ₺32.000.000,00 |   | ₺35.000.000,00 |   | ₺35.000.000,00 |   | ₺53.000.000,00 |   | ₺32.500.000,00 |   |
| m² birim fiyatı                       | ₺64.000,00     |   | ₺87.500,00     |   | ₺87.500,00     |   | ₺75.714,29     |   | ₺65.000,00     |   |
| Pazarlık                              | 5%             | - | 5%             | - | 5%             | - | 5%             | - | 5%             | - |
| Konum Şerefiyesi                      | 15%            | + | 15%            | + | 10%            | + | 30%            | + | 30%            | + |
| Yüzölçüm Şerefiyesi                   | 25%            | - | 30%            | - | 30%            | - | 20%            | - | 25%            | - |
| Yapı Kalitesi Şerefiyesi              | 20%            | + | 20%            | + | 20%            | + | 20%            | + | 20%            | + |
| İndirgenmiş birim fiyat               | ₺67.200,00     |   | ₺87.500,00     |   | ₺83.125,00     |   | ₺94.642,86     |   | ₺78.000,00     |   |
| Ortalama Birim fiyat                  | 82.094TL/m²    |   |                |   |                |   |                |   |                |   |



Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili bölgede yapılan satılık bina emsal incelemesinde edinilen kanaate göre -%5 pazarlık şerefiyesi uygulanmıştır. Emsal taşınmazlar konum ve tabela görünürlüğü dezavantajlı olduğundan +%10-30 aralığında konum şerefiyesi uygulanmıştır. Emsal taşınmazlar yüzölçüm bakımından büyük olduğundan -%20-30 aralığında yüzölçüm şerefiyesi eklenmiştir. Emsal taşınmazlar yapı kalitesi bakımından dezavantajlı olduğundan +%20 yapı kalitesi şerefiyesi eklenmiştir.



### **Kiralık Bina Emsalleri:**

**Emsal 1 [Kiralık Bina]** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 170m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip bina 50.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0533 146 91 91

**Emsal 2 [Kiralık Bina]** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 1.806m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip bina 800.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0532 234 44 15

**Emsal 3 [Kiralık Bina]** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 1.050m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip bina 450.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0532 356 63 06

**Emsal 4 [Kiralık Bina]** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 810m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip bina 420.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0501 352 32 41

**Emsal 5 [Kiralık Bina]** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 900m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip bina 254.500 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0533 304 60 10

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK BİNA) |            |   |             |   |             |   |             |   |             |   |
|---------------------------------------|------------|---|-------------|---|-------------|---|-------------|---|-------------|---|
| İçerik                                | Emsal 1    |   | Emsal 2     |   | Emsal 3     |   | Emsal 4     |   | Emsal 5     |   |
| Brüt alanı (m²)                       | 170,00m²   |   | 1.806,00m²  |   | 1.050,00m²  |   | 810,00m²    |   | 900,00m²    |   |
| Kira fiyatı                           | ₺50.000,00 |   | ₺800.000,00 |   | ₺450.000,00 |   | ₺420.000,00 |   | ₺254.500,00 |   |
| m² birim fiyatı                       | ₺294,12    |   | ₺442,97     |   | ₺428,57     |   | ₺518,52     |   | ₺282,78     |   |
| Pazarlık                              | 3%         | - | 3%          | - | 3%          | - | 3%          | - | 3%          | - |
| Konum Şerefliyesi                     | 20%        | + | 15%         | + | 0%          | - | 10%         | + | 15%         | + |
| Yüzölçüm Şerefliyesi                  | 40%        | - | 0%          | + | 15%         | - | 15%         | - | 15%         | - |
| Yapı Kalitesi Şerefliyesi             | 0%         | + | 0%          | + | 0%          | + | 20%         | + | 0%          | + |
| İndirgenmiş birim fiyat               | ₺226,47    |   | ₺496,12     |   | ₺351,43     |   | ₺580,74     |   | ₺274,29     |   |
| Ortalama Birim fiyat                  | 386TL/m²   |   |             |   |             |   |             |   |             |   |



Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili bölgede yapılan kiralık bina emsal incelemesinde edinilen kanaate göre -%3 pazarlık şerefiyesi uygulanmıştır. Emsal 1, 2, 4 ve 5 konum bakımından dezavantajlı olup +%10-20 konum şerefiyesi eklenmiştir. Emsal 1, 3, 4 ve 5 yüzölçüm bakımından küçük olduğundan -%15-40 aralığında yüzölçüm şerefiyesi eklenmiştir. Emsal 4 yapı kalitesi bakımından dezavantajlı olduğundan +%20 yapı kalitesi şerefiyesi eklenmiştir.

Uygulanan bu şerefiyeler, gerek bölgede benzer alan, konum, imar durumu farklılıklarına sahip satılık taşınmazların birbirine kıyasla değer farkları, gerekse de yapılan araştırmalar neticesinde oluşan geçmiş deneyimler sonucu oluşmaktadır.

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



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



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

Değerleme konusu taşınmazların niteliği, kullanım alanı, bulunduğu lokasyon, ticari kabiliyeti ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer konumda emsal olabilecek satılık ve kiralık taşınmazlar incelenmiştir. Raporu konu taşınmazların mevcut durumu, kullanım alanı, yapı kalitesi ve bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurularak birim değer takdir edilmiştir.

Bölgede mülk sahipleri ve emlakçılar ile yapılan görüşmede taşınmazlarda genelde pazarlık payının %3-%5 aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

Krokide emsal konumları işaretlenmiştir. Raporu konu taşınmazlar emsaller ile her ne kadar benzer konum özelliklerine sahip olsa da bulundukları cadde ve sokakların ticari hareketliliği kıyaslanarak konum şerefiyesi uygulanmıştır.

### **Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazlar ile ilgili her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki şerefiye düzeltmeleri ışığında dükkan vasıflı taşınmazların birim değeri 204.000 TL/m<sup>2</sup> olarak, ofis vasıflı taşınmazların birim değeri 86.000 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir. Taşınmazların konumu ve bulundukları kat tabloda şerefiye olarak verilmiştir.

| Kat                 | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Nihai Değeri (TL)      |
|---------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| 2.Bodrum            | 200                              | ₺17.000,00                       | ₺3.400.000,00          |
| 1.Bodrum            | 200                              | ₺41.000,00                       | ₺8.200.000,00          |
| Zemin Kat           | 177                              | ₺204.000,00                      | ₺36.108.000,00         |
| 1.Normal Kat        | 170                              | ₺86.000,00                       | ₺14.620.000,00         |
| 2.Normal Kat        | 170                              | ₺86.000,00                       | ₺14.620.000,00         |
| 3.Normal Kat        | 170                              | ₺86.000,00                       | ₺14.620.000,00         |
| 4.Normal Kat        | 170                              | ₺86.000,00                       | ₺14.620.000,00         |
| 5.Normal Kat        | 170                              | ₺86.000,00                       | ₺14.620.000,00         |
| 6.Normal Kat        | 170                              | ₺86.000,00                       | ₺14.620.000,00         |
| 7.Normal Kat        | 170                              | ₺82.000,00                       | ₺13.940.000,00         |
| 8.Normal Kat        | 170                              | ₺75.000,00                       | ₺12.750.000,00         |
| <b>Toplam Değer</b> | <b>1937</b>                      |                                  | <b>₺162.118.000,00</b> |

Pazar yaklaşımı sonucunda taşınmazların mevcut toplam piyasa değeri (K.D.V hariç) **162.118.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ile için bölge de satılık bina emsalleri de incelenmiş olup **146.961,00-TL/m<sup>2</sup>** birim değer takdir edilmiştir.

| Taşınmaz                 | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Piyasa Değeri (TL) |
|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| Şişli Şubesi             | 1937,00                          | ₺82.094,00                       | ₺159.016.078,00    |
| Düzeltilmiş Toplam Değer |                                  |                                  | ₺159.000.000,00    |

Sonuç olarak Pazar yaklaşımı ile binanın toplam değeri **159.000.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

**(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

Söz konusu taşınmaz ana taşınmaz niteliğinde olsa da bölge de satılık ticari arsa emsali bulunmadığından satılık bina ve benzer dükkan emsalleri incelenmiştir ve Pazar değeri yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaza kendisi ile benzer/farklı nitelikte satılık bina ve dükkan emsalleri incelenmiştir. Yapılan inceleme sonucunda taşınmaza Pazar Yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

### Δ Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmaza kendisi ile benzer/farklı nitelikte satılık bina ve dükkan emsalleri incelenmiştir. Yapılan inceleme sonucunda taşınmaza Pazar Yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

**Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri**

Sigortaya esas yapı değeri; yapı ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde belirtilen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayarak belirtilmiştir. Taşınmaz iskan ve ruhsat belgesinde 3B yapı sınıfına sahiptir. Bu sebeple sigorta esas yapı değeri 3B yapı sınıfı birim değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

| Taşınmaz     | Kullanım Alanı<br>(m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Piyasa Değeri (TL) |
|--------------|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| Şişli Şubesi | 1937,00                             | ₺14.400,00                       | ₺27.892.800,00     |

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

**→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir.

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır.

Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığını; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

**Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

Değerleme aşamasında bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, mevcut piyasa kira değerlerinden kaynaklı oluşan potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

**Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

Değerleme konusu gayrimenkul için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde benzer işyerleri için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 31 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre bölgedeki işyerleri için kapitalizasyon oranı 0,35 (%3,5) olarak belirlenmiştir.

**Δ Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç**

Taşınmaz için ön görülen kira değeri doğrultusunda yaklaşık 31 yılda geri dönüş sağladığı görülmektedir.



| Kat                 | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Aylık Kira Değeri (TL) | Yıllık Kira Değeri (TL) | Kapitalizasyon Oranı | Nihai Değeri (TL)      |
|---------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|
| 2.Bodrum            | 200                              | ₺120,00                          | ₺24.000,00             | ₺288.000,00             | 0,035                | ₺8.229.000,00          |
| 1.Bodrum            | 200                              | ₺160,00                          | ₺32.000,00             | ₺384.000,00             | 0,035                | ₺10.971.000,00         |
| Zemin Kat           | 177                              | ₺800,00                          | ₺141.600,00            | ₺1.699.200,00           | 0,035                | ₺48.549.000,00         |
| 1.Normal Kat        | 170                              | ₺200,00                          | ₺34.000,00             | ₺408.000,00             | 0,035                | ₺11.657.000,00         |
| 2.Normal Kat        | 170                              | ₺200,00                          | ₺34.000,00             | ₺408.000,00             | 0,035                | ₺11.657.000,00         |
| 3.Normal Kat        | 170                              | ₺200,00                          | ₺34.000,00             | ₺408.000,00             | 0,035                | ₺11.657.000,00         |
| 4.Normal Kat        | 170                              | ₺180,00                          | ₺30.600,00             | ₺367.200,00             | 0,035                | ₺10.491.000,00         |
| 5.Normal Kat        | 170                              | ₺180,00                          | ₺30.600,00             | ₺367.200,00             | 0,035                | ₺10.491.000,00         |
| 6.Normal Kat        | 170                              | ₺180,00                          | ₺30.600,00             | ₺367.200,00             | 0,035                | ₺10.491.000,00         |
| 7.Normal Kat        | 170                              | ₺170,00                          | ₺28.900,00             | ₺346.800,00             | 0,035                | ₺9.909.000,00          |
| 8.Normal Kat        | 170                              | ₺170,00                          | ₺28.900,00             | ₺346.800,00             | 0,035                | ₺9.909.000,00          |
| <b>Toplam Değer</b> |                                  |                                  | <b>₺449.200,00</b>     |                         |                      | <b>₺154.011.000,00</b> |

Sonuç olarak gelir yaklaşımına göre söz konusu taşınmaz için kira değeri tespit edilmiş ve piyasa değeri için düzeltilmiş olarak toplam aylık ~**449.200,00 TL**, yıllık~**154.011.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Bölgede yapılan incelemeler ve edinilen geçmiş veriler ışığında emsal araştırmalarına göre dükkanların kira birim değerlerinin cadde cephesi, tabela avantajı, kullanım alanı, ara ve kör nokta durumuna göre 750 -850 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu pazar yaklaşımı başlığı altında verilen emsal açıklamalarında belirtilmiştir. Raporu konu taşınmazların konumlandığı cadde, cephe genişliği, içyapı özellikleri dikkate alınarak gerekli şerefiye düzeltmeleri yapılmış ve aylık **800 TL/m<sup>2</sup>** birim değer takdirinde bulunulmuştur. Nihai olarak taşınmazın aylık kira bedeli **449.200 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

##### Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın niteliği bakımından kat karşılığı ve hasılat paylaşımı işlemlerine konu olmayacağından bu yönde bir çalışma yapılmamıştır.

##### Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışması taşınmazın mevcut durum değerinin tespiti için yapılmış olup herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

##### Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazın mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olduğuna kanaat getirilmiştir.

##### Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

## **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması**

Taşınmaz için raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı başlıkları altında ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Bu yaklaşımlar neticesinde elde edilen sonuçların uyumlu olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımı başlığı altında yeterli sayıda emsal taşınmaza ulaşılmış olup pazar yaklaşımı ile elde edilen sonuç nihai değer olarak esas alınmıştır.

### **6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi**

#### **Δ Olumlu Özellikler**

- Taşınmazın bakımlı olması
- Cadde cephesinin geniş olması

#### **Δ Olumsuz Özellikler**

- Kullanım alanının büyük olması nedeni ile alıcı kitlesinin sınırlı olması

#### **Δ Fırsatlar**

- Bölgenin ticari bakımdan en hareketli noktalarından biri üzerinde yer alması

#### **Δ Tehditler**

- Gayrimenkul sektöründe yaşanan durağanlığın devam etme olasılığı

### **6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

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

### **6.4 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

### **6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Konu taşınmazın takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

### **6.6 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**

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

### **6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

**6.9 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 niteliği “ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGİR APARTMAN” olarak belirtilmiş olup, fiili kullanım şekli banka şubesi hizmet binasıdır ve portföyde de bu kullanım şekliyle bulunmaktadır. Konu gayrimenkul, kiraya verilmek suretiyle ticari kapsamda hizmet amaçlı olarak kullanılmaktadır. Konu taşınmaz için alınan yapı kayıt belgesinin niteliğinin ticari olması ve bunun mevcut kullanım şekliyle uyumlu olması, ayrıca taşınmazın halihazırda Halk GYO A.Ş. portföyünde bulunması (portföye yeni dahil edilecek bir taşınmaz olmaması) neticesinde bu durumun mevcut portföy için herhangi bir olumsuzluk oluşturmayacağı düşünülmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki niteliğiyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada 62 numaralı parselde bulunan "Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman" nitelikli taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazın değerleme tarihi itibarıyla kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **162.118.000,00-TL** ve Yazıyla **Yüzaltmışikimilyonyüzonsekizbin Türk Lirası** dır.

*%20 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 194.541.600,00-TL dir.*

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru 1\$:32,9040 TL*

|                                                             |                                                           |                                                                          |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Mehmet AKBALIK<br>Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 911340 | Raci Gökcehan SONER<br>Kontrolör<br>SPK Lisans No: 404622 | Erdeniz BALIKÇIOĞLU<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 401418 |
|                                                             |                                                           |                                                                          |

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri