



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

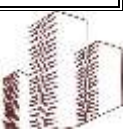


2025 . HALKGYO . 8

HAZİRAN, 2025

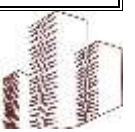


Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	26.06.2025
Rapor Numarası	2025.HALKGYO.8
Raporun Konusu	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, 101 Ada, 29 Parsel üzerindeki Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası Nitelikli Taşınmaz
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, 101 Ada, 29 Parsel üzerindeki Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası Nitelikli Taşınmaz Satış Değer Tespiti
- İş bu rapor, Altmış (60) 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.	



İçindekiler

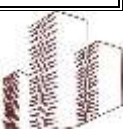
YÖNETİCİ ÖZETİ	6
1. RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1 Rapor Tarihi.....	8
1.2 Rapor Numarası	8
1.3 Raporun Türü / Başlık.....	8
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı	8
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	8
1.6 Değerleme Tarihi.....	8
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası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



hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.....	16
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,	17
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	17
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama.....	17
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	19
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	19
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	19
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	22
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	22
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	23
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	23
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	23
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler.....	24
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	24
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	24
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	24
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	24
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	24
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	24
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	25
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri.....	25
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	30
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	30
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar.....	30
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları.....	30
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	32
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	32
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri.....	32
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gerekliklikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş.....	32
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş.....	32

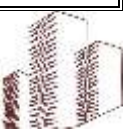


6. SONUÇ	34
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi.....	34
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması.....	34
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,.....	34
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	35
7. EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Rapor No ve Tarihi	2025.HALGYO.8 / 26.06.2025
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	Zeytinlik Mahallesi, Fahri Korutürk Caddesi, No: 21A, Bakırköy / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada 29 parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Taşınmaz hâlihazırda Halk Bankası Bakırköy Şubesi ve Bölge Müdürlükleri niteliğinde kullanılmaktadır.
İmar Durumu	101 ada 29 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, bitişik nizam, 5 kat ve Hmax: 15.50 m yapılaşma koşullarında lejantı kapsamındadır.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Toplam Alanı	1.636,00 m²
Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 280.000.000,00 ₺ (İkiyüzseksenmilyon Türk Lirası)
Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 336.000.000,00 ₺ (Üçyüzotuzaltıbin Türk Lirası)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla Vergi Öncesi Toplam Aylık Kira Değeri	864.000,00 ₺ (Sekizyüzaltmışdörtbin Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmaz hâlihazırda Halk Bankası Bakırköy Şubesi ve Bölge Müdürlükleri niteliğinde kullanılmaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Tolga ORHAN- SPK Lisans No: 401856
Denetmen	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479



Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 26.06.2025

1.2 Rapor Numarası : 2025.HALGYO.8

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Tolga ORHAN (SPK Lisans No: 401856)

Fatih Orkun SAKALLI (SPK Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (SPK Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 01.05.2025 ile 20.06.2025 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

31.01.2025 / 2025.HALGYO.8

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

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

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

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

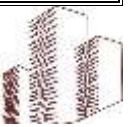
Değerleme raporu; **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için;

2024.HALGYO.17 rapor numarası ile 25.12.2024 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmazlar için toplam K.D.V. hariç toplam değer 225.000.000,00 TL (İkiyüzyirmibeşmilyon Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.

2024.HALGYO.17 rapor numarası ile 25.06.2024 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmazlar için toplam K.D.V. hariç toplam değer 186.000.000,00 TL (Yüzseksenaltımilyon Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.



Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



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

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

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

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

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

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

Sermayesi : 3.680.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 28

Telefon : 0212 600 10 00

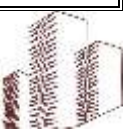
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

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

2.4. İşin Kapsamı

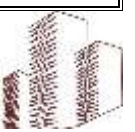
İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada 29 Parsel üzerinde konumlu "Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası" nitelikli ana gayrimenkul ve arsasının günümüz ekonomik koşullarında cari pazar değerinin belirlenmesi.



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

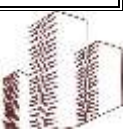


Yaklaşık 20 milyonluk nüfusuyla dünyada Bombay ve Mexico'dan sonra 3. en kalabalık şehirdir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca,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

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

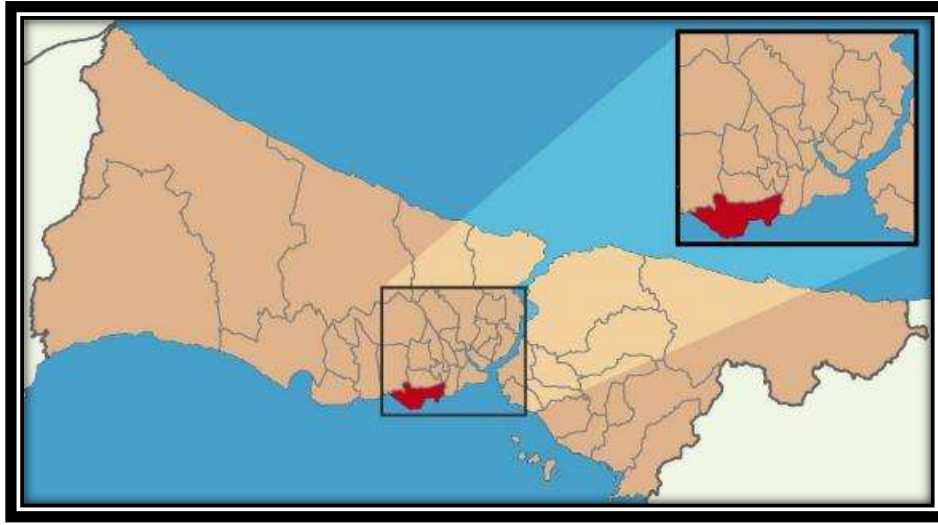
Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

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



Şehre havayolu, karayolu, denizyolu ve demiryolu ile ulaşmak mümkündür. Şehrin 3 adet uluslararası havalimanı mevcuttur. Bunlar Yeşilköy Atatürk Havalimanı, İstanbul Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı'dır. Büyük İstanbul Otogarı 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri Anonim Şirketi arasında imzalanan antlaşmayla yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir. Avrupa'nın en büyük otogarı olmakla beraber dünyanın en büyük 3. otogarı konumundadır. Haydarpasa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilen tren garıdır. Gar, TCDD'nin ana istasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakasında Kadıköy'de bulunur. Osmanlı İmparatorluğunun son dönemlerinde Bağdat Demiryolu yanında İstanbul-Şam-Medine (Hicaz Demiryolu) seferleri de yapılmaya başlanmıştır. İstanbul'da ulaşım, ağırlıklı olarak İETT yönetiminde otobüs seferleri ve dış semtlerde minibüs ve dolmuş taşımacılığı ile birbirinden farklı sistemlerde raylı ulaşım sistemlerinin desteği ve İstanbul'un coğrafi konumundan faydalanarak İDO'ya ait klasik vapurlar ve modern deniz otobüsleri ile sağlanmaktadır. İstanbul'da her gün, 5712 km²'lik bir alanda 11 milyondan fazla kişi bu ulaşım imkanlarını kullanmaktadır.

Bakırköy İlçesi

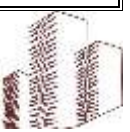


Bakırköy İlçesi, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer almaktadır. Avrupa Yakasının güneyinde, sahil kesiminde konumlanmaktadır. Bakırköy İlçesinin batısında Küçükçekmece İlçesi, doğusunda Zeytinburnu İlçesi, kuzeyinde Bahçelievler İlçesi yer almakta olup, güney kısmında Marmara Denizi ile sınırlı durumdadır. İlçenin yüzölçümü 32,42 km² dir.

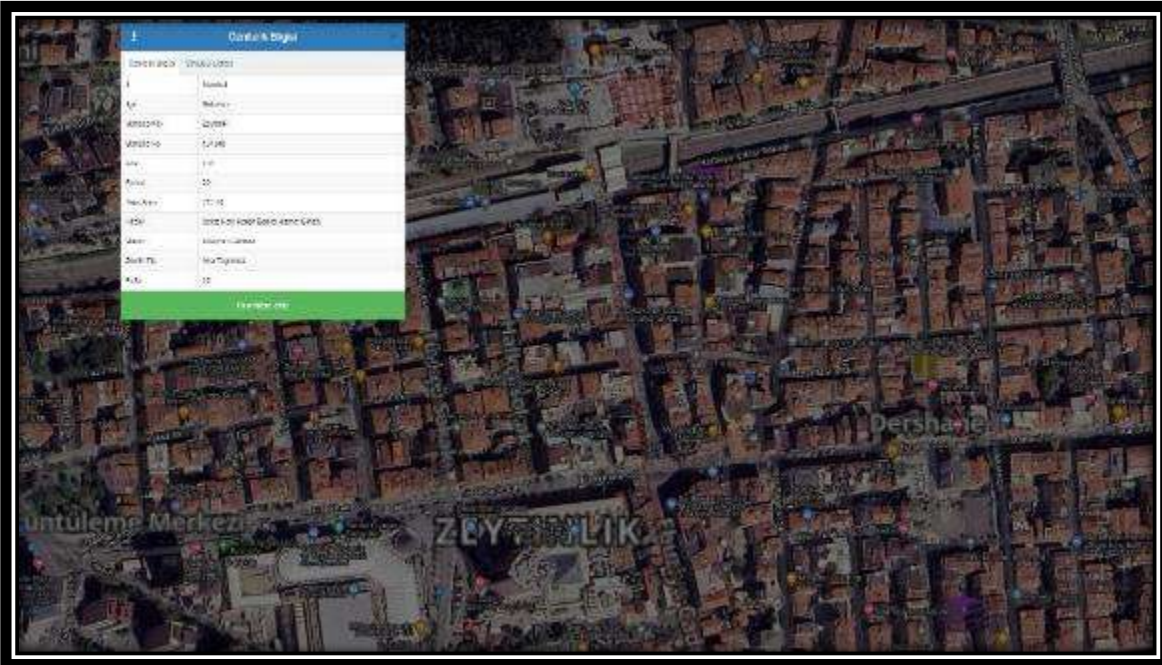
Bakırköy İlçesi idari olarak; Ataköy 1. Kısım Mahallesi, Ataköy 2-5-6. Kısım Mahallesi, Ataköy 3-4-11. Kısım Mahallesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, Basıncık Mahallesi, Cevizlik Mahallesi, Kartaltepe Mahallesi, Osmaniye Mahallesi, Sakızağacı Mahallesi, Şenlikköy Mahallesi, Yenimahalle Mahallesi,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

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

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



3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:

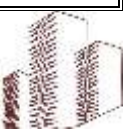


Değerleme konusu taşınmaz; Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, Fahri Korutürk Caddesi, Dış Kapı No: 21A posta adresinde yer almaktadır.

Bölge; ağırlıklı olarak ofis ve ticaret alanlarının yer aldığı, iç kısımlarda ise konu talanlarının bulunduğu lokasyondadır. Taşınmazın yakın çevresinde Carousel AVM, Capacity AVM, Bakırköy Özgürlük Meydanı bulunmaktadır. Bölgenin şehir merkezinde konumlu olması, sahil yolu hattına yakın olması, ulaşım olanakları bakımından güçlü olması, altyapının sorunsuz olması gayrimenkulün değerine olumlu yansımaktadır.

Taşınmazın konumlu olduğu Ana Yapı;

- Carousel AVM yönüne ~100 m,



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

3.1.3. Tanımı:

Ana gayrimenkul; 213,70 m² yüzölçümüne sahip 101 ada 29 parsel üzerinde yer alan arsa ve Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası nitelikli taşınmazdır. Ana taşınmaz 14.05.2013/ 12.06.2014/ 13.09.2014/ 20.04.2015/ 13.05.2016/ 22.03.2021/ 17.10.2023 tasdik tarihli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı dahilindeki, Bitişik Nizam, 5 kat yapılaşma koşullarında Ticaret Alanı lejantlı arsa ve üzerinde yer alan 2 bodrum, zemin ve 5 normal kattan ibaret "Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası" nitelikli yapıdan oluşmaktadır. Yapının Fahri Korutürk Caddesi üzerinden girişi bulunmakta olup, yakın çevresinde Carousel AVM, Capacity AVM ve Bakırköy Özgürlük Meydanı bulunmaktadır.

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

Ana taşınmaz incelenen projesine istinaden 2. Bodrum katta; sığınak ve ortak alanlardan 212 m², 1. Bodrum katta; kasa daireleri, arşiv ve güvenlik alanlarından 212 m², zemin katta; giriş, servis alanı ve vezne alanlarından 212 m², normal katlarda; idari alanlar ve yönetim alanlarından her katta 200 m² olmak üzere toplam 1.636 m² kullanım alanına sahiptir. Mahallinde yapılan incelemede parsel üzerinde yer alan yapının projesi ile uyumlu şekilde 2 bodrum, zemin ve 5 normal kattan ibaret şekilde inşa edildiği ve halihazırda iç tefrişatta kullanıma bağlı düzenlemeler yapıldığı belirlenmiştir. Taşınmaz mahallinde Halk Bankası Bakırköy Şubesi ve Bölge Müdürlükleri vasfında kullanılmaktadır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

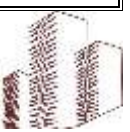
İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Bakırköy
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Zeytinlik
Ada No.	:	101
Parsel No.	:	29
Nitelik	:	Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası
Yüzölçümü	:	213,70 m ²
Malik	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 1/1
Tarihi	:	28.10.2010
Cilt	:	8
Sayfa	:	741

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

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

Taşınmazın TAKBİS kayıtları Web Tapu sistemi üzerinden 10.04.2025 tarih 10:39 saatinde alınmıştır.

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



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

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

10.04.2025 tarihinde TKGM Webtapu Online TAKBİS Sistemi üzerinden alınmış takyidat kaydına göre değerlendirme konusu parsel Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası niteliğindedir. Değerleme konusu taşınmaz Halk Bank Bakırköy Şubesi ve Bölge Müdürlükleri vasfında kullanılmakta olup, takyidat kaydı ile halihazırdaki kullanımları uyumlu durumdadır.

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

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

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 10.04.2025 tarihinde TKGM Webtapu Online TAKBİS Sistemi üzerinden alınmış takyidat kaydı üzerinden incelenmiştir.

- "ESKİ ESER: 12/06/1969 TARİH YEVMİYE:2817" beyanı bulunmaktadır. (12.06.1969 - 2817)

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

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

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

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

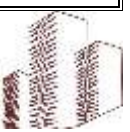
Bakırköy Belediyesi'nde temin edilen evraklar içerisinde 2016-2017 yılları arasında taşınmaz üzerinde ruhsatsız baz istasyonu yapıldığına dair yazışma belgeleri ve mahkeme kayıtları görülmüş olup, belirtilen kayıtlarda yıkım işlemi ve hukuka aykırılık bulunması için evvelinde 32. Maddeye yönelik tutanak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

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

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

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

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



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

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

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

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

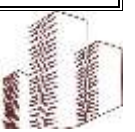
Değerleme konusu taşınmaz inşa süreci ve tamamlanma günü itibariyle yapı denetim hakkında kanun kapsamında değildir.

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

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

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

Gayrimenkule ilişkin yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

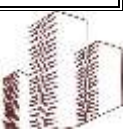
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

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

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

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



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

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

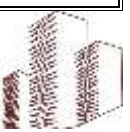
Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde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

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

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

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

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



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

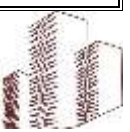
Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil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

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

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

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

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



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

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

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

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

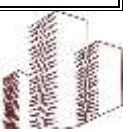
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam	Güvenlik	Var ☒	Yok ☐
Yapım yılı	1987	Otopark	Var ☐	Yok ☒
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☐	Yok ☒
Su	Şebeke	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☒	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Kompozit Cam Giydirme ve Dış Cephe Kaplaması	
Su Deposu-Hid.	-	Çatı Tipi	Teras Çatı	
Yangın Tesisatı	-	Jeneratör	Var ☒	Yok ☐

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

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



4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 95
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Bitişik
Binanın Kat Adedi	: 8 (2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 5 Normal Kat)
Yapı Sınıfı	: 3/B
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 38
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Yok
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler**Olumlu Etkenler:**

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

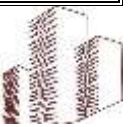
Olumsuz Etkenler:

- Piyasalarda yaşanan değişiklikler
- Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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



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

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

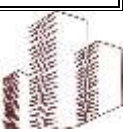
Değerleme çalışmasında, rapor konusu parsellere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte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

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

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

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

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



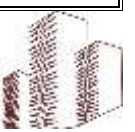
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

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

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

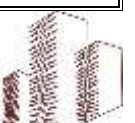
BİNA EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Terra Rota Emlak	Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede, daha iyi konumda 1.145 m² olduğu beyan edilen bodrum, zemin ve 4 normal katlı bina 240.000.000,-₺ bedelle pazarlıklı satılıktır.	240.000.000 ₺	230.000.000 ₺	1.145,00 m²	200.873,36 ₺/m²
	0 (532) 324 05 49					
2	REMAX	Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede, daha kötü konumda 850 m² olduğu beyan edilen 2 bodrum, zemin ve 4 normal katlı bina 100.000.000,-₺ bedelle pazarlıklı satılıktır.	100.000.000 ₺	95.000.000 ₺	850,00 m²	111.764,71 ₺/m²
	0 (535) 882 70 50					
3	ID GAYRİMENKUL	Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede, daha kötü konumda 1.632 m² olduğu beyan edilen bodrum, zemin ve 2 normal katlı bina 230.000.000,-₺ bedelle pazarlıklı satılıktır.	230.000.000 ₺	220.000.000 ₺	1.632,00 m²	134.803,92 ₺/m²
	0 (533) 502 40 25					

BİNA EMSAL ANALİZİ TABLOSU			
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	BİNA	BİNA	BİNA
İLANA VEREN KİŞİ	Terra Rota Emlak	REMAX	ID GAYRİMENKUL
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (532) 324 05 49	0 (535) 882 70 50	0 (533) 502 40 25
İMAR DURUMU	TİCARET	TİCARET	TİCARET
SATIŞ FİYATI (₺)	240.000.000 ₺	100.000.000 ₺	230.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	4,17%	5,00%	4,35%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	230.000.000 ₺	95.000.000 ₺	220.000.000 ₺
ARAZİ ALANI (m²)	1.145,00 m²	850,00 m²	1.632,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	200.873,36 ₺/m²	111.764,71 ₺/m²	134.803,92 ₺/m²
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	KÜÇÜK	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	10%	10%	10%
YAPILAŞMA DURUMU	KÖTÜ	BENZER	BENZER
YAPILAŞMA DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
LEJANT DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER
LEJANT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	CADDE	CADDE	CADDE
KONUM DÜZELTMESİ	-20%	10%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-10%	20%	10%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	180.786,03 ₺/m²	134.117,65 ₺/m²	148.284,31 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	154.396,00 ₺/m²		
YUVARLATILMIŞ (₺/m²)	154.396,00 ₺/m²		



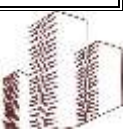
OFİS EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Ahc Emlak 0 (530) 688 72 42	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, binanın 3. normal katında yer alan 2+1 kullanım tertibinde, yaklaşık brüt 100 m² kullanım alanlı mesken 11.000.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup, 10.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	11.000.000 ₺	10.500.000 ₺	100,00 m²	105.000,00 ₺/m²
2	Çelik Emlak 0 (532) 737 92 85	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, binanın 1. normal katında yer alan 1+0 kullanım tertibinde, yaklaşık brüt 19 m² kullanım alanlı mesken 2.550.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup, 2.400.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	2.550.000 ₺	2.400.000 ₺	19,00 m²	126.315,79 ₺/m²
3	Neta Emlak 0 (531) 643 64 19	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, binanın 2. normal katında yer alan 1+1 kullanım tertibinde, yaklaşık brüt 22 m² kullanım alanlı mesken 2.700.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup, 2.650.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	2.700.000 ₺	2.650.000 ₺	22,00 m²	120.454,55 ₺/m²

OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU			
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	Ahc Emlak	Çelik Emlak	Neta Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (530) 688 72 42	0 (532) 737 92 85	0 (531) 643 64 19
DAİRE TİPİ	3+1	3+1	3+1
SATIŞ FİYATI (₺)	11.000.000 ₺	2.550.000 ₺	2.700.000 ₺
PAZARLIK ORANI	4,55%	5,88%	1,85%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	10.500.000 ₺	2.400.000 ₺	2.650.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	100,00 m²	19,00 m²	22,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	105.000,00 ₺/m²	126.315,79 ₺/m²	120.454,55 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	105.000,00 ₺/m²	126.315,79 ₺/m²	120.454,55 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	117.256,78 ₺/m²		



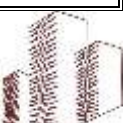
DÜKKAN EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Selim Emlak 0 (533) 620 60 55	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, daha iyi konumda, 170 m² zemin, 200 m² asma kat beyan edilen dükkan 135.000.000 -₺ bedel ile pazarlanmakta olup, 125.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir. (asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir.) Etkili Alan: 237 m²	135.000.000 ₺	125.000.000 ₺	237,00 m²	527.426,16 ₺/m²
2	Remax 0 (532) 287 02 26	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha kötü konumda, zemin katta 75 m² olduğu beyan edilen dükkan 27.500.000 -₺ bedel ile pazarlanmakta olup, 26.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	27.500.000 ₺	26.000.000 ₺	75,00 m²	346.666,67 ₺/m²

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU		
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	SELİM EMLAK	Remax
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (533) 620 60 55	0 (532) 287 02 26
DÜKKAN TİPİ	TEK KAT	TEK KAT
SATIŞ FİYATI (₺)	135.000.000 ₺	27.500.000 ₺
PAZARLIK ORANI	8,00%	5,77%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	125.000.000 ₺	26.000.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	270,00 m²	75,00 m²
BODRUM KAT ALANI (m²) (1/3)	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİN KAT ALANI (m²) (1/1)	170,00 m²	75,00 m²
ASMA KAT ALANI (m²) (1/3)	200,00 m²	0,00 m²
1. KAT ALANI (1/3)	0,00 m²	0,00 m²
BAHÇE ALANI (1/2)	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	237 m²	75 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	528.169,01 ₺/m²	346.666,67 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	15%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	-10%	25%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%
CEPHE DURUMU	ÇİFT CEPHE	CADDE CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	YOĞUN	YOĞUN
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	0%	10%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	5%	35%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	554.577,46 ₺/m²	468.000,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	511.288,73 ₺/m²	



KİRALIK DÜKKAN EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	KİRA FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Sahibinden 0 (532) 456 73 18	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha kötü konumda, 170 m² zemin, 90 m² asma kat, bodrum kat 120 m² beyan edilen dükkan 270.000-₺ bedel ile kiralanmakta olup, 250.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir. (asma kat 1/4, bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir.) Etkili Alan: 216 m²	270.000 ₺	250.000 ₺	216,00 m²	1.157,41 ₺/m²
2	Wen Gayrimenkul A.Ş. 0 (532) 505 26 91	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha kötü konumda, zemin katta 20 m² beyan edilen dükkan 25.000-₺ bedel ile kiralanmakta olup, 24.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	25.000 ₺	24.000 ₺	20,00 m²	1.200,00 ₺/m²

KİRALIK DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU		
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Sahibinden	WEN GAYRİMENKUL A.Ş.
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (532) 456 73 18	0 (532) 505 26 91
DÜKKAN TİPİ	İKİ KATLI DÜKKAN	TEK KAT
KİRA FİYATI (₺)	270.000 ₺	25.000 ₺
PAZARLIK ORANI	8,00%	4,17%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	250.000 ₺	24.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	380,00 m²	20,00 m²
BODRUM KAT ALANI (m²) (1/3)	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİN KAT ALANI (m²) (1/1)	170,00 m²	20,00 m²
ASMA KAT ALANI (m²) (1/4)	90,00 m²	0,00 m²
1. BODRUM ALANI (1/5)	120,00 m²	20,00 m²
BAHÇE ALANI (1/2)	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	216 m²	20 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	1.157,41 ₺/m²	1.200,00 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%
CEPHE DURUMU	SOKAK CEPHE	SOKAK CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	15%	10%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	YOĞUN	YOĞUN
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	15%	15%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	30%	25%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	1.504,63 ₺/m²	1.500,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	1.502,31 ₺/m²	



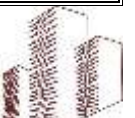
KİRALIK OFİS EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	KİRA FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Coldwell Banker Invest 0 (533) 526 05 97	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde, binanın 2. normal katında yer alan 3+1 kullanım tertibinde, yaklaşık brüt 110 m² kullanım alanlı ofis 60.000,-₺ aylık bedel ile kiralanan olup, 54.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	60.000 ₺	54.000 ₺	110,00 m²	490,91 ₺/m²
2	White Tree Estate 0 (544) 441 45 42	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde, binanın 2. normal katında yer alan 3+1 kullanım tertibinde, yaklaşık brüt 80 m² kullanım alanlı ofis 45.000,-₺ aylık bedel ile kiralanan olup, 40.500,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	45.000 ₺	40.500 ₺	80,00 m²	506,25 ₺/m²
3	Royal Emlak 0 (532) 152 79 93	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde, binanın 3. normal katında yer alan 3+1 kullanım tertibinde, yaklaşık brüt 90 m² kullanım alanlı ofis 41.000,-₺ aylık bedel ile kiralanan olup, 39.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	41.000 ₺	39.000 ₺	90,00 m²	433,33 ₺/m²

KİRALIK OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU			
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	Coldwell Banker Invest	WHITE TREE ESTATE	ROYAL EMLAK
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (533) 526 05 97	0 (544) 441 45 42	0 (532) 152 79 93
DAİRE TİPİ	3+1	3+1	3+1
KİRA FİYATI (₺)	60.000 ₺	45.000 ₺	41.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10,00%	10,00%	4,88%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	54.000 ₺	40.500 ₺	39.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	110,00 m²	80,00 m²	90,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	490,91 ₺/m²	506,25 ₺/m²	433,33 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	-10%	-10%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-10%	-10%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	441,82 ₺/m²	455,63 ₺/m²	433,33 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	443,59 ₺/m²		

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

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

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



4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerlemeye konu olan taşınmazlar için herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.



Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

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

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

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

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

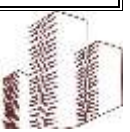
Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu’nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

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

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

olarak geçmektedir.

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

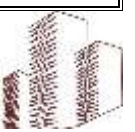


Bölüm 6

SONUÇ

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

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Taşınmazların satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

HESAP DETAYI			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	KAT DEĞERİ
2. Bodrum Kat	212 m ²	75.943,40 ₺/m ²	16.100.000,00 ₺
1. Bodrum Kat	212 m ²	119.339,62 ₺/m ²	25.300.000,00 ₺
Zemin Kat	212 m ²	515.330,19 ₺/m ²	109.250.000,00 ₺
1. Normal Kat	200 m ²	142.750,00 ₺/m ²	28.550.000,00 ₺
2. Normal Kat	200 m ²	136.500,00 ₺/m ²	27.300.000,00 ₺
3. Normal Kat	200 m ²	131.750,00 ₺/m ²	26.350.000,00 ₺
4. Normal Kat	200 m ²	120.750,00 ₺/m ²	24.150.000,00 ₺
5. Normal Kat	200 m ²	115.000,00 ₺/m ²	23.000.000,00 ₺
YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAMI		280.000.000 ₺	

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşma hızının düşük olması ile bölgeye müteahhit talebinin düşük olması nedeniyle proje geliştirme işlemi uygulanamamıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Kira Yaklaşımı

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRASİ	864.000 ₺/Ay
TAŞINMAZIN TOPLAM YILLIK KİRASİ	10.368.000 ₺/Ay
KİRA ÇARPANI	27,0062
GELİR YÖNTEMİNE ESAS TOPLAM DEĞERİ	280.000.000 ₺

KİRA HESAP DETAYI			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	KAT DEĞERİ
2. Bodrum Kat	212 m ²	198,11 ₺/m ²	42.000,00 ₺/Ay
1. Bodrum Kat	212 m ²	358,49 ₺/m ²	76.000,00 ₺/Ay
Zemin Kat	212 m ²	1.556,60 ₺/m ²	330.000,00 ₺/Ay
1. Normal Kat	200 m ²	445,00 ₺/m ²	89.000,00 ₺/Ay
2. Normal Kat	200 m ²	425,00 ₺/m ²	85.000,00 ₺/Ay
3. Normal Kat	200 m ²	435,00 ₺/m ²	87.000,00 ₺/Ay
4. Normal Kat	200 m ²	390,00 ₺/m ²	78.000,00 ₺/Ay
5. Normal Kat	200 m ²	385,00 ₺/m ²	77.000,00 ₺/Ay
YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAMI		864.000,00 ₺/Ay	



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

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

PROJE DEĞERİ			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
TAŞINMAZIN SİGORTA DEĞERİ	29.775.200,00 ₺	748.683,06 \$	645.230,63 €
TAŞINMAZIN KDV HARIÇ DURUM DEĞERİ	280.000.000,00 ₺	7.040.465,07 \$	6.067.619,28 €
TAŞINMAZIN KDV DAHİL DURUM DEĞERİ	336.000.000,00 ₺	8.448.558,09 \$	7.281.143,14 €
Merkez bankasının 25.06.2025 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki efektif satış verileri esas alınmıştır.		39,7701 ₺	46,1466 ₺

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 26.06.2025 tarihinde 60 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Tolga ORHAN Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 401856)	Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
---	---	--

