



## FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İstanbul, Ataşehir, Küçükbakkalköy Mahallesi 3332 Ada, 24 Parsel, B Blok'ta  
Konumlu 92 Adet Ofis, 9 Adet Dükkan ve 4 Adet Asma Katlı Dükkan Nitelikli  
Bağımsız Bölümlerin Değer Tespiti

### Gayrimenkul Değerleme Raporu



2024.HALKGYO.1

Haziran 2024

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



<b>Talep Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	25.06.2024
<b>Rapor Numarası</b>	2024.HAL�GYO.1
<b>Raporun Konusu</b>	İstanbul, Ataşehir, Küçükbakkalköy Mahallesi 3332 Ada, 24 Parsel, B Blok'ta 92 Adet Ofis, 9 Adet Dükkan ve 4 Adet Asma Katlı Dükkan
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	İstanbul, Ataşehir, Küçükbakkalköy Mahallesi 3332 Ada, 24 Parsel, B Blok'ta 92 Adet Ofis, 9 Adet Dükkan ve 4 Adet Asma Katlı Dükkan Satış Değer Tespiti

- İş bu rapor, Yüzsekiz (108) 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.

## İÇİNDEKİLER

### YÖNETİCİ ÖZETİ

#### BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi
- 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

#### 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

#### 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 Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata 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.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

#### **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. Taşınmazların 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

#### **BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

- 5.1. Değerleme Metodlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gereçekleri
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

## **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 değerlendirilmesinde, 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.

## **BÖLÜM 7: EKLER**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Talep Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Rapor No ve Tarihi</b>	2024.HALKGYO.1 / 25.06.2024
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<b>Taşınmazların Açık Adresi</b>	Barbaros Mahallesi, Şebboy Sokak, No:4/1 Ataşehir / İstanbul
<b>Tapu Kayıt Bilgisi</b>	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 Ada, 24 Parsel, 105 adet bağımsız bölüm
<b>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</b>	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 (Dükkan) 14-15-16-17-.....103-104-105 (Ofis)
<b>İmar Durumu</b>	3332 ada 24 parsel, 14.08.2009-02.10.2009 Tasdik Tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında H:Serbest İrtifalı, Belediye Hizmet alanında kalmakta olup, plan notuna istinaden avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
<b>Kısıtlılık Hali</b>	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<b>Taşınmazların Toplam Alanı</b>	<b>23.992 m2</b>
<b>Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</b>	<b>TOPLAM: 2.816.010.000,00 ₺</b> (İkilyarsekizyüzonaltımilyononbin Türk Lirası)
<b>Taşınmazların Tamamlanması Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</b>	<b>TOPLAM: 2.816.010.000,00 ₺</b> (İkilyarsekizyüzonaltımilyononbin Türk Lirası)
<b>Taşınmazların Mevcut Durumuyla Vergi Öncesi Toplam Aylık Kira Değeri</b>	<b>10.125.000,00 ₺</b> (Onmilyonyüzyirmibeşbin Türk Lirası)
<b>Açıklama</b>	Taşınmazlar yerinde dükkan ve ofis olarak kullanılmakta olup, projesine kısmen uyumludur. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Emre Şaban OY- SPK Lisans No: 402280
<b>Denetmen</b>	Mustafa Can Küçükkaaslan- SPK Lisans No: 406531
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

## **BÖLÜM 1**

### **RAPOR BİLGİLERİ**

- 1.1 Rapor Tarihi** : 25.06.2024
- 1.2 Rapor Numarası** : 2024. HALKGYO.1
- 1.3 Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli Rapor
- 1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı**  
Emre Şaban OY (SPK Lisans No: 402280)  
Mustafa Can Küçükbaraşlan (SPK Lisans No: 406531)
- 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 15.05.2024 ile 21.06.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

**1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi**

25.01.2024

**1.8 Değerleme Raporunun Amacı**

Bu rapor, **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada 24 parselde B Blok'ta yer alan 92 adet "Ofis", 9 adet "Dükkan" ve 4 adet "Asma Katlı Dükkan" vasıflı taşınmazların mevcut piyasa satış ve kira 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi** 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**

Taşınmazlar özelinde firmamız tarafından sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında rapor hazırlanmamıştır

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



## **BÖLÜM 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: 27 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 : 3.145.000.000,-₺  
Halka Açıklık : % 28  
Telefon : 0212 600 10 00  
E-Posta : [info@halkgyo.com.tr](mailto:info@halkgyo.com.tr)

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

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

#### **2.4. İşin Kapsamı**

İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi 3332 Ada 24 Parsel, B Blok'ta yer alan 92 adet "Ofis", 9 adet "Dükkan", 4 adet "Asma Katlı Dükkan" nitelikli Gayrimenkulün 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:**



**İstanbul**, 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.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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 gecekondulu mahalleleri oluşturmuştur.

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

## **Ataşehir İlçesi**

Marmara Bölgesi'nde, İstanbul iline bağlı bir ilçe olan Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan bir ilçedir. İstanbul'un doğu yarısında, Kocaeli Yarımadası'nın batı kısmında yer alan ilçenin denize kıyısı yoktur. 2008 yılında Üsküdar'ın Örnek, Fetih ve Esatpaşa, Kadıköy'ün Yenisahra, İçerenköy, İnönü, Kayışdağı, Barbaros, Küçükbakkalköy mahallelerinin tamamıyla Atatürk (Ataşehir) mahallesinin güney bölümünün, ayrıca Ümraniye'nin Yeniçamlıca mahallesiyle, Mustafa Kemal mahallesinin büyük bölümüyle, Namık Kemal Mahallesinin güney kısmıyla ve Samandıra beldesinin Ferhatpaşa mahallesinin güney kısımlarının birleştirilmesiyle ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneybatıdan Kadıköy, batıdan Üsküdar, kuzeyden Ümraniye, doğudan Sancaktepe ve güneydoğudan Maltepe ilçeleriyle çevrilidir.

İlçe, O-2 ve O-4 karayollarının birleşim noktasında bulunmaktadır. Batı Ataşehir bölgesi sahip olduğu lüks konutlarıyla yüksek gelire sahip insanlara hitap etmektedir. Merkez Ataşehir bölgesi, 1996 Birleşmiş Milletler İnsan Yerleştirme Konferansı Habitat II. Kent Zirvesi'nde

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

düzenlenmiş olan En İyi Kurumsal Uygulamalar ve Projeleri yarışmasında ‘Kent İçinde Kent’ dalında birincilik ödülü kazanmıştır. Sahip olduğu çeşitli iş yerleri ve ofislerle de bir iş ve ticaret merkezi olma özelliğini taşımaktadır. Ataşehir ilçesi 17 mahalleden oluşmaktadır. 2019 yılı “Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi” ne göre ilçe bütününde 208.469 erkek ve 216.625 kadın olmak üzere toplam nüfusu 425.094 olarak belirlenmiştir.

### 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 Ada, 24 Parselde B Blok’ta bulunan 92 adet ‘‘Ofis’’, 9 adet ‘‘Dükkan’’, 4 adet ‘‘Asma Katlı Dükkan’’ vasıflı taşınmazlardır. Bölge; ağırlıklı olarak yeni ve nitelikli konut alanları ile ofis ve ticaret alanlarının yer aldığı lokasyondadır. Taşınmazın yakın çevresinde Metropol AVM, Watergarden AVM, prestijli konut siteleri, 2.Çevreyolu ve Ataşehir merkez bölgesi bulunmaktadır. Bölgenin şehir merkezinde konumlu olması, ulaşım olanakları bakımından güçlü olması, altyapının sorunsuz olması gayrimenkulün değerine olumlu yansımaktadır.

### 3.1.3. Tanımı:

Ana gayrimenkul; 7.999,46 m2 yüzölçümüne sahip, ‘‘Betonarme Bina ve Arsası’’ vasıflı ana gayrimenkul üzerinde iki adet blok bulunmaktadır. Söz konusu bloklar A ve B olarak isimlendirilmiştir. Taşınmazların bulunduğu B Blok 4 Bodrum + Zemin + 24 Normal kat olmak üzere toplam 29 katlıdır.



### 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

<b>İli</b>	:	İstanbul
<b>İlçesi</b>	:	Ataşehir
<b>Bucağı</b>	:	-
<b>Mahallesi</b>	:	Küçükbakkalköy
<b>Köyü</b>	:	-
<b>Sokağı</b>	:	-
<b>Mevkii</b>	:	-
<b>Pafta No.</b>	:	-
<b>Ada No.</b>	:	3332
<b>Parsel No.</b>	:	24
<b>Yüzölçümü</b>	:	7999.46 m <sup>2</sup>
<b>Hisse</b>	:	1/1
<b>Ana Gayrimenkul Niteliği</b>	:	Betonarme Bina Ve Arsası
<b>Malik</b>	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

TAPU BİLGİLERİ									
BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	CİLT	SAYFA NO	ARSA PAY	ARSA PAYDA	ZEMİN ID	UAVT
B	ZEMİN KAT	1	DÜKKAN	423	41830	22	8000	53541371	2510546480
B		2	DÜKKAN	423	41831	10	8000	53541372	1963367451
B		3	DÜKKAN	423	41832	19	8000	53541373	1381686268
B		4	ASMA KATLI DÜKKAN	423	41833	19	8000	53541374	1864069040
B		5	DÜKKAN	423	41834	20	8000	53541375	1852069440
B		6	DÜKKAN	423	41835	13	8000	53541376	3418619288
B		7	DÜKKAN	423	41836	19	8000	53541377	2405250263
B		8	DÜKKAN	423	41837	18	8000	53541378	2581346562
B	1. NORMAL KAT	9	ASMA KATLI DÜKKAN	423	41838	53	8000	53541379	2383650963
B		10	ASMA KATLI DÜKKAN	423	41839	55	8000	53541380	2960233555
B		11	DÜKKAN	423	41840	38	8000	53541381	2761639067
B		12	DÜKKAN	423	41841	84	8000	53541382	2133760229
B		13	ASMA KATLI DÜKKAN	423	41842	83	8000	53541383	3703609739
B	2. NORMAL KAT	14	OFİS	423	41843	38	8000	53541384	3538613773
B		15	OFİS	423	41844	38	8000	53541385	1982866806
B		16	OFİS	423	41845	38	8000	53541386	2679143103
B		17	OFİS	423	41846	38	8000	53541387	2332053939
B		18	OFİS	423	41847	38	8000	53541388	2569945369

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

B	3. NORMAL KAT	19	OFİS	423	41848	38	8000	53541389	1973566100
B		20	OFİS	423	41849	38	8000	53541390	1990666719
B		21	OFİS	423	41850	38	8000	53541391	1081694117
B	4. NORMAL KAT	22	OFİS	423	41851	38	8000	53541392	2333853873
B		23	OFİS	423	41852	38	8000	53541393	1906369358
B		24	OFİS	423	41853	38	8000	53541394	3073029807
B		25	OFİS	423	41854	38	8000	53541395	3419216803
B	5. NORMAL KAT	26	OFİS	423	41855	38	8000	53541396	2493750174
B		27	OFİS	423	41856	38	8000	53541397	1384083778
B		28	OFİS	423	41857	38	8000	53541398	2738838701
B		29	OFİS	423	41858	38	8000	53541399	3258122724
B	6. NORMAL KAT	30	OFİS	423	41859	38	8000	53541400	1849070964
B		31	OFİS	423	41860	38	8000	53541401	1631877881
B		32	OFİS	423	41861	38	8000	53541402	3762406589
B		33	OFİS	423	41862	38	8000	53541403	2524946775
B	7. NORMAL KAT	34	OFİS	423	41863	38	8000	53541404	1471083129
B		35	OFİS	423	41864	38	8000	53541405	3193923418
B		36	OFİS	423	41865	38	8000	53541406	2349154464
B		37	OFİS	423	41866	38	8000	53541407	2755340995
B	8. NORMAL KAT	38	OFİS	423	41867	38	8000	53541408	1405384106
B		39	OFİS	423	41868	38	8000	53541409	1001896396
B		40	OFİS	423	41869	38	8000	53541410	1131192526
B		41	OFİS	423	41870	38	8000	53541411	3928300452
B	9. NORMAL KAT	42	OFİS	423	41871	38	8000	53541412	1098493354
B		43	OFİS	423	41872	38	8000	53541413	2098360080
B		44	OFİS	423	41873	38	8000	53541414	2770640825
B		45	OFİS	423	41874	38	8000	53541415	2389950649
B	10. NORMAL KAT	46	OFİS	423	41875	38	8000	53541416	1062194764
B		47	OFİS	423	41876	38	8000	53541417	1117994051
B		48	OFİS	423	41877	38	8000	53541418	3408418535
B		49	OFİS	423	41878	38	8000	53541419	2871134793
B	11. NORMAL KAT	50	OFİS	423	41879	38	8000	53541420	3799605005
B		51	OFİS	423	41880	38	8000	53541421	1652275460
B		52	OFİS	423	41881	38	8000	53541422	3324122427
B		53	OFİS	423	41882	38	8000	53541423	2498547658
B	12. NORMAL KAT	54	OFİS	423	41883	38	8000	53541424	3689209025
B		55	OFİS	423	41884	38	8000	53541425	2929033377
B		56	OFİS	423	41885	38	8000	53541426	2730742224
B		57	OFİS	423	41886	38	8000	53541427	1139893323
B	13. NORMAL KAT	58	OFİS	423	41887	38	8000	53541428	1289587949
B		59	OFİS	423	41888	38	8000	53541429	2691740431
B		60	OFİS	423	41889	38	8000	53541430	3754305344
B		61	OFİS	423	41890	38	8000	53541431	2218658330
B	14. NORMAL KAT	62	OFİS	423	41891	38	8000	53541432	1376284038
B		63	OFİS	423	41892	38	8000	53541433	3728206156
B		64	OFİS	423	41893	38	8000	53541434	3021432483
B		65	OFİS	423	41894	38	8000	53541435	3750706719
B		66	OFİS	423	41895	38	8000	53541436	3343318824

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

B	15.	67	OFİS	423	41896	38	8000	53541437	1320488370
B	NORMAL KAT	68	OFİS	423	41897	38	8000	53541438	1594679571
B		69	OFİS	423	41898	38	8000	53541439	1707473938
B	16. NORMAL KAT	70	OFİS	423	41899	38	8000	53541440	3903401291
B		71	OFİS	423	41900	38	8000	53541441	3888400185
B		72	OFİS	423	41901	38	8000	53541442	1082296672
B		73	OFİS	424	41902	38	8000	53541443	1006999187
B	17. NORMAL KAT	74	OFİS	424	41903	38	8000	53541444	1096995079
B		75	OFİS	424	41904	38	8000	53541445	3919600746
B		76	OFİS	424	41905	38	8000	53541446	1467783302
B		77	OFİS	424	41906	38	8000	53541447	1985866878
B	18. NORMAL KAT	78	OFİS	424	41907	38	8000	53541448	3637309638
B		79	OFİS	424	41908	38	8000	53541449	3809203551
B		80	OFİS	424	41909	38	8000	53541450	3511914438
B		81	OFİS	424	41910	38	8000	53541451	1991266253
B	19. NORMAL KAT	82	OFİS	424	41911	38	8000	53541452	2657542102
B		83	OFİS	424	41912	38	8000	53541453	2125059564
B		84	OFİS	424	41913	38	8000	53541454	3135725392
B		85	OFİS	424	41914	38	8000	53541455	2272057031
B	20. NORMAL KAT	86	OFİS	424	41915	38	8000	53541456	2900233251
B		87	OFİS	424	41916	38	8000	53541457	1439882885
B		88	OFİS	424	41917	38	8000	53541458	1441381868
B		89	OFİS	424	41918	38	8000	53541459	1690375447
B	21. NORMAL KAT	90	OFİS	424	41919	38	8000	53541460	1276988720
B		91	OFİS	424	41920	38	8000	53541461	3733905966
B		92	OFİS	424	41921	38	8000	53541462	2659343657
B		93	OFİS	424	41922	38	8000	53541463	3907601854
B	22. NORMAL KAT	94	OFİS	424	41923	38	8000	53541464	2388450823
B		95	OFİS	424	41924	38	8000	53541465	2713941165
B		96	OFİS	424	41925	38	8000	53541466	3106629276
B		97	OFİS	424	41926	38	8000	53541467	1700273277
B	23. NORMAL KAT	98	OFİS	424	41927	38	8000	53541468	1888369194
B		99	OFİS	424	41928	38	8000	53541469	1408985099
B		100	OFİS	424	41929	38	8000	53541470	1750072025
B		101	OFİS	424	41930	38	8000	53541471	1871268403
B	24. NORMAL KAT	102	OFİS	424	41931	38	8000	53541472	2654244389
B		103	OFİS	424	41932	38	8000	53541473	3446515144
B		104	OFİS	424	41933	38	8000	53541474	2494646744
B		105	OFİS	424	41934	38	8000	53541475	1126993904

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

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

Taşınmazların takbis kayıtları Web Tapu sistemi alınmış olup Mimari Proje incelemesi gerek Ataşehir Belediyesi İmar arşivi gerekse Web Tapu sisteminden yapılmıştır.

Taşınmazların Ümraniye Belediyesi İmar Arşivinde ve Web Tapu sisteminde incelenen 10.06.2020 tarihli 3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince onaylanan projesi esas alınarak değerlendirilmiştir.

Ataşehir Belediyesi İmar Arşivinde B Blok'a ait 10.01.2011 tarih ve 1/21-1 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 26.08.2011 tarih ve 8/52-1 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 12.06.2012 tarih ve 12/130 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi dijital ortamdan incelenmiştir. Taşınmazın dosyasında değerlendirme konusu taşınmazların her biri için alınmış Yapı Kayıt Belgeleri'de mevcut olup belgelere ek olarak 2.aşamaya geçilerek 10.06.2020 tarihli proje ile kat irtifakının düzenlendiği tespit edilmiştir.

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.

\*\*3194 sayılı kanununun 21. maddesine göre ruhsata aykırı bir durum yoktur. Yeniden ruhsat alımına ihtiyaç bulunmamaktadır.

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

16.05.2024 tarihinde Web Tapu sisteminde alınmış Tapu Kaydı belgelerine göre; B Blok'ta bulunan 92 adet bağımsız bölüm "OFİS", 9 adet bağımsız bölüm "DÜKKAN", 4 adet bağımsız bölüm "ASMA KATLI DÜKKAN" niteliğindedir. Taşınmazların tapu kayıtları ile mevcut kullanımları uyumludur.

Değerleme konusu taşınmazlar, Web Tapu sistem ve Ataşehir Belediyesi'nde incelenen mimari projeleri ile blok, kat, konum olarak uyumludur. Taşınmazın tapu kayıtları ile mevcut kullanımı uyumludur.

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

TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişikliği olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazın maliki olan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 12.01.2012 tarihli ve 780 sayılı yevmiyeli işlem ( Edinme Sebebi: Satış ) ile mülkiyet hakkı kazanmıştır.



### 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 16.04.2024 tarihinde Web Tapu Sistemi'nden alınmış TAKBİS Belgeleri üzerinden incelenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde;

#### **Beyanlar Hanesinde (Müsterek olarak) :**

-3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Bağımsız Bölümün Niteliğinin ve Kat Değişikliği yapılmıştır. (07.07.2020-12402)

-Taşınmazın Mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir. (13.06.2012-10977)

-Yönetim Planı : 24/08/2011 (26.08.2011-15258)

#### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde (Müsterek olarak) :**

-Diğer İrtifak Hakkı : TEDAŞ lehine 1 krş bedelle 30 yıllığına A ile gösterilen 275,64m2 lik alanda irtifak hakkı tesis edilmiştir. (13.06.2012-10910)

#### **Eklenti Bilgileri:**

Her bir bağımsız bölüme ait eklenti bilgileri bulunmaktadır.

### 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

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

Taşınmaz Ataşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parsel, 14.08.2009-02.10.2009 Tasdik Tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 3332 Ada, 3359 Ada 1 Parseller İle 3362 Ada 1 Parselin Doğusunda Yer Alan Yol, Otopark ve Park Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında kapsamında H:Serbest İrtifalı, Belediye Hizmet alanında kalmakta olup, plan notuna istinaden avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Parselde toplam inşaat alanının %50 sini geçmeyecek şekilde ticaret ve hizmet birimleri yer alabilecek ve bina oturumu avan proje ile belirlenecektir.

Herhangi bir terki bulunmadığı beyan edilen parsel, belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

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

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden plan onay tarihi bilgisi birim kararı gereği alınamamıştır.

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

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kadastral durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. Yapı ruhsat belgelerine esas bilgiler doğrultusunda, söz konusu binaya ait yapı denetim firmasının İstanbul Yıldız Teknik LTD. ŞTİ. Firması olduğu belirlenmiştir.

**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**

Değerleme konusu taşınmazlar ticari nitelikli olup, değerlendirme bu vafsa yönelik yapılmıştır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmazlar için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

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

Taşınmazların konumlu olduğu bina, Ataşehir Barbaros Mahallesi'nde yer almakta olup, Konut-Ticaret ve Konut lejanlı yapılaşmanın yoğunluklu olduğu lokasyonda bulunmaktadır. Bölgede taşınmaza benzer şekilde yapılaşmış prestijli siteler, otel alanları, ofis ve ticaret 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**

2020 yılında Kovid-19 salgınının olumsuz yansımalarıyla tarihsel düzeyde daralan dünya ekonomisi, 2021 yılına geldiğinde genişletici para ve maliye politikaları uygulamaları, hane halklarını ve şirketleri destekleyici önlemler ve yaygınlaşan sağlık tedbirleri sayesinde belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Söz konusu toparlanmaya rağmen, 2022 yılında gözlenen yeni gelişmeler küresel ekonomi üzerindeki belirsizlikleri artırmıştır. Nitekim Rusya ve Ukrayna arasında başlayan savaş fiyat, tedarik zinciri ve ticaret kanalları aracılığıyla enerji ve gıda sektörleri başta olmak üzere küresel ekonomiyi olumsuz etkilemektedir. Hâlihazırda etkisi sınırlı kalmakla beraber yeni Kovid-19 varyantlarının ortaya çıkması, Çin'de uygulanan "sıfır vaka" politikasının küresel tedarik zincirleri ile talebe ilişkin belirsizlik oluşturması, sıkılaştırma politikaları ve tarihi seviyelere ulaşan enflasyon oranları ve küresel finansal koşullara yönelik endişelerin sürmesi nedeniyle salgın sonrası dönemdeki toparlanmanın hız kesmesi beklenmektedir.

Bu süreçte, ABD, Avro Bölgesi, Çin, Hindistan ve Rusya ekonomisinin öngörülenden zayıf bir ekonomik performans sergilemesi ve salgın, savaş ve finansal koşullar kaynaklı olumsuz etkilerin sürmesi, dünya hasılasındaki artış hızının belirgin ölçüde ivme kaybedeceğine işaret etmektedir. Söz konusu olumsuz koşulların beslediği bir ortamda uluslararası kuruluşların büyüme öngörülerinde de kayda değer şekilde aşağı yönlü güncellemeler yapılmıştır. 2021 yılında küresel ekonominin yüzde 6,1 oranında büyüdüğünü belirten Uluslararası Para Fonu (IMF), Temmuz ayı itibarıyla 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin tahminlerinde aşağı yönlü olarak sırasıyla 0,4 ve 0,7 puanlık güncellemeler kaydederek 2022 yılı için yüzde 3,2, 2023 yılı için ise yüzde 2,9 büyüme tahminleriyle nispeten yavaşlayan bir küresel ekonomik görünüme işaret etmektedir.

Rusya-Ukrayna savaşı küresel iktisadi faaliyetteki yavaşlamayı hızlandırmıştır. Savaşın ve Rusya'ya karşı birçok alanda uygulanan yaptırımların enerji fiyatlarında dalgalanmaya yol açması küresel düzeyde fiyat baskılarını artırmıştır. Bu dönemde, Rusya'ya yönelik yaptırımlar ve bu yaptırımlara karşı Rusya'nın attığı adımlar özellikle doğal gaz tedariki ve fiyatına yönelik

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

belirsizlikleri beslemiştir. Gıda ve enerji başta olmak üzere bazı sektörlerde arz güvenliğini sağlamayı amaçlayan ticaret yasakları ile artan belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki yüksek seyir ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyeler küresel ölçekte üretici ve tüketici fiyatlarında artışlara yol açmıştır. Tedarik zincirlerindeki aksamaların yanı sıra işgücü piyasalarından kaynaklanan maliyet baskılarının da etkisiyle yüksek enflasyon eğilimi birçok ekonomide belirgin hale gelmektedir.

Bu risklerin neticesinde yılın ikinci yarısından itibaren küresel ekonomi ve ticaret aktivitesinde yavaşlamanın başladığını gözlemliyoruz. IMF'nin nisan ayında yayımladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2021 yılında yüzde 6 olan küresel büyüme oranının 2022 yılında yüzde 3,6'ya inmesi bekleniyordu. Ancak yılın ikinci yarısında öncü göstergelerde gözlemlenen yavaşlama sinyalleri neticesinde IMF raporun ekim ayı versiyonunda 2022 yılı büyüme beklentisini yüzde 3,2 olarak aşağı yönü yenilemiş ve 2023 yılı büyüme beklentisini de yüzde 2,7 olarak açıklamıştır. IMF, küresel büyüme oranlarındaki bu azalmaya ilave olarak küresel enflasyonun da yüksek seviyede kalacağını tahmin etmektedir. 2021 yılında yüzde 4,7 olan küresel enflasyon oranının 2022 yılında yüzde 8,8 seviyesine yükselmesi, 2023 yılında yüzde 6,5 seviyesine indikten sonra 2024 yılında yüzde 4,1 seviyesine gerilemesi beklenmektedir.

Fed, enflasyonda kaydedilen sınırlı iyileşmenin desteğiyle Aralık ayı toplantısında faiz artırımı hızını yavaşlatmıştır. Politika faizini 50 baz puan arttırarak %4,25-4,50 aralığına yükselten Fed'in, faiz artırımı sürecini 2023 yılında da sürdürmesi beklenmektedir.

Euro Alanı ve İngiltere'de de merkez bankaları Aralık ayında faizleri 50'şer baz puan yukarı çekmiştir. Böylece ECB Haziran ayında %0 düzeyinde olan politika faizini yıl sonunda %2,5'e çıkartırken, BoE de 2022 başında %0,25 olan politika faizini %3,5'e yükseltmiştir.

Küresel ölçekte atılan parasal sıkılaştırma adımlarının başta gelişmiş ekonomiler olmak üzere küresel ölçekte bir resesyona neden olabileceği yönündeki kaygılar canlı kalmaya devam etmektedir.

Aralık ayında salgın tedbirlerinin gevşetildiği Çin'de ekonomik aktivite küresel ekonomide yaşanan yavaşlamanın da etkisiyle zayıf bir görünüm sergilemektedir. İhracat hacmindeki kaybın yanı sıra iç talebin olumsuz seyri nedeniyle ithalat hacmi de baskı altında seyretmektedir.

2022 yılına jeopolitik gelişmelerin etkisiyle hızlı biçimde yükselerek başlayan petrol fiyatları, talebe ilişkin soru işaretleriyle yıl ortasından itibaren düşüş eğilimi sergilemiştir. Brent türü petrolün ortalama fiyatı 2022 yılında %39,8 artmıştır.

## **Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler**

### **1. Büyüme**

2021 yılında devam eden Kovid-19 salgınına rağmen iktisadi faaliyette yıl genelinde oldukça yüksek bir performans gözlenmiştir. Türkiye ekonomisi, 2021 yılı genelinde yüzde 11,4 oranıyla son elli yılın en yüksek büyüme hızına ulaşarak OVP (2022-2024) tahmini olan yüzde 9'u aşmış, on iki yıldır kesintisiz büyüme sürecini sürdürerek emsal ülkelerden olumlu yönde ayrılmıştır. Bu gelişmede, gelir kaybına uğrayan hane halklarına sağlanan kısa çalışma ödenekleri, bazı sektörlerdeki vergi indirimleri, SGK prim ödemelerinin ertelenmesi,

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

işletmelere yönelik hibe destekleri ve kredi uygulamaları gibi salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmeye yönelik politikalar etkili olmuştur.

2021 yılı genelinde milli gelire üretim yönünden bakıldığında inşaat dahil hizmetler sektörü ve sanayi sektöründe sırasıyla yüzde 12,9 ve yüzde 17,2 oranlarında katma değer artışları öne çıkmıştır. Diğer taraftan, aynı yıl yaşanan kuraklık nedeniyle tarım sektöründe yüzde 2,9 oranında kaydedilen daralmaya rağmen ekonomi genelindeki rekor düzeydeki büyümenin önemi daha da artmaktadır.

Türkiye ekonomisi, 2021 yılının ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 14,7 oranında büyümüştür. 2020 yılının özellikle ikinci çeyreğinde salgın kaynaklı oluşan baz etkisi de bu büyüme performansında belirleyici faktörlerden biri olmuştur. Aşılama da gerekli doz sayısının uygulanmasında yaşanan kayda değer gelişmelerle birlikte toplam nüfus içerisindeki aşılama oranının artırılması salgınla ilgili kısıtlamaların gevşetilmesine olanak sağlamıştır. Diğer taraftan, özellikle yılın ilk yarısında, dış talepte yaşanan iyileşme sonucunda, ihracatta kaydedilen kuvvetli artışların da etkisiyle imalat sanayii büyümede lokomotif sektör olarak ön plana çıkmıştır.

2021 yılının ikinci yarısında turizm faaliyetlerindeki toparlanma, ekonomiyi destekleyici düzenlemelerin etkileri ve kademeli olarak normalleşme adımlarının atılmaya başlanmasıyla sanayi ve hizmetler sektörü öncülüğünde ekonomideki güçlü görünüm sürmüştür, büyüme yüzde 8,8 oranında gerçekleşmiştir.

2021 yılının ikinci yarısında kısıtlayıcı önlemlerin kaldırılması ve normalleşme sürecinin başlaması sayesinde büyümeye 7,4 puan katkı veren hizmetler sektörü, 2,2 puan katkı sağlayan sanayi sektörüne kıyasla daha fazla öne çıkmıştır. Aşılamanın toplumun geneline yayılması ve ortaya çıkan yeni varyantların görece olarak daha az ölümcül olması ile salgının 2021 yılı genelinde makroekonomik görünümdeki olumsuz etkisi sınırlı düzeyde kalmıştır. Diğer taraftan, enflasyon beklentilerindeki artışa bağlı olarak hane halklarının tüketim taleplerini öne çekmeleri sonucunda iktisadi faaliyet yılın son aylarında da güçlü görünümünü korumuştur. Bu çerçevede aşılamanın toplumun geneline yayılması salgından olumsuz etkilenen hizmetler, turizm ve bağlantılı sektörlerin canlanmasına ve iktisadi faaliyetin daha dengeli bir bileşimle sürdürülmesine olanak tanımıştır. Bununla birlikte aynı dönemde, kuraklık nedeniyle bitkisel üretimdeki olumsuz görünümünden dolayı tarım sektörü iktisadi büyümeyi sınırlandırmıştır.

2021 yılının son çeyreğinde gözlenen güçlü büyüme performansının 2022 yılının ilk çeyreğinde de devam etmesiyle Türkiye ekonomisi yüzde 7,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Üretim yönünden değerlendirildiğinde, bu dönemde yıllık büyümenin temel belirleyicileri hizmetler ve sanayi sektörü olmuştur. İnşaat sektörünün büyüme üzerindeki sınırlayıcı etkisi ise devam etmiştir. Sanayi sektörünün katma değeri 2022 yılının ilk çeyreğinde yüzde 8,2 oranında artarken, salgın sonrası normalleşme sürecinin devamıyla birlikte hizmetler sektörü yüzde 9,5 oranında büyüme kaydetmiştir.

Şubat ayının sonlarına doğru Rusya-Ukrayna savaşıyla başlayan jeopolitik gerilim küresel ekonomi üzerindeki riskleri artırmıştır. Savaşla beraber bölgesel tedarik zincirlerinde meydana gelen aksamalar, bu iki ülkenin küresel düzeyde önemli tedarikçileri olduğu hammadde ve gıda ürünleri arzını tehlikeye sokmuştur. Artan küresel hammadde ve enerji fiyatları Türkiye'deki

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



üretim birimleri için risk oluşturmaya karşın bu unsurların Türkiye ekonomisinin büyüme performansı üzerindeki etkileri sınırlı olmuştur. Bu durumda, temel amacı makroekonomik ve finansal istikrarı güçlendirmek olan Türkiye Ekonomi Modeli kapsamında Kredi Garanti Fonu (KGF) paketleri ile ihracatçılara ve turizm sektörüne sağlanan finansman imkânlarının önemli etkisi olmuştur. Böylece küresel düzeyde iktisadi faaliyet zayıflamasına rağmen ihracat yüksek bir performans sergilemiş, sanayi üretimi de güçlü görünümünü korumuştur.

2022 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi yüzde 7,6 oranında büyümüştür. Bu dönemde sanayi sektöründe katma değer yüzde 7,8 oranında artarak büyümeye yüzde 1,7 puan katkı yaparken, hizmetler sektörü katma değeri yüzde 9,7 oranında artarak büyümeye 6,2 puan katkıda bulunmuştur. Böylece 2022 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 7,5 oranında gerçekleşmiştir.

Harcamalar yönünden değerlendirildiğinde, 2022 yılının ilk yarısında nihai yurtiçi talep, özel tüketim öncülüğünde büyümenin sürükleyicisi olmuştur. Bu dönemde öne çekilen tüketim eğiliminin sonucu olarak özel tüketim harcamaları yüzde 21,9 oranı ile kuvvetli bir artış kaydetmiştir. Böylece özel tüketimin 2022 yılı ilk yarısında büyümeye katkısı 13,3 puan olmuştur. Aynı dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 4,4 oranında yükselirken makine teçhizat yatırımlarındaki artış yüzde 15,6 olarak kaydedilmiştir. Potansiyel büyümenin sürükleyicilerinden olan makine-teçhizat yatırım harcamaları 2022 yılının ikinci çeyreğinde artmaya devam ederek, on bir çeyrek boyunca kesintisiz artış göstermiş ve istikrarlı bir görünüm sergilemiştir. Net mal ve hizmet ihracatının büyüme katkısı ise 2022 yılının ilk yarısında 2,9 puan seviyesinde gerçekleşerek dengeli büyüme kompozisyonunun devam ettiğini göstermiştir. Böylece, makine teçhizat yatırımları ve net mal ve hizmet ihracatı gibi sürdürülebilir büyümeyi sağlayıcı temel bileşenlerin milli gelirdeki payı tarihi yüksek seviyelerine ulaşmıştır.

Öncü göstergeler dikkate alındığında, 2022 yılının ikinci yarısında yurtiçi talepte ve ihracatta bir miktar ivme kaybı beklenmesine rağmen turizmdeki canlı görünümün de etkisiyle yılın tamamında OVP (2022-2024) tahmini ile uyumlu olarak Türkiye ekonomisinin yüzde 5,0 oranında, dengeli bir iç ve dış talep kompozisyonu çerçevesinde büyümesi beklenmektedir.

## 2. İstihdam

2021 yılı genelinde hem işgücüne katılım hem de istihdam açısından toparlanma devam etmiştir. Yıl bitmeden işgücüne katılım oranlarında salgın öncesi düzeye dönülmüş, tüm sektörlerde salgın süresince yaşanan istihdam kayıpları telafi edilmiştir. Bu çerçevede, Türkiye OECD ülkeleri arasında salgın sonrasında istihdamını en çok artıran ülkelerden biri olmuştur. 2021 yılı genelinde toplam istihdam 2,1 milyon kişi artmış olup söz konusu artışın 998 bini hizmetler sektöründe, 661 bini sanayi sektöründe, 231 bini inşaat sektöründe ve 211 bini tarım sektöründe gerçekleşmiştir. Söz konusu yılda 1 milyon 166 bini erkeklerde ve 814 bini kadınlarda olmak üzere işgücüne 1 milyon 981 bin kişilik ilave katılım gerçekleşmiştir. İşgücü piyasasındaki güçlü toparlanmanın etkisiyle işsizlik oranı bir önceki yıla göre 1,1 puan azalarak yüzde 12 seviyesinde gerçekleşmiş ve yüzde 12,6 olan OVP (2022-2024) tahmininin altında kalmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



2021 yılında başlayan istihdamda ve işgücüne katılımdaki güçlü artış eğilimi 2022 yılının ilk yarısında da devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde mevsimsellikten arındırılmış istihdam, çeyreklik bazda 765 bin kişi, işgücü ise 722 bin kişi artmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış istihdam oranı yüzde 47,7 seviyesinde gerçekleşirken, işsizlik oranı yüzde 10,6 olmuştur. Bu çerçevede, salgının etkilerinin en ciddi hissedildiği 2020 yılı ikinci çeyreğinden bugüne kadar geçen sürede yaklaşık 5 milyon ilave istihdam sağlanarak 30,8 milyon kişi ile en yüksek istihdam seviyesine ulaşılmıştır.

Yıl genelinde güçlü istihdam artışının işgücüne katılım ve nüfus artışı etkilerine baskın gelmesi sonucunda işsizlik oranının yüzde 10,8 düzeyine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde iktisadi faaliyetlerdeki güçlü seyrin yanı sıra, işgücü piyasasına yönelik yapısal dönüşüm adımlarının hayata geçirilmesi sayesinde, istihdam ve işgücüne katılımda iyileşmenin devam etmesi beklenmektedir.

### **3. Fiyat İstikrarı**

Salgınla birlikte piyasalarda oluşan arz talep dengesizliği ve sonrasında ekonomiyi canlandırmaya yönelik uygulamaya konulan genişleyici para ve maliye politikaları sonucunda küresel düzeyde fiyat istikrarı sarsılmaya başlamıştır. İktisadi faaliyetin canlanmasıyla birlikte petrol ve emtia fiyatlarındaki hızlı artışlar, tedarik zincirlerindeki aksamalar, başta gıda sektörü olmak üzere ihtiyati bir güdüyle pek çok sektörde gereğinden fazla stoklama davranışının yaygınlaşması, taşımacılık maliyetlerinin artması ve 2021 yılında yaşanan kuraklığın etkisiyle gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde enflasyon yüksek bir seyir izlemektedir.

Söz konusu gelişmelerin etkilerinin hissedildiği ülkemizde 2021 yılının ilk dokuz aylık döneminde sınırlı oranda artan yıllık TÜFE, son çeyrekte başta kur gelişmeleri ve fiyat oluşumlarındaki bozulmalar nedeniyle ivme kaydetmiş, yıl sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 36,1 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı Ocak-Temmuz döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 45,7 olarak kaydedilmiştir. Bu eğilimde kur gelişmelerinin birikimli etkileri, Rusya-Ukrayna savaşına bağlı olarak yüksek oranda artan enerji ve gıda fiyatlarının yansımaları, tedarik zincirlerindeki aksaklıkların eşlik ettiği emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar ve enflasyon beklentilerindeki bozulmayla güçlenen atalet etkisi belirleyici olmuştur. Diğer taraftan, Türkiye Ekonomi Modeli kapsamında uygulanan vergi indirimleri ve sübvansiyonlar aracılığıyla temel ürünlere erişimin kolaylaştırılması, başta gıda olmak üzere dış ticaret tedbirleriyle arz kısıtlarının hafifletilmesi ve kira artışlarına tavan uygulanması gibi enflasyonla mücadele önlemleri TÜFE yıllık artış hızını sınırlamıştır. Böylece, TÜFE yıllık artış oranı 2022 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 79,6 olmuştur.

2022 yılının geri kalanında, fiyat istikrarı ve finansal istikrara yönelik uygulanan önlemlerin yansımaları, başta gıda fiyatları olmak üzere baz etkisinin devreye girmesi ve kur gelişmelerinin birikimli etkisindeki zayıflamayla birlikte TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 65,0 seviyesine gerilemesi öngörülmektedir.

#### 4. Ödemeler Dengesi

2021 yılında küresel ekonomik aktivitedeki hızlı toparlanma sonrasında artan dış talep ve ihracatçı firmaların salgın sonrası değişen küresel ticaret dinamiklerine hızlı adaptasyonunun yanı sıra birim değer endeksindeki artışın da etkisiyle ihracatta ciddi artış yaşanmıştır. Bu dönemde, mal ihracatı OVP (2022-2024) tahmininin 14,2 milyar dolar üzerinde 225,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiş, küresel mal ihracatından alınan pay ilk kez yüzde 1'in üzerine çıkmıştır. Mal ithalatında ise küresel düzeyde emtia fiyatlarının artış göstermesi temel belirleyici unsur olmuştur. 2021 yılında ithalat beklentilerin üzerinde yükselerek OVP (2022-2024) tahminini 13,4 milyar dolar aşmış ve 271,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, 2021 yılında kaydedilen yüksek büyümeye rağmen ithalat miktar endeksinde düşüş gözlenmiş, ithalat artışının tamamı birim değer endeksindeki artıştan kaynaklanmıştır. 2021 yılında uluslararası turizmdeki kısmi toparlanmayla seyahat gelirleri bir önceki yıla göre yüzde 103,8 düzeyinde artış göstererek 20,8 milyar dolar seviyesine yükselmiştir.

Bu gelişmelerin sonucunda, 2021 yılında 13,6 milyar dolar seviyesinde kaydedilen cari işlemler açığı, GSYH'ya oranla yüzde 1,7 ile OVP (2022-2024) tahmininin 0,9 puan altında gerçekleşmiştir.

2021 yılında sermaye hareketleri bakımından doğrudan yabancı yatırımlar ile diğer yatırımlar kaynaklı net sermaye girişleri artarak devam etmiş, portföy yatırımları kaynaklı net sermaye çıkışları sona ererek sınırlı düzeyde net sermaye girişine dönmüştür. Cari işlemler açığındaki azalışın da etkisiyle rezerv varlıklar hesabında artış yaşanmıştır.

2022 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 19,1 oranında artış kaydederek 144,3 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Bu gelişmede, Türkiye Ekonomi Modelinin öngördüğü politikalar doğrultusunda atılan adımların yanı sıra, dış talebin yılın ilk yarısında güçlü seyirini koruması ve ihracat fiyatlarındaki görece yüksek seyir ile beraber reel sektör ve ihracatçı firmaların ürün ve pazar çeşitliliği bakımından dinamik ve esnek yapısı etkili olmuştur. Rusya-Ukrayna savaşının ihracat üzerindeki etkisi sınırlı gerçekleşmiş, jeopolitik risklere rağmen ihracat gücünü korumuştur. İhracattaki artışın yılın kalan aylarında, dış talep koşullarındaki zayıflama nedeniyle ivme kaybetmesine rağmen devam edeceği ve 2022 yılında ihracatın yüzde 13,2 oranında artarak 255 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Yılın ilk yedi ayında ithalat yüzde 40,7 oranında artarak 206,5 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, Rusya-Ukrayna savaşının başlamasıyla birlikte emtia fiyatlarındaki yükselişin hızlanması ile petrol ve özellikle doğal gaz kaynaklı olarak enerji ithalatının tarihi yüksek seviyelere çıkması etkili olmuştur. Bu dönemde altın ithalatında da geçtiğimiz yıla göre artış eğilimi gözlenmektedir. 2022 yılının genelinde ithalatın yüzde 32,6 oranında artarak 360 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

2022 yılında etkisi zayıflamakla birlikte Kovid-19 salgınına ilişkin devam eden risklere ve Rusya-Ukrayna savaşına rağmen uluslararası turizm hareketliliğindeki artış sürmektedir. Bu kapsamda, seyahat gelirlerinin yükseliş eğilimini devam ettirip 34 milyar dolar ile salgın öncesindeki seviyelerinin üzerine çıkacağı öngörülmektedir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Seyahat gelirlerindeki tarihi yüksek seviyeler ve ihracat tarafındaki olumlu seyrin devamına karşın başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki hızlı yükseliş nedeniyle cari işlemler dengesi görünümünde geçtiğimiz yıla göre bozulma yaşanmıştır. 2022 yılının genelinde cari işlemler açığının GSYH'ya oranının yüzde 5,9 seviyesinde gerçekleşmesi, enerji hariç cari işlemler dengesinin ise GSYH'ya oranla yüzde 5,0 oranında fazla vermesi öngörülmektedir.

## 5. Finansal İstikrar

Bankacılık sektörünün sermaye yeterliliği risklere karşı güçlü görünümünü sürdürmektedir. Nisan ayında yüzde 20,4 seviyesinde bulunan sektörün sermaye yeterlilik rasyosu (SYR) Temmuz ayı itibarıyla yüzde 18 olarak gerçekleşmiştir. Bu azalışta BDDK'nın salgın döneminde, SYR'nin hesaplanmasına yönelik getirdiği esneklikleri kademeli olarak kaldırması etkili olmuştur. Sektörün rasyosu gerilese de, Basel kriterleri çerçevesinde belirlenen yasal asgari oran olan yüzde 8'in ve BDDK'nın hedef oran olarak belirlediği yüzde 12'nin oldukça üzerinde bulunmaktadır. Sermaye kalitesinin bir ölçütü olarak kabul edilen çekirdek sermaye yeterliliği rasyosu da yüzde 13,7 ile yasal oran olan yüzde 4,5'in oldukça üzerindedir.

Bankacılık sektörünün kısa vadeli likidite pozisyonu sağlam görünümünü korumaktadır. 2022 yılında güçlü seyreden mevduat artışı ve devlet iç borçlanma senetlerinin portföy içerisindeki payının yükselmesi sektörün kısa vadeli likiditesini desteklemektedir. Likit aktiflerdeki artış, bankaların kısa vadeli likidite çıkışlarını yönetme kabiliyetini gösteren likidite karşılama oranları (LKO)'na da olumlu yansımış toplam LKO tarihi yüksek seviyesine ulaşmıştır. Ayrıca, bankaların finansal şoklara karşı kullanabilecekleri kısa vadeli yabancı para likidite tamponları, bir yıl içinde vadesi dolacak yurtdışı kaynaklı borçlarını karşılayabilecek yeterliliktedir.

2021 yılının son çeyreğinden itibaren gevşeyen finansal koşulların etkisiyle hareketlenen kredi artışı 2022 yılında güçlü bir ivme yakalamıştır. 2021 yılında alınan makroihtiyati tedbirler tüketici kredilerindeki artışın kısıtlanmasını sağlamıştır. Buna karşılık, emtia ve enerji fiyatlarındaki artışın işletmelerin çalışma sermayesi ve stok ihtiyacını artırması nedeniyle ₺ ticari kredi artışı daha güçlü seyretmiştir. TCMB ve BDDK, kredilerin üretken yatırımlara gitmesini teminen Türkiye Ekonomi Modeli kapsamında 2022 yılı Nisan ayında ticari kredilere yönelik makro ihtiyati tedbirler açıklamıştır. Ayrıca, BDDK Haziran ayında hem tüketici hem de ticari kredilere yönelik ilave tedbirleri yürürlüğe koymuştur. Bu gelişmelerin neticesinde son dönemde tüketici kredileri ve ticari kredilerin artışında yavaşlama olduğu gözlenmektedir. Son olarak Ağustos ayında TCMB, Türkiye Ekonomi Modeli çerçevesinde önceliklendirilen selektif sektörlerle yönelik amacına uygun ve politika faiz oranıyla uyumlu düşük faizli kredi kullanılmasını teşvik etmek amacıyla ilave makro ihtiyati tedbirler açıklamıştır.

BDDK'nın kredilerin yakın izleme ve tahsili gecikmiş alacaklar (TGA) olarak sınıflandırma sürelerini uzatan düzenlemesi Eylül 2021'de kaldırılmış, ancak yılsonuna kadar aşamalı bir geçiş süreci tanınmıştır. Buna istinaden TGA bakiyesi yılın son çeyreğinde bir miktar yükselse de, güçlü seyreden TGA tahsilatlarının etkisiyle salgın döneminde getirilen esnekliklerin kaldırılmasının etkisi sınırlı olmuştur. Bunun yanı sıra, ₺ kredi hacminde süregelen güçlü artış ve kurlardaki yukarı yönlü eğilim özellikle ticari TGA oranının gerilemesine neden olmaktadır. Önümüzdeki süreçte, iktisadi faaliyetteki eğilim, kredi artış hızı ve kur gelişmeleri TGA

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

oranının yönünü belirleyecektir. Bankacılık sektörü güçlü sermaye yapısı ve yüksek karşılık oranlarıyla TGA'daki olası artışları yönetebilecek konumdadır.

Türk lirası cinsi enstrümanlara olan talebin artırılması ve döviz kurlarındaki oynaklıkların azaltılması amacıyla 2021 yılının Aralık ayında Türkiye Ekonomi Modeli kapsamında Kur Korunmalı Mevduat (KKM) uygulaması devreye alınmıştır. KKM'nin kapsamı daha sonra döviz tevdiat hesapları, katılım fonları ve altın hesaplarından ₺'ye dönmek isteyenler ile yurtdışında yaşayan yerleşik kişi ve şirketler için genişletilmiştir. Toplam KKM bakiyesi 1 Eylül 2022 itibarıyla 1,3 trilyon ₺'ye ulaşmıştır. KKM artarken döviz tevdiat hesaplarında azalış meydana gelmiş, yurtiçi yerleşiklerin YP mevduatı yılsonundaki 237 milyar dolar seviyesinden 26 Ağustos itibarıyla 212,7 milyar dolara gerilemiştir. Aynı dönemde yurtiçi yerleşiklerin mevduatlarının dolarizasyon oranı yüzde 62,7'den yüzde 53,1'e düşmüştür. Bireysel yatırımcılara TL getirili alternatif bir yatırım aracı imkânı sunmak üzere Haziran ayında Gelire Endeksli Senet ihracı gerçekleştirilmiştir. Böylece, finansal enstrümanların tabana yayılarak sermaye piyasalarının geliştirilmesi ve özellikle hane halkının tasarruflarını ₺ cinsinden değerlendirmesi teşvik edilmiştir.

Türkiye Ekonomi Modeli adımlarından biri olan Altın Tasarruf Ekosistemi kurularak finansal sistem dışındaki yastık altı altınlarının ekonomiye kazandırılmasına katkı sağlanmıştır. İlaveten Borsa Ankara bünyesinde Emtia Pazarı kurulmuştur.

Sermaye piyasalarının uluslararası sürdürülebilirlik standartlarına uyum süreci devam ederken hem arz hem de talep tarafında gelişimi sürmektedir. 2022 yılında ABD Merkez Bankası başta olmak üzere, gelişmiş ülke merkez bankalarının son dönemlerin en hızlı parasal sıkılaştırmasına gitmesi ve küresel olarak artan jeopolitik riskler sermaye piyasaları üzerinde dalgalanma yaratsa da Türkiye'de başta pay piyasası olmak üzere yatırımcıların sermaye piyasalarına ilgisi devam etmiştir. BİST 100 Endeksinde yıl içinde tüm zamanların en yüksek kapanış seviyeleri kaydedilmiş, ayrıca aynı dönemde toplam bakiyeli yatırımcı sayısı tekrar 2,5 milyonu aşmıştır. Pay piyasasında görülen yüksek talebin yanında firmaların özkaynak finansman tercihi de 2021 yılında olduğu gibi artarak devam etmiştir. 2021 yılında 52 adet birincil halka arz ile tüm zamanların en yüksek seviyesi görülürken, 2022 yılının ilk sekiz ayı itibarıyla ulaşılan 30 adet halka arz ile benzer eğilim sürmüştür. Aynı dönemde halka arzlardan elde edilen toplam hasılat 12,7 milyar ₺ olarak gerçekleşmiştir.

Küresel likiditenin ve risk iştahının azaldığı iktisadi konjonktürde Türk sermaye piyasalarında görülen olumlu gelişmeler, sermaye piyasası araçlarının çeşitlendirilmesi ve uluslararası sürdürülebilirlik standartlarına uyum konusunda da kendini göstermiştir. OVP (2022-2024) döneminde, yeni iş fikirleri ve girişim şirketlerinin ihtiyaç duyduğu finansal kaynakların toplanması amacıyla, borçlanmaya dayalı kitle fonlamasına ilişkin usul ve esaslar belirlenerek kitle fonlaması mevzuatı tek bir Tebliğ'de birleştirilmiştir. Bunun yanı sıra, yeşil ve sürdürülebilir borçlanma aracı ihraçlarının uluslararası finansal piyasalardaki en iyi uygulamalar ve standartlarla uyumlu şekilde yürütülmesi hedefiyle Yeşil Borçlanma Aracı, Sürdürülebilir Borçlanma Aracı, Yeşil Kira Sertifikası, Sürdürülebilir Kira Sertifikası Rehberi yayımlanmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Hane halkı borçluluğunda Türkiye, gelişmekte olan ülke ortalamalarına göre oldukça düşük bir riskliliğe sahiptir. Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) veri tabanına göre, 2021 yılında Türkiye’de hane halkı borcunun GSYH’ya oranı bir önceki yıla göre 2,7 puan azalarak yüzde 14,8’e gerilemiştir. Aynı dönemde gelişmekte olan ülkelerin ağırlıklı ortalaması 3,2 puan azalışla yüzde 51 olmuştur. Ayrıca, döviz cinsinden veya dövize endeksli kredi kullanma imkânının olmaması nedeniyle hane halkının kur riski bulunmamaktadır.

Pandemi ile birlikte küresel emtia fiyatlarında yaşanan artışlar, arz şokları, enerji fiyatlarındaki yükseliş ve kurlarda görülen sert hareketlerin etkisiyle, reel kesimin borçluluğu ülkemizde artış göstermiştir. BIS’e göre, Türkiye’nin reel sektör borcunun GSYH’ya oranı, 2020 yılına göre 3 puan artarak 2021 yılı sonunda yüzde 75,1 olmuştur. Çin hariç gelişmekte olan ülke ortalaması ise aynı dönemde 10,9 puan azalarak yüzde 67 olmuştur. Ülkemizde reel sektör firmalarının kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası 2022 yılı Haziran ayı itibarıyla 60,8 milyar dolardır.

## 6. Kamu Maliyesi

2020 yılı Mart ayından itibaren etkisini gösteren Kovid-19 pandemisinin ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmak üzere kapsamlı önlemler içeren ekonomik istikrar paketleri açıklanmıştır. Bu kapsamda istihdam, sağlık ve sosyal koruma ile ekonomik aktivitenin devamını sağlamak üzere çeşitli alanlarda tedbirler uygulanmıştır. Uygulanan bu tedbirler neticesinde, pandemi kaynaklı olumsuzluklara rağmen, 2020 ve 2021 yılları olumlu bir mali performansla tamamlanmıştır.

Pandeminin etkilerinin azaltılması ve yapısal dönüşüme ilişkin programların devam ettirilmesini sağlamak üzere 2021 Yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanununda GSYH’ya oran olarak yüzde 4,3 seviyesinde bir bütçe açığı öngörülmüştür. 2021 yılı başında mali disiplinin güçlendirilmesi amacıyla bütçe açığı hedefi GSYH’ya oranla yüzde 3,5 olarak revize edilmiştir. Bu çerçevede hayata geçirilen önlemler paketinin yanı sıra ekonomik aktivitenin canlanmasına yönelik politikaların uygulamaya konulmasıyla gerçekleşen büyüme performansı neticesinde, salgının sosyal etkilerinin azaltılması ve ekonomiye destek amacıyla vazgeçilen bütçe gelirlerine rağmen, yıl sonu bütçe açığı GSYH’ya oran olarak yüzde 2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2021 yılında genel devlet toplam gelirleri GSYH’ya oran olarak bir önceki yıla göre 1,5 puan, genel devlet toplam harcamaları 2,8 puan azalmıştır. 2021 yılında 2020 yılına göre, genel devlet cari giderlerinde 1,8, transfer harcamalarında ise 1 puan azalış kaydedilmiştir. Bu çerçevede, GSYH’ya oran olarak genel devlet açığı 1,3 puan azalarak yüzde 2,6 olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılı kamu kesimi borçlanma gereği bir önceki yıla göre GSYH’ya oran olarak 1,4 puan azalışla yüzde 2,5 düzeyinde kaydedilmiş, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH’ya oranı bir önceki yıla göre 2,4 puan artarak yüzde 42 olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılı sonunda döviz kuru ve emtia fiyatlarında gözlemlenen artış ile izleyen aylarda enerji fiyatlarının öngörülerin üzerinde artması küresel ekonomik görünümde bozulmaya sebep olmuş, ülkemizi de etkileyen bu gelişmeler çerçevesinde 2022 yılı program hedeflerinde revizyon yapma ihtiyacı doğmuştur. Bu çerçevede gelir ve harcama nominal büyüklüklerinde meydana gelen değişim sebebiyle ek bütçe yapılmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



Bu gelişmeler çerçevesinde, 2022 yılında merkezi yönetim bütçe açığının GSYH'ya oranının OVP (2022-2024)'de öngörülen yüzde 3,5'lik hedefe göre 0,1 puan iyileşerek yüzde 3,4 oranında gerçekleşmesi beklenmektedir.

2022 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirlerinin GSYH'ya oranının 1,4 puan azalması, genel devlet toplam harcamalarının ise 0,8 puan azalması beklenmektedir. 2022 yılında 2021 yılına göre, genel devlet cari giderlerinin 1 puan azalması, transfer harcamalarının 0,2 puan azalması, yatırım harcamalarının ise 0,4 puan artması beklenmektedir. GSYH'ya oran olarak 2022 yılı genel devlet vergi gelirlerinde özellikle kazanç üzerinden alınan vergilerden kaynaklı olumlu bir performans beklenirken, vergi dışı gelirler ve sosyal güvenlik prim tahsilatlarında düşüş öngörülmektedir. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığının bir önceki yıla göre 0,6 puan artarak yüzde 3,2; genel devlet faiz dışı açığının ise yüzde 0,7 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

2022 yılı kamu kesimi borçlanma gereğinin GSYH'ya oranla yüzde 6,4 olarak, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranının ise bir önceki yıla göre 5,3 puan azalarak 36,7 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

#### 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

Konut yapı tarzı	Betonarme <input checked="" type="checkbox"/>	Çelik <input type="checkbox"/>	Yığma <input type="checkbox"/>	Prefabrike <input type="checkbox"/>
<b>İnşaat Nizamı</b>	Ayrık Nizam	<b>Güvenlik</b>	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
<b>Yapım yılı</b>	2011	<b>Otopark</b>	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
<b>Elektrik</b>	Şebeke	<b>Yüzme Havuzu</b>	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
<b>Su</b>	Şebeke	<b>Asansör</b>	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
<b>Kanalizasyon</b>	Şebeke	<b>Yangın Merdiveni</b>	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
<b>Doğalgaz</b>	Şebeke	<b>Dış Cephe</b>	Kompozit dış cephe kaplamalı	
<b>Su Deposu-Hid.</b>	Şebeke	<b>Çatı Tipi</b>	Kiremit Çatı	
<b>Yangın Tesisatı</b>	Var	<b>Jeneratör</b>	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>

Ana gayrimenkul; 7.999,46 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 3332 ada 24 parsel üzerinde iki adet blok bulunmaktadır. Söz konusu bloklar A ve B olarak isimlendirilmiştir. Mevcut durumda A Blok Ataşehir Belediyesi tarafından kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu B Blok'un ise farklı kiracılar tarafından kullanıldığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu B Blok incelenen projesine göre 4 bodrum+zemin+24 normal kattan oluşmakta olup zemin, 1.normal, 2.normal, 22.normal ve 23.normal katlarda eklenti asma katlar yer almaktadır. Binada 4.bodrum katta otopark ve bina ortak alanları, 3.bodrum katta otopark

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

ve bina ortak alanları, 2. bodrum katta otopark ve ortak alanlar, 1.bodrum katta zemin katta bulunan dükkanlara ait eklenti bölümleri, zemin katta 8 adet dükkan ve personel girişi, asma katta zemin katta bulunan dükkanlara ait eklenti bölümleri, 1.normal katta 5 adet dükkan ve VIP girişi, 2.normal katta 4 adet ofis, 3.normal kattan başlayarak 21.normal kat dahil olmak üzere ara katların her birinde 4'er adet ofis, 22-23.normal katların her birinde 4'er adet asma katlı ofis, 24. normal katta 1 adet çatı piyesli ofis olmak üzere toplam 105 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binada 1.normal ve zemin katta 2 adet girişi mevcuttur.

### **BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ**

Değerleme konusu **1 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre zemin ve asma katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre en sağda konumludur. Taşınmaz projesine göre zemin katta yaklaşık brüt 610 m2, asma katta yaklaşık brüt 530 m2 alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1140 m2 alana sahiptir.

Değerleme konusu **2 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre zemin ve 1.bodrum katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağdan ikinci taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre zemin katta yaklaşık brüt 26 m2, 1.bodrum katta yaklaşık brüt 49 m2 alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 75 m2 alana sahiptir.

Değerleme konusu **3 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre zemin, asma ve 1.bodrum katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağdan üçüncü taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre 1.bodrum katta yaklaşık brüt 503 m2, zemin katta yaklaşık brüt 412 m2, asma katta yaklaşık brüt 231 m2 alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1.146 m2 alana sahiptir.

Değerleme konusu **4 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre zemin, asma ve 1.bodrum katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağdan dördüncü taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre 1.bodrum katta yaklaşık brüt 352 m2, zemin katta yaklaşık brüt 352 m2, asma katta yaklaşık brüt 296 m2 alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1.000 m2 alana sahiptir.

Değerleme konusu **5 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre zemin, asma ve 1.bodrum katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağdan beşinci taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre 1.bodrum katta yaklaşık brüt 724 m2, zemin katta yaklaşık brüt 682 m2, asma katta yaklaşık brüt 537 m2 alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1.943 m2 alana sahiptir.

Değerleme konusu **6 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre zemin, asma ve 1.bodrum katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol ön taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre 1.bodrum katta yaklaşık brüt 550 m2, zemin katta yaklaşık brüt 520 m2, asma katta yaklaşık brüt 396 m2 alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1.466 m2 alana sahiptir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



Değerleme konusu **7 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre zemin, asma ve 1.bodrum katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol orta taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre 1.bodrum katta yaklaşık brüt 147 m<sup>2</sup>, zemin katta yaklaşık brüt 147 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 76 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 370 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Değerleme konusu **8 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre zemin ve asma katta konumlu olup zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol arka taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre zemin katta yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 75 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 220 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Değerleme konusu **9 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre 1.normal ve asma katta konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre en sol taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre 1.normal katta yaklaşık brüt 206 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Değerleme konusu **10 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre 1.normal ve asma katta konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sol orta taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre 1.normal katta yaklaşık brüt 221 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 77 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 298 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Değerleme konusu **11 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre 1.normal ve asma katta konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre arka orta taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre 1.normal katta yaklaşık brüt 159 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 107 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 266 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Değerleme konusu **12 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre 1.normal ve asma katta konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre ön taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre 1.normal katta yaklaşık brüt 261 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 154 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 415 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Değerleme konusu **13 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre 1.normal ve asma katta konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre 1.normal katta yaklaşık brüt 269 m<sup>2</sup>, asma katta yaklaşık brüt 159 m<sup>2</sup> alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 428 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Değerleme konusu **14-18-22-26-30-34-38-42-46-50-54-58-62-66-70-74-78-82-86-90 no.lu bağımsız bölümler** projesine göre sırayla 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 ve 21 normal katlarda konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sol arka taşınmaz konumludur. Taşınmazların her biri projesine göre ofis, mutfak ve wc hacimlerinden oluşmakta olup her biri yaklaşık brüt 145 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Değerleme konusu **15-19-23-27-31-35-39-43-47-51-55-59-63-67-71-75-79-83-87-91 no.lu bağımsız bölümler** projesine göre sırayla 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

ve 21.normal katlarda konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka taşınmaz konumludur. Taşınmazların her biri projesine göre ofis, mutfak ve wc hacimlerinden oluşmakta olup her biri yaklaşık brüt 145 m2 alana sahiptir.

Değerleme konusu **16-20-24-28-32-36-40-44-48-52-56-60-64-68-72-78-80-84-88-92 no.lu bağımsız bölümler** projesine göre sırayla 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 ve 21.normal katlarda konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sağ ön taşınmaz konumludur. Taşınmazların her biri projesine göre ofis hacminden oluşmakta olup her biri yaklaşık brüt 145 m2 alana sahiptir.

Değerleme konusu **17-21-25-29-33-37-41-45-49-53-57-61-65-69-73-77-81-85-89-93 no.lu bağımsız bölümler** projesine göre sırayla 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 ve 21.normal katlarda konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sol ön taşınmaz konumludur. Taşınmazların her biri projesine göre ofis hacminden oluşmakta olup her biri yaklaşık brüt 145 m2 alana sahiptir.

Değerleme konusu **94-98 no.lu bağımsız bölümler** projesine göre sırayla 22-23.normal katlar ve katlara bağlı asma katlarda konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sol arka taşınmaz konumludur. Taşınmazların her biri zemin katta yaklaşık brüt 145 m2, asma katta yaklaşık brüt 145 m2 alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 290 m2 alana sahiptir.

Değerleme konusu **95-99 no.lu bağımsız bölümler** projesine göre sırayla 22-23.normal katlar ve katlara bağlı asma katlarda konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka taşınmaz konumludur. Taşınmazların her biri zemin katta yaklaşık brüt 145 m2, asma katta yaklaşık brüt 145 m2 alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 290 m2 alana sahiptir.

Değerleme konusu **96-100 no.lu bağımsız bölümler** projesine göre sırayla 22-23.normal katlar ve katlara bağlı asma katlarda konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sol ön taşınmaz konumludur. Taşınmazların her biri zemin katta yaklaşık brüt 145 m2, asma katta yaklaşık brüt 145 m2 alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 290 m2 alana sahiptir.

Değerleme konusu **97-101 no.lu bağımsız bölümler** projesine göre sırayla 22-23.normal katlar ve katlara bağlı asma katlarda konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sol ön taşınmaz konumludur. Taşınmazların her biri zemin katta yaklaşık brüt 145 m2, asma katta yaklaşık brüt 145 m2 alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 290 m2 alana sahiptir.

Değerleme konusu **102 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre sırayla 24.normal katta konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sol arka taşınmaz konumludur. Taşınmaz yaklaşık brüt 98 m2 ofis ve wc hacimlerinden oluşmaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Değerleme konusu **103 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre sırayla 24.normal katta konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka taşınmaz konumludur. Taşınmaz yaklaşık brüt 98 m2 ofis ve wc hacimlerinden oluşmaktadır.

Değerleme konusu **104 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre sırayla 24.normal katta konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sağ ön taşınmaz konumludur. Taşınmaz yaklaşık brüt 98 m2 ofis ve wc hacimlerinden oluşmaktadır.

Değerleme konusu **105 no.lu bağımsız bölüm** projesine göre sırayla 24.normal ve çatı katta konumlu olup 1.normal kattan sağlanan bina girişine göre sol ön taşınmaz konumludur. Taşınmaz projesine göre 24.normal katta yaklaşık brüt 98 m2, çatı katta yaklaşık brüt 127 m2 alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 225 m2 alana sahiptir.

Değerleme tarihinde tarafımıza bina tümü gösterilememiş olup bodrum katlar, zemin kat, 1.normal kat, 18.normal kat ve 24.normal katlardan görüntü alınabilmektedir.

#### 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	: Ticaret Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	: 29 Kat
Yapı Sınıfı	: V/A
Deprem Bölgesi	: 2. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: 12.06.2012 tarih ve 12-130 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
Yaşı	: 13
Malzeme Durumu	: İyi

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Var ( Şebeke )
Su	: Var ( Şebeke )
Kanalizasyon	: Var ( Şebeke )
Otopark	: Var
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

##### 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 değerlendirilen 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 değerlemesi 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, taşınmazlar için 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” kullanılmıştır.

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

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişi, yapılaşma bulunmamaktadır. 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 yapılmıştır.

#### **4.13. Maliyet Oluşumları Analizi**

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

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

##### **Satılık Ofis Emsalleri**

**Emsal 1:** GLAZA GAYRİMENKUL : 0505 921 87 34

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Varyap Meridyan Projesi içinde 4.katta bulunan ve 320 m2 olduğu beyan edilen ofisin 25.950.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

**Emsal 2:** NİDAPARK GAYRİMENKUL : 0530 051 20 94

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Nidakule Ataşehir Kuzey Projesi içinde 13.katta bulunan ve 233 m2 olduğu beyan edilen ofisin 27.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

**Emsal 3:** METROPOLİST GAYRİMENKUL : 0536 494 26 91

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Metropol AVM Projesi içinde 7.katta bulunan ve 200 m2 olduğu beyan edilen ofisin 22.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

**Emsal 4:** REMAX CİTY : 0216) 310 54 54

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Varyap Meridian Grand Tower Projesi içinde 9.katta bulunan ve 161 m2 olduğu beyan edilen ofisin 19.320.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

**Emsal 5:** REMAX ABC : 0216 688 71 70

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Varyap Busines Projesi içinde 1. katta bulunan ve 175 m2 olduğu beyan edilen ofisin 22.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.



SATILIK OFİS BİRİM FİYAT DÜZELTME TABLOSU						
İÇERİK	EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5
EMSAL ALAN m <sup>2</sup>		320,00 m <sup>2</sup>	233,00 m <sup>2</sup>	200,00 m <sup>2</sup>	161,00 m <sup>2</sup>	175,00 m <sup>2</sup>
FİYAT		25.950.000,00 ₺	27.000.000,00 ₺	22.500.000,00 ₺	19.320.000,00 ₺	22.500.000,00 ₺
PAZARLIK PAYI		10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
PAZARLIKLI FİYAT		23.355.000,00 ₺	24.300.000,00 ₺	20.250.000,00 ₺	17.388.000,00 ₺	20.250.000,00 ₺
m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ		72.984,38 ₺/m <sup>2</sup>	104.291,85 ₺/m <sup>2</sup>	101.250,00 ₺/m <sup>2</sup>	108.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	115.714,29 ₺/m <sup>2</sup>
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ALAN DÜZELTMESİ		-5,00%	-5,00%	-5,00%	0,00%	0,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER		76.633,59 ₺/m <sup>2</sup>	109.506,44 ₺/m <sup>2</sup>	106.312,50 ₺/m <sup>2</sup>	108.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	115.714,29 ₺/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama Birim Değer= 103.233,36 ₺/m<sup>2</sup></b>						

### Kiralık Ofis Emsaller

**Emsal 6:** KOLEKTİF HOUSE : 0 (546) 546 220 80 25

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda A+LIVE Projesi içinde 3.katta bulunan ve 310 m2 olduğu beyan edilen ofisin 200.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

**Emsal 7:** REMAX BETA : 0 (216) 455 11 88

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Nidakule Güney Projesi içinde 1.katta bulunan ve 58 m2 olduğu beyan edilen ofisin 64.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

**Emsal 8:** METROPOLİST GAYRİMENKUL : 0 (554) 190 31 11

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Metropol AVM Projesi içinde 3.katta bulunan ve 500 m2 olduğu beyan edilen ofisin 470.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

**Emsal 9:** NİDAPARK GAYRİMENKUL : 0 (532) 488 81 35

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Palladium Tower Projesi içinde 11.katta bulunan ve 350 m2 olduğu beyan edilen ofisin 275.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

**Emsal 10:** PLATİN ATAŞEHİR : 0 (216) 504 13 31

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Metropol AVM Projesi içinde 15.katta bulunan ve 350 m2 olduğu beyan edilen ofisin 305.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

KİRALIK OFİS BİRİM FİYAT DÜZELTME TABLOSU						
İÇERİK	EMSAL NO	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8	EMSAL-9	EMSAL-10
EMSAL ALAN m <sup>2</sup>		310,00 m <sup>2</sup>	58,00 m <sup>2</sup>	500,00 m <sup>2</sup>	350,00 m <sup>2</sup>	350,00 m <sup>2</sup>
FİYAT		200.000,00 ₺	64.000,00 ₺	470.000,00 ₺	275.000,00 ₺	305.000,00 ₺
PAZARLIK PAYI		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
PAZARLIKLI FİYAT		190.000,00 ₺	60.800,00 ₺	446.500,00 ₺	261.250,00 ₺	289.750,00 ₺
m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ		612,90 ₺/m <sup>2</sup>	1.048,28 ₺/m <sup>2</sup>	893,00 ₺/m <sup>2</sup>	746,43 ₺/m <sup>2</sup>	827,86 ₺/m <sup>2</sup>
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ALAN DÜZELTMESİ		-10,00%	15,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER		674,19 ₺/m <sup>2</sup>	891,03 ₺/m <sup>2</sup>	982,30 ₺/m <sup>2</sup>	821,07 ₺/m <sup>2</sup>	910,64 ₺/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama Birim Değer= 855,85 ₺/m<sup>2</sup></b>						

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

### **Satılık Dükkan Emsaller**

#### **Emsal 11:** DORUK GAYRİMENKUL : 0534 399 61 85

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Varyap Meridyen Projesi içinde zemin.katta bulunan, tek bölümlü ve 50 m2 olduğu beyan edilen dükkanın 20.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

#### **Emsal 12:** SAHİBİNDEN : 0216 329 07 96

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Nidakule Güney Projesi içinde yan yana ve toplam 556 m2 olduğu dükkanların toplam 150.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Her bir zemin kat; 129 m2, Her bir asma kat; 98 m2, iki adet bodrum katın her biri; 125 m2, üçüncü bodrum kat; 98 m2)

(Bodrum katlar 1/5, asma katlar 1/3 oranında zemine indirgenmiştir.)

#### **Emsal 13:** HÜRYAP ATAŞEHİR : 0216 456 97 97

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Nidakule Kuzey Projesi içinde zemin katta bulunan, tek bölümlü ve 185 m2 olduğu beyan edilen dükkanın 65.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

#### **Emsal 14:** ASTEK GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK : 0532 658 77 10

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Sinpaş Finans Şehir Projesi içinde zemin katta bulunan, tek bölümlü ve 130 m2 olduğu beyan edilen dükkanın 35.750.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK DÜKKAN BİRİM FİYAT DÜZELTME TABLOSU					
İÇERİK	EMSAL NO	EMSAL-11	EMSAL-12	EMSAL-13	EMSAL-14
EMSAL ALAN m <sup>2</sup>		50,00 m <sup>2</sup>	556,00 m <sup>2</sup>	185,00 m <sup>2</sup>	130,00 m <sup>2</sup>
FİYAT		20.000.000,00 ₺	150.000.000,00 ₺	65.000.000,00 ₺	35.750.000,00 ₺
PAZARLIK PAYI		10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
PAZARLIKLI FİYAT		18.000.000,00 ₺	135.000.000,00 ₺	58.500.000,00 ₺	32.175.000,00 ₺
m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ		360.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	242.805,76 ₺/m <sup>2</sup>	316.216,22 ₺/m <sup>2</sup>	247.500,00 ₺/m <sup>2</sup>
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ALAN DÜZELTMESİ		20,00%	0,00%	0,00%	0,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER		288.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	242.805,76 ₺/m <sup>2</sup>	316.216,22 ₺/m <sup>2</sup>	247.500,00 ₺/m <sup>2</sup>
Ortalama Birim Değer= 273.630,49 ₺/m <sup>2</sup>					

### **Kiralık Dükkan Emsaller**

#### **Emsal 15:** SMART INVEST GAYRİMENKUL : 0532 275 23 43

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda A+Live Plaza Projesi içinde zemin katta bulunan, tek bölümlü ve 425 m2 olduğu beyan edilen dükkanın 510.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

**Emsal 16:** KYBELE REAL ESTATE: 0533 708 14 46

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ağaoğlu My Office Projesi içinde zemin katta bulunan ve toplam 598 m2 olduğu beyan edilen dükkanın 500.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Zemin kat; 398 m2, Asma kat; 200 m2) (Asma kat 1/3 oranında zemine indirgenmiştir.)

**Emsal 17:** ESTANBUL GAYRİMENKUL: 0551 203 19 07

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Otto Ataşehir Projesi içinde zemin katta bulunan, tek bölümlü ve 400 m2 olduğu beyan edilen dükkanın 500.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

**Emsal 18:** ERMAX TEAM: 0532 051 90 43

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ataşehir Bulvarı üzerinde zemin katta bulunan, tek bölümlü ve 350 m2 olduğu beyan edilen dükkanın 400.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

KİRALIK DÜKKAN BİRİM FİYAT DÜZELTME TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-15	EMSAL-16	EMSAL-17	EMSAL-18
İÇERİK				
EMSAL ALAN m <sup>2</sup>	425,00 m <sup>2</sup>	465,00 m <sup>2</sup>	400,00 m <sup>2</sup>	350,00 m <sup>2</sup>
FİYAT	510.000,00 ₺	500.000,00 ₺	500.000,00 ₺	400.000,00 ₺
PAZARLIK PAYI	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
PAZARLIKLI FİYAT	484.500,00 ₺	475.000,00 ₺	475.000,00 ₺	380.000,00 ₺
m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ	1.140,00 ₺/m <sup>2</sup>	1.021,51 ₺/m <sup>2</sup>	1.187,50 ₺/m <sup>2</sup>	1.085,71 ₺/m <sup>2</sup>
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ALAN DÜZELTMESİ	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.140,00 ₺/m <sup>2</sup>	1.021,51 ₺/m <sup>2</sup>	1.187,50 ₺/m <sup>2</sup>	1.085,71 ₺/m <sup>2</sup>
Ortalama Birim Değer= 1.108,68 ₺/m <sup>2</sup>				

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 değerlendirilmesinde, 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. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirilmesi 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**

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır.

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

Değerlemeye konusu taşınmazlara ilişkin olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

Değerleme konusu taşınmazların kat irtifaklı yapı olması nedeniyle değerlemede proje geliştirme çalışması ve varsayım kullanılmamıştır.

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

Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazın halihazırdaki kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

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

Taşınmazlar tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

#### **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**

Değerleme aşamasında “Emsal Karşılaştırma 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**

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi’nden 17.05.2024 tarihinde alınan imar durum bilgilerine göre değerlendirme konusu parsel, 14.08.2009-02.10.2009 Tasdik Tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında H:Serbest İrtifalı, Belediye Hizmet alanında kalmakta olup, plan notuna istinaden avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Parselde toplam inşaat alanının %50 sini geçmeyecek şekilde ticaret ve hizmet birimleri yer alabilecek ve bina oturumu avan proje ile belirlenecektir.

#### **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 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.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



## **BÖLÜM 6**

### **SONUÇ**

#### **6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazların 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-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdir yapılmıştır. Taşınmazların mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

##### **Kullanılan Kriterler**

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

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara K.D.V hariç toplam 2.816.010.000,00 TL (İkimilyarsekizyüzonaltımilyononbin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir. Taşınmazların vergi öncesi aylık toplam kira değeri 10.125.000,00 TL (Onbirmilyonyüzdoksanyedibinüçyüz Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

USD≈33,0103 TL, 1 €≈35,4035 TL olarak kabul edilmiştir. (25.06.2024 taşınmazların değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.)

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazların döviz cinsinden değeri;

Değerleme konusu taşınmazların Dolar cinsinden değeri 85.307.010,24 \$ olarak tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların Euro cinsinden değeri 79.540.440,92 € tespit ve takdir edilmiştir.

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

**\* Toplam Sigortaya Esas Değer: 23.992 m<sup>2</sup> x 21.300 TL/m<sup>2</sup>= 511.029.600 TL**

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM	ALAN	BİRİM FİYAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ	KİRA BİRİM DEĞERİ	TOPLAM KİRA DEĞERİ
ZEMİN KAT	1	610,00 m <sup>2</sup>	225.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	177.000.000,00 ₺	784,80 ₺/Ay	615.000,00 ₺/Ay
		530,00 m <sup>2</sup>	75.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		261,60 ₺/Ay	
	2	49,00 m <sup>2</sup>	50.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	8.950.000,00 ₺	261,60 ₺/Ay	35.000,00 ₺/Ay
		26,00 m <sup>2</sup>	250.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		784,80 ₺/Ay	
	3	503,00 m <sup>2</sup>	44.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	129.640.000,00 ₺	141,70 ₺/Ay	455.000,00 ₺/Ay
		412,00 m <sup>2</sup>	220.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		708,50 ₺/Ay	
		231,00 m <sup>2</sup>	73.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		403,30 ₺/Ay	
	4	352,00 m <sup>2</sup>	45.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	117.240.000,00 ₺	141,70 ₺/Ay	420.000,00 ₺/Ay
		352,00 m <sup>2</sup>	225.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		708,50 ₺/Ay	
		296,00 m <sup>2</sup>	75.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		403,30 ₺/Ay	
	5	724,00 m <sup>2</sup>	44.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	221.100.000,00 ₺	141,70 ₺/Ay	710.000,00 ₺/Ay
		682,00 m <sup>2</sup>	220.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		708,50 ₺/Ay	
		537,00 m <sup>2</sup>	73.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		235,44 ₺/Ay	
	6	550,00 m <sup>2</sup>	40.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	152.140.000,00 ₺	141,70 ₺/Ay	540.000,00 ₺/Ay
		520,00 m <sup>2</sup>	200.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		708,50 ₺/Ay	
		396,00 m <sup>2</sup>	66.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		235,44 ₺/Ay	
	7	147,00 m <sup>2</sup>	50.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	59.050.000,00 ₺	196,20 ₺/Ay	200.000,00 ₺/Ay
		147,00 m <sup>2</sup>	300.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		981,00 ₺/Ay	
		76,00 m <sup>2</sup>	100.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		327,00 ₺/Ay	
	8	145,00 m <sup>2</sup>	300.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	51.000.000,00 ₺	981,00 ₺/Ay	165.000,00 ₺/Ay
75,00 m <sup>2</sup>		100.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	327,00 ₺/Ay			
1. NORMAL KAT	9	206,00 m <sup>2</sup>	225.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	46.350.000,00 ₺	915,60 ₺/Ay	190.000,00 ₺/Ay
	10	221,00 m <sup>2</sup>	225.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	55.500.000,00 ₺	915,60 ₺/Ay	225.000,00 ₺/Ay
		77,00 m <sup>2</sup>	75.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		305,20 ₺/Ay	
	11	159,00 m <sup>2</sup>	225.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	43.800.000,00 ₺	915,60 ₺/Ay	180.000,00 ₺/Ay
		107,00 m <sup>2</sup>	75.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		305,20 ₺/Ay	
	12	261,00 m <sup>2</sup>	225.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	70.280.000,00 ₺	915,60 ₺/Ay	285.000,00 ₺/Ay
		154,00 m <sup>2</sup>	75.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		305,20 ₺/Ay	
	13	269,00 m <sup>2</sup>	300.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	96.600.000,00 ₺	981,00 ₺/Ay	315.000,00 ₺/Ay
		159,00 m <sup>2</sup>	100.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		327,00 ₺/Ay	
2. NORMAL KAT	14	145,00 m <sup>2</sup>	175.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	33.790.000,00 ₺	654,00 ₺/Ay	125.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	58.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		218,00 ₺/Ay	
	15	145,00 m <sup>2</sup>	175.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	33.790.000,00 ₺	654,00 ₺/Ay	125.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	58.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		218,00 ₺/Ay	
	16	145,00 m <sup>2</sup>	175.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	33.790.000,00 ₺	654,00 ₺/Ay	125.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	58.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		218,00 ₺/Ay	
17	145,00 m <sup>2</sup>	175.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	33.790.000,00 ₺	654,00 ₺/Ay	125.000,00 ₺/Ay	
	145,00 m <sup>2</sup>	58.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		218,00 ₺/Ay		
3. NORMAL KAT	18	145,00 m <sup>2</sup>	85.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	12.330.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	19	145,00 m <sup>2</sup>	85.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	12.330.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	20	145,00 m <sup>2</sup>	85.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	12.330.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	21	145,00 m <sup>2</sup>	85.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	12.330.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
4. NORMAL KAT	22	145,00 m <sup>2</sup>	87.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	12.690.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	23	145,00 m <sup>2</sup>	87.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	12.690.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	24	145,00 m <sup>2</sup>	87.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	12.690.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	25	145,00 m <sup>2</sup>	87.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	12.690.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

5. NORMAL KAT	26	145,00 m <sup>2</sup>	90.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	13.050.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	27	145,00 m <sup>2</sup>	90.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	13.050.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	28	145,00 m <sup>2</sup>	90.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	13.050.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	29	145,00 m <sup>2</sup>	90.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	13.050.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
6. NORMAL KAT	30	145,00 m <sup>2</sup>	92.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	13.410.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	31	145,00 m <sup>2</sup>	92.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	13.410.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	32	145,00 m <sup>2</sup>	92.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	13.410.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	33	145,00 m <sup>2</sup>	92.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	13.410.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
7. NORMAL KAT	34	145,00 m <sup>2</sup>	95.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	13.780.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	35	145,00 m <sup>2</sup>	95.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	13.780.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	36	145,00 m <sup>2</sup>	95.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	13.780.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	37	145,00 m <sup>2</sup>	95.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	13.780.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
8. NORMAL KAT	38	145,00 m <sup>2</sup>	97.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	14.140.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	39	145,00 m <sup>2</sup>	97.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	14.140.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	40	145,00 m <sup>2</sup>	97.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	14.140.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	41	145,00 m <sup>2</sup>	97.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	14.140.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
9. NORMAL KAT	42	145,00 m <sup>2</sup>	100.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	14.500.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	43	145,00 m <sup>2</sup>	100.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	14.500.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	44	145,00 m <sup>2</sup>	100.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	14.500.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	45	145,00 m <sup>2</sup>	100.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	14.500.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
10. NORMAL KAT	46	145,00 m <sup>2</sup>	102.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	14.860.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	47	145,00 m <sup>2</sup>	102.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	14.860.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	48	145,00 m <sup>2</sup>	102.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	14.860.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	49	145,00 m <sup>2</sup>	102.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	14.860.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
11. NORMAL KAT	50	145,00 m <sup>2</sup>	105.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	15.230.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	51	145,00 m <sup>2</sup>	105.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	15.230.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	52	145,00 m <sup>2</sup>	105.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	15.230.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	53	145,00 m <sup>2</sup>	105.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	15.230.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
12. NORMAL KAT	54	145,00 m <sup>2</sup>	107.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	15.590.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	55	145,00 m <sup>2</sup>	107.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	15.590.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	56	145,00 m <sup>2</sup>	107.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	15.590.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	57	145,00 m <sup>2</sup>	107.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	15.590.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
13. NORMAL KAT	58	145,00 m <sup>2</sup>	110.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	15.950.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	59	145,00 m <sup>2</sup>	110.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	15.950.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	60	145,00 m <sup>2</sup>	110.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	15.950.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	61	145,00 m <sup>2</sup>	110.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	15.950.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
14. NORMAL KAT	62	145,00 m <sup>2</sup>	112.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	16.310.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	63	145,00 m <sup>2</sup>	112.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	16.310.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	64	145,00 m <sup>2</sup>	112.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	16.310.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	65	145,00 m <sup>2</sup>	112.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	16.310.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
15. NORMAL KAT	66	145,00 m <sup>2</sup>	115.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	16.680.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	67	145,00 m <sup>2</sup>	115.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	16.680.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	68	145,00 m <sup>2</sup>	115.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	16.680.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	69	145,00 m <sup>2</sup>	115.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	16.680.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	70	145,00 m <sup>2</sup>	117.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	17.040.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	71	145,00 m <sup>2</sup>	117.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	17.040.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

16. NORMAL KAT	72	145,00 m <sup>2</sup>	117.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	17.040.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	73	145,00 m <sup>2</sup>	117.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	17.040.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
17. NORMAL KAT	74	145,00 m <sup>2</sup>	120.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	17.400.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	75	145,00 m <sup>2</sup>	120.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	17.400.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	76	145,00 m <sup>2</sup>	120.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	17.400.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	77	145,00 m <sup>2</sup>	120.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	17.400.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
18. NORMAL KAT	78	145,00 m <sup>2</sup>	122.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	17.760.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	79	145,00 m <sup>2</sup>	122.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	17.760.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	80	145,00 m <sup>2</sup>	122.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	17.760.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	81	145,00 m <sup>2</sup>	122.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	17.760.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
19. NORMAL KAT	82	145,00 m <sup>2</sup>	125.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	18.130.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	83	145,00 m <sup>2</sup>	125.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	18.130.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	84	145,00 m <sup>2</sup>	125.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	18.130.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	85	145,00 m <sup>2</sup>	125.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	18.130.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
20. NORMAL KAT	86	145,00 m <sup>2</sup>	127.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	18.490.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	87	145,00 m <sup>2</sup>	127.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	18.490.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	88	145,00 m <sup>2</sup>	127.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	18.490.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	89	145,00 m <sup>2</sup>	127.500,00 ₺/m <sup>2</sup>	18.490.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
21. NORMAL KAT	90	145,00 m <sup>2</sup>	130.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	18.850.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	91	145,00 m <sup>2</sup>	130.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	18.850.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	92	145,00 m <sup>2</sup>	130.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	18.850.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
	93	145,00 m <sup>2</sup>	130.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	18.850.000,00 ₺	375,86 ₺/Ay	55.000,00 ₺/Ay
22. NORMAL KAT	94	145,00 m <sup>2</sup>	135.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	26.100.000,00 ₺	599,50 ₺/Ay	105.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	45.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		144,11 ₺/Ay	
	95	145,00 m <sup>2</sup>	135.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	26.100.000,00 ₺	599,50 ₺/Ay	105.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	45.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		169,82 ₺/Ay	
	96	145,00 m <sup>2</sup>	135.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	26.100.000,00 ₺	599,50 ₺/Ay	105.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	45.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		169,82 ₺/Ay	
	97	145,00 m <sup>2</sup>	135.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	26.100.000,00 ₺	599,50 ₺/Ay	105.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	45.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		144,11 ₺/Ay	
23. NORMAL KAT	98	145,00 m <sup>2</sup>	135.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	26.100.000,00 ₺	599,50 ₺/Ay	105.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	45.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		144,11 ₺/Ay	
	99	145,00 m <sup>2</sup>	135.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	26.100.000,00 ₺	599,50 ₺/Ay	105.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	45.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		169,82 ₺/Ay	
	100	145,00 m <sup>2</sup>	135.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	26.100.000,00 ₺	599,50 ₺/Ay	105.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	45.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		169,82 ₺/Ay	
	101	145,00 m <sup>2</sup>	135.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	26.100.000,00 ₺	599,50 ₺/Ay	105.000,00 ₺/Ay
		145,00 m <sup>2</sup>	45.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		144,11 ₺/Ay	
24. NORMAL KAT	102	98,00 m <sup>2</sup>	135.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	13.230.000,00 ₺	632,20 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	103	98,00 m <sup>2</sup>	135.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	13.230.000,00 ₺	632,20 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	104	98,00 m <sup>2</sup>	135.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	13.230.000,00 ₺	632,20 ₺/Ay	60.000,00 ₺/Ay
	105	98,00 m <sup>2</sup>	135.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	18.950.000,00 ₺	632,20 ₺/Ay	90.000,00 ₺/Ay
		127,00 m <sup>2</sup>	45.000,00 ₺/m <sup>2</sup>		236,53 ₺/Ay	
<b>YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAMI</b>		<b>2.816.010.000 ₺</b>			<b>TOPLAM KİRA DEĞERİ</b>	<b>10.125.000,00 ₺/Ay</b>

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

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

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazların K.D.V dahil yasal durum piyasa değerinin : 3.379.212.000,00 ₺ (Üçmilyarüçyüzyetmişdokuzmilyonikiyüzonikibin Türk Lirası) olduğu hesaplanmıştır.

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

İş bu rapor devam eden bir gayrimenkul projesi değerlendirme amacı ile yapılmamıştır. Değerleme parselde yer alan turistik tesisi ve dükkan değerlemesini kapsamaktadır.

İş bu rapor 25.06.2024 tarihinde 108 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme ve proje geliştirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Emre Şaban OY Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402280)	Mustafa Can Küçük karaaslan Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 406531)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	---	---