



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 283

Haziran, 2024



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	26.06.2024
Rapor Numarası	Özel 2024-283
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi ve Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde bulunan "Kargir İşhanı" vasıflı taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, kırk iki (42) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi.....	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler.....	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11

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

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	16
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	17
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	17
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	17
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	18
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	20
5.2	Maliyet Yaklaşımı	26
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	29
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	30
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi	30
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
6.4	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	30
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	30
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.	SONUÇ.....	32
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	32
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	32
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	33
9.	RAPOR EKLERİ.....	33

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024 - 283 / 26.06.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıttaki bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Sinanpaşa Mah. Orta Bahçe Caddesi, No: 6, Halkbank Beşiktaş Şubesi Beşiktaş / İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Tapuda; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi ve Sinanpaşa Mahallesi, 291 Ada 93 numaralı parselde bulunan "Kargir İşhanı" vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Hali hazırda Halkbank Beşiktaş şubesi olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmaz ile ilgili Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 31.10.2017 tarih, 6408 sayılı yazıya göre, "13/09/2013 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dolmabahçe-Ortaköy Koruma Amaçlı Nazım İmar kapsamında "THK1" lejantında bulunan "Ticaret-Kültür-Hizmet Alanı"nda kalmakta olup, Hmax=12,50 m irtifada yapılanma hakkı"na sahiptir. Söz konusu nazım plan doğrultusunda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Belediye Meclisi'nin 10.02.2017 tarih, 2017/22 sayılı Kararı ile uygun bulunmuş olup, 07.04.2017 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na teslim edilmiş ancak, rapor tarihi itibarıyla henüz onay işlemi sonuçlanmamıştır. 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planının yürürlüğe girmesinden sonra imar durumunu netleştirecektir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Toplam Kullanım Alanı (m²)</u>	1.221,00 m²
<u>Piyasa Değeri (KDV Hariç)</u>	186.430.000,00-TL (Yüzseksenaltımilyondörtüyüzotuzbin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	223.716.000,00-TL
<u>Aylık Piyasa Kira Değeri</u>	487.000,00 TL/Ay
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 25.05.2024 itibariyle başlanmış 25.06.2024 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 26.06.2024 tarihinde tarihin de Özel 2024-283 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi ve Sinanpaşa Mahallesi, 291 Ada 93 numaralı parselde bulunan "Kargir İşhanı" vasıflı taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.01.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 01.11.2021 tarihli, Özel 2021-1733 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi ve Sinanpaşa Mahallesi, 291 Ada 93 numaralı parsel üzerinde mevcut banka şubesi binasının piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 Ada 93 numaralı parselde üzerinde bulunan Halkbank Şubesidir. Ana gayrimenkul, Beşiktaş ilçesinin merkezinde, bu semtin ana arterlerinden olan Ortabahçe Caddesi üzerinde 267,53 m² yüzölçüme sahip arsa üzerine kurulmuştur. Beşiktaş Meydanına yaklaşık 500m mesafededir. Yakın çevresinde bilinen bazı noktalar şu şekildedir: Beşiktaş Meydan, Dolmabahçe Meydan, Zorlu Center AVM. Ana gayrimenkul İstanbul şehrinin merkezinde konumlanmaktadır. Bölgede yapılaşma orta-üst seviyede olup, büyük çoğunluğu ticari ve turistik amaçlı kullanılan tarihi betonarme yapılar oluşmakta olsa konut yapılaşması düşüktür. Genel ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



Koordinatlar : 41.079561- 29.032454

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul - Beşiktaş
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Sinanpaşa
CİLT - SAYFA NO	: 8 / 715
ADA - PARSEL	: 291 / 93
YÜZÖLÇÜM	: 267,53 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Kargir İşhanı
TAŞINMAZ ID	: 24191027
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi(1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 27.10.2010 / 7785 (Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması)

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 16.05.2024 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazın tapu kaydında herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz son üç yıl içerisinde alım satımına konu olmamıştır. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz ile ilgili Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 31.10.2017 tarih, 6408 sayılı yazıya göre, "13/09/2013 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dolmabahçe-Ortaköy Koruma Amaçlı Nazım İmar kapsamında "THK1" lejantında bulunan 'Ticaret-Kültür-Hizmet Alanı'nda kalmakta olup, Hmax=12,50 m irtifada yapılanma hakkı"na sahiptir. Söz konusu nazım plan doğrultusunda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Belediye Meclisi'nin 10.02.2017 tarih, 2017/22 sayılı Kararı ile uygun bulunmuş olup, 07.04.2017 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na teslim edilmiş ancak, rapor tarihi itibariyle henüz onay işlemi sonuçlanmamıştır. 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planının yürürlüğe girmesinden sonra imar durumunu netleşecektir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

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

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

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

Yeni Yapı Ruhsatı: 24.11.1983 tarih ve 83-1/18 sayılı

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 03.07.1985 tarih 82/2975

*Yukarıda bilgileri verilen belgeler dosya içerisinde kayıp durumda olup bilgiler ilgili belediye memurundan şifahi olarak edinilmiştir.

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

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

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

Değerleme çalışması taşınmazın mevcut durumu için yapılmış olup herhangi bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili enerji kimlik belgesi bilgisi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul ili, Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapımcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

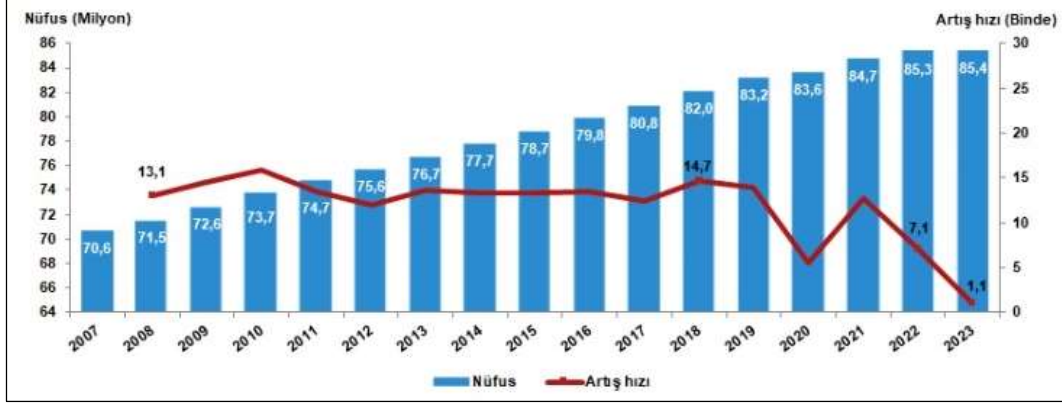
İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır.



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

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

Δ Nüfus;



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

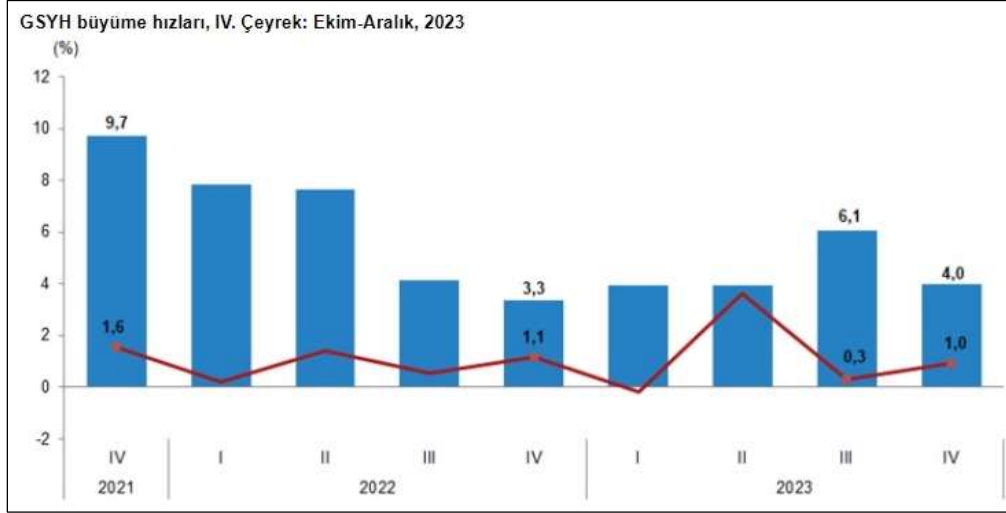
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %4,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,54, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,07 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,91 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %43,44 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %94,78 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,20 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %12,76 ile eğitim olmuştur.

125 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %4,23, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,37, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,31 ve on iki aylık ortalamalara göre % 60,96 olarak gerçekleşmiştir. (TÜİK)

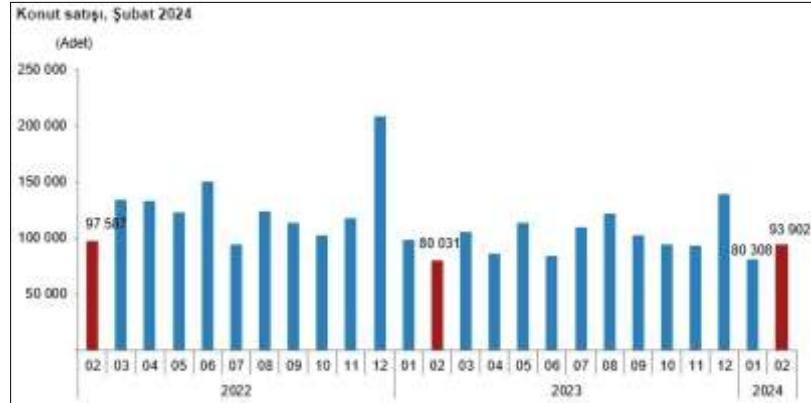
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %75,9 artarak 8 trilyon 431 milyar 375 milyon TL olmuştur. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 304 milyar 402 milyon olarak gerçekleşmiştir.(TÜİK)

Δ Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,3 artarak 93 bin 902 oldu. Konut satışlarında İstanbul 16 bin 344 konut satışı ve %17,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 300 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 168 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 18 konut ile Ardahan, 45 konut ile Tunceli ve 51 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)

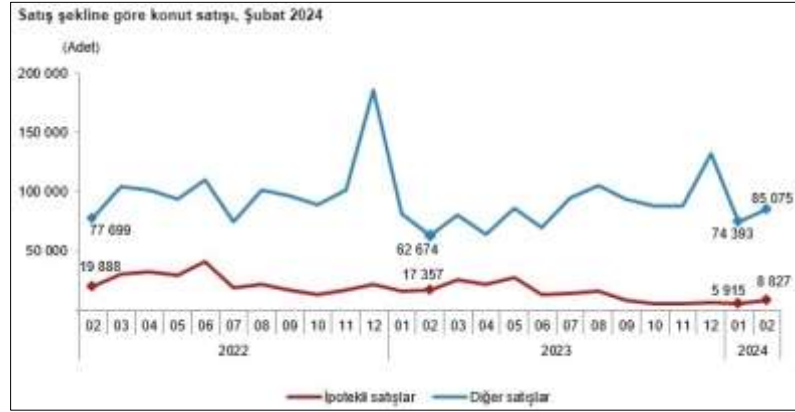


Konut satış sayısı, Şubat 2024

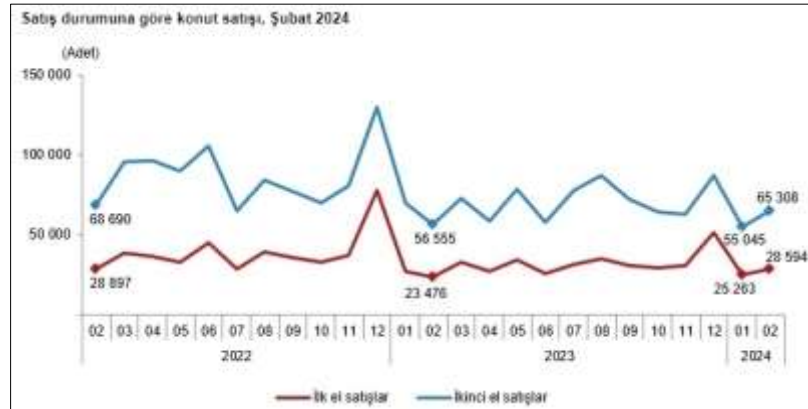
	Şubat			Ocak - Şubat		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	93 902	80 031	17,3	174 210	177 739	-2,0
İpotekli satış	8 827	17 357	-49,1	14 742	33 560	-56,1
Diğer satış	85 075	62 674	35,7	159 468	144 179	10,6
Satış durumuna göre toplam satış	93 902	80 031	17,3	174 210	177 739	-2,0
İlk el satış	28 594	23 476	21,8	53 857	51 008	5,6
İkinci el satış	65 308	56 555	15,5	120 353	126 731	-5,0

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

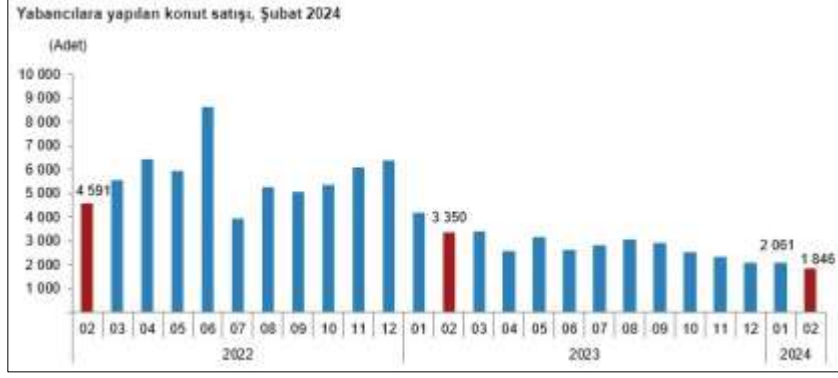
Konut satışları Ocak-Şubat döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,0 azalışla 174 bin 210 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,1 azalış göstererek 8 bin 827 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %9,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %56,1 azalışla 14 bin 742 oldu. Şubat ayındaki ipotekli satışların 2 bin 60'ı, Ocak-Şubat dönemindeki ipotekli satışların ise 3 bin 464'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,7 artarak 85 bin 75 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %90,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,6 artışla 159 bin 468 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,8 artarak 28 bin 594 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,6 artışla 53 bin 857 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,5 artış göstererek 65 bin 308 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,5 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,0 azalışla 120 bin 353 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



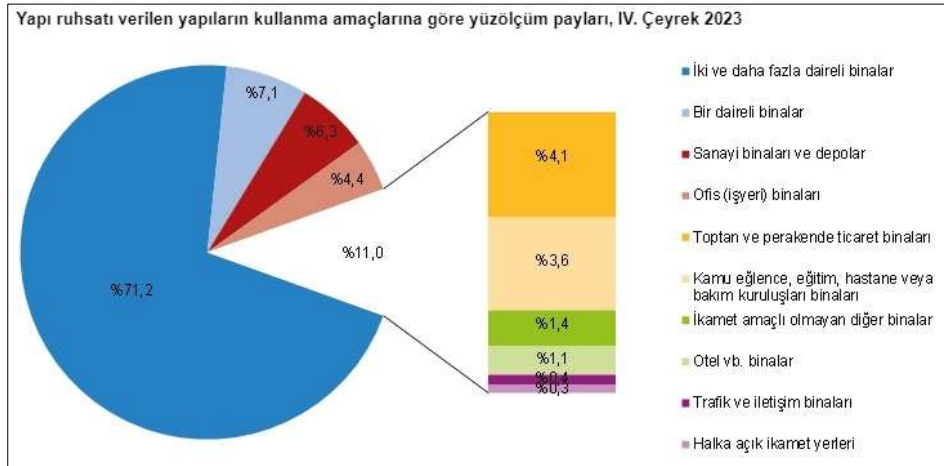
Yabancılara yapılan konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %44,9 azalarak bin 846 oldu. Şubat ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,0 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 691 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 659 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %7,9, daire sayısı %16,0 ve yüzölçümü %8,8 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 60,3 milyon m² iken; bunun 33,7 milyon m²'si konut, 12,8 milyon m²'si konut dışı ve 13,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 42,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,3 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %7,0, daire sayısı %8,9 ve yüzölçümü %10,5 azaldı. Belediyeler tarafından 2023 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 37,2 milyon m² iken; bunun 21,0 milyon m²'si konut, 8,5 milyon m²'si konut dışı ve 7,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2023 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 26,8 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,2 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUİK)



Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		92 111	18,3	626 685	4,4	127 679 222	4,5
	I	20 973	12,8	159 073	2,0	33 027 391	3,8
	II	18 508	27,7	120 929	5,2	24 282 373	3,0
	III	21 944	4,0	138 570	-9,8	28 251 712	-8,9
	IV	30 686	29,7	208 113	18,6	42 117 746	17,6
2022		99 167	7,7	642 325	2,5	129 021 356	1,1
	I	22 488	7,2	155 510	-2,2	30 456 510	-7,8
	II	22 990	24,2	149 528	23,6	29 493 388	21,5
	III	22 836	4,1	137 558	-0,7	27 559 899	-2,4
	IV	30 853	0,5	199 729	-4,0	41 511 558	-1,4
2023		86 654	-12,6	533 375	-17,0	107 369 977	-16,8
	I	20 215	-10,1	126 281	-18,8	25 268 904	-17,0
	II	18 031	-21,6	107 824	-27,9	21 213 720	-28,1
	III	19 715	-13,7	117 224	-14,8	23 717 479	-13,9
	IV	28 693	-7,0	182 046	-8,9	37 169 874	-10,5

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu ana gayrimenkul 267,53m² yüzölçümlü arsa üzerine bodrum, zemin, asma kat ve 3 normal kattan oluşmakta olup, bitişik nizam betonarme yapı tarzında yapılmış “Halkbank Şubesi” olarak kullanılan bir yapıdır. Ekspertize konu taşınmaz onaylı mimari projesine göre brüt: 1.221 m² kapalı alana sahiptir.

1. Bodrum Kat; projesine göre sığınak, arşiv, sığınak, kasalar, kalorifer dairesi düzeninde yaklaşık 250 m² brüt alanlıdır.

Zemin Kat; projesine göre bina girişi, servis holü, müdür odası düzeninde yaklaşık 250m² brüt alanlıdır.

Asma kat; projesine göre servis düzeninde 154m² brüt alanlıdır.

1-2-3 Normal Katın her biri; projesine göre servis düzeninde yaklaşık 189m² brüt alanlıdır.

Taşınmaz toplamda 1.221m² brüt alanlıdır. Binanın bodrum ve zemin katları şube, normal katları ise bölge müdürlüğü olarak hizmet vermektedir. Bodrum ve zemin katlar genelinde iç ortak alanlar granit seramik, pvc ile kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, tavanlar alçıpan asma tavan şeklindedir. Ana girişi zemin kat seviyesinden seviyesinden yapılmaktadır. Binanın dış cephesi sıva üzerine boyalıdır. Normal katların ofis, toplantı odası gibi kısımlarında zeminler laminat parke, wc, hol gibi kısımlarında ise seramik kaplamadır. Merdivenler mermer, korkuluklar alüminyum doğramadır. Bina içerisinde 1 adet asansör bulunmaktadır. Yapıda 1 adet yangın çıkış merdiveni mevcuttur. Bina da 24 saat güvenlik, yangın alarmı, söndürme spring sistemi, kamera ve her türlü alt yapı mevcuttur. Ana gayrimenkul fiziki ve teknik açıdan genel olarak bakımlı, iyi kalitede malzeme ve işçilik kullanılmış, yıpranmamış bir haldedir. Yerinde ihtiyaca göre bölmeler yapılmıştır.

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

Mevcut yapı içerisinde mimari projesine, yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

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

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

5. **KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede konumlu, 120 m² zemin kat, 120 m² bodrum kat ve 120 m² birinci kat olmak üzere 360 m² kullanım alanına sahip dükkan 65.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin birim değeri hesaplanırken ticari kabiliyetinin düşüklüğü nedeni ile bodrum kat birim değeri zemin kata göre 1/5 oranına, birinci kat birim değeri 1/3 oranına indirgenmiştir. İndirgenmiş alan = 120m² zemin kat + 120 m²/5 bodrum kat + 120 m²/3 birinci kat = ~184 m²

İlgilisi: 0 530 826 37 37

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede konumlu, 100 m² zemin kat, 50 m² bodrum kat ve 50 m² asma kat olmak üzere 200 m² kullanım alanına sahip dükkan 59.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin birim değeri hesaplanırken ticari kabiliyetinin düşüklüğü nedeni ile bodrum kat birim değeri zemin kata göre 1/5 oranına, asma kat birim değeri 1/2 oranına indirgenmiştir. İndirgenmiş alan = 100 m² zemin kat + 50 m²/5 bodrum kat + 50 m²/2 birinci kat = ~135 m²

İlgilisi: 0 532 492 57 54

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede konumlu, 180 m² kullanım alanına sahip dükkan 85.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 179 53 96

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede konumlu, 26 m² kullanım alanına sahip dükkan 9.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 535 312 76 06

Emsal 5 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede konumlu, 160 m² kullanım alanına sahip dükkan 51.250.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 530 933 56 10

Emsal 6 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 90 m² kullanım alanına sahip dükkan 45.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 532 414 04 18

Emsal 7 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 40 m² kullanım alanına sahip dükkan 45.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 537 371 66 55

Emsal 8 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 65 m² kullanım alanına sahip dükkan 90.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 534 979 47 77

Emsal 9 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 150 m² kullanım alanına sahip dükkan 90.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 532 696 94 40

Emsal 10 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 160 m² kullanım alanına sahip dükkan 210.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 530 933 56 10

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

Emsal 11 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede 2.katta konumlu, 180 m² kullanım alanına sahip ofis 15.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 530 874 91 32

Emsal 12 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede 2.katta konumlu, 40 m² kullanım alanına sahip ofis 4.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 361 80 16

Emsal 13 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede 2.katta konumlu, 85 m² kullanım alanına sahip ofis 6.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 533 251 62 17

Emsal 14 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede 2.katta konumlu, 54 m² kullanım alanına sahip ofis 4.450.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 531 319 39 82

Emsal 15 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede 1.katta konumlu, 135 m² kullanım alanına sahip ofis 14.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 533 398 35 96

Emsal 16 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 80 m² kullanım alanına sahip ofis 32.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 530 221 42 15

Emsal 17 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 70 m² kullanım alanına sahip ofis 29.750 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 544 146 40 40

Emsal 18 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 25 m² kullanım alanına sahip ofis 15.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 532 424 15 46

Emsal 19 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 20 m² kullanım alanına sahip ofis 12.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 532 424 15 46

Emsal 20 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 110 m² kullanım alanına sahip ofis 35.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 533 393 35 83

Emsal 21 [Satılık Bina]: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede konumlu, 4 katlı, 550 m² kullanım alanına sahip bina 60.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 396 81 84

Emsal 22 [Satılık Bina]: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede konumlu, 7 katlı, 350 m² kullanım alanına sahip bina 32.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 349 53 48

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

Emsal 23 [Satılık Bina]: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede konumlu, 7 katlı, 495 m² kullanım alanına sahip bina 98.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 250 65 70

Emsal 24 [Satılık Bina]: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede konumlu, 6 katlı, 240 m² kullanım alanına sahip bina 32.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 265 03 97

Emsal 25 [Satılık Bina]: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede konumlu, 2 katlı, 500 m² kullanım alanına sahip bina 75.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0532 324 89 81

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



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

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer ve farklı konumda bulunan emsaller incelenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede satılık ticari arsa bulunmadığından benzer nitelikte banka binası, restoran ve kafe gibi satılık ofis ve dükkan emsalleri incelenmiştir. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin yüzölçümü, lokasyonu, bulunduğu cadde cephesi, arazi yapısı, imar durumu vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza birim değer takdir edilmiştir.

EMSA DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKAN)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m ²)	184,00m ²		135,00m ²		180,00m ²		26,00m ²		160,00m ²	
Satış fiyatı	65.000.000 TL		59.000.000 TL		85.000.000 TL		9.500.000 TL		51.250.000 TL	
m ² birim fiyatı	353.261 TL		437.037 TL		472.222 TL		365.385 TL		320.313 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	+	5%	+	10%	+
Cadde/Tabela Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-	20%	-	10%	-
İndirgenmiş birim fiyat	300.272 TL		371.481 TL		401.389 TL		292.308 TL		304.297 TL	
Ortalama Birim fiyat	333.949TL/m ²									

Bölgedeki emlakçılar ile yapılan görüşmede benzer nitelikli taşınmazlarda genelde pazarlık payının %5-10 oranında değiştiği bilgisi alınmıştır.

E1 ve E2 konum, bulunduğu cadde itibariyle değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlı olup +%5 ila +%10 oranında şerefiye uygulanmıştır. E1, E2, E3, E4 ve E5 emsaller yüzölçüm bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre küçük olmasından dolayı -%10 ila -%20 arasında yüzölçüm şerefiyesinde indirim yapılmıştır.

EMSA DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN)										
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10	
Yüzölçüm (m ²)	90,00m ²		40,00m ²		65,00m ²		150,00m ²		160,00m ²	
Satış fiyatı	45.000 TL		45.000 TL		90.000 TL		90.000 TL		210.000 TL	
m ² birim fiyatı	500 TL		1.125 TL		1.385 TL		600 TL		1.313 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum Şerefiyesi	20%	+	10%	-	20%	-	20%	+	20%	-
Cadde/Tabela Şerefiyesi	10%	+	0%	+	0%	+	10%	+	0%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	15%	+	0%	+	0%	+	5%	+	0%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	5%	-	15%	-	15%	-	5%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	685 TL		810 TL		858 TL		762 TL		945 TL	
Ortalama Birim fiyat	812TL/m ²									

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili bölge de yapılan kiralık dükkan emsalle incelemesinde E6 ve E9 emsallerin ticari sirkülasyonun daha az bir bölge de olmasından dolayı +%20 konum şerefiye uygulanmıştır. E7, E8 ve E10 emsaller ticari sirkülasyonun daha yoğun olduğu bir bölge de konumlu olmasından dolayı -%10 ila -%20 konum şerefiyesinde indirim yapılmıştır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu cadde ve tabela şerefiyesinden dolayı da E6 ve E9 emsallerine +%10 şerefiye uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümünün emsal taşınmazlara göre büyük olmasından dolayı -%15 ila -%5 yüzölçüm şerefiye uygulanmıştır.

EMSA DÜZELTME TABLOSU (SATILIK OFİS)										
İçerik	Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13		Emsal 14		Emsal 15	
Yüzölçüm (m ²)	180,00m ²		40,00m ²		85,00m ²		54,00m ²		135,00m ²	
Satış fiyatı	15.000.000 TL		4.500.000 TL		6.000.000 TL		4.450.000 TL		14.750.000 TL	
m ² birim fiyatı	83.333 TL		112.500 TL		70.588 TL		82.407 TL		109.259 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	25%	+	10%	+	25%	+	25%	+	10%	+
Cadde/Tabela Şerefiyesi	0%	+	0%	+	10%	+	10%	+	0%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	5%	+	5%	+	10%	+	5%	+	0%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	0%	-	10%	-	5%	-	5%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	104.167 TL		112.500 TL		95.294 TL		107.130 TL		114.722 TL	
Ortalama Birim fiyat	106.763TL/m ²									

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

E11, E12, E13, E14 ve 15 emsalleri konum bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlı olup +%10 ila +%25 konum şerefiyesi uygulanmıştır. E13 ve E14 ticari sirkülasyonun daha az yoğun olduğu bir bölge de konumlu olmasından dolayı +%10 cadde tabela şerefiyesi uygulanmıştır. E12, E13 ve E15 emsallerinin yapı kalitesi değerlendirme konusu taşınmaza göre daha eski olmasından dolayı +%5 ila +%10 yapı kalitesi şerefiyesi uygulanmıştır.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK OFİS)										
İçerik	Emsal 16		Emsal 17		Emsal 18		Emsal 19		Emsal 20	
Yüzölçüm (m ²)	80,00m ²		70,00m ²		25,00m ²		20,00m ²		110,00m ²	
Satış fiyatı	32.000 TL		29.750 TL		15.000 TL		12.000 TL		35.000 TL	
m ² birim fiyatı	400 TL		425 TL		600 TL		600 TL		318 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum Şerefiyesi	10%	-	10%	-	20%	-	15%	-	20%	-
Cadde/Tabela Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	10%	-	10%	-	20%	-	20%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	308 TL		327 TL		342 TL		372 TL		245 TL	
Ortalama Birim fiyat	319TL/m ²									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK BİNA)										
İçerik	Emsal 21		Emsal 22		Emsal 23		Emsal 24		Emsal 25	
Yüzölçüm (m ²)	550,00m ²		350,00m ²		495,00m ²		240,00m ²		500,00m ²	
Satış fiyatı	60.000.000 TL		32.500.000 TL		98.000.000 TL		32.000.000 TL		75.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	109.091 TL		92.857 TL		197.980 TL		133.333 TL		150.000 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	20%	+	25%	+	0%	+	10%	+	10%	+
Cadde/Tabela Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	10%	+	15%	+	0%	+	10%	+	10%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	5%	-	5%	-	5%	-	10%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	130.909 TL		120.714 TL		178.182 TL		140.000 TL		165.000 TL	
Ortalama Birim fiyat	146.961TL/m ²									

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

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazlar ile ilgili her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki şerefiye düzeltmeleri ışığında taşınmazın zemin kat birim değeri 333.949 TL/m² olarak takdir edilmiştir. Taşınmazın asma kat ve bodrum kat kullanım alanı mevcuttur. Söz konusu alanın ticari kabiliyeti zemin kata göre daha düşük olup bu alanın birim değeri, zemin kat birim değerine göre asma kat 1/2, bodrum kat ise zemin kat birim değerine göre 1/5 oranında indirgeme yapılarak takdir edilmiştir.

Pazar Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri			
Kat	Kullanım Alanı	Yapı Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
1.Bodrum	250,00	₺66.790	₺16.697.450
Zemin Kat	250,00	₺333.949	₺83.487.250
Asma Kat	154,00	₺166.975	₺25.714.073
1.Normal Kat	189,00	₺106.763	₺20.178.207
2.Normal Kat	189,00	₺106.763	₺20.178.207
3.Normal Kat	189,00	₺106.763	₺20.178.207
Düzeltilmiş Değer			₺186.430.000

Pazar yaklaşımı sonucunda taşınmazın mevcut toplam piyasa değeri (K.D.V hariç) ~**186.430.000,00 TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

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

Sigortaya Esas Değer			
Taşınmaz	Kullanım Alanı (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Sigorta Değeri (TL)
Beşiktaş Şubesi	1.221,00	₺14.400	₺17.582.400

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerçebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

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

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde benzer işyerleri için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 31 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre bölgedeki işyerleri için kapitalizasyon oranı 0,32 (%3,2) olarak belirlenmiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

GELİR YÖNTEMİ TABLOSU						
Kat	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	DEĞER (TL)
1.Bodrum	250,00	₺162,40	₺40.600,00	₺487.200,00	3,20%	₺15.225.000,00
Zemin Kat	250,00	₺812,00	₺203.000,00	₺2.436.000,00	3,20%	₺76.125.000,00
Asma Kat	154,00	₺406,00	₺62.524,00	₺750.288,00	3,20%	₺23.446.500,00
1.Normal Kat	189,00	₺319,00	₺60.291,00	₺723.492,00	3,20%	₺22.609.125,00
2.Normal Kat	189,00	₺319,00	₺60.291,00	₺723.492,00	3,20%	₺22.609.125,00
3.Normal Kat	189,00	₺319,00	₺60.291,00	₺723.492,00	3,20%	₺22.609.125,00
TOPLAM			₺487.000,00	₺5.843.964,00		₺182.624.000,00

Sonuç olarak gelir yaklaşımına göre söz konusu taşınmaz için kira değeri tespit edilmiş ve piyasa değeri için düzeltilmiş olarak **182.624.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Bölgede yapılan incelemeler ve edinilen geçmiş veriler ışığında emsal araştırmalarına göre dükkanların kira birim değerlerinin cadde cephesi, tabela avantajı, kullanım alanı, ara ve kör nokta durumuna göre 600 -950 TL/m² aralığında olduğu pazar yaklaşımı başlığı altında verilen emsal açıklamalarında belirtilmiştir. Rapora konu taşınmazın konumlandığı cadde, cephe genişliği, iç yapı özellikleri dikkate alınarak gerekli şerefiye düzeltmeleri yapılmış ve aylık **812 TL/m²** birim değer takdirinde bulunulmuştur. Nihai olarak taşınmazın aylık kira bedeli **487.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Pazar yaklaşımı başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazın asma kat, normal katlar ve bodrum kat kullanım alanının birim değeri kira değerinin takdiri aşamasında da farklılaştırılmıştır. Bodrum kat birim kira değeri zemin kat birim değerinin 1/5 oranında birim değer takdir edilmiştir. Asma kat birim kira değeri zemin kat birim değerinin 1/2 oranında birim değer takdir edilmiştir.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Taşınmazın bakımlı olması
- Cadde cephesinin geniş olması

Δ Olumsuz Özellikler

- Kullanım alanının büyük olması nedeni ile alıcı kitlesinin sınırlı olması

Δ Fırsatlar

- Bölgenin ticari bakımdan en hareketli noktalarından biri üzerinde yer alması

Δ Tehditler

- Gayrimenkul sektöründe yaşanan durağanlığın devam etme olasılığı

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

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

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

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

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi ve Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada 93 numaralı parselde bulunan "Kargir İşhanı" nitelikli taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

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

Rakamla; **186.430.000,00-TL** ve Yazıyla **Yüzseksenaltımilyondörtüyüzotuzbin Türk Lirasıdır.**

%20 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 223.716.000,00-TL dir.

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla kanaat getirilen ve takdir edilen aylık piyasa kira değeri **487.000,00-TL/Ay'**dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:32.9040 TL dir.*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Burak BARIŞ SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapular,

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri