



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

## Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 284

Haziran, 2024



<b>Talep Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	26.06.2024
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2024-284
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Tapuda; İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi ve Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde bulunan "Kargir Ev" vasıflı taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, kırk altı (46) 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 .....	16
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 Gerekçendirir 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 .....	25
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	26
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	28
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	28
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenecek Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	28
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi .....	28
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	29
6.4	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	29
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 .....	29
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi .....	29
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.....	29
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 .....	29
7.	SONUÇ .....	30
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	30
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	30
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	31
9.	RAPOR EKLERİ.....	31

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 - 284 / 26.06.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta 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>	Etiler Mah. Nispetiye Caddesi No: 88 Halkbank Etiler Şubesi Beşiktaş / İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Tapuda; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi ve Etiler Mahallesi, 578 Ada 3 numaralı parselde bulunan "Kargir Ev" vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Hali hazırda Halkbank Etiler şubesi olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmaz ile ilgili Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye ve 31.10.2017 tarih, 6415 sayılı yazılı imar durum belgesine göre, 578 ada, 3 parsel: 18.06.1993 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planları kapsamında; 10.01.1952 onaylı Mevzii İmar Planında; H: 6,50 m irtifaında "B1 Tipi-Mahalli Ticaret" alanında kalmakta olup, blok inşaat nizamında yapılanma hakkına sahiptir.
<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 (m<sup>2</sup>)</u>	<b>606,00 m<sup>2</sup></b>
<u>Piyasa Değeri (KDV Hariç)</u>	<b>200.828.000,00-TL</b> (İkiyüzmilyonsekizyüzyirmisekizbin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>240.993.600,00-TL</b>
<u>Aylık Piyasa Kira Değeri</u>	<b>477.000,00 TL/Ay</b>
<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 2024-284 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi ve Bebek Mahallesi, 578 Ada 3 numaralı parselde bulunan "Kargir Ev" 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 tarihi, Özel 2021-1732 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 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 Etiler Mahallesi, 578 Ada 3 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 ili, Beşiktaş ilçesi, Etiler Mahallesi, 578 Ada 3 numaralı parselde üzerinde bulunan Halkbank Şubesidir. Ana gayrimenkul, Beşiktaş ilçesinin merkezinde Etiler semtinde, bu semtin ana arterlerinden olan Nispetiye Caddesi üzerinde 563,48 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsa üzerine kurulmuştur. Beşiktaş Merkezine yaklaşık 4km mesafededir. Yakın çevresinde bilinen bazı noktalar şu şekildedir: Beşiktaş Meydan, Levent Meydan, Zorlu Center AVM. Ana gayrimenkul İstanbul şehrinin merkezinde konumlandırılır. 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	: Bebek
CİLT - SAYFA NO	: 10 / 956
ADA - PARSEL	: 578 / 3
YÜZÖLÇÜM	: 563,48 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Kargir Ev
TAŞINMAZ ID	: 24622988
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi(1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: 27.10.2010 / 7785 (Ticaret Şirketlerine Aynı 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 ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye ve 31.10.2017 tarih, 6415 sayılı yazılı imar durum belgesine göre, 578 ada, 3 parsel: 18.06.1993 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planları kapsamında; 10.01.1952 onaylı Mevzii İmar Planında; H: 6,50 m irtifainde "B1 Tipi-Mahalli Ticaret" alanında kalmakta olup, blok inşaat nizamında yapılanma hakkına sahiptir.

### **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: 28.03.1987 tarih ve 13-1/18 sayılı (Yol altı: 1, yol üstü: 2, toplam: 3 kat, 667m<sup>2</sup> inşaat alanı için tanzim edilmiştir.)

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 05.02.1992 tarih 91/1502

Yapı Kayıt Belgesi: 22.12.2018 tarih 3681983 sayılı, 61 m<sup>2</sup> lik büyütilen alan için düzenlenmiş toplamda 606 m<sup>2</sup> için alınmıştır.

**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 değerlendirme 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 İli, 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 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5712 km<sup>2</sup> '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.

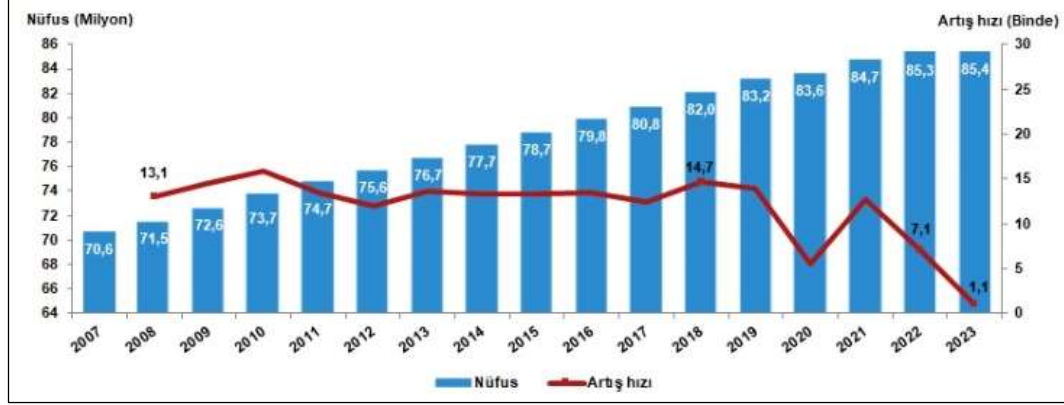


Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

#### 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.

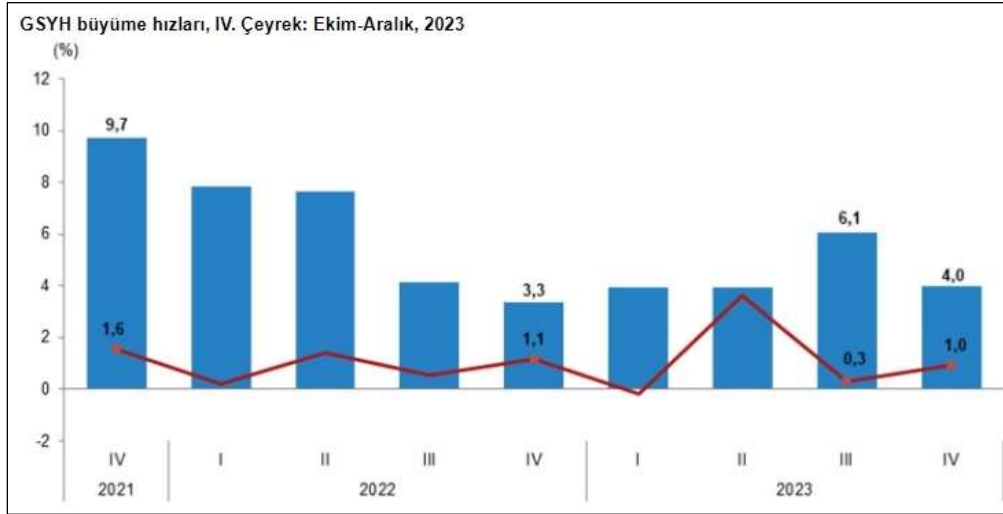
##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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. (TUİK)

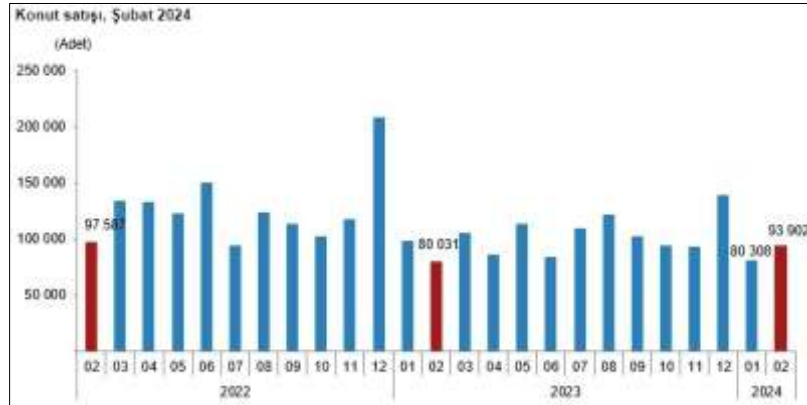
### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



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)



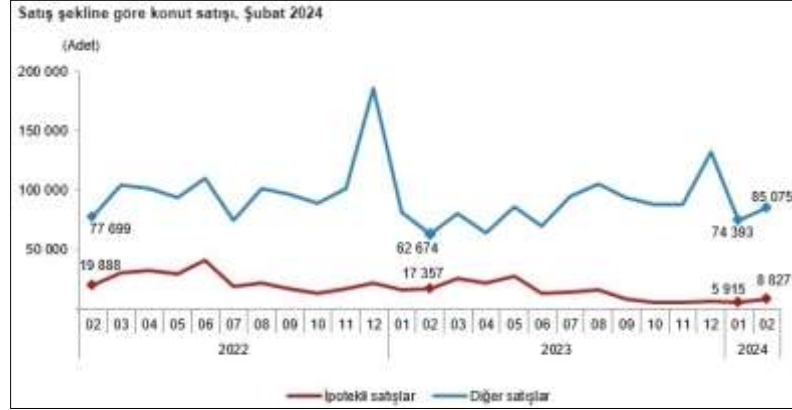
Konut satış sayısı, Şubat 2024

	Şubat			Ocak - Şubat		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	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
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	93 902	80 031	17,3	174 210	177 739	-2,0
İlk el satış	28 594	23 476	21,8	53 857	51 006	5,6
İkinci el satış	65 308	56 555	15,5	120 353	126 731	-5,0

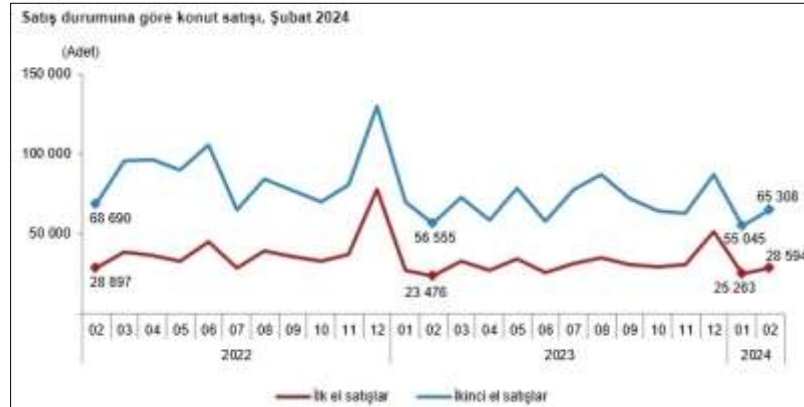
Konut satışları Ocak-Şubat döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,0 azalışla 174 bin 210 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına

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

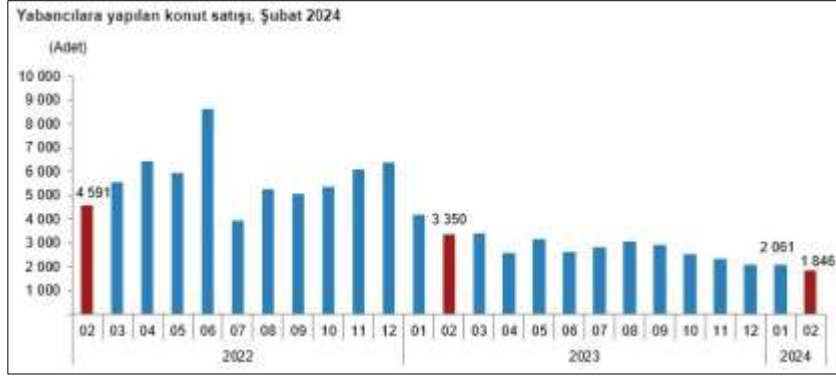
göre %49,1 azalış göstererek 8 bin 827 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %9,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %56,1 azalışla 14 bin 742 oldu. Şubat ayındaki ipotekli satışların 2 bin 60'ı, 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. (TUIK)



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. (TUIK)



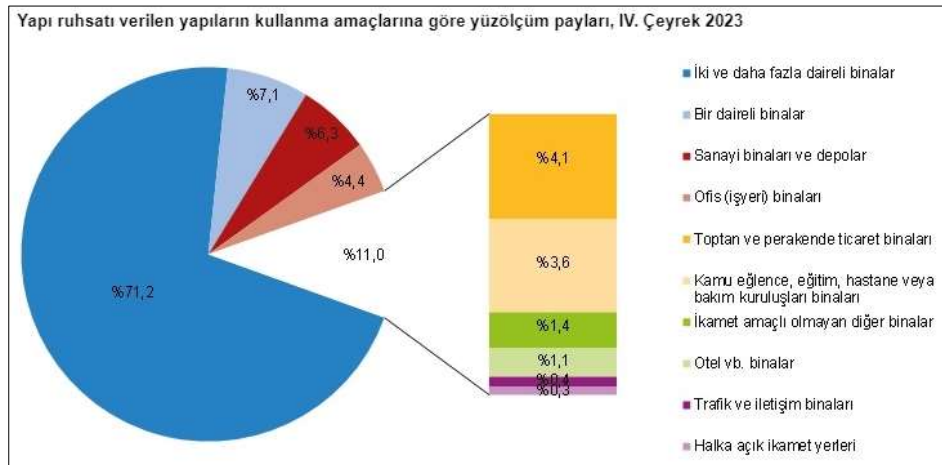
Yabancılara yapılan konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %44,9 azalarak bin 846 oldu. Şubat ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,0 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 691 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u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



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 m<sup>2</sup> iken; bunun 33,7 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 12,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 13,8 milyon m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,3 milyon m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> iken; bunun 21,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 8,5 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 7,7 milyon m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,2 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli binalar izledi. (TUİK)



Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	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
2022	IV	30 686	29,7	208 113	18,6	42 117 746	17,6
		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
2023	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
		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
2023	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 563,48m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerine bodrum, zemin, 1 normal kattan oluşmakta olup, ayrıntılı betonarme yapı tarzında yapılmış "Halkbank Şubesi" olarak kullanılan bir yapıdır. Ekspertize konu taşınmaz onaylı mimari projesine göre brüt: 545 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

**1. Bodrum Kat;** projesine göre salon, 3 depo, ısıtma merkezi, yakıt deposu, teras düzeninde yaklaşık 205 m<sup>2</sup> brüt alanlıdır. Bodrum katta sağ cepheye doğru 41 m<sup>2</sup> kontur büyümesi yapılmış ve fiili olarak 246 m<sup>2</sup> brüt alanlı hale gelmiştir.

**Zemin Kat;** projesine göre 3 oda, hol, lavabo ve giriş terası düzeninde yaklaşık 160 m<sup>2</sup> brüt alanlıdır. Fiiliyatta, ön cephede yer alan teras kapalı alana dahil edilerek 20 m<sup>2</sup> alan kazanımı sağlanmıştır. Zemin kat fiiliyatta 180 m<sup>2</sup> brüt alanlıdır.

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



**1. Normal Kat;** projesine göre 2 oda, mutfak, giriş holü ve lavabo düzeninde düzeninde yaklaşık 180 m<sup>2</sup> brüt alanlıdır. Fiiliyatta ön cephede yer alan balkon kapalı alana dahil edilmiş olup brüt alan değişmemiştir.

Taşınmaz projesine göre toplam 545 m<sup>2</sup>, fiiliyatta ise 606 m<sup>2</sup> brüt alanlıdır. Proje hilafı yapılan imalatlar için yapı kayıt belgesi alınmış olması sebebiyle yasal kabul edilmiştir. Ayrıca binanın tamamı Banka Şubesi şeklinde tasarruf edilebilmesi için ihtiyaca göre bölümlendirilmiştir. Taşınmaz 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 siva üzerine boyalıdır. Normal katların ofis, toplantı odası gibi kısımlarında zeminler laminat parke, wc, hol gibi kısımlarında ise seramik kaplamadır. Merdivenler mermer, korkuluklar alüminyum doğramadır. Bina içerisinde asansör bulunmamaktadır. 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 durumdadır.

**4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaata Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Mevcut yapı içerisinde bodrum katta yaklaşık 41 m<sup>2</sup>, zemin katta yaklaşık 20 m<sup>2</sup> alan kapalı alana dahil edilmiş olup söz konusu alan imar barışı kapsamında yapı kayıt belgesi alınarak yasallaştırılmıştır. Mevcutta yapı kayıt belgesi, ruhsat ve yapı kullanma izin belgesine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

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

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

**4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi 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 belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

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

**(e)** “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul 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. Pazarla çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

**(h)** “Tarafların bilgilendirilmiş 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 bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konularını 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 *gerekli* 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*.

➤ Değerleme 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 sayısallaştırıldıklarına 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 Bina]**: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu ve ticari hareketliliğin daha az yoğun olduğu, 3 katlı, 380 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ticari bina 101.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 533 644 74 09

**Emsal 2 [Satılık Bina]**: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu ve ticari hareketliliğin daha çok yoğun olduğu, 3 katlı, 800 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ticari bina 320.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 533 226 66 77

**Emsal 3 [Satılık Bina]**: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, 3 katlı, 1.400 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ticari bina 480.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 243 55 22

**Emsal 4 [Satılık Bina]**: Değerleme konusu taşınmaza yakın ve ticari hareketliliğin daha az olduğu bölge de konumlu, 7 katlı, 1.200 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ticari bina 270.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 217 38 84

**Emsal 5 [Satılık Bina]**: Değerleme konusu taşınmaza yakın ve ticari hareketliliğin daha az yoğun olduğu bölge de konumlu, 4 katlı, 2.2322 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ticari bina 480.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 503 94 41

**Emsal 6 [Satılık Dükkan]**: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, 100 m<sup>2</sup> zemin kat, 100 m<sup>2</sup> birinci kat ve 100 m<sup>2</sup> ikinci kat olmak üzere 300 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 130.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin birim değeri hesaplanırken ticari kabiliyetinin düşüklüğü nedeni ile birinci ve ikinci normal katların kat birim değeri zemin kata göre 1/3 oranına indirgenmiştir. İndirgenmiş alan = 100 m<sup>2</sup> zemin kat + 100 m<sup>2</sup>/3 birinci kat + 100 m<sup>2</sup>/3 ikinci kat = ~167 m<sup>2</sup>

İlgilisi: 0 535 882 70 50

**Emsal 7 [Satılık Dükkan]**: Değerleme konusu taşınmaza yakın ve ticari hareketliliğin daha az yoğun olduğu bölgede konumlu, 120 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 58.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 212 48 76

**Emsal 8 [Satılık Dükkan]**: Değerleme konusu taşınmaza yakın ve ticari hareketliliğin daha çok yoğun olduğu bölgede konumlu, 55 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 45.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 544 904 20 02

**Emsal 9 [Satılık Dükkan]**: Değerleme konusu taşınmaza yakın ve ticari hareketliliğin daha az yoğun olduğu bölgede konumlu, 100 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 65.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 530 400 20 24

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

**Emsal 10 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın ve ticari hareketliliğin daha az yoğun olduğu bölgede konumlu, 140 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 71.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 335 65 24

**Emsal 11 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 1.200 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 1.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 532 389 98 39

**Emsal 12 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 480 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 650.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 532 768 12 09

**Emsal 13 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 990 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 800.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 533 516 00 97

**Emsal 14 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 185 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 325.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 533 057 97 51

**Emsal 15 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 285 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 280.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 541 551 40 53

**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 arsa emsalleri bulunmadığı için satılık banka binası, restoran ve kafe gibi satılık bina ve dükkan emsalleri incelenmiştir. Bu emsallerden yola çıkılarak yüzölçümü, lokasyonu, cadde/tabela durumu, ticari yoğunluğun bulunduğu cadde cephesi, vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza birim değer takdir edilmiştir.

EMSALE DÜZELTME TABLOSU ( SATILIK BİNA)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	380.00m <sup>2</sup>		800.00m <sup>2</sup>		1,400.00m <sup>2</sup>		1,200.00m <sup>2</sup>		2,322.00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	101,500,000 TL		320,000,000 TL		480,000,000 TL		270,000,000 TL		480,000,000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	267,105 TL		400,000 TL		342,857 TL		225,000 TL		206,718 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	+	25%	+	25%	+
Cadde/Tabela Şerefiyesi	30%	+	10%	-	0%	+	15%	+	15%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	10%	+	0%	+	0%	+	10%	+	10%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	5%	-	0%	-	5%	+	5%	+	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	347,237 TL		340,000 TL		342,857 TL		337,500 TL		289,406 TL	
Ortalama Birim fiyat	331,400TL/m <sup>2</sup>									

Bölgedeki emlakçılar ile yapılan görüşmede benzer nitelikli taşınmazlarda genelde pazarlık payının %3-10 oranında değiştiği bilgisi alınmıştır.

E1, taşınmaz il aynı cadde üzerinde konumlu olmasına karşın değerlendirme konusu taşınmazın ticari sirkülasyonun daha yoğun olduğu bölge de olmasından dolayı +%30 Cadde/Tabela şerefiye uygulanmıştır. Ayrıca taşınmazın yapı kalitesi daha iyi olmasından dolayı da +% 10 yapı kalitesi şerefiyesi uygulanmıştır. Emsal taşınmazın yüzölçümü değerlendirme konusu taşınmaza göre daha küçük olduğundan -%5 yüzölçüm şerefiyesi uygulanmıştır. E2, değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı cadde (Nispetiye Caddesi) üzerinde konumlu olmasına karşın E2 taşınmazın ticari sirkülasyonun daha yoğun olduğu bölge de olmasından dolayı -%10 Cadde/Tabela şerefiye uygulanmıştır. E3, değerlendirme konusu taşınmaza göre yüzölçümü büyük olmasından dolayı +%5 yüzölçüm şerefiyesi uygulanmıştır. E4 ve E5, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha az yoğun bir cadde üzerinde konumlu olması ve cadde/tabela görünürlüğü de az olmasından dolayı konum şerefiyesi olarak +%25, cadde/tabela şerefiyesi olarakta +%15 şerefiye uygulanmıştır.

EMSALE DÜZELTME TABLOSU ( SATILIK DÜKKAN)										
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10	
Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	167.00m <sup>2</sup>		120.00m <sup>2</sup>		55.00m <sup>2</sup>		100.00m <sup>2</sup>		140.00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	130,000,000 TL		58,000,000 TL		45,000,000 TL		65,000,000 TL		71,000,000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	778,443 TL		483,333 TL		818,182 TL		650,000 TL		507,143 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	0%	-	25%	+	10%	-	10%	+	30%	+
Cadde/Tabela Şerefiyesi	5%	-	10%	+	5%	-	5%	+	10%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	10%	+	10%	+	10%	+	0%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	0%	-	5%	-	10%	-	5%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	700,599 TL		652,500 TL		654,545 TL		747,500 TL		659,286 TL	
Ortalama Birim fiyat	682,886TL/m <sup>2</sup>									

E6, değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu olmasına karşın ticari sirkülasyonun daha çok yoğun olduğu bir bölgede olduğundan -%5 cadde/tabela şerefiyesi uygulanmıştır. E7 bulunduğu cadde ve ticari yoğunluğun değerlendirme konusu taşınmaza göre daha az olmasından dolayı +%25 konum şerefiyesi, +%10 cadde/tabela şerefiyesi uygulanmıştır. Ayrıca E7 emsalinin yapısı taşınmaza göre daha eski olduğundan +%10 yapı kalitesi şerefiyesi uygulanmıştır. E7 Bulunduğu cadde ve ticari yoğunluğun değerlendirme konusu taşınmaza göre daha ok yoğun

olmasından dolayı -%10 konum şerefiyesi, -%5 cadde/tabela şerefiyesi uygulanmıştır. Ayrıca E8 emsalinin yapısı taşınmaza göre daha eski olduğundan +%10 yapı kalitesi şerefiyesi uygulanmıştır. E9 bulunduğu cadde ve ticari yoğunluğun değerlendirme konusu taşınmaza göre daha az olmasından dolayı +%10 konum şerefiyesi, +%5 cadde/tabela şerefiyesi uygulanmıştır. Ayrıca E9 emsalinin yapısı taşınmaza göre daha eski olduğundan +%10 yapı kalitesi şerefiyesi uygulanmıştır. E10 bulunduğu cadde ve ticari yoğunluğun değerlendirme konusu taşınmaza göre daha az olmasından dolayı +%30 konum şerefiyesi, +%10 cadde/tabela şerefiyesi uygulanmıştır.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN)										
İçerik	Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13		Emsal 14		Emsal 15	
Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	1,200.00m <sup>2</sup>		480.00m <sup>2</sup>		990.00m <sup>2</sup>		185.00m <sup>2</sup>		285.00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	1,500,000 TL		650,000 TL		800,000 TL		325,000 TL		280,000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	1,250 TL		1,354 TL		808 TL		1,757 TL		982 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum Şerefiyesi	20%	+	20%	+	50%	+	0%	+	50%	+
Cadde/Tabela Şerefiyesi	0%	+	0%	+	10%	+	0%	+	10%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	20%	+	20%	+	20%	+	0%	+	0%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	1,713 TL		1,855 TL		1,430 TL		1,704 TL		1,542 TL	
Ortalama Birim fiyat	1,649TL/m <sup>2</sup>									

#### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede satılık arsa bulunmadığı için benzer/farklı kullanımda olan satılık bina ve satılık dükkan emsalleri incelenmiştir. Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, Nispetiye Caddesine cepheli olması, tabela reklam potansiyelinin olması, ticari sirkülasyonun yoğun olması, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın bina birim değeri **331.400 TL/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir.

DEĞER DETAYI ( SATILIK BİNA )			
Taşınmaz	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (TL)
Etiler Şubesi	606.00	₺331,400.00	₺200,828,400
Düzeltilmiş Değer			<b>₺200,828,000.00</b>

Pazar yaklaşımı ile taşınmazın değeri **200.828.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Ayrıca bölge de yapılan satılık dükkan emsalleri üzerinden de değer tespiti yapılmıştır. Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, Nispetiye Caddesine cepheli olması, tabela reklam potansiyelinin olması, ticari sirkülasyonun yoğun olması, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın birim değeri **682.886 TL/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir. Bodrum kat ve 1.normal katın ticari kabiliyetinin zemin kata göre daha düşük olmasından dolayı zemin kata göre birim değeri indirgenmiştir. Bodrum katın birim değeri zemin katın 1/5 oranında, 1.normal katın ise zemin kat birim değerine göre 1/3 oranında indirgeme yapılmıştır.

DEĞER DETAYI ( SATILIK DÜKKAN )			
Kat	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	DEĞER (TL)
Bodrum Kat	246.00	₺136,577.20	₺33,597,991.20
Zemin	180.00	₺682,886.00	₺122,919,480.00
1.Kat	180.00	₺227,628.67	₺40,973,160.00
TOPLAM			<b>₺197,491,000.00</b>

Pazar yaklaşımı ile taşınmazın değeri **197.491.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.



Yapılan emsal incelemeleri ve elde edilen veriler ile değerlendirme konusu taşınmazın bina niteliğinde olması ve bölgede benzer nitelikli yapıların bina olarak satılmasından dolayı değerlendirme konusu taşınmaza satılık bina emsalleri üzerinden nihai değer takdir edilmiştir.

Sonuç olarak Pazar yaklaşımı ile taşınmazın nihai değeri **200.828.000,00 TL** olarak 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**

Değerleme konusu taşınmaz için bölgede yapılan emsal incelemesinde satılık arsa emsaline ulaşılamamıştır. Benzer nitelikte ticari satılık bina ve satılık dükkan emsalleri incelenmiş olup detaylı açıklama yukarıda belirtilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın birim değer tespitinde güncel piyasa koşullarındaki maliyetler baz alınarak değerlendirilmiştir. Bu sebeple yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmamıştır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmaz için yapı kalitesi ve kullanılan yapı malzemeleri göz önünde bulundurularak birim değer takdirinde bulunulmuştur. Değerleme konusu taşınmaz banka şubesi kullanılmakta olup gereken yasal izinler göz önüne alınarak yapı birim maliyeti olarak 25.000 TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir. Binanın ekonomik ömrünü göz önünde bulundurularak birim değer de %10 yıpranma payı düşürülmüştür.

### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Değerleme konusu taşınmaz için bölgede yapılan emsal incelemesinde satılık arsa emseline ulaşamamıştır. Benzer nitelikte ticari satılık bina ve satılık dükkan emsalleri incelenmiş olup detaylı açıklama yukarıda belirtilmiştir.

### **Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri**

Sigortaya esas yapı değeri; yapı ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde belirtilen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir. Taşınmaz iskan ve ruhsat belgesinde 4B yapı sınıfına sahiptir. Bu sebeple sigorta esas yapı değeri 4B yapı sınıfı birim değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

<b>Sigortaya Esas Değer</b>			
<b>Taşınmaz</b>	<b>Kullanım Alanı (m2)</b>	<b>Birim Değer (TL/m2)</b>	<b>Sigorta Değeri (TL)</b>
Etiler Şubesi	606,00	₺17.400	₺10.544.400

### **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 getirisini kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. 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, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### → Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

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

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde benzer işyerleri için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 31 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre bölgedeki işyerleri için kapitalizasyon oranı 0,32 (%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						
Alanı (m <sup>2</sup> )	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri(TL)	Kapitalizasyon Oranı	DEĞER (TL)
Bodrum Kat	246.00	₺329.80	₺81,130.80	₺973,569.60	3.20%	₺30,424,050.00
Zemin Kat	180.00	₺1,649.00	₺296,820.00	₺3,561,840.00	3.20%	₺111,307,500.00
1.Kat	180.00	₺549.67	₺98,940.00	₺1,187,280.00	3.20%	₺37,102,500.00
<b>TOPLAM</b>			<b>₺477,000.00</b>	<b>₺5,722,689.60</b>		<b>₺178,834,000.00</b>

Sonuç olarak gelir yaklaşımına göre söz konusu taşınmaz için kira değeri tespit edilmiş ve piyasa değeri için düzeltilmiş olarak **178.834.000,00 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 1.200-1.700 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu pazar yaklaşımı başlığı altında verilen emsal açıklamalarında belirtilmiştir. Raporu konu taşınmazın konumlandığı cadde, cephe genişliği, iç yapı özellikleri dikkate alınarak gerekli şerefiye düzeltmeleri yapılmış ve aylık **1.649 TL/m<sup>2</sup>** birim değer takdirinde bulunulmuştur. Nihai olarak taşınmazın aylık kira bedeli **477.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Pazar yaklaşımı başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazın 1. kat ve bodrum kat kullanım alanının birim değeri kira değerinin takdiri aşamasında da farklılaştırılmıştır.

##### **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 değerlendirilmiştir.

#### **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 Bulunmadığına 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 ev 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 neticesinde bu durumun mevcut portföy için herhangi bir olumsuzluk oluşturmayacağı düşünülmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki niteliğiyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi ve Etiler Mahallesi, 578 Ada 3 numaralı parselde bulunan "Kargir Ev" 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 bulundurularak yapılmıştır.

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

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

Rakamla; **200.828.000,00-TL** ve Yazıyla **İkiyüzmilyonsekiyüzyirmisekizbin Türk Lirası** dır.

*%20 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 240.993.600,00-TL dir.*

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla kanaat getirilen ve takdir edilen aylık piyasa kira değeri **477.000,00-TL/Ay'**dır.

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 bulgulara 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