

**İSTANBUL İLİ, ATAŞEHİR İLÇESİ, KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ,
3332 ADA 24 PARSELDE B BLOK İÇİNDE BULUNAN TAŞINMAZLARIN
DEĞERLEME RAPORU**



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

**Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16
Çankaya / ANKARA**



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	6
1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	6
1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
1.4 RAPORUN KAPSAMI.....	7
1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
2. RAPOR BİLGİLERİ.....	7
3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	8
3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
3.2 UYGUNLUK BEYANI.....	8
4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	10
4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	10
4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	13
5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	13
5.1 İMAR BİLGİLERİ.....	13
5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	14
5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	15
6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ	15
7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR	15
8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ.....	16
9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	16
10. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	21
10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	21
10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	21
10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	21
10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	21
10.5 YASAL KISITLAMALAR.....	21
11. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME	22
12. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME.....	22
13. SONUÇ GÖRÜŞ.....	22
14. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	22
15. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	23
15.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	23
15.2 SEKTÖREL VERİLER.....	25

15.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	27
16.	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	29
13.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	29
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	29
13.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	29
14	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	30
14.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	30
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	30
14.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	30
15	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	31
15.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	31
15.2	MALİYET YÖNTEMİ	31
15.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	32
15.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	32
15.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	32
15.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	32
15.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI	41
16	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	45
17	EKSPERİN KANAATI	45
18	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI.....	45
19	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	52
20	DEĞERLEME VE SONUÇ.....	52
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	52
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	53

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
TALEP TARİHİ	10.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	31.01.2022
DEĞERLEME TARİHİ	12.10.2022
RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO	01.11.2022 2022-OZL-175
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada 24 parsel numaralı “BETONARME BİNA VE ARSASI” niteliğindeki ana gayrimenkulde B Blok içerisindeki 105 adet bağımsız bölümün piyasa değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” hükmüne binaen, 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.
PROJE ADI	Ataşehir Finans Kule
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
PARSEL ALANI	7.999,46 m ² (A ve B Blok için toplam alan) A Blok Ataşehir Belediye Binası B Blok Halkbank Genel Müdürlüğü
HALK GYO MÜLKİYETİNE DÜŞEN PARSEL ALANI	3.948,73 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİK	Betonarme Bina ve Arsası
İMAR DURUMU	Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parsel, 14.08.2009-02.10.2009 Tasdik Tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 3332 Ada, 3359 Ada 1 Parseller İle 3362 Ada 1 Parselin Doğusunda Yer Alan Yol, Otopark ve Park Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında kapsamında H:Serbest İrtifalı, Belediye Hizmet alanında kalmakta olup, plan notuna istinaden avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Parselde toplam inşaat alanının %50 sini geçmeyecek şekilde ticaret ve hizmet birimleri yer alabilecek ve bina oturumu avan proje ile belirlenecektir. Konu parselin herhangi bir terkinin bulunmadığı belirtilmiş olup, konumu imar paftası üzerinden teyit edilmiştir. Yapılaşmanın H:Serbest irtifalı olması nedeni ile yeni yükseklik planlarının tadilatı olacağı ve bu neden ile parsel üzerinde bu tadilat onaylanmadan uygulama yapılamayacağı öğrenilmiştir.
BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	105 (13 Adet Dükkan + 92 Adet Ofis)
KAT SAYISI	4 Bodrum Kat + Zemin Kat + 24 Normal Kat
İNŞAAT ALANI	31.619,48 m ²
TOPLAM SATILABİLİR ALAN	23.992 m ²

TOPLAM DÜKKAN ALANI	8.973 m ²
TOPLAM OFİS ALANI	15.019 m ²
BİRİM SATIŞ DEĞERİ	52.100.-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	166,72.-TL/m ²
KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI	Pazar Yaklaşımı
KISITLAYICI DURUMLAR	Parsel üzerinde yapılaşmanın H:Serbest irtifalı olması nedeni ile yeni yükseklik planlarının tadilatı olacağı ve bu neden ile parsel üzerinde bu tadilat onaylanmadan uygulama yapılamayacağı öğrenilmiştir.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 01.11.2022 TARİHLİ (KDV HARİÇ) TOPLAM DEĞER	Konu mülkler için 1.250.000.000,00 -TL Ve Yazıyla (Birmilyarikiyüzellimilyon-Türk Lirası)
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 01.11.2022 TARİHLİ (KDV DAHİL) TOPLAM DEĞER	1.475.000,000,00 –TL ve yazıyla (Birmilyardörtüyüzetmişbeşmilyon - Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	SİNEM BİLSEL (SPK Lisans No: 406345)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No:404959)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret Sicil 372903

Telefon 0 312 442 9 444

e-posta/Web :www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4

No:13-14-15-16 Çankaya /ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu / İSTANBUL

Şirket Amacı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, Türkiye ekonomisi için değer yaratmak, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına 18.10.2010 tarihinde faaliyete geçmiştir. Öncelikli hedefimiz hissedarlarımız için paylaşılabılır ve büyüyen değerler yaratmaktır. Şubat 2013 tarihinde halk arz olan Şirketimiz, Borsa İstanbul'da "HLGYO" kodu ile işlem görmektedir.

Sermayesi: : 1.570.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada 24 parsel numaralı "BETONARME BİNA VE ARSASI" niteliğindeki ana gayrimenkulde, B Blok içerisindeki 105 adet bağımsız bölümün piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

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.

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için rapor hazırlanmıştır.

Rapor Tarihi ve Numarası : -
Takdir Edilen Değer : -
Raporu Hazırlayanların
Ad ve Soyadları : -
: -
Sorumlu Değerleme Uzmanının
Adı ve Soyadı : -

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 01.11.2022 – 2022/OZL/175

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Sinem BİLSEL (Spk Lisans No: 406345)
: Uygur ZAIM (Spk Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı :Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 12.10.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası : 31.01.2022

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:
Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkler ile ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev

alanların değeri yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.

- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4. GAYRİMENKULLERİN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ

İl	İSTANBUL	Mevkii	-
İlçe	ATAŞEHİR	Pafta	G22a03a1a
Bucak	-	Ada	3332
Mahalle	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Parsel	24
Sokak	-	Yüzölçümü	7.999,46 m ²
Bağımsız Bölüm Niteliği	EK LİSTE 1	Blok ve Bağımsız Bölüm No	EK LİSTE 1
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Ana Taşınm az Niteliği	BETONARME BİNA VE ARSASI
<input checked="" type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

EK LİSTE 1								
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BLOK	KAT	NİTELİĞİ	TAŞINMAZ ID	UAVT	ÇİLT	SAYFA	ARSA PAYI
1	B	ZEMİN KAT	DÜKKAN	53541371	2510546480	423	41830	22/8000
2	B	ZEMİN KAT	DÜKKAN	53541372	1963367451	423	41831	10/8000
3	B	ZEMİN KAT	DÜKKAN	53541373	1381686268	423	41832	19/8000
4	B	ZEMİN KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	53541374	1864069040	423	41833	19/8000
5	B	ZEMİN KAT	DÜKKAN	53541375	1852069440	423	41834	20/8000
6	B	ZEMİN KAT	DÜKKAN	53541376	3418619288	423	41835	13/8000
7	B	ZEMİN KAT	DÜKKAN	53541377	2405250263	423	41836	19/8000
8	B	ZEMİN KAT	DÜKKAN	53541378	2581346562	423	41837	18/8000
9	B	1. KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	53541379	2383650963	423	41838	53/8000
10	B	1. KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	53541380	2960233555	423	41839	55/8000
11	B	1. KAT	DÜKKAN	53541381	2761639067	423	41840	38/8000
12	B	1. KAT	DÜKKAN	53541382	2133760229	423	41841	84/8000
13	B	1. KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	53541383	3703609739	423	41842	83/8000
14	B	2. KAT	OFİS	53541384	3538613773	423	41843	38/8000
15	B	2. KAT	OFİS	53541385	1982866806	423	41844	38/8000
16	B	2. KAT	OFİS	53541386	2679143103	423	41845	38/8000
17	B	2. KAT	OFİS	53541387	2332053939	423	41846	38/8000
18	B	3. KAT	OFİS	53541388	2569945369	423	41847	38/8000
19	B	3. KAT	OFİS	53541389	1973566100	423	41848	38/8000
20	B	3. KAT	OFİS	53541390	1990666719	423	41849	38/8000
21	B	3. KAT	OFİS	53541391	1081694117	423	41850	38/8000
22	B	4. KAT	OFİS	53541392	2333853873	423	41851	38/8000
23	B	4. KAT	OFİS	53541393	1906369358	423	41852	38/8000
24	B	4. KAT	OFİS	53541394	3073029807	423	41853	38/8000
25	B	4. KAT	OFİS	53541395	3419216803	423	41854	38/8000
26	B	5. KAT	OFİS	53541396	2493750174	423	41855	38/8000
27	B	5. KAT	OFİS	53541397	1384083778	423	41856	38/8000
28	B	5. KAT	OFİS	53541398	2738838701	423	41857	38/8000
29	B	5. KAT	OFİS	53541399	3258122724	423	41858	38/8000
30	B	6. KAT	OFİS	53541400	1849070964	423	41859	38/8000
31	B	6. KAT	OFİS	53541401	1631877881	423	41860	38/8000
32	B	6. KAT	OFİS	53541402	3762406589	423	41861	38/8000
33	B	6. KAT	OFİS	53541403	2524946775	423	41862	38/8000
34	B	7. KAT	OFİS	53541404	1471083129	423	41863	38/8000
35	B	7. KAT	OFİS	53541405	3193923418	423	41864	38/8000
36	B	7. KAT	OFİS	53541406	2349154464	423	41865	38/8000
37	B	7. KAT	OFİS	53541407	2755340995	423	41866	38/8000
38	B	8. KAT	OFİS	53541408	1405384106	423	41867	38/8000
39	B	8. KAT	OFİS	53541409	1001896369	423	41868	38/8000
40	B	8. KAT	OFİS	53541410	1131192526	423	41869	38/8000
41	B	8. KAT	OFİS	53541411	3928300452	423	41870	38/8000
42	B	9. KAT	OFİS	53541412	1098493354	423	41871	38/8000
43	B	9. KAT	OFİS	53541413	2098360080	423	41872	38/8000

44	B	9. KAT	OFİS	53541414	2770640825	423	41873	38/8000
45	B	9. KAT	OFİS	53541415	2389950649	423	41874	38/8000
46	B	10.KAT	OFİS	53541416	1062194764	423	41875	38/8000
47	B	10.KAT	OFİS	53541417	1117994051	423	41876	38/8000
48	B	10.KAT	OFİS	53541418	3408418535	423	41877	38/8000
49	B	10.KAT	OFİS	53541419	2871134793	423	41878	38/8000
50	B	11.KAT	OFİS	53541420	3799605005	423	41879	38/8000
51	B	11.KAT	OFİS	53541421	1652275460	423	41880	38/8000
52	B	11.KAT	OFİS	53541422	3324122427	423	41881	38/8000
53	B	11.KAT	OFİS	53541423	2498547658	423	41882	38/8000
54	B	12.KAT	OFİS	53541424	3689209025	423	41883	38/8000
55	B	12.KAT	OFİS	53541425	2929033377	423	41884	38/8000
56	B	12.KAT	OFİS	53541426	2730742224	423	41885	38/8000
57	B	12.KAT	OFİS	53541427	1139893323	423	41886	38/8000
58	B	13.KAT	OFİS	53541428	1289587949	423	41887	38/8000
59	B	13.KAT	OFİS	53541429	2691740431	423	41888	38/8000
60	B	13.KAT	OFİS	53541430	3754305344	423	41889	38/8000
61	B	13.KAT	OFİS	53541431	2218658330	423	41890	38/8000
62	B	14.KAT	OFİS	53541432	1376284038	423	41891	38/8000
63	B	14.KAT	OFİS	53541433	3728206156	423	41892	38/8000
64	B	14.KAT	OFİS	53541434	3021432483	423	41893	38/8000
65	B	14.KAT	OFİS	53541435	3750706719	423	41894	38/8000
66	B	15.KAT	OFİS	53541436	3343318824	423	41895	38/8000
67	B	15.KAT	OFİS	53541437	3320488370	423	41896	38/8000
68	B	15.KAT	OFİS	53541438	1594679571	423	41897	38/8000
69	B	15.KAT	OFİS	53541439	1707473938	423	41898	38/8000
70	B	16.KAT	OFİS	53541440	3903401291	423	41899	38/8000
71	B	16.KAT	OFİS	53541441	3888400185	423	41900	38/8000
72	B	16.KAT	OFİS	53541442	1082296672	423	41901	38/8000
73	B	16.KAT	OFİS	53541443	1006999187	424	41902	38/8000
74	B	17.KAT	OFİS	53541444	1096995079	424	41903	38/8000
75	B	17.KAT	OFİS	53541445	3919600746	424	41904	38/8000
76	B	17.KAT	OFİS	53541446	1467783302	424	41905	38/8000
77	B	17.KAT	OFİS	53541447	1985866878	424	41906	38/8000
78	B	18.KAT	OFİS	53541448	3637309638	424	41907	38/8000
79	B	18.KAT	OFİS	53541449	3809203551	424	41908	38/8000
80	B	18.KAT	OFİS	53541450	3511914438	424	41909	38/8000
81	B	18.KAT	OFİS	53541451	1991266253	424	41910	38/8000
82	B	19.KAT	OFİS	53541452	2657542102	424	41911	38/8000
83	B	19.KAT	OFİS	53541453	2125059564	424	41912	38/8000
84	B	19.KAT	OFİS	53541454	3135725392	424	41913	38/8000
85	B	19.KAT	OFİS	53541455	2272057031	424	41914	38/8000
86	B	20.KAT	OFİS	53541456	2900233251	424	41915	38/8000
87	B	20.KAT	OFİS	53541457	1439882885	424	41916	38/8000
88	B	20.KAT	OFİS	53541458	1441381868	424	41917	38/8000
89	B	20.KAT	OFİS	53541459	1690375447	424	41918	38/8000
90	B	21.KAT	OFİS	53541460	1276988720	424	41919	38/8000
91	B	21.KAT	OFİS	53541461	3733905966	424	41920	38/8000
92	B	21.KAT	OFİS	53541462	2659343657	424	41921	38/8000
93	B	21.KAT	OFİS	53541463	3907601854	424	41922	38/8000
94	B	22.KAT	OFİS	53541464	2388450823	424	41923	38/8000
95	B	22.KAT	OFİS	53541465	2713941165	424	41924	38/8000
96	B	22.KAT	OFİS	53541466	3106629276	424	41925	38/8000
97	B	22.KAT	OFİS	53541467	1700273277	424	41926	38/8000
98	B	23.KAT	OFİS	53541468	1888369194	424	41927	38/8000
99	B	23.KAT	OFİS	53541469	1408985099	424	41928	38/8000
100	B	23.KAT	OFİS	53541470	1750072025	424	41929	38/8000
101	B	23.KAT	OFİS	53541471	1871268403	424	41930	38/8000
102	B	24.KAT	OFİS	53541472	2654244389	424	41931	38/8000
103	B	24.KAT	OFİS	53541473	3446515144	424	41932	38/8000
104	B	24.KAT	OFİS	53541474	2494646744	424	41933	38/8000
105	B	24.KAT	TERAS KATTA ODASI OLAN OFİS	53541475	1126993904	424	41934	38/8000

4.2 GAYRİMENKULLERİN ADRES BİLGİLERİ

Barbaros Mahallesi, Şebboy Sokak, Halkbank Genel Müdürlük Binası, No: 4/1 (1-105 Nolu BB'ler) Ataşehir/İstanbul

5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Ataşehir Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	14.08.2009-02.10.2009
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	Serbest
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	-	-
İNŞAAT NİZAMI	-	-	-
LEJANT	Belediye Hizmet Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	13.10.2022 ve -
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR	Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parsel, 14.08.2009-02.10.2009 Tasdik Tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 3332 Ada, 3359 Ada 1 Parseller İle 3362 Ada 1 Parselin Doğusunda Yer Alan Yol, Otopark ve Park Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında kapsamında H:Serbest İrtifalı, Belediye Hizmet alanında kalmakta olup, plan notuna istinaden avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Parselde toplam inşaat alanının %50 sini geçmeyecek şekilde ticaret ve hizmet birimleri yer alabilecek ve bina oturumu avan proje ile belirlenecektir. Konu parselin herhangi bir terkinin bulunmadığı belirtilmiş olup, konumu imar paftası üzerinden teyit edilmiştir. Yapılaşmanın H:Serbest irtifalı olması nedeni ile yeni yükseklik planlarının tadilatı olacağı ve bu neden ile parsel üzerinde bu tadilat onaylanmadan uygulama yapılamayacağı öğrenilmiştir. Taşınmazlar belediye sınırları içerisindedir.		

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Web Tapu Sisteminden yapılan incelemelerde söz konusu parsel üzerindeki B Blok için hazırlanmış 10.06.2020 tarih bila sayılı projeye ulaşılmış ve incelenmiştir.
RUHSAT TARİH VE NO	Ataşehir Belediyesi arşivinde, parsel üzerindeki B Blok isimli yapı ile ilgili 10.01.2011 tarih 1/21-1 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 26.08.2011 tarih 8/52-1 sayılı tadilat ruhsatı olduğu görülmüştür.
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	Ataşehir Belediyesi arşivinde, parsel üzerindeki B Blok isimli yapı ile ilgili 12.06.2012 tarih 12/130 sayılı (105 bb (92 ofis+13 dükkan) 31.619,48 m2 inşaat alanı, 5+24=29 Kat, 5A yapı sınıfı) yapı kullanma izin belgesi olduğu da görülmüştür. Ayrıca B Blok içindeki tüm bağımsız bölümlere ayrı ayrı olmak üzere 22.12.2018 tarihli yapı kayıt belgeleri alındığı belirlenmiştir.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	B Blok isimli yapı projesine uygun olup mevcut yerinde 10.06.2020 tarihli onaylı projeye ve yapı kayıt belgelerine aykırı bir durum bulunmamaktadır.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?	B Blok içinde bulunan bağımsız bölümler projeye uygun olup mevcut yerinde 10.06.2020 tarihli onaylı projeye ve yapı kayıt belgelerine aykırı bir durum bulunmamaktadır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI YIKIM KARARI BİLGİSİ	Konu mülklerin yer aldığı parselin doğruluğu Ataşehir Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Ataşehir Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemede, imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz tutanak, ruhsat iptali veya yıkım kararına rastlanılmamıştır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Parsel üzerinde yer alan yapı "Yapı Denetim Kanunu" öncesi inşa edilmiştir.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Konu mülklerin de içinde bulunduğu B Bloğa ait C Sınıf performanslı Enerji Kimlik Belgesi olduğu öğrenilmiştir. Belge görseline ulaşılamamıştır.
EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJESİNE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI	Web Tapu Sisteminden yapılan incelemelerde söz konusu parsel üzerindeki B Blok için hazırlanmış 10.06.2020 tarih bila sayılı projeye ulaşılmış ve incelenmiştir. Taşınmazların kıymeti bahse konu proje yardımı ile takdir edilmiştir. Belediye ve Tapu Dairesinde daha güncel bir proje bulunmamaktadır.

**DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN
FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ**

**5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ
YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA**

Ataşehir Belediyesi imar dosyasında herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı görülmüştür.

6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

YAPI CİNSİ

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığıma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
--	--	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

MEVCUT TESİSATLAR

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz
--	--	---	--	---	--

ISITMA SİSTEMLERİ

<input checked="" type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input checked="" type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
---	--------------------------------	---	-------------------------------	--	--

YAPI NİZAMI

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkan	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

SOSYAL DONATI ALANLARI

<input type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input checked="" type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input checked="" type="checkbox"/> GÜVENLİK
---	---	--------------------------------------	--------------------------------	--

YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
5/A	12	4 bodrum, zemin kat, 24 normal kat (29 Kat)	105 Bağımsız Bölüm	1. Derece

**7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE
AYKIRILIKLAR**

Taşınmazların konumu, Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yer alan imar paftasından ve TKGM parsel sorgu uygulaması üzerinden teyit edilmiştir. Tapu kayıtlarına göre B Blok isimli yapıda zemin kattaki dükkan hacimleri Halkbank Ataşehir Şubesi, restoran ve cafe olarak, normal katlardaki ofis nitelikli taşınmazlar ise Halkbank Genel Müdürlük Binası olarak kullanılmaktadır. Mevcut yerinde 10.06.2020 tarihli onaylı projeye ve yapı kayıt belgelerine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 3332 Ada 24 Parsel numaralı ana taşınmaz 7.999,46 m2 alanlı ve Betonarme Bina ve Arsası niteliklidir. Parsel üzerinde , web tapu sisteminden incelenen 10.06.2020 tarih bila sayılı projeye göre A ve B Blok olarak isimlendirilmiş 2 adet blok bulunmaktadır. Projesin de ve yerinde A Blok parselin güneybatı cephesinde, B Blok ise parselin kuzeybatı cephesinde konumludur. Mevcut yerinde A Blok isimli yapının 4 kapı numarası ile Ataşehir Belediye Binası olarak, B Blok isimli yapının ise 4/1 kapı numarası ile Halkbank Ataşehir Şubesi ve Halkbank Genel Müdürlüğü olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar parsel üzerindeki B Blok içerisinde konumludur. 10.06.2020 tarih bila sayılı projeye göre B Blok isimli yapı, 4 bodrum, zemin kat, 24 normal katlıdır. Projeye göre yapının 4. ve 3.bodrum katlarında otopark ve depolar, 2.bodrum katında otopark ve teknik hacimler, 1.bodrum katında otopark ve mekanik alanlar, zemin katında 7 adet dükkan , 1 adet asma katlı dükkan ve teknik alanlar, 1.normal katında 2 adet dükkan, 3 adet asma katlı dükkan , diğer tüm normal katlarında 4 er adet ofis , 23.normal katta ise 1 adet teras katta odası olan ofis olmak üzere yapıda toplam 105 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu binada merdiven, hol zemini mermer ve granit kaplama olup duvarları alçı sıva üzeri plastik boyadır. Bina dış cepheleri alüminyum giydirme cephe kaplamalıdır. Söz konusu taşınmazların bulunduğu binaya giriş zemin kattan ve kuzeydoğu cepheden güvenli geçiş ile sağlanmaktadır. Taşınmazların bulunduğu binada onaylı projesine göre 4 adet asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

9. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

1 nolu bağımsız bölüm; incelenen B Blok projesine göre zemin katta ve bina girişine göre en sağda konumlu taşınmazdır. Tapu kayıtlarında dükkan nitelikli olan taşınmaz , projesine göre zemin ve asma kat hacimlerinden oluşan bir dükkandır. Taşınmaz projesine göre zemin kat seviyesinde brüt 610 m2 alanlı, asma kat seviyesinde ise brüt 530 m2 alanlıdır. Taşınmaz projesine göre toplamda brüt 1140 m2 alanlı asma katlı dükkandır.

2 nolu bağımsız bölüm; incelenen B Blok projesine göre zemin katta ve bina girişine göre sağdan ikinci sırada konumlu taşınmazdır. Tapu kayıtlarında dükkan nitelikli olan taşınmaz , projesine göre 1.bodrum ve zemin kat hacimlerinden oluşan bir dükkandır. Taşınmaz projesine göre 1.bodrum kat seviyesinde brüt 49 m2 alanlı, zemin kat seviyesinde ise brüt 26 m2 alanlıdır. Taşınmaz projesine göre toplamda brüt 75 m2 alanlı ters dubleks dükkandır.

3 nolu bağımsız bölüm; incelenen B Blok projesine göre zemin katta ve bina girişine göre sağdan üçüncü sırada konumlu taşınmazdır. Tapu kayıtlarında dükkan nitelikli olan taşınmaz , projesine göre 1.bodrum, zemin ve asma kat hacimlerinden oluşan bir dükkandır. Taşınmaz projesine göre 1.bodrum kat seviyesinde brüt 503 m2 alanlı, zemin kat seviyesinde brüt 412 m2 alanlı, asma kat seviyesinde ise brüt 231 m2 alanlıdır. Taşınmaz projesine göre toplamda brüt 1146 m2 alanlı bodrum katlı , asma katıda olan dükkandır.

4 nolu bağımsız bölüm; incelenen B Blok projesine göre zemin katta ve bina girişine göre sağdan dördüncü sırada konumlu taşınmazdır. Tapu kayıtlarında asma katlı dükkan nitelikli olan taşınmaz , projesine göre 1.bodrum, zemin ve asma kat hacimlerinden oluşan bir dükkandır. Taşınmaz projesine göre 1.bodrum kat seviyesinde brüt 352 m2 alanlı, zemin kat seviyesinde brüt 352 m2 alanlı, asma kat seviyesinde ise brüt 296 m2 alanlıdır. Taşınmaz projesine göre toplamda brüt 1000 m2 alanlı bodrum katlı , asma katıda olan dükkandır.

5 nolu bağımsız bölüm; incelenen B Blok projesine göre zemin katta ve bina girişine göre sağdan beşinci sırada konumlu taşınmazdır. Tapu kayıtlarında dükkan nitelikli olan taşınmaz , projesine göre 1.bodrum, zemin ve asma kat hacimlerinden oluşan bir dükkandır. Taşınmaz projesine göre 1.bodrum kat seviyesinde brüt 724 m2 alanlı, zemin kat seviyesinde brüt 682 m2 alanlı, asma kat seviyesinde ise brüt 537 m2 alanlıdır. Taşınmaz projesine göre toplamda brüt 1943 m2 alanlı bodrum katlı , asma katıda olan dükkandır.

6 nolu bağımsız bölüm; incelenen B Blok projesine göre zemin katta ve bina girişine göre sol ön köşede konumlu taşınmazdır. Tapu kayıtlarında dükkan nitelikli olan taşınmaz , projesine göre 1.bodrum, zemin ve asma kat hacimlerinden oluşan bir dükkandır. Taşınmaz projesine göre 1.bodrum kat seviyesinde brüt 550 m2 alanlı, zemin kat seviyesinde brüt 520 m2 alanlı, asma kat seviyesinde ise brüt 396 m2 alanlıdır. Taşınmaz projesine göre toplamda brüt 1466 m2 alanlı bodrum katlı , asma katıda olan dükkandır.

7 nolu bağımsız bölüm; incelenen B Blok projesine göre zemin katta ve bina girişine göre sol yan ortada konumlu taşınmazdır. Tapu kayıtlarında dükkan nitelikli olan taşınmaz , projesine göre 1.bodrum, zemin ve asma kat hacimlerinden oluşan bir dükkandır. Taşınmaz projesine göre 1.bodrum kat seviyesinde brüt 147 m2 alanlı, zemin kat seviyesinde brüt 147 m2 alanlı, asma kat seviyesinde ise brüt 76 m2 alanlıdır. Taşınmaz projesine göre toplamda brüt 370 m2 alanlı bodrum katlı , asma katıda olan dükkandır.

8 nolu bağımsız bölüm; incelenen B Blok projesine göre zemin katta ve bina girişine göre sol arka köşe tarafta konumlu taşınmazdır. Tapu kayıtlarında dükkan nitelikli olan taşınmaz , projesine göre zemin ve asma kat hacimlerinden oluşan bir dükkandır. Taşınmaz projesine göre zemin kat seviyesinde brüt 145 m2 alanlı, asma kat seviyesinde ise brüt 75 m2 alanlıdır. Taşınmaz projesine göre toplamda brüt 220 m2 alanlı asma katlı dükkandır.

9 nolu bağımsız bölüm; incelenen B Blok projesine göre 1.normal katta ve bina girişine göre arka tarafta konumlu taşınmazdır. Tapu kayıtlarında asma katlı dükkan nitelikli olan taşınmaz projesine göre 1.normal katta konumlu brüt 206 m2 alanlı dükkandır.

10 nolu bağımsız bölüm; incelenen B Blok projesine göre 1.normal katta ve bina girişine göre sol yan orta tarafta konumlu taşınmazdır. Tapu kayıtlarında asma katlı dükkan nitelikli olan taşınmaz , projesine göre 1.normal kat ve asma kat hacimlerinden oluşan bir dükkandır. Taşınmaz projesine göre 1.normal kat seviyesinde brüt 221 m2 alanlı, asma kat seviyesinde ise brüt 77 m2 alanlıdır. Taşınmaz projesine göre toplamda brüt 298 m2 alanlı asma katlı dükkandır.

11 nolu bağımsız bölüm; incelenen B Blok projesine göre 1.normal katta ve bina girişine göre arka ortada konumlu taşınmazdır. Tapu kayıtlarında dükkan nitelikli olan taşınmaz , projesine göre 1.normal kat ve asma kat hacimlerinden oluşan bir dükkandır. Taşınmaz projesine göre 1.normal kat seviyesinde brüt 159 m2 alanlı, asma kat seviyesinde ise brüt 107 m2 alanlıdır. Taşınmaz projesine göre toplamda brüt 266 m2 alanlı asma katlı dükkandır.

12 nolu bağımsız bölüm; incelenen B Blok projesine göre 1.normal katta ve bina girişine göre sol ön köşe tarafta konumlu taşınmazdır. Tapu kayıtlarında dükkan nitelikli olan taşınmaz , projesine göre 1.normal kat ve asma kat hacimlerinden oluşan bir dükkandır. Taşınmaz projesine göre 1.normal kat seviyesinde brüt 261 m2 alanlı, asma kat seviyesinde ise brüt 154 m2 alanlıdır. Taşınmaz projesine göre toplamda brüt 415 m2 alanlı asma katlı dükkandır.

13 nolu bağımsız bölüm; incelenen B Blok projesine göre 1.normal katta ve bina girişine göre ön ortada konumlu taşınmazdır. Tapu kayıtlarında asma katlı dükkan nitelikli olan taşınmaz , projesine göre 1.normal kat ve asma kat hacimlerinden oluşan bir dükkandır. Taşınmaz projesine göre zemin kat seviyesinde brüt 269 m2 alanlı, 1.normal kat seviyesinde ise brüt 159 m2 alanlıdır. Taşınmaz

projesine göre toplamda brüt 428 m2 alanlı iki katlı dükkandır.

14-15-16-17 nolu bağımsız bölümler; incelenen B Blok projesine göre 2.normal katta konumlu taşınmazlardır. 14 nolu bağımsız bölüm yapının batı cephesinde, 15 nolu bağımsız bölüm yapının kuzey cephesinde, 16 nolu bağımsız bölüm yapının doğu cephesinde, 17 nolu bağımsız bölüm ise yapının güney cephesinde konumludur. Tapu kayıtlarında ofis nitelikli olan taşınmazların her biri , projeye göre brüt 290 ar m2 alanlıdır.

18-19-20-21 nolu bağımsız bölümler; incelenen B Blok projesine göre 3.normal katta konumlu taşınmazlardır. 18 nolu bağımsız bölüm yapının batı cephesinde, 19 nolu bağımsız bölüm yapının kuzey cephesinde, 20 nolu bağımsız bölüm yapının doğu cephesinde, 21 nolu bağımsız bölüm ise yapının güney cephesinde konumludur. Tapu kayıtlarında ofis nitelikli olan taşınmazların her biri , projeye göre brüt 145 er m2 alanlıdır.

22-23-24-25 nolu bağımsız bölümler; incelenen B Blok projesine göre 4.normal katta konumlu taşınmazlardır. 22 nolu bağımsız bölüm yapının batı cephesinde, 23 nolu bağımsız bölüm yapının kuzey cephesinde, 24 nolu bağımsız bölüm yapının doğu cephesinde, 25 nolu bağımsız bölüm ise yapının güney cephesinde konumludur. Tapu kayıtlarında ofis nitelikli olan taşınmazların her biri , projeye göre brüt 145 er m2 alanlıdır.

26-27-28-29 nolu bağımsız bölümler; incelenen B Blok projesine göre 5.normal katta konumlu taşınmazlardır. 26 nolu bağımsız bölüm yapının batı cephesinde, 27 nolu bağımsız bölüm yapının kuzey cephesinde, 28 nolu bağımsız bölüm yapının doğu cephesinde, 29 nolu bağımsız bölüm ise yapının güney cephesinde konumludur. Tapu kayıtlarında ofis nitelikli olan taşınmazların her biri , projeye göre brüt 145 er m2 alanlıdır.

30-31-32-33 nolu bağımsız bölümler; incelenen B Blok projesine göre 6.normal katta konumlu taşınmazlardır. 30 nolu bağımsız bölüm yapının batı cephesinde, 31 nolu bağımsız bölüm yapının kuzey cephesinde, 32 nolu bağımsız bölüm yapının doğu cephesinde, 33 nolu bağımsız bölüm ise yapının güney cephesinde konumludur. Tapu kayıtlarında ofis nitelikli olan taşınmazların her biri , projeye göre brüt 145 er m2 alanlıdır.

34-35-36-37 nolu bağımsız bölümler; incelenen B Blok projesine göre 7.normal katta konumlu taşınmazlardır. 34 nolu bağımsız bölüm yapının batı cephesinde, 35 nolu bağımsız bölüm yapının kuzey cephesinde, 36 nolu bağımsız bölüm yapının doğu cephesinde, 37 nolu bağımsız bölüm ise yapının güney cephesinde konumludur. Tapu kayıtlarında ofis nitelikli olan taşınmazların her biri , projeye göre brüt 145 er m2 alanlıdır.

38-39-40-41 nolu bağımsız bölümler; incelenen B Blok projesine göre 8.normal katta konumlu taşınmazlardır. 38 nolu bağımsız bölüm yapının batı cephesinde, 39 nolu bağımsız bölüm yapının kuzey cephesinde, 40 nolu bağımsız bölüm yapının doğu cephesinde, 41 nolu bağımsız bölüm ise yapının güney cephesinde konumludur. Tapu kayıtlarında ofis nitelikli olan taşınmazların her biri , projeye göre brüt 145 er m2 alanlıdır.

42-43-44-45 nolu bağımsız bölümler; incelenen B Blok projesine göre 9.normal katta konumlu taşınmazlardır. 42 nolu bağımsız bölüm yapının batı cephesinde, 43 nolu bağımsız bölüm yapının kuzey cephesinde, 44 nolu bağımsız bölüm yapının doğu cephesinde, 45 nolu bağımsız bölüm ise yapının güney cephesinde konumludur. Tapu kayıtlarında ofis nitelikli olan taşınmazların her biri , projeye göre brüt 145 er m2 alanlıdır.

46-47-48-49 nolu bağımsız bölümler; incelenen B Blok projesine göre 10.normal katta konumlu taşınmazlardır. 46 nolu bağımsız bölüm yapının batı cephesinde, 47 nolu bağımsız bölüm yapının kuzey cephesinde, 48 nolu bağımsız bölüm yapının doğu cephesinde, 49 nolu bağımsız bölüm ise yapının güney cephesinde konumludur. Tapu kayıtlarında ofis nitelikli olan taşınmazların her biri ,

projeye göre brüt 145 er m2 alanlıdır.

50-51-52-53 nolu bağımsız bölümler; incelenen B Blok projesine göre 11.normal katta konumlu taşınmazlardır. 50 nolu bağımsız bölüm yapının batı cephesinde, 51 nolu bağımsız bölüm yapının kuzey cephesinde, 52 nolu bağımsız bölüm yapının doğu cephesinde, 53 nolu bağımsız bölüm ise yapının güney cephesinde konumludur. Tapu kayıtlarında ofis nitelikli olan taşınmazların her biri , projeye göre brüt 145 er m2 alanlıdır.

54-55-56-57 nolu bağımsız bölümler; incelenen B Blok projesine göre 12.normal katta konumlu taşınmazlardır. 54 nolu bağımsız bölüm yapının batı cephesinde, 55 nolu bağımsız bölüm yapının kuzey cephesinde, 56 nolu bağımsız bölüm yapının doğu cephesinde, 57 nolu bağımsız bölüm ise yapının güney cephesinde konumludur. Tapu kayıtlarında ofis nitelikli olan taşınmazların her biri , projeye göre brüt 145 er m2 alanlıdır.

58-59-60-61 nolu bağımsız bölümler; incelenen B Blok projesine göre 13.normal katta konumlu taşınmazlardır. 58 nolu bağımsız bölüm yapının batı cephesinde, 59 nolu bağımsız bölüm yapının kuzey cephesinde, 60 nolu bağımsız bölüm yapının doğu cephesinde, 61 nolu bağımsız bölüm ise yapının güney cephesinde konumludur. Tapu kayıtlarında ofis nitelikli olan taşınmazların her biri , projeye göre brüt 145 er m2 alanlıdır.

62-63-64-65 nolu bağımsız bölümler; incelenen B Blok projesine göre 14.normal katta konumlu taşınmazlardır. 62 nolu bağımsız bölüm yapının batı cephesinde, 63 nolu bağımsız bölüm yapının kuzey cephesinde, 64 nolu bağımsız bölüm yapının doğu cephesinde, 65 nolu bağımsız bölüm ise yapının güney cephesinde konumludur. Tapu kayıtlarında ofis nitelikli olan taşınmazların her biri , projeye göre brüt 145 er m2 alanlıdır.

66-67-68-69 nolu bağımsız bölümler; incelenen B Blok projesine göre 15.normal katta konumlu taşınmazlardır. 66 nolu bağımsız bölüm yapının batı cephesinde, 67 nolu bağımsız bölüm yapının kuzey cephesinde, 68 nolu bağımsız bölüm yapının doğu cephesinde, 69 nolu bağımsız bölüm ise yapının güney cephesinde konumludur. Tapu kayıtlarında ofis nitelikli olan taşınmazların her biri , projeye göre brüt 145 er m2 alanlıdır.

70-71-72-73 nolu bağımsız bölümler; incelenen B Blok projesine göre 16.normal katta konumlu taşınmazlardır. 70 nolu bağımsız bölüm yapının batı cephesinde, 71 nolu bağımsız bölüm yapının kuzey cephesinde, 72 nolu bağımsız bölüm yapının doğu cephesinde, 73 nolu bağımsız bölüm ise yapının güney cephesinde konumludur. Tapu kayıtlarında ofis nitelikli olan taşınmazların her biri , projeye göre brüt 145 er m2 alanlıdır.

74-75-76-77 nolu bağımsız bölümler; incelenen B Blok projesine göre 17.normal katta konumlu taşınmazlardır. 74 nolu bağımsız bölüm yapının batı cephesinde, 75 nolu bağımsız bölüm yapının kuzey cephesinde, 76 nolu bağımsız bölüm yapının doğu cephesinde, 77 nolu bağımsız bölüm ise yapının güney cephesinde konumludur. Tapu kayıtlarında ofis nitelikli olan taşınmazların her biri , projeye göre brüt 145 er m2 alanlıdır.

78-79-80-81 nolu bağımsız bölümler; incelenen B Blok projesine göre 18.normal katta konumlu taşınmazlardır. 78 nolu bağımsız bölüm yapının batı cephesinde, 79 nolu bağımsız bölüm yapının kuzey cephesinde, 80 nolu bağımsız bölüm yapının doğu cephesinde, 81 nolu bağımsız bölüm ise yapının güney cephesinde konumludur. Tapu kayıtlarında ofis nitelikli olan taşınmazların her biri , projeye göre brüt 145 er m2 alanlıdır.

82-83-84-85 nolu bağımsız bölümler; incelenen B Blok projesine göre 19.normal katta konumlu taşınmazlardır. 82 nolu bağımsız bölüm yapının batı cephesinde, 83 nolu bağımsız bölüm yapının kuzey cephesinde, 84 nolu bağımsız bölüm yapının doğu cephesinde, 85 nolu bağımsız bölüm ise yapının güney cephesinde konumludur. Tapu kayıtlarında ofis nitelikli olan taşınmazların her biri ,

projeye göre brüt 145 er m2 alanlıdır.

86-87-88-89 nolu bağımsız bölümler; incelenen B Blok projesine göre 20.normal katta konumlu taşınmazlardır. 86 nolu bağımsız bölüm yapının batı cephesinde, 87 nolu bağımsız bölüm yapının kuzey cephesinde, 88 nolu bağımsız bölüm yapının doğu cephesinde, 89 nolu bağımsız bölüm ise yapının güney cephesinde konumludur. Tapu kayıtlarında ofis nitelikli olan taşınmazların her biri , projeye göre brüt 145 er m2 alanlıdır.

90-91-92-93 nolu bağımsız bölümler; incelenen B Blok projesine göre 21.normal katta konumlu taşınmazlardır. 90 nolu bağımsız bölüm yapının batı cephesinde, 91 nolu bağımsız bölüm yapının kuzey cephesinde, 92 nolu bağımsız bölüm yapının doğu cephesinde, 93 nolu bağımsız bölüm ise yapının güney cephesinde konumludur. Tapu kayıtlarında ofis nitelikli olan taşınmazların her biri , projeye göre brüt 145 er m2 alanlıdır.

94-95-96-97 nolu bağımsız bölümler; incelenen B Blok projesine göre 22.normal katta konumlu taşınmazlardır. 94 nolu bağımsız bölüm yapının batı cephesinde, 95 nolu bağımsız bölüm yapının kuzey cephesinde, 96 nolu bağımsız bölüm yapının doğu cephesinde, 97 nolu bağımsız bölüm ise yapının güney cephesinde konumludur. Tapu kayıtlarında ofis nitelikli olan taşınmazların her biri , projeye göre brüt 290 er m2 alanlıdır.

98-99-100-101 nolu bağımsız bölümler; incelenen B Blok projesine göre 23.normal katta konumlu taşınmazlardır. 98 nolu bağımsız bölüm yapının batı cephesinde, 99 nolu bağımsız bölüm yapının kuzey cephesinde, 100 nolu bağımsız bölüm yapının doğu cephesinde, 101 nolu bağımsız bölüm ise yapının güney cephesinde konumludur. Tapu kayıtlarında ofis nitelikli olan taşınmazların her biri , projeye göre brüt 290 er m2 alanlıdır.

102-103-104 nolu bağımsız bölümler; incelenen B Blok projesine göre 24.normal katta konumlu taşınmazlardır. 102 nolu bağımsız bölüm yapının batı cephesinde, 103 nolu bağımsız bölüm yapının kuzey cephesinde, 104 nolu bağımsız bölüm yapının doğu cephesinde konumludur. Tapu kayıtlarında ofis nitelikli olan taşınmazların her biri , projeye göre brüt 98 er m2 alanlıdır.

105 nolu bağımsız bölüm; incelenen B Blok projesine göre 24.normal katta konumlu taşınmazdır. Bağımsız bölüm yapının güney cephesinde konumludur. Tapu kayıtlarında teras katta odası olan ofis nitelikli olan taşınmaz projeye göre brüt 225 er m2 alanlıdır.

Değerleme konu taşınmazlardan normal katta konumlu olanlar mevcut yerinde kat bazında tek hacim olarak kullanılmakta olup zeminleri kısmen laminant parke, kısmen halı, kısmen ise seramik kaplıdır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramik kaplı olup klozet ve dolaplı lavabolar mevcuttur. Mutfakda MSF tezgah ve ahşap mutfak dolapları bulunmaktadır. Katlarda iç kapılar ve bölme duvarlar demontable bölme duvar şeklindedir. Zemin katta eski banka şubesi ve restoran olarak kullanılan bölümlerin zeminleri seramik kaplamadır. Islak hacimlerde duvarlar seramik kaplama, diğer bölümlerde saten boyalıdır. Mevcut yerinde yapılan incelemelerde projede dükkan nitelikli olarak görülen taşınmazların yerinde Halkbank Ataşehir Şubesi ve Restoran-Kafe olarak, ofis nitelikli taşınmazların ise Halkbank Genel Müdürlük Binası olarak kullanıldığı belirlenmiştir.

10.GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Son 3 yılda mülkiyet değişikliği olmamıştır.

10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Kadastral durumunda son 3 yılda bir değişiklik olmamıştır.

10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet: Yapılaşmanın H:Serbest irtifalı olması nedeni ile yeni yükseklik planlarının tadilatı olacağı ve bu neden ile parsel üzerinde bu tadilat onaylanmadan uygulama yapılamayacağı öğrenilmiştir.
 Hayır:

10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 150.000.000.- TL bedel ile yıllık %36 değişken faizli 1.dereceden 28.03.2012 tarih 5601 yevmiye* <input type="checkbox"/> Hayır
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir haciz bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir şerh bulunmamaktadır.
EKLENTİ	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: Her bir bağımsız bölümde eklentiler bulunmakta olup tapu kayıtları ekte sunulmuştur. <input type="checkbox"/> Hayır
İRTİFAK	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: TEDAŞ lehine 1 krş bedelle 30 yıllığına A ile gösterilen 275,64m2 lik alanda irtifak hakkı tesis edilmiştir. 13.06.2012 tarih 10910 yevmiye <input type="checkbox"/> Hayır
BEYANLAR	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: -3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Bağımsız Bölümün Niteliğinin ve Kat Değişikliği yapılmıştır. 07.07.2020 tarih 12402 yevmiye - Taşınmazın Mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir. 13.06.2012 tarih 10977 yevmiye - Yönetim Planı : 24/08/2011- 26.08.2011 tarih 15258 yevmiye <input type="checkbox"/> Hayır
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 05.10.2022 tarih, 16:36 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar, konu taşınmazlar için olumsuzluk teşkil etmemektedir.

(*) *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tebliği'nin 30/1 fıkrası gereğince "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." hükmüne uygun olarak taşınmazın alımı sırasında kullanılan kredi ile ilgili olduğu, ipoteye konu kredinin geri ödendiği ancak, yatırım amaçlı kullanımlar için zaman zaman krediye gereksinim duyulduğundan terkin edilmediği bilgisi HALKGYO A.Ş.'den yazılı olarak öğrenilmiştir.*

11.GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” denilmektedir. Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

12.GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle kısmen uyumsuzdur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fikrasının (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazların proje olarak GYO portföyünde bulunmalarına engel bir durum yoktur.

13.SONUÇ GÖRÜŞ

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

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

14.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

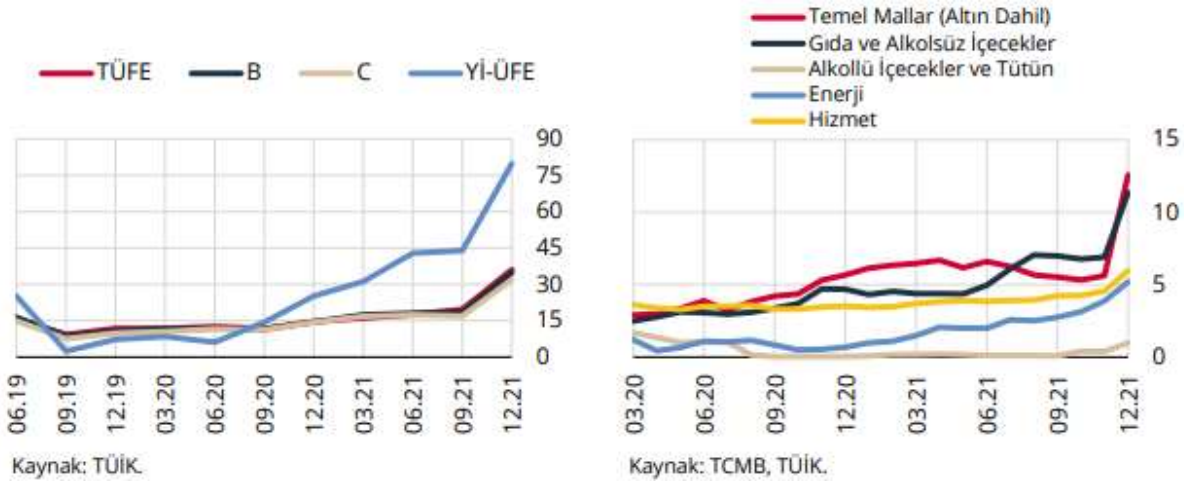
Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak yapılan herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

15.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLERİ

İktisadi faaliyet, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi ve turizm faaliyetindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesiyle üçüncü çeyrekte, yıllık yüzde 7,4, çeyreklik olarak ise yüzde 2,7 oranında artış kaydetmiştir. Üretim yönünden, sanayi ve hizmetler sektörü yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi olurken, inşaat ve tarım sektörleri dönemlik büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden ise dönemlik büyümenin ana belirleyicisi yurt içi talep olmuştur. İç talebin artan katkısı açılmayla beraber salgından daha çok etkilenen sektörlerdeki toparlanmaya da bağlı olarak özel tüketim harcamalarından gelmiştir. İhracat ve ithalat dönemlik bazda artmış; net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 6,8 yüzde puan olmuştur.

Tüketici enflasyonu 2021 yılı sonunda yüzde 36,08 olarak gerçekleşmiş, yıllık enflasyonda tüm alt gruplarda artış gözlenmiştir. Yılın son çeyreğinde döviz kuru gelişmeleri enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicilerinden biri olmuştur. İktisadi faaliyetin dördüncü çeyrekteki güçlü seyri, ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar ve taşımacılık maliyetlerinde kısmi düzelmeye rağmen devam eden yüksek seyir gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Üretici fiyatları 2021 yılında yüzde 79,89 oranında artmıştır. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri yanında, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki artışlar ve arz kısıtları önemli bir rol oynamıştır. Üretici fiyatlarındaki bu artışlar tüketici fiyatları üzerinde de önemli baskı unsuru olmakla birlikte fiyatlama davranışları çeşitli ürün gruplarında maliyet artışlarının ima ettiği ötesinde bozulmuştur. 2021 yılında enflasyon eğiliminde de artış gözlenmiş, bu kapsamda çekirdek enflasyon göstergelerinden B ve C endeksinin yıllık enflasyon oranları sırasıyla yüzde 34,89 ve 31,88'e yükselmiştir.



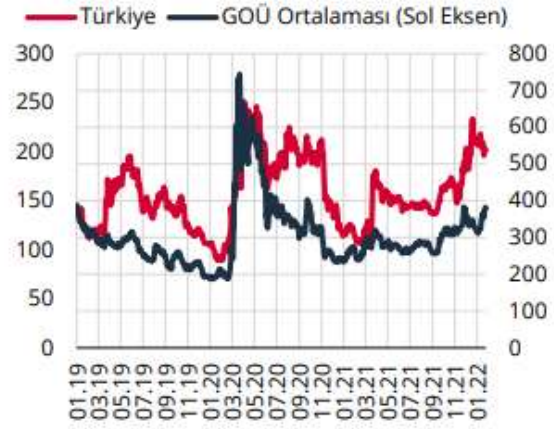
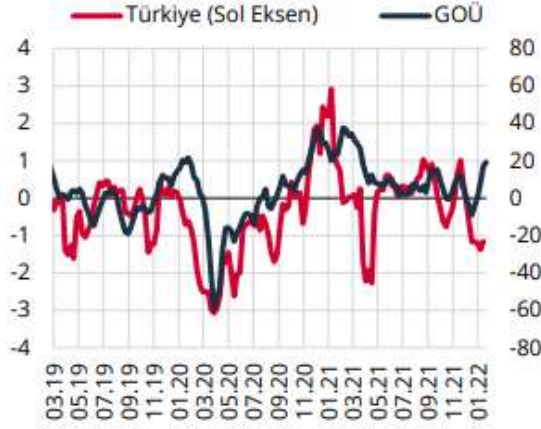
Para politikası duruşu, enflasyon görünümüne yönelik risklerin kaynağına, kalıcılığına ve para politikası ile ne ölçüde kontrol altına alınabileceğine dair değerlendirmeler dikkate alınarak, temkinli bir yaklaşımla sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefine ulaşılması odağında

¹ Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022

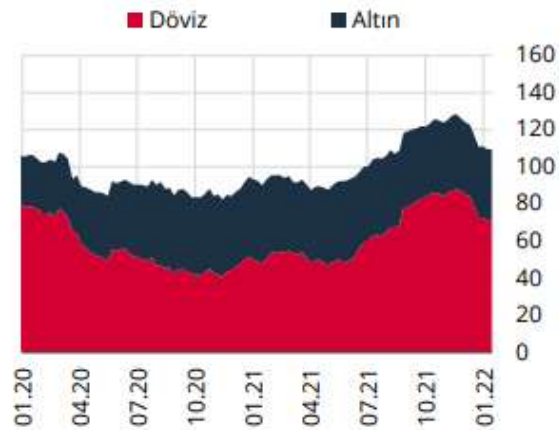
belirlenecektir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, enflasyonda baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla dezenflasyonist sürecin başlayacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2022 yılı sonunda yüzde 23,2 olarak gerçekleşeceği, 2023 yıl sonunda yüzde 8,2'ye geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2022 yılı sonunda orta noktası yüzde 23,2 olmak üzere, yüzde 18,6 ile yüzde 27,8 aralığında; 2023 yılı sonunda orta noktası yüzde 8,2 olmak üzere yüzde 3,4 ile yüzde 13,0 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

TCMB, politika faizini 2021 yılının Nisan-Ağustos döneminde sabit tutarken, Eylül-Aralık döneminde politika faizinde indirim yapmıştır. TCMB, 2021 yılı Mart ayında önden yüklemeli ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yaparak politika faizini yüzde 17'den yüzde 19'a yükseltmiştir. İzleyen dönemde, TCMB parasal duruşun dezenflasyon sürecini en kısa sürede tesis edecek ve orta vadeli hedeflere ulaşılmasını sağlayacak bir sıkılık düzeyinde belirlenmeye devam edeceği yönünde iletişimde bulunmuştur. Bu çerçevede, Nisan-Ağustos döneminde politika faizini sabit tutmuştur. TCMB, Eylül, Ekim ve Kasım aylarındaki toplantılarda, para politikasının etkileyebildiği talep unsurları, çekirdek enflasyon gelişmeleri ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizleri değerlendirmiş ve söz konusu dönemde politika faizinde toplamda 400 baz puan indirim yapmıştır. TCMB, Aralık ayında ise politika faizini 100 baz puan indirerek, arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki arazi faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin ima ettiği sınırlı alanın kullanımının tamamlanmasına karar vermiştir. Böylelikle 2021 yıl sonu itibarıyla politika faizi yüzde 14 düzeyine indirilmiştir.

Salgına yönelik kaygılardaki artışa rağmen küresel enflasyon görünümündeki bozulma ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme sinyallerinin etkisiyle mevcut Rapor döneminde küresel risk iştahı gerilemiştir. Gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişleri, hisse senedi piyasalarında devam ederken DİBS piyasalarında ise özellikle Kasım ayının ortalarından itibaren kayda değer çıkışlar gözlenmiştir. Bu süreçte Türkiye'ye yönelik sermaye girişleri Kasım ayında hisse senedi piyasalarında devam ederken Aralık ayıyla birlikte hem DİBS hem de hisse senedi piyasalarından sermaye çıkışları gözlenmiştir. Bu dönemde GOÜ risk primleri dalgalı seyrederken Türkiye'nin risk primi GOÜ risk primlerinden olumsuz yönde ayrılmıştır. Mevcut Rapor döneminde DİBS piyasasından 1,0 milyar ABD doları ve hisse senedi piyasasından 0,3 milyar ABD doları düzeyinde net yabancı çıkışı gözlenmiştir. Bu dönemde swap kanalıyla da portföy çıkışları gerçekleşmiş ve toplam portföy hareketlerine negatif yönde katkı sağlamıştır.



Dolar endeksindeki yükselişle birlikte GOÜ para birimleri ABD dolarına karşı sınırlı oranda değer kaybederken Türk lirası olumsuz ayrılmıştır. Öte yandan, TCMB'nin döviz rezervlerindeki artış eğilimi mevcut rapor döneminde tersine dönmüştür.



15.2 SEKTÖREL VERİLER²

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi

² GYODER 2021 3.Çeyrek Sektör Raporu

kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı'nın Covid-19 Aşısı Bilgilendirme Platformu'nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşısı olan kişi sayısı %72' ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrılarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 3.1 milyon yabancı turistin kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.

2021 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen 14.07 milyon yabancı turistin %36'sı Antalya'ya, %35'i İstanbul'a, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılı Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibariyle başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibariyle de Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir.

Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9'dur.

15.3 GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15 milyon 840 bin 900 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (954.579), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (15.238) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa Yakası; %35'i de Anadolu Yakası'nda ikamet eder.

Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasılanın yaklaşık %25'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45, ithalattaki payı ise %50 civarındadır.

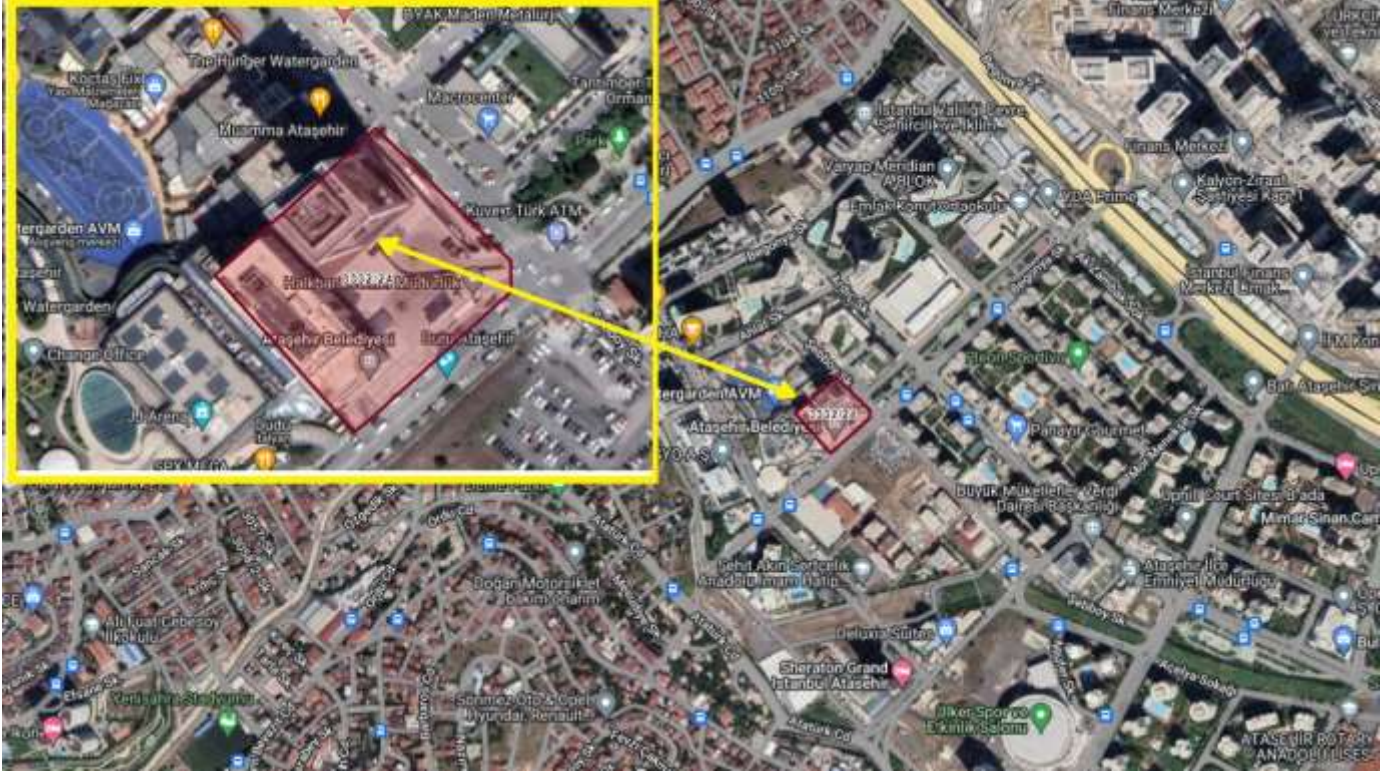
Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının yaklaşık %30'unu oluşturur. Dışalım ve dışsattım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Ataşehir İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan bir ilçedir. İstanbul'un doğu yarısında, Kocaeli Yarımadası'nın batı kısmında yer alan ilçenin denize kıyısı yoktur. 2008 yılında Kadıköy, Ümraniye ve Üsküdar'dan bazı mahallelerin içine katılmasıyla ilçe statüsü kazanarak, İstanbul'un 39 ilçesinden biri olmuştur. Güneybatıdan Kadıköy, batıdan Üsküdar, kuzeyden Ümraniye, doğudan Sancaktepe ve güneydoğudan Maltepe ilçeleriyle çevrilidir. İlçenin 2019 itibarıyla nüfusu 425.094'tür ve 17 adet mahalleye sahiptir.

İnşaat şirketlerinin Ataşehir'in batı tarafındaki arazilerin uygunluğundan dolayı konut ve ofis projelerini bu bölgede gerçekleştirmesiyle Batı Ataşehir kavramı ortaya çıkmıştır. Varyap Meridian, Uphill Court gibi yapılar ilçenin batı kısmında bulunmaktadır. Ayrıca 2012 yılında kurulan Ülker Sports Arena da Batı Ataşehir'de yer almaktadır.

16.GAYRİMENKULLERİN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

13.1ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



13.2GAYRİMENKULLERİN KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Barbaros Mahallesi, Şebboy Sokak, No:4/1 adresinde konumlanmıştır. Bölge geneli ticari ve konut olarak tamamı yapılaşmış olup, boş alan bulunmamaktadır. Yeni bir yerleşim olan semtte Varyap Meridian, Uphill Court gibi kompleks projeler bulunmaktadır. Bölge yapılarının çoğunluğunda zemin katlarda işyerleri, üst katlarda büro , ofis ve konutlar bulunmaktadır. Bölgede geniş parsellere sahip konut siteleri ve sosyal imkanlar bulunan AVM ler bulunmaktadır.

13.3ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal
	X		
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında
	X		
Gelişme	Hızlı	Sabit	Yavaş
		X	
Arz/Talep	Arz az	Dengeli	Arz fazla
		X	
Mülk değeri	Artıyor	Sabit	Azalıyor
		X	
Pazarlama süresi	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla
		X	

Genel	Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı	
		X			
Bölgedeki	yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
					X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)		%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
					X

14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULERE İLİŞKİN ANALİZLER

14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

İstanbul Ataşehir, şehrin ticaret merkezlerinden biri olup, özellikle AVM ve ticari bakımdan zengin bir bölge olmakla beraber, markalı konut projeleri ile özel hastane yoğunluğu da kayda değer seviyelerdedir. Taşınmazlar konum olarak bölgenin ana arterlerinden İhlamur Bulvarına yakın konumda yer almakta olup Watergarden Alışveriş ve Eğlence Merkezi, Ülker Sports Arena, Ataşehir Belediyesi, Mimar Sinan Camii, Özel Ataşehir Florence Nightingale Hastanesi gibi bölgenin önemli çekim merkezlerine yakın mesafede yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, Watergarden Alışveriş ve Eğlence Merkezi, Ülker Sports Arena, Ataşehir Belediyesi, Mimar Sinan Camii, Özel Ataşehir Florence Nightingale Hastanesi ve Ataşehir Kız Anadolu İmam Hatip Lisesi yer alırken, ticari alanlar ve diğer konut alanları bölgedeki yeni yapıları oluşturmaktadır. Taşınmazların daha uzak çevresinde ise, kuzeydoğu yönde yaklaşık 500 mt mesafede İstanbul O-4 Otoyolu, güneybatı yönde yaklaşık 2 km mesafede D-100 Otoyolu yer almaktadır.

14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu mevcut imar durumunun en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

14.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none"> • Türkiye'nin önemli ticari bölgelerinden birinde yer alıyor olmaları • Ana aks üzerinde yer almaları • Altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması • Arz/talep dengesi • İskanlı olmaları • Tek mülkiyete sahip olmaları 	<ul style="list-style-type: none"> • Ekonomik dalgalanmalar • 1.derece deprem bölgesinde olmaları • Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmeleri

15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut, ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

15.2 MALİYET YÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlendirilmesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmediğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

İskonto Oranının Tespiti:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır.

15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede boş ticaret parseli oranı oldukça düşüktür. Taşınmazlar kat irtifaklı olup, proje geliştirilmesi yapılmamıştır.

15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, benzer konumda, cadde cepheli, zemin kat, asma katı ile birlikte 280 m2 alanlı olarak pazarlanan, 250 m2 alanlı olduğu düşünülen asma katlı dükkan 25.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Ataşehir Emlakbox 0 (533) 139 40 03

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, daha iyi konumda, zemin kat, 211 m2 alanlı olarak pazarlanan, 175 m2 alanlı olduğu düşünülen aylık 18.000.-TL kira getirili dükkan 25.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Hüryap Ataşehir, Tufan Balamir 0 (533) 343 65 65

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, zemin kat, giriş katı 152 m2 alanlı, depo alanı 87 m2 olmak üzere toplamda 239 m2 olarak pazarlanan, 200 m2 alanlı olduğu düşünülen depolu dükkan 29.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Ataşehir Asedaş Emlak, Hakan Kocaaslan 0 (535) 705 51 65

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, zemin kat, giriş katı 84 m2 alanlı, depo alanı 61 m2, eklenti alanı 194 m2 olmak üzere toplamda 339 m2 olarak pazarlanan, 300 m2 alanlı olduğu düşünülen depolu , eklenti alanlı dükkan 41.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Ataşehir Asedaş Emlak, Hakan Kocaaslan 0 (535) 705 51 65

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 23.katta konumlu , 188 m2 olarak pazarlanan, 150 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis 10.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Ataşehir Platin Emlak, Gazez Arıcı 0 (533) 573 53 73

Emsal 6:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 5.katta konumlu , 40 m2 olarak pazarlanan, 35 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis 2.200.000.-TL bedelle satılıktır.

Artı Emlak, Kemal Aslan 0 (532) 446 29 62

Emsal 7:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 3.katta konumlu , 125 m2 olarak pazarlanan, 115 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis 6.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Kybele Gayrimenkul 0 (533) 317 02 66

Emsal 8:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 14.katta konumlu , 138 m2 olarak pazarlanan, 125 m2 alanlı olduğu düşünülen dekorasyonlu ofis 9.950.000.-TL bedelle satılıktır.

Alfa Emlak, Kemal Gönülbeyaz 0 (532) 668 82 85

Emsal 9:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 14.katta konumlu , 48 m2 olarak pazarlanan, 40 m2 alanlı olduğu düşünülen ofis 2.480.000.-TL bedelle satılıktır.

Çebi Emlak, Rıza Çebi 0 (532) 692 10 27

Ataşehir Belediyesi

Ataşehir Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin bulunduğu Şebboy Sokağın 2022 yılı arsa rayiç birim değerinin 8.473 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu - Dükkan(Satılık)								
Sıra	Nitelik	Yapı Alanı	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	Dükkan	280	25.000.000,00 ₺	10%	22.500.000,00 ₺	80.357,14 ₺	-20%	96.428,57 ₺
Emsal 2	Dükkan	175	25.000.000,00 ₺	15%	21.250.000,00 ₺	121.428,57 ₺	10%	109.285,71 ₺
Emsal 3	Dükkan	239	29.000.000,00 ₺	15%	24.650.000,00 ₺	103.138,08 ₺	-10%	113.451,88 ₺
Emsal 4	Dükkan	339	41.000.000,00 ₺	10%	36.900.000,00 ₺	108.849,56 ₺	-10%	119.734,51 ₺
								109.725,17 ₺
Emsal Karşılaştırma Tablosu - Ofis(Satılık)								
Emsal 5	Ofis	150	10.000.000,00 ₺	15%	8.500.000,00 ₺	56.666,67 ₺	15%	48.166,67 ₺
Emsal 6	Ofis	40	2.200.000,00 ₺	10%	1.980.000,00 ₺	49.500,00 ₺	10%	44.550,00 ₺
Emsal 7	Ofis	125	6.000.000,00 ₺	5%	5.700.000,00 ₺	45.600,00 ₺	5%	43.320,00 ₺
Emsal 8	Ofis	138	9.950.000,00 ₺	15%	8.457.500,00 ₺	61.286,23 ₺	5%	58.221,92 ₺
Emsal 9	Ofis	48	2.480.000,00 ₺	10%	2.232.000,00 ₺	46.500,00 ₺	5%	44.175,00 ₺
Ortalama								47.686,72 ₺

Emsal Krokisi



Kiralık İlanlar

Emsal 1:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, zemin kat, 330 m2 giriş kat, 170 m2 asma kat, 100 m2 ön kullanım alanı, toplamda 600 m2 olarak pazarlanan dükkan 74.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

Hüryap Ataşehir, Tufan Balamir 0 (533) 343 65 65

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, daha iyi konumda, zemin kat, teras alanı ile birlikte 425 m2 kullanım alanı olarak pazarlanan dükkan 95.625.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

İnvest Emlak, Tunca Özhan 0 (532) 275 23 43

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 6. kat, 58 m2 kullanım alanı olarak pazarlanan ofis 11.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

Trend Yapı Servet Coşkun 0 (532) 265 36 97

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 1. kat, 190 m2 kullanım alanı olarak

pazarlanan lüks ofis 45.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

Diñç Emlak Aysun Parlar 0 (530) 923 33 78

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 6. kat, 100 m2 kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis 17.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

Durman Emlak Fahri Durman 0 (532) 666 49 53

Emsal 6:

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 22. kat, 120 m2 kullanım alanlı olarak pazarlanan ofis 22.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.

Serdar Zengin 0 (533) 438 25 94

Emsal Karşılaştırma Tablosu - Dükkan (Kiralık)								
Sıra	Nitelik	Yapı Alanı	Talep Edilen Kiralık Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Kiralık Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	Dükkan	430	74.000,00 ₺	5%	70.300,00 ₺	163,49 ₺	-65%	269,76 ₺
Emsal 2	Dükkan	425	95.625,00 ₺	5%	90.843,75 ₺	213,75 ₺	-60%	342,00 ₺
Emsal 2	Dükkan	175	18.000,00 ₺	0%	18.000,00 ₺	102,86 ₺	-65%	169,71 ₺
Ortalama								260,49 ₺
Emsal Karşılaştırma Tablosu - Ofis (Kiralık)								
Emsal 3	Ofis	58	11.000,00 ₺	10%	9.900,00 ₺	170,69 ₺	10%	153,62 ₺
Emsal 4	Ofis	190	45.000,00 ₺	10%	40.500,00 ₺	213,16 ₺	15%	181,18 ₺
Emsal 5	Ofis	100	17.000,00 ₺	10%	15.300,00 ₺	153,00 ₺	15%	130,05 ₺
Emsal 6	Ofis	120	22.000,00 ₺	10%	19.800,00 ₺	165,00 ₺	10%	148,50 ₺
Ortalama								153,34 ₺



PAZAR YAKLAŞIMI

DÜKKAN DEĞER TABLOSU						
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	NİTELİĞİ	ALAN (m2)	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER	SİGORTAYA ESAS DEĞER
1	ZEMİN KAT	DÜKKAN	610	109.836 TL	86.000.000 TL	8.778.000 TL
	ASMA KAT		530	35.849 TL		
2	1. BODRUM	DÜKKAN	49	20.408 TL	4.000.000 TL	577.500 TL
	ZEMİN KAT		26	115.385 TL		
3	1. BODRUM	DÜKKAN	503	23.857 TL	69.000.000 TL	8.824.200 TL
	ZEMİN KAT		412	116.505 TL		
	ASMA KAT		231	38.961 TL		
4	1. BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	352	25.568 TL	61.000.000 TL	7.700.000 TL
	ZEMİN KAT		352	116.477 TL		
	ASMA KAT		296	37.162 TL		
5	1. BODRUM	DÜKKAN	724	16.575 TL	94.000.000 TL	14.961.100 TL
	ZEMİN KAT		682	95.308 TL		
	ASMA KAT		537	31.657 TL		
6	1. BODRUM	DÜKKAN	550	23.636 TL	88.000.000 TL	11.288.200 TL
	ZEMİN KAT		520	115.385 TL		
	ASMA KAT		396	37.879 TL		
7	1. BODRUM	DÜKKAN	147	20.408 TL	22.000.000 TL	2.849.000 TL
	ZEMİN KAT		147	108.844 TL		
	ASMA KAT		76	39.474 TL		
8	ZEMİN KAT	DÜKKAN	145	103.448 TL	17.000.000 TL	1.694.000 TL
	ASMA KAT		75	26.667 TL		
9	1. KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	206	97.087 TL	20.000.000 TL	1.586.200 TL
10	1. KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	221	95.023 TL	23.000.000 TL	2.294.600 TL
	ASMA KAT		77	25.974 TL		
11	1. KAT	DÜKKAN	159	94.340 TL	18.000.000 TL	2.048.200 TL
	ASMA KAT		107	28.037 TL		
12	1. KAT	DÜKKAN	261	99.617 TL	31.000.000 TL	3.195.500 TL
	ASMA KAT		154	32.468 TL		
13	1.KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	269	96.654 TL	30.000.000 TL	3.295.600 TL
	ASMA KAT		159	25.157 TL		
OFİS DEĞER TABLOSU						
14	2. KAT	OFİS	290	37.931 TL	11.000.000 TL	2.233.000 TL
15	2. KAT	OFİS	290	44.828 TL	13.000.000 TL	2.233.000 TL
16	2. KAT	OFİS	290	44.828 TL	13.000.000 TL	2.233.000 TL
17	2. KAT	OFİS	290	37.931 TL	11.000.000 TL	2.233.000 TL
18	3. KAT	OFİS	145	41.379 TL	6.000.000 TL	1.116.500 TL
19	3. KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
20	3. KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
21	3. KAT	OFİS	145	41.379 TL	6.000.000 TL	1.116.500 TL
22	4. KAT	OFİS	145	41.379 TL	6.000.000 TL	1.116.500 TL

23	4. KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
24	4. KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
25	4. KAT	OFİS	145	41.379 TL	6.000.000 TL	1.116.500 TL
26	5. KAT	OFİS	145	41.379 TL	6.000.000 TL	1.116.500 TL
27	5. KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
28	5. KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
29	5. KAT	OFİS	145	41.379 TL	6.000.000 TL	1.116.500 TL
30	6. KAT	OFİS	145	41.379 TL	6.000.000 TL	1.116.500 TL
31	6. KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
32	6. KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
33	6. KAT	OFİS	145	41.379 TL	6.000.000 TL	1.116.500 TL
34	7. KAT	OFİS	145	41.379 TL	6.000.000 TL	1.116.500 TL
35	7. KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
36	7. KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
37	7. KAT	OFİS	145	41.379 TL	6.000.000 TL	1.116.500 TL
38	8. KAT	OFİS	145	41.379 TL	6.000.000 TL	1.116.500 TL
39	8. KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
40	8. KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
41	8. KAT	OFİS	145	41.379 TL	6.000.000 TL	1.116.500 TL
42	9. KAT	OFİS	145	41.379 TL	6.000.000 TL	1.116.500 TL
43	9. KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
44	9. KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
45	9. KAT	OFİS	145	41.379 TL	6.000.000 TL	1.116.500 TL
46	10.KAT	OFİS	145	41.379 TL	6.000.000 TL	1.116.500 TL
47	10.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
48	10.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
49	10.KAT	OFİS	145	41.379 TL	6.000.000 TL	1.116.500 TL
50	11.KAT	OFİS	145	41.379 TL	6.000.000 TL	1.116.500 TL
51	11.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
52	11.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
53	11.KAT	OFİS	145	41.379 TL	6.000.000 TL	1.116.500 TL
54	12.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
55	12.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
56	12.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
57	12.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
58	13.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
59	13.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
60	13.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
61	13.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
62	14.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
63	14.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
64	14.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
65	14.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
66	15.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL

67	15.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
68	15.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
69	15.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
70	16.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
71	16.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
72	16.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
73	16.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
74	17.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
75	17.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
76	17.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
77	17.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
78	18.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
79	18.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
80	18.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
81	18.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
82	19.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
83	19.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
84	19.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
85	19.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
86	20.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
87	20.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
88	20.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
89	20.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
90	21.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
91	21.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
92	21.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
93	21.KAT	OFİS	145	48.276 TL	7.000.000 TL	1.116.500 TL
94	22.KAT	OFİS	290	41.379 TL	12.000.000 TL	2.233.000 TL
95	22.KAT	OFİS	290	44.828 TL	13.000.000 TL	2.233.000 TL
96	22.KAT	OFİS	290	44.828 TL	13.000.000 TL	2.233.000 TL
97	22.KAT	OFİS	290	41.379 TL	12.000.000 TL	2.233.000 TL
98	23.KAT	OFİS	290	41.379 TL	12.000.000 TL	2.233.000 TL
99	23.KAT	OFİS	290	44.828 TL	13.000.000 TL	2.233.000 TL
100	23.KAT	OFİS	290	44.828 TL	13.000.000 TL	2.233.000 TL
101	23.KAT	OFİS	290	41.379 TL	12.000.000 TL	2.233.000 TL
102	24.KAT	OFİS	98	51.020 TL	5.000.000 TL	754.600 TL
103	24.KAT	OFİS	98	51.020 TL	5.000.000 TL	754.600 TL
104	24.KAT	OFİS	98	51.020 TL	5.000.000 TL	754.600 TL
105	24.KAT	TERAS KATTA ODASI OLAN OFİS	225	44.444 TL	10.000.000 TL	1.732.500 TL
TOPLAM			23.992		1.250.000.000	184.738.400 TL

GELİR YAKLAŞIMI

DÜKKAN DEĞER TABLOSU							
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	NİTELİĞİ	ALAN (m2)	KİRA DEĞERİ	YILLIK KİRA	KAP. ORANI	DEĞER
1	ZEMİN KAT	DÜKKAN	610	270.000 TL	3.240.000 TL	4%	₺ 81.000.000,00
	ASMA KAT		530				
2	1. BODRUM	DÜKKAN	49	13.000 TL	156.000 TL	4%	₺ 3.900.000,00
	ZEMİN KAT		26				
3	1. BODRUM	DÜKKAN	503	215.000 TL	2.580.000 TL	4%	₺ 64.500.000,00
	ZEMİN KAT		412				
	ASMA KAT		231				
4	1. BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	352	190.000 TL	2.280.000 TL	4%	₺ 57.000.000,00
	ZEMİN KAT		352				
	ASMA KAT		296				
5	1. BODRUM	DÜKKAN	724	295.000 TL	3.540.000 TL	4%	₺ 88.500.000,00
	ZEMİN KAT		682				
	ASMA KAT		537				
6	1. BODRUM	DÜKKAN	550	279.000 TL	3.348.000 TL	4%	₺ 83.700.000,00
	ZEMİN KAT		520				
	ASMA KAT		396				
7	1. BODRUM	DÜKKAN	147	70.000 TL	840.000 TL	4%	₺ 21.000.000,00
	ZEMİN KAT		147				
	ASMA KAT		76				
8	ZEMİN KAT	DÜKKAN	145	54.000 TL	648.000 TL	4%	₺ 16.200.000,00
	ASMA KAT		75				
9	1. KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	206	64.000 TL	768.000 TL	4%	₺ 19.200.000,00
10	1. KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	221	73.000 TL	876.000 TL	4%	₺ 21.900.000,00
	ASMA KAT		77				
11	1. KAT	DÜKKAN	159	55.000 TL	660.000 TL	4%	₺ 16.500.000,00
	ASMA KAT		107				
12	1. KAT	DÜKKAN	261	97.000 TL	1.164.000 TL	4%	₺ 29.100.000,00
	ASMA KAT		154				
13	1. KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	269	95.000 TL	1.140.000 TL	4%	₺ 28.500.000,00
	ASMA KAT		159				

OFİS DEĞER TABLOSU

14	2. KAT	OFİS	290	35.000 TL	420.000 TL	4%	10.500.000 TL
15	2. KAT	OFİS	290	42.000 TL	504.000 TL	4%	12.600.000 TL
16	2. KAT	OFİS	290	42.000 TL	504.000 TL	4%	12.600.000 TL
17	2. KAT	OFİS	290	35.000 TL	420.000 TL	4%	10.500.000 TL
18	3. KAT	OFİS	145	19.000 TL	228.000 TL	4%	5.700.000 TL
19	3. KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
20	3. KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
21	3. KAT	OFİS	145	19.000 TL	228.000 TL	4%	5.700.000 TL
22	4. KAT	OFİS	145	19.000 TL	228.000 TL	4%	5.700.000 TL
23	4. KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
24	4. KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
25	4. KAT	OFİS	145	19.000 TL	228.000 TL	4%	5.700.000 TL
26	5. KAT	OFİS	145	19.000 TL	228.000 TL	4%	5.700.000 TL
27	5. KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
28	5. KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
29	5. KAT	OFİS	145	19.000 TL	228.000 TL	4%	5.700.000 TL
30	6. KAT	OFİS	145	19.000 TL	228.000 TL	4%	5.700.000 TL
31	6. KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
32	6. KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
33	6. KAT	OFİS	145	19.000 TL	228.000 TL	4%	5.700.000 TL
34	7. KAT	OFİS	145	19.000 TL	228.000 TL	4%	5.700.000 TL
35	7. KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
36	7. KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
37	7. KAT	OFİS	145	19.000 TL	228.000 TL	4%	5.700.000 TL
38	8. KAT	OFİS	145	19.000 TL	228.000 TL	4%	5.700.000 TL
39	8. KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
40	8. KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
41	8. KAT	OFİS	145	19.000 TL	228.000 TL	4%	5.700.000 TL
42	9. KAT	OFİS	145	19.000 TL	228.000 TL	4%	5.700.000 TL
43	9. KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
44	9. KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
45	9. KAT	OFİS	145	19.000 TL	228.000 TL	4%	5.700.000 TL
46	10.KAT	OFİS	145	19.000 TL	228.000 TL	4%	5.700.000 TL
47	10.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
48	10.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
49	10.KAT	OFİS	145	19.000 TL	228.000 TL	4%	5.700.000 TL
50	11.KAT	OFİS	145	19.000 TL	228.000 TL	4%	5.700.000 TL
51	11.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
52	11.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
53	11.KAT	OFİS	145	19.000 TL	228.000 TL	4%	5.700.000 TL
54	12.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
55	12.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
56	12.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
57	12.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
58	13.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
59	13.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
60	13.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL

61	13.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
62	14.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
63	14.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
64	14.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
65	14.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
66	15.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
67	15.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
68	15.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
69	15.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
70	16.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
71	16.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
72	16.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
73	16.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
74	17.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
75	17.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
76	17.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
77	17.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
78	18.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
79	18.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
80	18.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
81	18.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
82	19.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
83	19.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
84	19.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
85	19.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
86	20.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
87	20.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
88	20.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
89	20.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
90	21.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
91	21.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
92	21.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
93	21.KAT	OFİS	145	23.000 TL	276.000 TL	4%	6.900.000 TL
94	22.KAT	OFİS	290	38.000 TL	456.000 TL	4%	11.400.000 TL
95	22.KAT	OFİS	290	42.000 TL	504.000 TL	4%	12.600.000 TL
96	22.KAT	OFİS	290	42.000 TL	504.000 TL	4%	12.600.000 TL
97	22.KAT	OFİS	290	38.000 TL	456.000 TL	4%	11.400.000 TL
98	23.KAT	OFİS	290	38.000 TL	456.000 TL	4%	11.400.000 TL
99	23.KAT	OFİS	290	42.000 TL	504.000 TL	4%	12.600.000 TL
100	23.KAT	OFİS	290	42.000 TL	504.000 TL	4%	12.600.000 TL
101	23.KAT	OFİS	290	38.000 TL	456.000 TL	4%	11.400.000 TL
102	24.KAT	OFİS	98	16.000 TL	192.000 TL	4%	4.800.000 TL
103	24.KAT	OFİS	98	16.000 TL	192.000 TL	4%	4.800.000 TL
104	24.KAT	OFİS	98	16.000 TL	192.000 TL	4%	4.800.000 TL
105	24.KAT	TERAS KATTA ODASI OLAN OFİS	225	32.000 TL	384.000 TL	4%	9.600.000 TL
TOPLAM			23992	₺4.000.000,00	₺48.000.000,00		1.200.000.000 TL

19 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda(hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken rapor içerisinde bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölük/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre “iyi/küçük” olarak belirtilmişken (+) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölük düzeltmesi (-) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporla kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Barbaros Mahallesi, 3332 ada 24 Parsel numaralı “Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkul üzerinde bulunan B Blok isimli yapıdaki bağımsız bölümlerin piyasa değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” hükmüne binaen,

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.

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Değerleme aşamasında 2 adet yöntem kullanılmıştır. Bir tanesi gelir yöntemi, diğeri ise Pazar yöntemi.

Pazar Yaklaşımı ile Elde Edilen Değer : 1.250.000.000.-TL

Gelir Yöntemi ile Elde Edilen Değer : 1.200.000.000.-TL

Bölgede yeteri kadar satılık emsal bulunması sebebi ile nihai değerlendirme yöntemi olarak “Pazar yaklaşımı” seçilmiştir. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Taşınmazların toplam aylık kira değerlerinin ise 4.000.000.-TL (KDV Dahil 4.720.000.-TL) olabileceği kanaatine varılmıştır.

Toplam Ekspertiz Değeri:

KDV hariç toplam yasal satış değeri: Rakamla; 1.250.000.000,00 -TL Ve Yazıyla (Birmilyarikiyüzmilyon-Türk Lirası)

KDV dahil toplam yasal satış değeri: Rakamla; 1.475.000,000,00 –TL ve yazıyla (Birmilyardörtüyüzyetmişbeşmilyon -Türk Lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 67.024.128- USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazların 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.

01.11.2022 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 18,65

Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Değerleme Firması (Raporu Onaylayan)
Sinem BİLSEL Lisans No: 406345	Uygar ZAİM Lisans No:404959	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750