



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 1260

Aralık, 2020

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 64 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 074 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL
Mersis No: 0631054938900019



| | |
|------------------------------------|---|
| Talep Sahibi | Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Düzenleyen | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi | 15.12.2020 |
| Rapor Numarası | Özel 2020-1260 |
| Raporun Konusu | Gayrimenkul Piyasa Değeri ve Kira Değeri Tespiti |
| Değerleme Konusu ve Kapsamı | Tapuda; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi ve Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 Ada 24 numaralı parselde bulunan Halkbank Genel Müdürlük Binası içerisinde 105 Adet dükkan ve ofis nitelikli taşınmazın piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti. |

➤ İş bu rapor, Otuz Yedi (37) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 034 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL
Mersis No:0631054938900019

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|----|
| YÖNETİCİ ÖZETİ | 4 |
| 1. RAPOR BİLGİLERİ..... | 5 |
| 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası..... | 5 |
| 1.2 Değerlemenin Amacı..... | 5 |
| 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)..... | 5 |
| 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası | 5 |
| 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı..... | 5 |
| 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler | 5 |
| 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER..... | 6 |
| 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi | 6 |
| 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi | 6 |
| 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar | 6 |
| 2.4 İşin Kapsamı | 6 |
| 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER..... | 7 |
| 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler..... | 7 |
| 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları..... | 9 |
| 3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi | 11 |
| 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi | 12 |
| 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler | 12 |
| 3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar..... | 12 |
| 3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler | 12 |
| 3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tm ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi | 12 |
| 3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi..... | 13 |
| 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama | 13 |
| 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi | 13 |
| 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ..... | 13 |
| 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler..... | 13 |
| 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri..... | 15 |
| 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler..... | 15 |

| | | |
|-----|--|----|
| 4.4 | Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri | 18 |
| 4.5 | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler | 18 |
| 4.6 | Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi | 18 |
| 4.7 | Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi | 19 |
| 5. | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ | 19 |
| 5.1 | Pazar Yaklaşımı..... | 21 |
| 5.2 | Maliyet Yaklaşımı | 28 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı | 29 |
| 5.4 | Diğer Tespit ve Analizler..... | 31 |
| 6. | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 33 |
| 6.1 | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması | 33 |
| 6.2 | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri | 33 |
| 6.3 | Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 33 |
| 6.4 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş | 34 |
| 6.5 | Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi..... | 34 |
| 6.6 | Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi | 34 |
| 6.7 | Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi..... | 34 |
| 6.8 | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 34 |
| 7. | SONUÇ | 34 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi..... | 34 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri..... | 35 |
| 8. | UYGUNLUK BEYANI | 36 |
| 9. | RAPOR EKLERİ | 36 |

YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|---|--|
| <u>Talep Sahibi</u> | Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u> | Net Özel 2020-1260 / 15.12.2020 |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u> | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri ve kira değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. |
| <u>Taşınmazın Açık Adresi</u> | Barbaros Mahallesi, Şebboy Sokak Halkbank Genel Müdürlük Binası No: 4/1 Ataşehir / İstanbul |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u> | İstanbul İli, Ataşehir İlçesi ve Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 Ada 24 numaralı parselde bulunan bina içerisinde 105 Adet ofis ve ticari nitelikli taşınmaz. |
| <u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u> | Rapora konu bina içerisinde bulunan dükkan nitelikli taşınmazlar Banka Şubesi ve restoran olarak, Ofisler ise genel müdürlük binası olarak kullanılmaktadır. |
| <u>İmar Durumu</u> | Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde görevli yetkiliden edinilen bilgiye göre, taşınmazların konumlandığı 3332 ada 24 numaralı parsel; 14.08.2009 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve 21.04.2010 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 3332 Ada, 3359 Ada 1 Parseller ile 3362 Ada 1 Parselin Doğusunda Yer Alan Yol, Otopark ve Park Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında; H: Serbest İrtifalı, 'Belediye Hizmet Alanı'nda kalmakta olup, plan notuna istinaden avan projeye göre uygulama yapılacak, toplam inşaat alanının %50'sini geçmeyecek şekilde 'ticaret ve hizmet birimleri' yer alabilecek ve bina taban oturumu avan proje ile belirlenecektir. |
| <u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u> | Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır. |
| <u>Piyasa Değeri</u> | 349.655.000,00 TL (Üç Yüz Kırk Dokuz Milyon Altı Yüz Elli Beş Bin Türk Lirası) |
| <u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u> | 412.592.900,00 –TL (Dört Yüz On İki Milyon Beş Yüz Doksan İki Bin Dokuz Yüz Türk Lirası) |
| <u>Açıklama</u> | Taşınmazlar, yerinde görülmüş (müsait olan b.b.ler) kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. |
| <u>Raporu Hazırlayanlar</u> | Buğra Uğur Yap – SPK Lisans No: 408393 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen) |
| <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u> | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418 |

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 04.11.2020 itibariyle başlanmış 14.12.2020 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 15.12.2020 tarihinde Özel 2020-1260 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi ve Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 Ada 24 nolu parselde bulunan bina içerisinde 105 Adet ofis ve dükkan nitelikli taşınmaza ait güncel pazar değeri ve kira değeri tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföyde bulunan ve bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın yılsonu değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 30.01.2020 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 2018- 0282 Talep Numaralı Rapor ile İmar Barışına, 2019-1101 Talep Numaralı Rapor ile Pazar değerine istinaden tespit amaçlı rapor hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Tatlısu Mahallesi, Ertuğrul Gazi Sokak, No:1 Dudullu OSB, Ümraniye/İSTANBUL
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 970.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 28,00
Telefon : 0 216 600 10 00
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Ataşehir İlçesi ve Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 Ada 24 nolu parselde bulunan bina içerisinde 105 Adet ofis ve dükkan nitelikli taşınmazın piyasa satış değeri ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

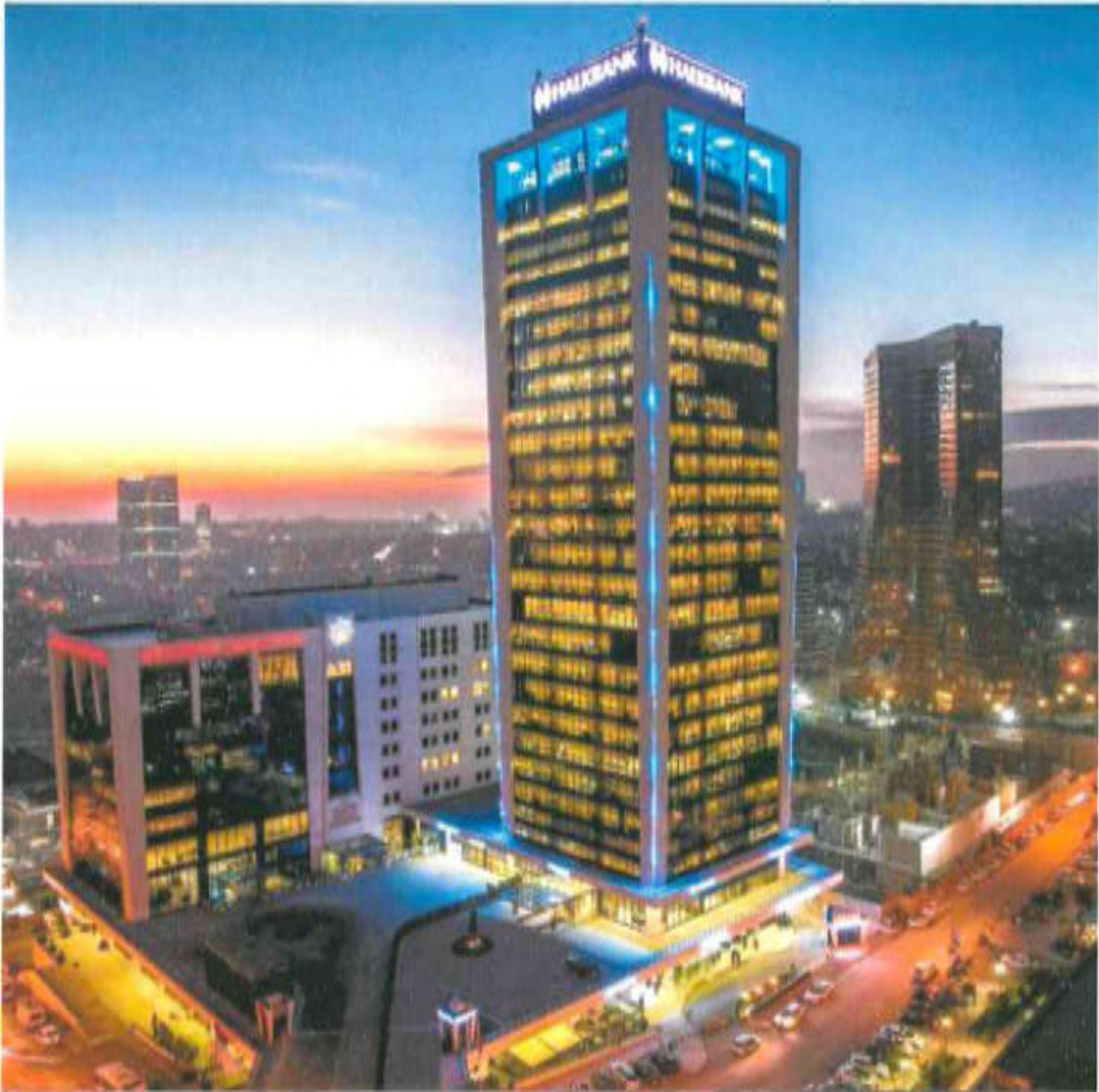
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi ve Barbaros (Tapuda Küçükbakkalköy) Mahallesi, 3332 Ada 24 numaralı parselde bulunan Halkbank Genel Müdürlük binası içerisinde yer almaktadır.

Tem Otoyolu üzerinde, Ataşehir – Ümraniye istikametinde ilerlerken karşıya çıkan kavşakta girilerek Kızıl Begonya Sokağına sapılır. Ana taşınmaz, bu sokak üzerinde yaklaşık 400m ileride, sağ kolda yer almaktadır.

Bölgede yapılaşma yüksek seviyede olup, büyük çoğunluğu konut ve ticaret yapılarından oluşmaktadır. Konut dışında resmi kurumlar, toplu konut alanları, okul, hastane, AVM, cami, park ve sosyal donatı alanları bulunmaktadır. Genel ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.

Ana taşınmaz, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 20 km, Tem Otoyoluna 1km mesafededir.



NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 63 / Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tlc.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.- TL
Mersis No: 0631054938900019



KONU TAŞINMAZ



Koordinatlar

Enlem: 40.9982 - Boylam: 29.1011

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK
Teli:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Şerhaye:1.200.000,00.-TL
Mersis No: 0831054938900019

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

| | |
|--------------------------------|---|
| İL – İLÇE | : İstanbul - Ataşehir |
| MAHALLE – KÖY - MEVKİİ | : Küçükbakkalköy |
| CİLT - SAYFA NO | : Tablo 1 |
| ADA - PARSEL | : 3332 / 24 |
| YÜZÖLÇÜM | : 7.999,46 m ² |
| ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ | : BETONARME BİNA VE ARSASI |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI | : Tablo 1 |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ | :Tablo 1 |
| TAŞINMAZ ID | : Tablo 1 |
| ARSA PAY/PAYDA | : Tablo 1 |
| MALİK - HİSSE | : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/1) |
| EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE | : 12.01.2012 / 780 (Satış) |

3332 ADA 24 NUMARALI PARSEL TAPU KAYITLARI TABLOSU (TABLO - 1)

| KAT | BB NO | BLOK | NİTELİK | CİLT | SAYFA | ARSA PAY/PAYDA | TAŞINMAZ ID | UAVT |
|-----------|-------|------|----------------------|------|-------|----------------|-------------|------------|
| ZEMİN KAT | 1 | B | Dükkan | 423 | 41830 | 22/8000 | 53541371 | 2510546480 |
| ZEMİN KAT | 2 | B | Dükkan | 423 | 41831 | 10/8000 | 53541372 | 1963367451 |
| ZEMİN KAT | 3 | B | Dükkan | 423 | 41832 | 19/8000 | 53541373 | 1381686268 |
| ZEMİN KAT | 4 | B | Asma Katlı Dükkan | 423 | 41833 | 19/8000 | 53541374 | 1864069040 |
| ZEMİN KAT | 5 | B | Dükkan | 423 | 41834 | 20/8000 | 53541375 | 1852069440 |
| ZEMİN KAT | 6 | B | Dükkan | 423 | 41835 | 13/8000 | 53541376 | 3418619288 |
| ZEMİN KAT | 7 | B | Dükkan | 423 | 41836 | 19/8000 | 53541377 | 2405250263 |
| ZEMİN KAT | 8 | B | Dükkan | 423 | 41837 | 18/8000 | 53541378 | 2581346562 |
| 1. KAT | 9 | B | Asma Katlı Dükkan | 423 | 41838 | 53/8000 | 53541379 | 2383650963 |
| 1. KAT | 10 | B | Asma Katlı Dükkan | 423 | 41839 | 55/8000 | 53541380 | 2960233555 |
| 1. KAT | 11 | B | Dükkan | 423 | 41840 | 38/8000 | 53541381 | 2761639067 |
| 1. KAT | 12 | B | Dükkan | 423 | 41841 | 84/8000 | 53541382 | 2133760229 |
| 1. KAT | 13 | B | Asma Katlı Dükkan | 423 | 41842 | 83/8000 | 53541383 | 3703609739 |
| 2. KAT | 14 | B | Ofis | 423 | 41843 | 38/8000 | 53541384 | 3538613773 |
| 2. KAT | 15 | B | Ofis | 423 | 41844 | 38/8000 | 53541385 | 1982866806 |
| 2. KAT | 16 | B | Ofis | 423 | 41845 | 38/8000 | 53541386 | 2679143103 |
| 2. KAT | 17 | B | Ofis | 423 | 41846 | 38/8000 | 53541387 | 2332053939 |
| 3. KAT | 18 | B | Ofis | 423 | 41847 | 38/8000 | 53541388 | 2569945369 |
| 3. KAT | 19 | B | Ofis | 423 | 41848 | 38/8000 | 53541389 | 1973566100 |
| 3. KAT | 20 | B | Ofis | 423 | 41849 | 38/8000 | 53541390 | 1990666719 |
| 3. KAT | 21 | B | Ofis | 423 | 41850 | 38/8000 | 53541391 | 1990666719 |

| | | | | | | | | |
|---------|----|---|------|-----|-------|---------|----------|------------|
| 4. KAT | 22 | B | Ofis | 423 | 41851 | 38/8000 | 53541392 | 2333853873 |
| 4. KAT | 23 | B | Ofis | 423 | 41852 | 38/8000 | 53541393 | 1906369358 |
| 4. KAT | 24 | B | Ofis | 423 | 41853 | 38/8000 | 53541394 | 3073029807 |
| 4. KAT | 25 | B | Ofis | 423 | 41854 | 38/8000 | 53541395 | 3419216803 |
| 5. KAT | 26 | B | Ofis | 423 | 41855 | 38/8000 | 53541396 | 2493750174 |
| 5. KAT | 27 | B | Ofis | 423 | 41856 | 38/8000 | 53541397 | 1384083778 |
| 5. KAT | 28 | B | Ofis | 423 | 41857 | 38/8000 | 53541398 | 2738838701 |
| 5. KAT | 29 | B | Ofis | 423 | 41858 | 38/8000 | 53541399 | 3258122724 |
| 6. KAT | 30 | B | Ofis | 423 | 41859 | 38/8000 | 53541400 | 1849070964 |
| 6. KAT | 31 | B | Ofis | 423 | 41860 | 38/8000 | 53541401 | 1631877881 |
| 6. KAT | 32 | B | Ofis | 423 | 41861 | 38/8000 | 53541402 | 3762406589 |
| 6. KAT | 33 | B | Ofis | 423 | 41862 | 38/8000 | 53541403 | 2524946775 |
| 7. KAT | 34 | B | Ofis | 423 | 41863 | 38/8000 | 53541404 | 1471083129 |
| 7. KAT | 35 | B | Ofis | 423 | 41864 | 38/8000 | 53541405 | 3193923418 |
| 7. KAT | 36 | B | Ofis | 423 | 41865 | 38/8000 | 53541406 | 2349154464 |
| 7. KAT | 37 | B | Ofis | 423 | 41866 | 38/8000 | 53541407 | 2755340995 |
| 8. KAT | 38 | B | Ofis | 423 | 41867 | 38/8000 | 53541408 | 1405384106 |
| 8. KAT | 39 | B | Ofis | 423 | 41868 | 38/8000 | 53541409 | 1001896396 |
| 8. KAT | 40 | B | Ofis | 423 | 41869 | 38/8000 | 53541410 | 1131192526 |
| 8. KAT | 41 | B | Ofis | 423 | 41870 | 38/8000 | 53541411 | 3928300452 |
| 9. KAT | 42 | B | Ofis | 423 | 41871 | 38/8000 | 53541412 | 1098493354 |
| 9. KAT | 43 | B | Ofis | 423 | 41872 | 38/8000 | 53541413 | 2098360080 |
| 9. KAT | 44 | B | Ofis | 423 | 41873 | 38/8000 | 53541414 | 2770640825 |
| 9. KAT | 45 | B | Ofis | 423 | 41874 | 38/8000 | 53541415 | 2389950649 |
| 10. KAT | 46 | B | Ofis | 423 | 41875 | 38/8000 | 53541416 | 1062194764 |
| 10. KAT | 47 | B | Ofis | 423 | 41876 | 38/8000 | 53541417 | 1117994051 |
| 10. KAT | 48 | B | Ofis | 423 | 41877 | 38/8000 | 53541418 | 3408418535 |
| 10. KAT | 49 | B | Ofis | 423 | 41878 | 38/8000 | 53541419 | 2871134793 |
| 11. KAT | 50 | B | Ofis | 423 | 41879 | 38/8000 | 53541420 | 3799605005 |
| 11. KAT | 51 | B | Ofis | 423 | 41880 | 38/8000 | 53541421 | 1652275460 |
| 11. KAT | 52 | B | Ofis | 423 | 41881 | 38/8000 | 53541422 | 3324122427 |
| 11. KAT | 53 | B | Ofis | 423 | 41882 | 38/8000 | 53541423 | 2498547658 |
| 12. KAT | 54 | B | Ofis | 423 | 41883 | 38/8000 | 53541424 | 3689209025 |
| 12. KAT | 55 | B | Ofis | 423 | 41884 | 38/8000 | 53541425 | 2929033377 |
| 12. KAT | 56 | B | Ofis | 423 | 41885 | 38/8000 | 53541426 | 2730742224 |
| 12. KAT | 57 | B | Ofis | 423 | 41886 | 38/8000 | 53541427 | 1139893323 |
| 13. KAT | 58 | B | Ofis | 423 | 41887 | 38/8000 | 53541428 | 1289587949 |
| 13. KAT | 59 | B | Ofis | 423 | 41888 | 38/8000 | 53541429 | 2691740431 |
| 13. KAT | 60 | B | Ofis | 423 | 41889 | 38/8000 | 53541430 | 3754305344 |
| 13. KAT | 61 | B | Ofis | 423 | 41890 | 38/8000 | 53541431 | 2218658330 |
| 14. KAT | 62 | B | Ofis | 423 | 41891 | 38/8000 | 53541432 | 1376284038 |
| 14. KAT | 63 | B | Ofis | 423 | 41892 | 38/8000 | 53541433 | 3728206156 |
| 14. KAT | 64 | B | Ofis | 423 | 41893 | 38/8000 | 53541434 | 3021432483 |
| 14. KAT | 65 | B | Ofis | 423 | 41894 | 38/8000 | 53541435 | 3750706719 |
| 15. KAT | 66 | B | Ofis | 423 | 41895 | 38/8000 | 53541436 | 3343318824 |
| 15. KAT | 67 | B | Ofis | 423 | 41896 | 38/8000 | 53541437 | 1320488370 |
| 15. KAT | 68 | B | Ofis | 423 | 41897 | 38/8000 | 53541438 | 1594679571 |
| 15. KAT | 69 | B | Ofis | 423 | 41898 | 38/8000 | 53541439 | 1707473938 |
| 16. KAT | 70 | B | Ofis | 423 | 41899 | 38/8000 | 53541440 | 3903401291 |
| 16. KAT | 71 | B | Ofis | 423 | 41900 | 38/8000 | 53541441 | 3888400185 |
| 16. KAT | 72 | B | Ofis | 423 | 41901 | 38/8000 | 53541442 | 1082296672 |
| 16. KAT | 73 | B | Ofis | 424 | 41902 | 38/8000 | 53541443 | 1006999187 |

| | | | | | | | | |
|---------|-----|---|-----------------------------|-----|-------|---------|----------|------------|
| 17. KAT | 74 | B | Ofis | 424 | 41903 | 38/8000 | 53541444 | 1096995079 |
| 17. KAT | 75 | B | Ofis | 424 | 41904 | 38/8000 | 53541445 | 3919600746 |
| 17. KAT | 76 | B | Ofis | 424 | 41905 | 38/8000 | 53541446 | 1467783302 |
| 17. KAT | 77 | B | Ofis | 424 | 41906 | 38/8000 | 53541447 | 1985866878 |
| 18. KAT | 78 | B | Ofis | 424 | 41907 | 38/8000 | 53541448 | 3637309638 |
| 18. KAT | 79 | B | Ofis | 424 | 41908 | 38/8000 | 53541449 | 3809203551 |
| 18. KAT | 80 | B | Ofis | 424 | 41909 | 38/8000 | 53541450 | 3511914438 |
| 18. KAT | 81 | B | Ofis | 424 | 41910 | 38/8000 | 53541451 | 1991266253 |
| 19. KAT | 82 | B | Ofis | 424 | 41911 | 38/8000 | 53541452 | 2657542102 |
| 19. KAT | 83 | B | Ofis | 424 | 41912 | 38/8000 | 53541453 | 2125059564 |
| 19. KAT | 84 | B | Ofis | 424 | 41913 | 38/8000 | 53541454 | 3135725392 |
| 19. KAT | 85 | B | Ofis | 424 | 41914 | 38/8000 | 53541455 | 2272057031 |
| 20. KAT | 86 | B | Ofis | 424 | 41915 | 38/8000 | 53541456 | 2900233251 |
| 20. KAT | 87 | B | Ofis | 424 | 41916 | 38/8000 | 53541457 | 1439882885 |
| 20. KAT | 88 | B | Ofis | 424 | 41917 | 38/8000 | 53541458 | 1441381868 |
| 20. KAT | 89 | B | Ofis | 424 | 41918 | 38/8000 | 53541459 | 1690375447 |
| 21. KAT | 90 | B | Ofis | 424 | 41919 | 38/8000 | 53541460 | 1276988720 |
| 21. KAT | 91 | B | Ofis | 424 | 41920 | 38/8000 | 53541461 | 3733905966 |
| 21. KAT | 92 | B | Ofis | 424 | 41921 | 38/8000 | 53541462 | 2659343657 |
| 21. KAT | 93 | B | Ofis | 424 | 41922 | 38/8000 | 53541463 | 3907601854 |
| 22. KAT | 94 | B | Ofis | 424 | 41923 | 38/8000 | 53541464 | 2388450823 |
| 22. KAT | 95 | B | Ofis | 424 | 41924 | 38/8000 | 53541465 | 2713941165 |
| 22. KAT | 96 | B | Ofis | 424 | 41925 | 38/8000 | 53541466 | 3106629276 |
| 22. KAT | 97 | B | Ofis | 424 | 41926 | 38/8000 | 53541467 | 1700273277 |
| 23. KAT | 98 | B | Ofis | 424 | 41927 | 38/8000 | 53541468 | 1888369194 |
| 23. KAT | 99 | B | Ofis | 424 | 41928 | 38/8000 | 53541469 | 1408985099 |
| 23. KAT | 100 | B | Ofis | 424 | 41929 | 38/8000 | 53541470 | 1750072025 |
| 23. KAT | 101 | B | Ofis | 424 | 41930 | 38/8000 | 53541471 | 1871268403 |
| 24. KAT | 102 | B | Ofis | 424 | 41931 | 38/8000 | 53541472 | 2654244389 |
| 24. KAT | 103 | B | Ofis | 424 | 41932 | 38/8000 | 53541473 | 3446515144 |
| 24. KAT | 104 | B | Ofis | 424 | 41933 | 38/8000 | 53541474 | 2494646744 |
| 24. KAT | 105 | B | Teras Katta Odası Olan Ofis | 424 | 41934 | 38/8000 | 53541475 | 1126993904 |

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 30.11.2020 tarihi itibarıyla alımına başlanan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Bayan:

- ▲ Yönetim Planı: 24/08/2011 (26.08.2011 tarih, 15258 yevmiye ile)
- ▲ Taşınmazın Mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir. (13.06.2012 tarih, 10977 yevmiye ile)
- ▲ 3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Bağımsız Bölümün Niteliğinin ve Kat Değişikliği yapılmıştır. (07.07.2020 tarih 12402 yevmiye ile.)

İrtifak:

- ▲ Diğer İrtifak Hakkı: TEDAŞ lehine 1 krş bedelle 30 yıllığına A ile gösterilen 275,64m² lik alanda irtifak hakkı tesis edilmiştir. Malik/Lehdar : Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) (13.06.2012 tarih, 10910 yevmiye ile)

Rehin:

- ▲ TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1. Dereceden, 150000000,00 TL bedel ile 1. dereceden İpotek tesisi. (28.03.2012 tarih, 5601 yevmiye ile)

Serh: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu taşınmazlar için son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi, gayrimenkullerin hukuki durumunda ve imar durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir. Mülkiyet bilgilerinde 12/01/2012 tarihli 780 yevmiye numarası ile satış işlemi bulunmaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde görevli yetkiliden edinilen bilgiye göre, taşınmazların konumlandığı 3332 ada 24 numaralı parsel; 14.08.2009 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve 21.04.2010 tasdik tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 3332 Ada, 3359 Ada 1 Parseller ile 3362 Ada 1 Parselin Doğusunda Yer Alan Yol, Otopark ve Park Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında; H: Serbest irtifalı, 'Belediye Hizmet Alanı'nda kalmakta olup, plan notuna istinaden avan projeye göre uygulama yapılacak, toplam inşaat alanın %50'sini geçmeyecek şekilde 'ticaret ve hizmet birimleri' yer alabilecek ve bina taban oturumu avan proje ile belirlenecektir.

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

Söz konusu gayrimenkuller için Ataşehir Belediyesi İmar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Söz konusu taşınmazlar Halk GYO adına kayıtlı olup taşınmazlara ait herhangi bir sözleşme, kira serhi vs. bulunmamaktadır.

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

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

Mimari Proje:

Ataşehir Tapu Müdürlüğü arşivinde ve Webtapu sisteminde bulunan 10.06.2020 onay tarihli kat irtifakına esas mimari proje incelenmiştir.

Yeni Yapı Ruhsatı: 10.01.2011 tarih, 1-21/2 sayılı

Tadilat Ruhsatı: 26.08.2011 tarih 8-52/1 sayılı

Yapı Kullanım İzin Belgesi: 12.06.2012 tarih ve 12-130; yol altı: 5 yol üstü: 24 toplam: 29 kat, 31.619,48m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.

Yapı Kayıt Belgeleri : 22.12.2018 tarihli tüm bağımsız bölümler için düzenlenmiş 105 adet yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
Söz konusu proje kamu malı olması sebebiyle yapı denetimine tabii değildir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirilirse, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
Söz konusu parsel üzerinde yapı ruhsatları alınmış, mimari projeleri onaylanmış ve iskân belgeleri alınmış Halk bankası genel müdürlük binası bulunmaktadır. Söz konusu değerlendirme, hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi
Söz konusu taşınmazların bulunduğu bloklarda C sınıfı Enerji kimlik belgesi mevcuttur.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Ataşehir, İstanbul ilinin bir ilçesidir. 2008 yılında Üsküdar'ın Örnek, Fetih ve Esatpaşa, Kadıköy'ün Yenisahra, İçerenköy, İnönü, Kayışdağı, Barbaros, Küçükbakkalköy mahallelerinin tamamıyla Atatürk (Ataşehir) mahallesinin güney bölümünün, ayrıca Ümraniye'nin Yeniçamlica mahallesiyle, Mustafa Kemal mahallesinin büyük bölümüyle, Namık Kemal Mahallesinin güney kısmıyla ve Samandıra beldesinin Ferhatpaşa mahallesinin güney kısımlarının birleştirilmesiyle ilçe statüsüne kavuşmuştur. İlçe, O-2 ve O-4 karayollarının birleşim noktasında bulunmaktadır. Batı Ataşehir bölgesi sahip olduğu lüks konutlarıyla yüksek gelire sahip insanlara hitap etmektedir. Merkez Ataşehir bölgesi, 1996 Birleşmiş Milletler İnsan Yerleştirme Konferansı Habitat II. Kent Zirvesi'nde düzenlenmiş olan *En İyi Kurumsal Uygulamalar ve Projeleri* yarışmasında 'Kent İçinde Kent' dalında birincilik ödülü kazanmıştır. Sahip olduğu çeşitli iş yerleri ve ofislerle de bir iş ve ticaret merkezi olma özelliğini taşımaktadır. Ataşehir, henüz ilçe olmadan önce içerisinde kurulan konutların yerleşimine göre zamanla gayriresmi bölgelere ayrılmıştır.

Merkez Ataşehir, ilçeye adını veren Ataşehir Uydukent Sitesi ve çevresini içine alan bölgedir. Konutları, şehir yoğunluğu ve gürültüsünden uzak ama şehirle iç içe yaşamak isteyenler için tasarlanmış ve 18 bin konut ve 80 bin nüfus içerecek şekilde 4 milyon 300 bin m² alan üzerine kurulmuştur. Ataşehir'in tam ortasından geçen TEM ile proje, doğu ve batı olmak üzere iki bölgeye ayrılmaktadır. İlk olarak başlanan doğu bölgesinin inşaatlarına 1989 yılında başlanmış ve bugüne kadar 1. 2. 3. ve 4. Etaplar tamamlanmıştır. 2006 yılı verilerine göre Ataşehir'de 8596 adet konut bulunmakta ve bu konutlarda yaklaşık 35 bin kişi yaşamaktadır.

Batı Ataşehir; Trio Konutları, Uphill Court, Kent Plus, Ağaoğlu My World gibi siteleri ve civarını içine alan bölgedir. Merkezindeki lüks konutları ve tesisleriyle yüksek gelire sahip insanlara hitap eden bölgede Pleon Sportivo, Hillside Trio ve Palladium bulunmaktadır.

Doğu Ataşehir; Taç Spor ve civarı olarak adlandırılan, metin sabancı spastik çocuklar okulunu da kapsayan bölgedir, toplu konut kapsamında olmamakla beraber düzenli yapılaşmanın en başarılı örneklerinden biri kabul edilen, gelişmekte olan İstanbul'un örnek şehircilik bölgelerindedir.

Ataşehir Nüfusu - İstanbul

ATAŞEHİR
Nüfus: 425.094

Ataşehir nüfusu 2019 yılına göre **425.094**.

Bu nüfus, **208.469** erkek ve **216.625** kadından oluşmaktadır.
Yüzde olarak ise: **%49,04** erkek, **%50,96** kadındır.

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

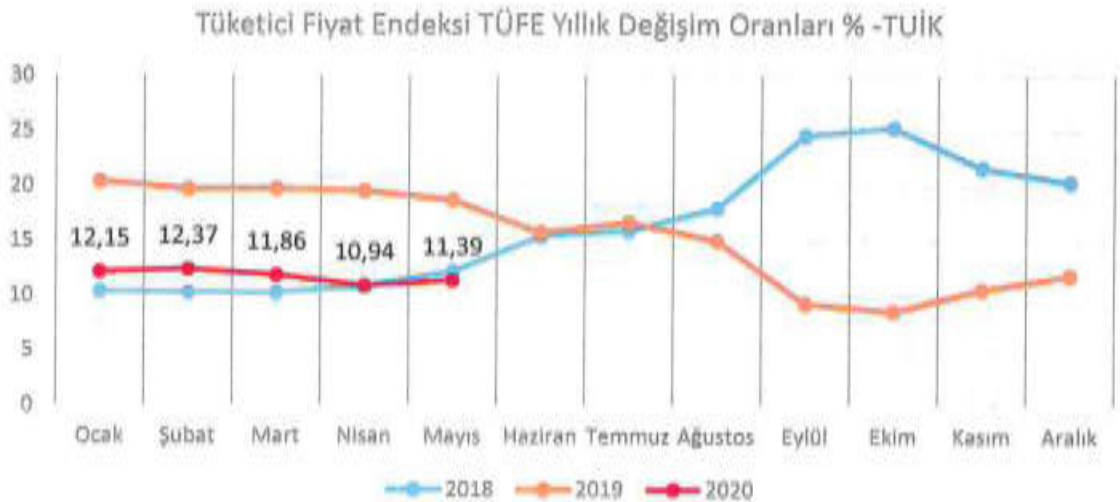
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



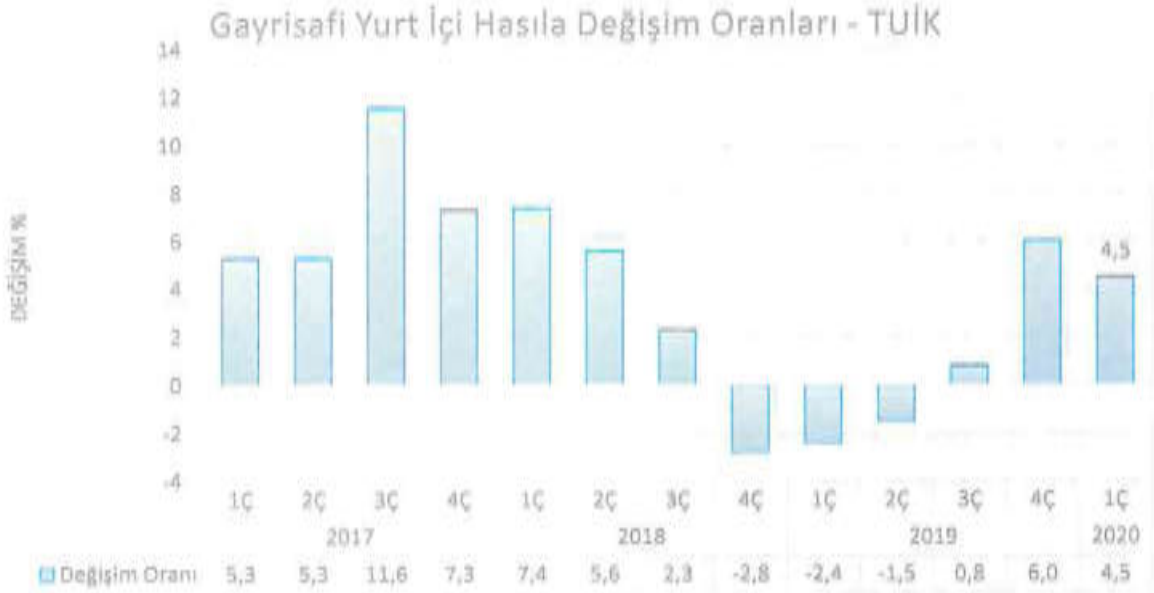
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,39 arttı. (TÜİK.)

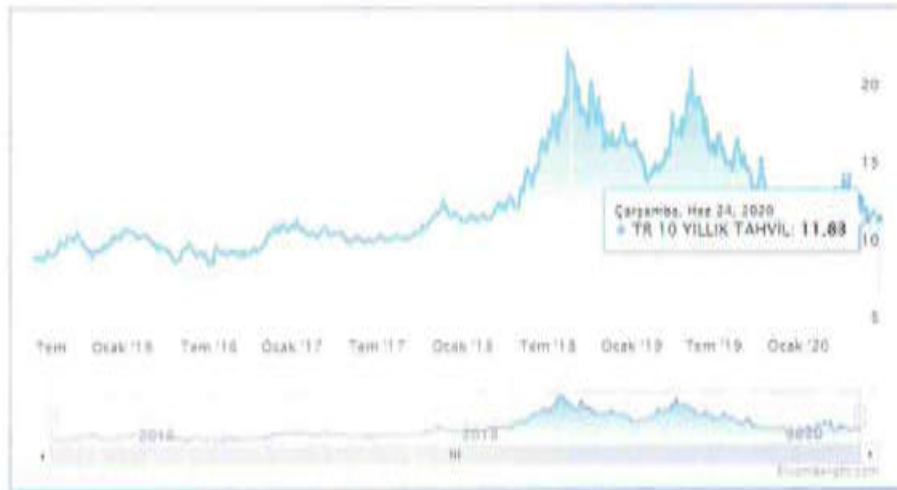
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

GSYH 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 3, sanayi sektörü yüzde 6,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TÜİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gözünken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2020 itibariyle ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberg)

A Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Ekspertize konu taşınmazların yer aldığı bina; 7.999,46m² arsa üzerinde inşa edilmiş, A ve B Bloktan oluşmaktadır. A Blok, parselin güney aksında konumlu olup Ataşehir Belediyesi olarak kullanılmaktadır. B Blok ise, parselin kuzey aksında konumlu olup Halkbank Genel Müdürlük Binası olarak kullanılmaktadır. Ataşehir Tapu Müdürlüğü arşivinde 10.06.2020 tarihli projesi incelenmiştir. Projede B Blok, 5 bodrum + zemin + 24 normal katlıdır. Mimari projesine göre 5. bodrum katında; kapalı otopark ve sığınak, 4. ve 3. bodrum katlarında; kapalı otopark ve depolar, 2. bodrum katında; kapalı otopark ve teknik/mekanik alanlar, 1. bodrum katında; kapalı otopark ve mekanik alanlar, zemin katında; 1 ila 8 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar ve teknik/mekanik alanlar, 1. normal katında; 9 ila 13 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, 2 ila 24 normal katın her birinde 4'er adet ofis konumlu olmak üzere ana yapıda toplam 105 bağımsız bölüm tescil edilmiştir. 23. katta yer alan 105 numaralı ofisin, çatı katında eklentisi mevcuttur. Bina girişi zemin kat, kuzey aksından, Şebboy Sokak üzerinden sağlanmakta olup giriş kapısı otomatik sensörlü cam kapıdır. Giriş kısmında güvenlik denetimi mevcuttur. Zeminler granit, duvarlar yarıya kadar mermer döşemeli ve boyalı. Tavanlar, ısıtmalı ve aydınlatmalı asma tavadır. Otopark kısmında zeminler epoksi kaplıdır. Binada yangın merdiveni ve 4 adet asansör mevcuttur. Dış cephesi alüminyum giydirmedir.

Taşınmazların bodrum, zemin ve diğer normal katlarda ortak alandan kullanıma dahil edilen muhtelif alanlar bulunmaktadır. Bu alanlar için Yapı Kayıt Belgesi alınarak güncel proje ile tapu tescili yapılmıştır. Hali hazırda güncel projesine uygun olup herhangi bir olumsuz durum yoktur. Bağımsız bölüm bazında alan ve nitelik bilgileri Tablo 2 'de mevcuttur.

Parsel üzerinde yer alan binanın zemin ve 1. normal katında, muhtelif alan ve tipte toplam 13 adet dükkan bulunmaktadır.

Dükkan mahallerinde zeminler seramik, duvarlar boyalıdır. Giriş kapıları ve vitrinleri cam üzeri alüminyum doğrama mamulüdür. Normal katlarda ise zeminler ortak mahallerde granit, ofislerde halıflex döşemeli, wc'lerde ise seramik kaplamadır. Duvarlar, binanın genelinde boyalı, ıslak mahallerde mermer kaplamadır. Tavanlar, tüm mahallerde ısıtma ve aydınlatma fonksiyonlu asma tavadır.

*NOT: 11.12.2019 tarihinde şirketimizce hazırlanan 2019-1101 Talep numaralı raporda bağımsız bölümler 1. Bodrum kattan başlamakta iken; 10.06.2020 tarihli proje ve 07.07.2020 tarihinde 3194 sayılı kanunun 16. Maddesince yapılan işlem ile oluşan değişiklik sonucu bağımsız bölümler zemin kattan itibaren başlamaktadır. Ana taşınmazda bulunan toplam bağımsız bölüm sayısında değişiklik bulunmamaktadır.

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

Mevcut durumda taşınmazın 10.06.2020 tarihli onaylı mimari projesine ve yapı kayıt belgesine aykırı bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmazların bulunduğu B blok için yeniden bir ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

Dükkan nitelikli taşınmazlar Halkbank Ataşehir Şubesi ve Restoran, ofis nitelikli taşınmazlar ise Halkbank Genel Müdürlük Binası olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkarılarak en uygun şekilde değerlendirilmesi için fiyattan satılması

olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ticari yoğunluğu kısmen daha düşük sokak üzerinde geliştirilmiş karma proje içerisinde, zemin katta yer alan, 200m² depo, 250m² dükkan olmak üzere toplam 450m² alanlı dükkan, 9.000.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık mümkündür. Bodrum kat, zemin kat alanına ¼ (50m²) oranında indirgenmiştir. Konu taşınmazlara nazaran büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyata şerefiye yansıtılmıştır.

9.000.000-TL x 0,95 Pazarlık Payı / 300m² x 1,15 Şerefiye Farkı = 32.775-TL

Hüryap Gayrimenkul: 0533 343 65 65

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 67 Fax:0312 467 00 34
Maltape V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Şermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900019

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ticari yoğunluğu benzer sokak üzerinde geliştirilmiş karma proje içerisinde, zemin katta yer alan, 150m² asma kat, 200m² dükkan olmak üzere toplam 350m² alanlı dükkan, 9.500.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık mümkündür. Asma kat, zemin kat alanına ½ (75m²) oranında indirgenmiştir.

$$9.500.000\text{-TL} \times 0,95 \text{ Pazarlık Payı} / 275\text{m}^2 = 32.812\text{-TL/m}^2$$

Doğuş Gayrimenkul: 0533 501 35 74

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ticari yoğunluğu daha yüksek sokak üzerinde geliştirilmiş karma proje içerisinde, zemin katta yer alan, 100m² asma kat, 150m² dükkan olmak üzere toplam 250m² alanlı dükkan, 8.500.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık mümkündür. Asma kat zemin kat alanına ½ (50m²) oranında indirgenmiştir.

$$8.500.000\text{-TL} \times 0,9 \text{ Pazarlık Payı} / 200\text{m}^2 = 38.250\text{-TL/m}^2$$

Asedas Gayrimenkul: 0535 705 51 65

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ticari yoğunluğu daha yoğun cadde üzerinde geliştirilmiş karma proje içerisinde, zemin katta yer alan, 150m² alanlı dükkan, 7.800.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık mümkündür. Konum sebebiyle şerefiye farkı yansıtılmıştır.

$$7.800.000\text{-TL} \times 0,95 \text{ Pazarlık Payı} / 150\text{m}^2 \times 0,85 \text{ Şerefiye Farkı} = 41.990\text{-TL/m}^2$$

Keller & Williams Gayrimenkul: 0533 925 98 99

Emsal 5 [Satılık Ofis]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ana yapı ile benzer nitelikli bina içerisinde yer alan, 110m² olarak beyan edilen ancak 90m² olduğu düşünülen ofis, 1.500.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık mümkündür.

$$1.500.000\text{-TL} \times 0,95 \text{ Pazarlık Payı} / 90\text{m}^2 = 15.833\text{-TL/m}^2$$

Aim LTD Gayrimenkul: 0532 510 32 43

Emsal 6 [Satılık Ofis]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ana yapı ile benzer nitelikli bina içerisinde yer alan, 115m² olarak beyan edilen ancak 95m² olduğu düşünülen ofis, 1.635.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık mümkündür.

$$1.635.000\text{-TL} \times 0,95 \text{ Pazarlık Payı} / 95\text{m}^2 = 16.350\text{-TL/m}^2$$

Turyap Batı Ataşehir: 0532 235 03 32

Emsal 7 [Satılık Ofis]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ana yapı ile benzer nitelikli bina içerisinde yer alan, 110m² olarak beyan edilen ancak 90m² olduğu düşünülen ofis, 1.300.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık mümkündür. Taşınmaz Shell & Core usulü inşa edilmiş olup içi natamamdır. Bu sebeple şerefiye farkı yansıtılmıştır.

$$1.300.000\text{-TL} \times 0,95 \text{ Pazarlık Payı} / 90\text{m}^2 \times 1,2 \text{ Şerefiye Farkı} = 16.467\text{-TL/m}^2$$

Remax Vadi: 0532 321 82 29

Emsal 7 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ana yapı ile benzer nitelikli bina içerisinde yer alan 240m² olduğu öğrenilen dükkan, aylık 45.000-TL bedel ile kiralıktır. Kira amortisman süresinin 15 yıl (0,0666 kapitalizasyon oranı) olacağı düşünülmektedir. Büyük alanlı olması sebebiyle birim değere şerefiye yansıtılmıştır.

Birim Kira Değeri: 45.000-TL / 240m² = 188-TL/m²

Yıllık Kira Değeri: 45.000-TL x 12 ay = 540.000-TL

Kiraya Esas Değer: 540.000-TL x 0,0666 = ~ 8.110.000-TL

8.110.000-TL x 0,95 Pazarlık Payı / 240m² x 1,1 Şerefiye Farkı = 35.312-TL/m²

Hüryap Gayrimenkul: 0533 343 65 65

Emsal 8 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ana yapı ile benzer nitelikli bina içerisinde yer alan 140m² olduğu öğrenilen dükkan, aylık 30.000-TL bedel ile kiralıktır. Kira amortisman süresinin 15 yıl (0,0666 kapitalizasyon oranı) olacağı düşünülmektedir.

Birim Kira Değeri: 30.000-TL / 140m² = ~215-TL/m²

Yıllık Kira Değeri: 30.000-TL x 12 ay = 360.000-TL

Kiraya Esas Değer: 360.000-TL x 0,0666 = ~5.400.000-TL

5.400.000-TL x 0,95 Pazarlık Payı / 140m² = 36.642-TL/m²

Remax ABC: 0541 230 64 84

Emsal 9 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ana yapı ile benzer nitelikli bina içerisinde yer alan 160m² olduğu beyan edilen ancak net 110m² olduğu öğrenilen ofis, aylık 10.000-TL bedel ile kiralıktır. Kira amortisman süresinin 18 yıl (0,0555 kapitalizasyon oranı) olacağı düşünülmektedir.

Birim Kira Değeri: 10.000-TL / 110m² = 90,1-TL/m²

Yıllık Kira Değeri: 10.000-TL x 12 ay = 120.000-TL

Kiraya Esas Değer: 120.000-TL x 0,0555 = ~2.150.000-TL

2.150.000-TL x 0,9 Pazarlık Payı / 110m² = 17.590-TL/m²

Turyap Ataşehir: 0216 455 12 45

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu 105 adet bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre ölçümlenen brüt alanları üzerinden kat, katta bulunduğu konum, alan ve cephe durumları dikkate alınarak takdir edilen birim değerler üzerinden aşağıdaki tabloda detaylı şekilde gösterilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların mimari projelerinden farklı olarak bina ortak alanı olan, kat holüne ve otopark alanlarına büyümeleri mevcuttur. Söz konusu büyümeler için 22.12.2018 tarihli her bir bağımsız bölüm için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Yapı kayıt belgesine istinaden tapu tescili yapılmış olup 10.06.2020 tarihli güncel mimari proje üzerinden hesaplama yapılmıştır. Dükkan hacimlerinin katlar arası değer detayı bulunması sebebiyle ticari hacimlerin değerlemesi ayrı olarak gösterilmiştir.

| BLOK | B.B.NO | KAT | ALAN (M2) | BİRİM DEĞER (TL/M2) | KAT DEĞERİ (TL) | TOPLAM DEĞERİ (TL) | SİGORTAYA ESAS YAPI DEĞERİ (Alan x 3.250-TL/m2) |
|---|--------|-----------|-----------|---------------------|------------------|----------------------|---|
| B | 1 | Zemin | 610 | 30.000 ₺ | 18.300.000 ₺ | 23.600.000 ₺ | 3.705.000 ₺ |
| | | Asma | 530 | 10.000 ₺ | 5.300.000 ₺ | | |
| B | 2 | 1.Bodrum | 49 | 7.000 ₺ | 343.000 ₺ | 1.253.000 ₺ | 243.750 ₺ |
| | | Zemin | 26 | 35.000 ₺ | 910.000 ₺ | | |
| B | 3 | 1. Bodrum | 503 | 7.000 ₺ | 3.521.000 ₺ | 19.658.000 ₺ | 3.724.500 ₺ |
| | | Zemin | 412 | 33.000 ₺ | 13.596.000 ₺ | | |
| | | Asma | 231 | 11.000 ₺ | 2.541.000 ₺ | | |
| B | 4 | 1. Bodrum | 352 | 7.000 ₺ | 2.464.000 ₺ | 17.336.000 ₺ | 3.250.000 ₺ |
| | | Zemin | 352 | 33.000 ₺ | 11.616.000 ₺ | | |
| | | Asma | 296 | 11.000 ₺ | 3.256.000 ₺ | | |
| B | 5 | 1. Bodrum | 724 | 5.000 ₺ | 3.620.000 ₺ | 27.476.500 ₺ | 6.314.750 ₺ |
| | | Zemin | 682 | 27.500 ₺ | 18.755.000 ₺ | | |
| | | Asma | 537 | 9.500 ₺ | 5.101.500 ₺ | | |
| B | 6 | 1. Bodrum | 550 | 7.000 ₺ | 3.850.000 ₺ | 25.366.000 ₺ | 4.764.500 ₺ |
| | | Zemin | 520 | 33.000 ₺ | 17.160.000 ₺ | | |
| | | Asma | 396 | 11.000 ₺ | 4.356.000 ₺ | | |
| B | 7 | 1. Bodrum | 147 | 5.500 ₺ | 808.500 ₺ | 6.272.500 ₺ | 1.202.500 ₺ |
| | | Zemin | 147 | 32.000 ₺ | 4.704.000 ₺ | | |
| | | Asma | 76 | 10.000 ₺ | 760.000 ₺ | | |
| B | 8 | Zemin | 145 | 30.000 ₺ | 4.350.000 ₺ | 5.100.000 ₺ | 715.000 ₺ |
| | | Asma | 75 | 10.000 ₺ | 750.000 ₺ | | |
| B | 9 | 1. Kat | 206 | 27.913 ₺ | 5.750.000 ₺ | 5.750.000 ₺ | 669.500 ₺ |
| B | 10 | 1. Kat | 221 | 27.000 ₺ | 5.967.000 ₺ | 6.660.000 ₺ | 968.500 ₺ |
| | | Asma | 77 | 9.000 ₺ | 693.000 ₺ | | |
| B | 11 | 1. Kat | 159 | 27.000 ₺ | 4.293.000 ₺ | 5.256.000 ₺ | 864.500 ₺ |
| | | Asma | 107 | 9.000 ₺ | 963.000 ₺ | | |
| B | 12 | 1. Kat | 261 | 27.000 ₺ | 7.047.000 ₺ | 8.433.000 ₺ | 1.348.750 ₺ |
| | | Asma | 154 | 9.000 ₺ | 1.386.000 ₺ | | |
| B | 13 | Zemin | 269 | 27.000 ₺ | 7.263.000 ₺ | 8.694.000 ₺ | 1.391.000 ₺ |
| | | 1. Kat | 159 | 9.000 ₺ | 1.431.000 ₺ | | |
| TİCARİ ALANLARIN KAT BAZINDA TOPLAM DEĞERİ | | | | | | 160.855.000 ₺ | 29.152.250 ₺ |

DEĞERLEME DETAYI TABLOSU

| S.NO | ADA | PARSEL | KAT | B.B.NO | NİTELİK | ALAN (M2) | BİRİM DEĞER (TL/M2) | PAZAR DEĞERİ (TL) | SİGORTAYA ESAS YAPI DEĞERİ (Alan x (2850 TL/m2)) |
|------|------|--------|---------|--------|---------|-----------|---------------------|-------------------|--|
| 14 | 3332 | 24 | 2. KAT | 14 | Ofis | 290 | 3.250 ₺ | 3.300.000 ₺ | 942.500 ₺ |
| 15 | 3332 | 24 | 2. KAT | 15 | Ofis | 290 | 3.250 ₺ | 3.300.000 ₺ | 942.500 ₺ |
| 16 | 3332 | 24 | 2. KAT | 16 | Ofis | 290 | 3.250 ₺ | 3.300.000 ₺ | 942.500 ₺ |
| 17 | 3332 | 24 | 2. KAT | 17 | Ofis | 290 | 3.250 ₺ | 3.300.000 ₺ | 942.500 ₺ |
| 18 | 3332 | 24 | 3. KAT | 18 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.780.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 19 | 3332 | 24 | 3. KAT | 19 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 20 | 3332 | 24 | 3. KAT | 20 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 21 | 3332 | 24 | 3. KAT | 21 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.780.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 22 | 3332 | 24 | 4. KAT | 22 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.780.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 23 | 3332 | 24 | 4. KAT | 23 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 24 | 3332 | 24 | 4. KAT | 24 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 25 | 3332 | 24 | 4. KAT | 25 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.780.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 26 | 3332 | 24 | 5. KAT | 26 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.780.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 27 | 3332 | 24 | 5. KAT | 27 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 28 | 3332 | 24 | 5. KAT | 28 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 29 | 3332 | 24 | 5. KAT | 29 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.780.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 30 | 3332 | 24 | 6. KAT | 30 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.780.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 31 | 3332 | 24 | 6. KAT | 31 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 32 | 3332 | 24 | 6. KAT | 32 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 33 | 3332 | 24 | 6. KAT | 33 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.780.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 34 | 3332 | 24 | 7. KAT | 34 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.780.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 35 | 3332 | 24 | 7. KAT | 35 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 36 | 3332 | 24 | 7. KAT | 36 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 37 | 3332 | 24 | 7. KAT | 37 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.780.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 38 | 3332 | 24 | 8. KAT | 38 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.780.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 39 | 3332 | 24 | 8. KAT | 39 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 40 | 3332 | 24 | 8. KAT | 40 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 41 | 3332 | 24 | 8. KAT | 41 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.780.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 42 | 3332 | 24 | 9. KAT | 42 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.780.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 43 | 3332 | 24 | 9. KAT | 43 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 44 | 3332 | 24 | 9. KAT | 44 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 45 | 3332 | 24 | 9. KAT | 45 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.780.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 46 | 3332 | 24 | 10. KAT | 46 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.780.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 47 | 3332 | 24 | 10. KAT | 47 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 48 | 3332 | 24 | 10. KAT | 48 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 49 | 3332 | 24 | 10. KAT | 49 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.780.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 50 | 3332 | 24 | 11. KAT | 50 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.780.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 51 | 3332 | 24 | 11. KAT | 51 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 52 | 3332 | 24 | 11. KAT | 52 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 53 | 3332 | 24 | 11. KAT | 53 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.780.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 54 | 3332 | 24 | 12. KAT | 54 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 55 | 3332 | 24 | 12. KAT | 55 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.960.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 56 | 3332 | 24 | 12. KAT | 56 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.960.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 57 | 3332 | 24 | 12. KAT | 57 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 58 | 3332 | 24 | 13. KAT | 58 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 59 | 3332 | 24 | 13. KAT | 59 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.960.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 60 | 3332 | 24 | 13. KAT | 60 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.960.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 61 | 3332 | 24 | 13. KAT | 61 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 62 | 3332 | 24 | 14. KAT | 62 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 63 | 3332 | 24 | 14. KAT | 63 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.960.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 64 | 3332 | 24 | 14. KAT | 64 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.960.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 65 | 3332 | 24 | 14. KAT | 65 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 66 | 3332 | 24 | 15. KAT | 66 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 67 | 3332 | 24 | 15. KAT | 67 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.960.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 68 | 3332 | 24 | 15. KAT | 68 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.960.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 69 | 3332 | 24 | 15. KAT | 69 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 70 | 3332 | 24 | 16. KAT | 70 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |

| | | | | | | | | | |
|--|------|----|---------|-----|-----------------------------|-----|---------|---------------|--------------|
| 71 | 3332 | 24 | 16. KAT | 71 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.960.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 72 | 3332 | 24 | 16. KAT | 72 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.960.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 73 | 3332 | 24 | 16. KAT | 73 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 74 | 3332 | 24 | 17. KAT | 74 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 75 | 3332 | 24 | 17. KAT | 75 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.960.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 76 | 3332 | 24 | 17. KAT | 76 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.960.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 77 | 3332 | 24 | 17. KAT | 77 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 78 | 3332 | 24 | 18. KAT | 78 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 79 | 3332 | 24 | 18. KAT | 79 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.960.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 80 | 3332 | 24 | 18. KAT | 80 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.960.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 81 | 3332 | 24 | 18. KAT | 81 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 82 | 3332 | 24 | 19. KAT | 82 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 83 | 3332 | 24 | 19. KAT | 83 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.960.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 84 | 3332 | 24 | 19. KAT | 84 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.960.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 85 | 3332 | 24 | 19. KAT | 85 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 86 | 3332 | 24 | 20. KAT | 86 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 87 | 3332 | 24 | 20. KAT | 87 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.960.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 88 | 3332 | 24 | 20. KAT | 88 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.960.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 89 | 3332 | 24 | 20. KAT | 89 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 90 | 3332 | 24 | 21. KAT | 90 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.870.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 91 | 3332 | 24 | 21. KAT | 91 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.960.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 92 | 3332 | 24 | 21. KAT | 92 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.960.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 93 | 3332 | 24 | 21. KAT | 93 | Ofis | 145 | 3.250 ₺ | 1.710.000 ₺ | 471.250 ₺ |
| 94 | 3332 | 24 | 22. KAT | 94 | Ofis | 290 | 3.250 ₺ | 3.410.000 ₺ | 942.500 ₺ |
| 95 | 3332 | 24 | 22. KAT | 95 | Ofis | 290 | 3.250 ₺ | 3.270.000 ₺ | 942.500 ₺ |
| 96 | 3332 | 24 | 22. KAT | 96 | Ofis | 290 | 3.250 ₺ | 3.270.000 ₺ | 942.500 ₺ |
| 97 | 3332 | 24 | 22. KAT | 97 | Ofis | 290 | 3.250 ₺ | 3.410.000 ₺ | 942.500 ₺ |
| 98 | 3332 | 24 | 23. KAT | 98 | Ofis | 290 | 3.250 ₺ | 3.410.000 ₺ | 942.500 ₺ |
| 99 | 3332 | 24 | 23. KAT | 99 | Ofis | 290 | 3.250 ₺ | 3.270.000 ₺ | 942.500 ₺ |
| 100 | 3332 | 24 | 23. KAT | 100 | Ofis | 290 | 3.250 ₺ | 3.270.000 ₺ | 942.500 ₺ |
| 101 | 3332 | 24 | 23. KAT | 101 | Ofis | 290 | 3.250 ₺ | 3.410.000 ₺ | 942.500 ₺ |
| 102 | 3332 | 24 | 24. KAT | 102 | Ofis | 98 | 3.250 ₺ | 1.310.000 ₺ | 318.500 ₺ |
| 103 | 3332 | 24 | 24. KAT | 103 | Ofis | 98 | 3.250 ₺ | 1.310.000 ₺ | 318.500 ₺ |
| 104 | 3332 | 24 | 24. KAT | 104 | Ofis | 98 | 3.250 ₺ | 1.310.000 ₺ | 318.500 ₺ |
| 105 | 3332 | 24 | 24. KAT | 105 | Teras Katta Odası Olan Ofis | 225 | 3.250 ₺ | 2.810.000 ₺ | 731.250 ₺ |
| 92 adet Bağımsız Bölüm için Pazar Değeri Toplamı | | | | | | | | 188.800.000 ₺ | 48.811.750 ₺ |

Pazar yaklaşımı neticesinde yapı kayıt belgesi alınmış alanlar üzerinden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda aşağıdaki değer tablosunda detaylandırıldığı üzere değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda aşağıdaki değer tablosunda detaylandırıldığı üzere değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda aşağıdaki değer tablosunda detaylandırıldığı üzere değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda aşağıdaki değer tablosunda detaylandırıldığı üzere değerlendirilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

Söz konusu parselin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu cadde ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer veya eş nitelikte emsal olabilecek arsalar bulunmamaktadır. Ayrıca bölge emlakçılarının görüşleri de gerçeği yansıtır görüşler olmamakta olup beyan edilen değerler arasında büyük farklılıklar olduğu görülmüştür. Bu sebeple taşınmazın arsa değeri belirlenirken proje geliştirme yönteminden faydalanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu parselde Halk GYO mülkiyetine düşen kısım 3949 m² olup kalan kısım ise Ataşehir Belediyesi'ne aittir. Bu sebeple proje geliştirme tablosunda arsa alanı olarak 3.949 m² alan kullanılmış ve mevcut yapılardan B blok dahilindeki alanlar dikkate alınarak proje geliştirilmiştir. Raporun 5.4 maddesinde mevcut imar durumuna göre proje geliştirme tablosu ve detayları bulunmakta olup yapılan proje geliştirme sonrasında arsa birim değeri olarak yaklaşık 44.315 TL/m² birim değere ulaşılmıştır. Buradan hareketle Maliyet yaklaşımı içerisinde söz konusu parsel için Arsa değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

| Arsa Yüz ölçümü | | Arsa Birim Değeri | | Arsa Değeri |
|----------------------|---|--------------------------|---|-------------------|
| 3.949 m ² | X | 44.315 TL/m ² | = | 175.000.000,00-TL |

Değer düzeltmesi yapılarak rapora konu 3332 ada 24 parsel Halk GYO mülkiyetindeki taşınmazların arsa payları toplamına denk gelen 3.949 m² alan için ~~mevcut durumda~~ değeri **175.000.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Taşınmazların her birinin, bina ortak alanı olan otopark ve kat holü alanlarından kullanımı mevcuttur. Söz konusu kullanımlar için 3194 sayılı imar kanununun geçici 16.maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Söz konusu yapı kayıt belgesi 10.06.2020 tarihli onaylı mimari projeye göre ; 07.07.2020 tarihinde tapuya tescil ettirilmiş olup yasal hale getirilmiştir. Maliyet yönteminde söz konusu alanlar, taşınmaz alanına dahil edilerek kullanılması ve yapı kayıt belgesi alınması dikkate alınarak tamamı üzerinden değerlendirilmiştir. B blokta konumlu taşınmazlar yapı kullanma izin belgesine göre 31.619,48 m² alanlı olup taşınmaz mevcutta ortak alandan kazanılan büyümeler dahil 38.554 m² alana sahiptir. Toplam alan için alınan yapı kayıt belgeleri, yapının tek bir amaç için beraber kullanılıyor olması göz önüne alınarak yapı değeri belirlenmiştir. Taşınmaz ruhsat ve iskan belgelerinde 5A yapı sınıfında olsa da mahallinde banka merkez binası olarak kullanılması ve yapı kalitesinin üst düzey olması göz önüne alınarak yapı sınıfı 5C olarak kabul edilmiş ve yaklaşık %10 oranında amortisman uygulanmıştır. Bu birim maliyet değeri ise her yıl Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından resmi gazetede yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" esasına göre belirlenmiştir. Buna göre;

| | | | | | | |
|--------------------------|---|----------------------------|---|------------|---|--------------------|
| Kapalı Alan | | Yapı Birim Maliyeti | | Amortisman | | Mevcut Yapı Değeri |
| 38.554,00 m ² | x | 3.250,00 TL/m ² | x | 0,90 | = | ~112.770.000-TL |

Değer düzeltmesi yapılarak rapora konu 3332 ada 24 parsel Halk GYO mülkiyetindeki taşınmazların yapı değeri **112.770.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Maliyet yaklaşımı yöntemine göre de Arsa+Yapı toplamı için raporun ilgili maddelerinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilmiştir.

| | | | | |
|----------------|---|----------------|---|----------------------------|
| Arsa Değeri | | Yapı Değeri | | Arsa + Yapı Değeri Toplamı |
| 175.000.000 TL | + | 112.770.000 TL | = | 287.770.000,00 TL |

Sonuç olarak maliyet yöntemine göre toplamda **287.770.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

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

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

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

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, kira değerlerinden kaynaklı potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

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

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto

oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde parsel üzerinde yer alan kat irtifakına konu bağımsız bölümlerden normal katlarda ofis nitelikli olarak düşünülen taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 20 yıl, zemin kat dükkân nitelikli olarak düşünülen taşınmazlarda ise bu süre ortalama yaklaşık 13 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre normal kat ofisler için 0,050 (%5,00) zemin kat dükkân için 0,076 (%7,60) olarak yaklaşık kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

A Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir gelir getirici mülk olmaması sebebiyle değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin, bina kat holüne ve otopark alanlarına yaptığı büyümeler için yapı kayıt belgesi düzenlenmiş olup ilgili tapu müdürlüğünde söz konusu durum tescil edilmiştir. Bu sebeple güncel mimari projesi esas alınarak gelir analizi yapılmıştır. Taşınmazların dükkân hacimleri için ortalama kira birim değeri, bodrum ve asma kat alanları zemine indirildiğinde 109,15- TL/m² , ofis hacimleri için ise 49 TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

| NİTELİK | TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN (M ²) | KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²) | AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) | YILLIK KİRA DEĞERİ (TL) | / | KAPİTALİZASYON ORANI | PİYASA DEĞERİ ~ (TL) |
|------------------|---|---|-------------------------|--------------------------|---|----------------------|-----------------------|
| DÜKKAN HACİMLERİ | 8.973,00 | 109,15 | €979.402,95 | €11.752.835,40 | / | 0,0760 | €154.642.571,05 |
| OFİS HACİMLERİ | 15.019,00 | 49,00 | €735.931,00 | €8.831.172,00 | / | 0,0500 | €176.623.440,00 |
| | 23.992,00 | | €1.715.333,95 | €20.584.007,40 | | 0,0621 | €331.266.011,05 |

Sonuç olarak, Gelir Yaklaşımı yönteminde kullanılan doğrudan kapitalizasyon methodu neticesinde taşınmazlara **331.265.000,-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

A Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde yer alan B blokta konumlu taşınmazlar için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde taşınmazların yapı kayıt belgesi alınan ve tapuya tescil ettirilen güncel mimari projeden hesaplanan toplam alanları üzerinden dükkân ve ofis kira değerleri belirlenmiştir. Taşınmazların mimari projesi üzerinden aylık toplam 1.715.000 TL kira bedeli olacağı öngörülmüştür.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %50-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40- %45 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar , 3332 ada 24 parsel üzerinde yer alan 2 blokta B blok içerisinde konumlandılar. Taşınmazlar hali hazırda B blok içerisinde tek bir amaca yönelik olarak bir bütün halinde kullanılmaktadır. Taşınmazların B blok için arsa payları toplamına düşen arsa alanı 3949 m2 olup, bu alan üzerinden mevcut imar durumu ve yapı alanları dikkate alınarak proje geliştirme yapılmıştır. Parsel üzerinde yapı kayıt belgeleri sonrası oluşan 13.859 m2 ofis satılabilir alanı ve 10.133 m2 dükkan ticari alanı dikkate alınarak satış rakamları belirlenmiştir. Bölgede satılık arsa emsalleri bulunmamakta olup alınan beyanlar 40.000 TL ile 45.000 TL/m2 civarındadır. Ancak konu taşınmazın belediye binası ile aynı parselde yer alması, bölgenin simge yapılarından olması sebebiyle arsa değerine ilave şerefiye eklenmiştir.

| Kat Karşılığı | 55% |
|---------------|----------|
| Arsa Alanı | 3949,00 |
| TAKS | |
| KAKS | |
| Ruhsat Alanı | 38554,00 |

| Yapı Birim Maliyeti | 2.850,00 ₺ |
|---------------------|------------------|
| Proje Maliyeti | 109.878.900,00 ₺ |

| Mesken | | |
|------------------|-------|-----------------|
| Alanı | Adedi | m2 birim Fiyatı |
| 13859,00 | 1,000 | 14.500,00 ₺ |
| 200.955.500,00 ₺ | | |

| DÜKKAN / TİCARİ | | |
|----------------------|-------|-----------------|
| Alanı | Adedi | m2 birim Fiyatı |
| 10133,00 | 1,000 | 18.000,00 ₺ |
| İşyeri Toplam Değeri | | |
| 182.394.000,00 ₺ | | |
| Dükkan Var mı? | EVET | |

| | | |
|---|------------------|-----------------|
| Toplam Ciro | 383.349.500,00 ₺ | |
| Arsa Sahibine Düşen Değeri | 210.842.225,00 ₺ | |
| Proje Süresi | 24 | |
| Proje Riski | 8% | 16.867.378,00 ₺ |
| Finansman Maliyeti | 9% | 18.975.800,25 ₺ |
| Arsa Değeri | 174.999.046,75 ₺ | |
| Arsa m2 Birim Fiyatı | 44.314,78 ₺ | |
| Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı | | |
| Müteahhite Maliyet | 109.878.900,00 ₺ | |
| Müteahhit Geliri | 172.507.275,00 ₺ | |
| Kar /Zarar | 62.628.375,00 ₺ | |
| Arsayı Satın Alarak Proje Bed | 284.877.946,75 ₺ | |
| Müteahhit Karı | 96.471.553,25 ₺ | |
| Karlılık Oranı | 0,3457 | |

*Bölge ticari potansiyeli ve konumu göre alındığında müteahhitlerin kat karşılığı çalışma oranlarının minimum %50-65 oranında olacağına kanaat getirilmiştir.
 ** ** Bölge de yapılan araştırmalarda zemin kat dükkan birim değerleri 40.000 TL ile 45.000 TL/m2 civarındadır. 1.bodrum kat 1/4 ve asma kat 1/2 oranında indirgenerek hesaplanmış ve tek bir birim değer takdir edilmiştir. Yani binada kaatta ofis birim değerleri ise 12.000-15.000 TL/m2 civarındadır

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut imar durumuna alt katlarının dükkan, üst katlarının ise ofis olabilecek şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar kat irtifaklı b.b. ler olup müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazın niteliği, kat irtifakının kurulu olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlendirilmiştir. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değerlendirme Pazar yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmaz Halk bankası genel müdürlüğü olarak kullanılması sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir. Ancak bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde kira değerleri getirilerinden kaynaklı potansiyel bir piyasa değeri de takdir edilmiştir. Bu ise direkt kapitalizasyon analizi yardımıyla bulunmuştur. Dolayısıyla taşınmaz için üç farklı yöntem değerlendirilmiştir. Dolayısıyla taşınmaz için üç farklı yöntem değerlendirilmiştir. Ulaşılan değerler birbirine yakınlık göstermekte ve anlamlıdır.

Gelir yaklaşımında dükkan ve ofis alanları için tek bir kira birim değeri belirlenmiş belli kapitalizasyon oranları yardımıyla toplam değere ulaşılmıştır. Maliyet yönteminde ise proje geliştirme yöntemi ile ulaşılan arsa değerine bina değeri eklenerek bir değer bulunmuştur. Arsa emsalin bulunmaması sebebiyle arsa değerleri değişiklik göstermektedir.

Taşınmazların her birinin, bina ortak alanı olan otopark ve kat holü alanlarından kullanımı mevcuttur. Söz konusu kullanımlar için 3194 sayılı imar kanununun geçici 16.maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Söz konusu yapı kayıt belgesi 10.06.2020 tarihli onaylı mimari projeye göre ; 07.07.2020 tarihinde tapuya tescil ettirilmiş olup yasal hale getirilmiştir. Maliyet yönteminde söz konusu alanlar, taşınmaz alanına dahil edilerek kullanılması ve yapı kayıt belgesi alınması dikkate alınarak tamamı üzerinden değerlendirilmiştir. Gelir yöntemi ve Pazar yaklaşımı yönteminde de kullanılan güncel mimari projede hesaplanan alanlar dikkate alınmıştır.

Taşınmazların tek bir amaç için beraber kullanımda olması, tamamının değerlemeye konu olması ve taşınmazların bulunduğu binada kat irtifakı kurulu olması göz önüne alınarak değeri en iyi yansıtaacağı düşünülen Pazar yaklaşımı yöntemi esas alınmıştır.

Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç: **349.655.000 -TL**

Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç: **287.770.000-TL**

Gelir İndirgeme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç: **331.265.000,-TL**

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

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

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yapı kayıt belgesi alınarak gerekli uyumsuzlukların yasallaştırıldığı ve tapuya tescil ettirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Raporun 3.2 maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak açıklanmıştır. Taşınmaz üzerinde tasarrufunu kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde yer alan irtifak hakkının elektrik hattı için konulmuş olduğu öğrenilmiştir. İpotek ise Halk bankası 'na ait olup taşınmazların Halk GYO bünyesinde olması ve Halk GYO 'nun Halk Bankası iştiraki olması sebebiyle satışına engel teşkil etmemektedir.

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

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

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

Değerleme konusu arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fıili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (r) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyüne dâhil edilebileceği ve bu şekilde portföye dahil edilmelerinde herhangi bir sakınca olmayacağı ön görülerek portföyde bulunmalarına da bir engel bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi ve Barbaros Mahallesi, 3332 Ada 24 nolu parselde bulunan bina içerisinde "105 Adet ofis ve dükkan nitelikli taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazların kat irtifaklı olmaları ancak bir bütün halinde kullanılmalari sebebiyle Pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan değer, taşınmazların gerçek değerini tam olarak ifade ettiği düşünüldüğünden değerlemede Pazar yaklaşımı esas kabul edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; 349.655.000,00-TL ve Yazıyla; (Üç Yüz Kırk Dokuz Milyon Altı Yüz Elli Beş Bin Türk Lirası)

Taşınmazların tamamının aylık toplam **1.715.000,00 TL** bedelle kiralanabileceği kanaatine varılmıştır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 412.592.900,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$:7,9000- TL ve 1€: 9,4500-TL' dir.*

| | | |
|---|---|--|
| Buğra Uğur Yap Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408393 | Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622 | Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418 |
|  |  |  |

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, İskân Belgeleri

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

