

Aralık 2019



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mik. Şehit Eski Çölçü Çöğür Evi No 1110 Çankaya
Tel: 0312 467 91 91 (pbx) Faks: 0312 467 00 94 ANKARA
Hind Veresi Dikkatle 831 054 8289 www.netdegerleme.com.tr
Tic. Sic. No: 288898 Sermayesi: 200.000.000 TL

Net Özel 2019 - 1097

Aralık, 2019



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2019
Rapor Numarası	Özel 2019-1097
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi ve Erenköy Mahallesi, 368 Ada 25 numaralı parselde inşa edilmekte olan binada kâin Halk Gyo A.Ş (4/9) hisselerine karşılık gelen, 1, 2, 9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların kat irtifakı kurulması durumunda oluşacak piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, kırk sekiz (48) 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.
Mikisler Sok. No: 40 Çarşı Yolu Kat: No: 1/10 Çarşı
Tel: 0312 400 00 81 (Abon) Fax: 0312 407 00 34 AYIŞARA
Hiss. Vergi Dairesi: 331 004 6335 www.netgyo.com.tr
Tic. Sic. No: 259090 Serm. Sic. No: 200000007

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	16
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	16
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.....	16
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	16
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	17
5.1	Pazar Yaklaşımı	19
5.2	Maliyet Yaklaşımı	22
5.3	Gelir Yaklaşımı	24
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	27
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	28
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	29
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	29
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.....	29
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.....	29
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.	SONUÇ	29
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
7.2	Nihai Değer Takdiri	31
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	32
9.	RAPOR EKLERİ	32

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2019-1097 / 31.12.2019
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirilme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Caddebostan Mah. Bağdat Caddesi No: 286, 286A, 286B, D: 1, 2 Kadıköy / İstanbul (UAVT KODLARI : 5361370595 , 5301846134 , 5307302595 , 5481840014)
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi ve Erenköy Mahallesi, 368 Ada 25 numaralı arsa vasıflı parselde inşa edilmekte olan binada mimari projesine göre Halk GYO A.Ş (4/9) hissesine karşılık gelen 1, 2, 9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Halihazırda natamam olup boş durumda dükkan ve meskendir.
<u>İmar Durumu</u>	Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede alınan sözlü bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parsel, belediye sınırları içerisinde konumlu olup 21.2.2017 tadilli 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında Donatı Alanları Dışındayençok:15 Kat Sınırlamasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Ve Lejandı Değişikliğine göre; Ayrık Nizam H:18 mt (5 kat), Taks:0.25, yapılaşma şartlarına sahip olup, "ticaret+konut" alanında kaldığı bilgisi alınmıştır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi ve Erenköy Mahallesi, 368 Ada 25 numaralı arsa vasıflı parsel tapu kaydında HALK GYO A.Ş. ye ait olan 4/9 hissesi üzerinde herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır. Ayrıca ilgili belediyesinde herhangi bir olumsuz karar ve tutanak bulunmamaktadır.
<u>Taşınmazların KDV Hariç Piyasa Değeri</u>	27.100.000,00 TL (Yirmi Yedi Milyon Yüz Bin Türk Lirası)
<u>Taşınmazların Tamamlanması Durumunda KDV Hariç Piyasa Değeri</u>	27.150.000,00 TL (Yirmi Yedi Milyon Yüz Elli Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumları, yapı kalitesiyle birlikte her kat 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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mh. Sani Erişir Cad. Kat: 11/2 - Şişli No: 11/2 Çankaya
Tel: 0312 487 80 00 / Faks: 0312 417 00 24 ANKARA

İletişim: 0312 487 80 00 / E-posta: net@netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 269996 - Sermaye: 1.200.000 TL

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 16.12.2019 itibariyle başlanmış 27.12.2019 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 31.12.2019 tarihinde Özel 2019-1097 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi ve Erenköy Mahallesi, 368 Ada 25 numaralı parselde inşa edilmekte olan binada kain Halk Gyo A.Ş. 4/9 hissesine karşılık gelen 1, 2, 9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların kat irtifakı kurulması durumunda oluşacak piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden piyasa değerinin 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 01.02.2019 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 ana gayrimenkul içerisinde kat irtifakı kurulması durumunda oluşacak 1-2-9 ve 10 nolu bağımsız bölümlerin kira değer tespiti için HALK BANKASI A.Ş. adına düzenlenmiş 09.04.2019 tarih 9990982 talep numaralı kira tespit raporu bulunmaktadır.

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 Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldızı Sok. 1/10 Çankaya – 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 : Şehit Ersan Caddesi Çoban Yıldızı Sokak 1/10 Çankaya - 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 : 928.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 28
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, Kadıköy İlçesi ve Erenköy Mahallesi, 368 Ada 25 numaralı parselde inşa edilmekte olan binada kain Halk Gyo A.Ş. 4/9 hissesine karşılık gelen 1, 2, 9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların kat irtifakı kurulması durumunda oluşacak piyasa 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 çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caddebostan Mahallesi, 368 Ada 25 numaralı parselde üzerinde bulunan binada konumlu 1 ve 2 numaralı daireler, 9 numaralı ofis ve 10 numaralı dükkandır. Ana gayrimenkul, Kadıköy ilçesinin, Caddebostan semtinde, bu semtin ana arterlerinden olan Bağdat Caddesi üzerinde 923,06 m² yüzölçüme sahip arsa üzerine kurulmuştur. Kadıköy Meydanına yaklaşık 3km mesafededir. Yakın çevresinde bilinen bazı noktalar şu şekildedir; Bağdat Caddesi, D-100 Karayolu, Akasya AVM. Ana gayrimenkul İstanbul şehrinin merkezinde konumlanmıştır. Bölgede yapılaşma orta-üst seviyede olup, büyük çoğunluğu alt katları dükkan, üst katları konut şeklinde teşekkül göstermiştir.



Koordinatlar

Enlem: 40.968525

Boylam: 29.064726

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Mev. Behit Erişen Cad. No: 10 / Şişli / Şişli / İstanbul / Türkiye
Tel: 0312 467 00 00 / Faks: 0312 467 00 04 / HATKARA
Hot. Veri: 0312 467 00 04 / www.netcs.com.tr
Tic. Sic. No: 265646 / Şirket No: 1.400.000 0071

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul - Kadıköy
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Erenköy
CİLT - SAYFA NO	: 91 / 8955
ADA - PARSEL	: 368 / 25
YÜZÖLÇÜM	: 923,06 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 21906883
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: - FAİK KOPARAN : MEHMET Oğlu (5/27) - YAŞAR MELEK KÖSOĞLU : SÜLEYMAN Kızı (5/27) - YAŞAR KÜÇÜKÇALIK : NUH MEHMET Oğlu (5/27) - HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(4/9)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 20.03.2017 / 9169 (Kat Mülkiyetinin Terkini)

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 16.10.2019 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazın tapu kaydı rapor ekinde bilgilerinize sunulmuştur.

Beyan:

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (10/12/2014 tarih 36147 yevmiye ile.)

***Parsel üzerinde daha önceden yer alan eski yapıya ait olup geçerliliği bulunmamaktadır.*

İrtifak:

Kayıt bulunmamaktadır.

Rehin (Tamamı Yaşar Melek Köseoğlu hissesi üzerinde):

- Anadolubank A.Ş. lehine 3.500.000,00-TL bedel ile 1. dereceden ipotek tesisi. (16/01/2012 tarih 1348 yevmiye ile.)

- Anadolubank A.Ş. lehine 16.500.000,00-TL bedel ile 2. dereceden ipotek tesisi. (28/06/2019 tarih 23036 yevmiye ile.)

Serh (Tamamı Yaşar Melek Köseoğlu hissesi üzerinde):

- İhtiyati Haciz : İSTANBUL 29. İCRA DAİRESİ nin 26/12/2018 tarih 2018/46201 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 91501.53 TL . (Alacaklı : cnv yapı mimarlık san. tic. ltd. şti. (27/12/2018 tarih 45842 yevmiye ile.)

- İcraî Haciz : İSTANBUL 18. İCRA DAİRESİ nin 13/02/2019 tarih 2019/1529 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229230.27 TL bedel ile Alacaklı : CNV YAPI MİMARLIK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir. (14/02/2019 tarih 5076 yevmiye ile.)

-İcrai Haciz : İSTANBUL 28. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2019/1634 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 158065.45 TL bedel ile Alacaklı : cnv yapı mimarlık sanayi tic. ltd. şti. lehine haciz işlenmiştir. (22/02/2019 tarih 6174 yevmiye ile.)

- İcrai Haciz : İSTANBUL 28.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 29/03/2019 tarih 2019/1635 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156972.87 TL bedel ile Alacaklı : CNV YAPI MİMARLIK SANAYİ TİC.LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. (02/04/2019 tarih 11767 yevmiye ile.)

- İcrai Haciz : İstanbul 28. İcra Dairesi nin 21/08/2019 tarih 2019/1634 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 158065.45 TL bedel ile Alacaklı : Cnv Yapı Mimarlık Sanayi Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (21/08/2019 tarih 29702 yevmiye ile.)

- İcrai Haciz : İstanbul 29. İcra Dairesi nin 26/08/2019 tarih 2018/46201 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 70079.58 TL bedel ile Alacaklı : Cnv Yapı Mimarlık Sanayi Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (26/08/2019 tarih 30250 yevmiye ile.)

*** Söz konusu haciz ve ipotek kayıtları henüz kat irtifakı kurulmadığı için hissedarlar üzerinde görülmekte olup tarafımızca değerlemesi yapılan Halk GYO A.Ş. hissesinde herhangi bir kısıtlılık durumu 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 parsel üzerindeki ana gayrimenkul için son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır. Tapu kaydı mülkiyet bilgileri son olarak Kat Mülkiyetinin Terkini tescilli Yev: 9169 Tarih: 20.03.2017 tarih ve malik 'HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ' olarak tesis edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede alınan sözlü bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parsel, belediye sınırları içerisinde konumlu olup 21.2.2017 tadilli 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında Donatı Alanları Dışındayençok:15 Kat Sınırlamasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Ve Lejandı Değişikliğine göre; Ayrık Nizam H:18 mt (5 kat), Taks:0.25, yapılaşma şartlarına sahip olup, "ticaret+konut" alanında kaldığı bilgisi alınmıştır.

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

İlgili belediyeden alınan sözlü bilgiye göre ana taşınmaza ait yan parsel ve parsel üzerindeki yapılara zarar verilmesi nedeni ile alınmış 28.02.2017 tarih 17/2 sayılı 42.madde içerikli para cezalı encümen kararı olduğu , ayrıca 13.11.2017 tarihli istifaneme üzerine inşaatın %12 seviyesinde iken mühürlenerek durdurulduğunu belirten 27.11.2017 tarih 25/1 sayılı yapı tespit tutanağı olduğu da öğrenilmiştir. Bu tarihten itibaren 20.12.2017 tarih 796/17 sayılı isim değişikliği ruhsatı alınarak olumsuz durum ortadan kaldırılmıştır. Hali hazırda söz konusu yapıyı olumsuz etkileyen bir karar bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı için herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır. Taşınmazlar kat karşılığı olarak değil inşaat taahhütü yapılarak yapılmaktadır. Henüz kat irtifaki kurulu olmamasına rağmen mimari projesinde bulunan bağımsız bölüm listesinde HALK GYO A.Ş. 'nin 4/9 hissesine karşılık gelen 1-2-9- ve 10 nolu bağımsız bölümlerin konu olduğu görülmüştür. Söz konusu b.b. listesi ekte sunulmuştur.

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

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

Yeni Yapı Ruhsatı: 13.10.2017 tarih 000769-17 sayılı; Yol altı: 2 Yol üstü: 5 Toplam: 7 kat, 10 bağımsız bölüm, 2.612m² inşaat alanı ve 4/A yapı sınıfında tanzim edilmiştir.

İsim Değişikliği Ruhsatı : 20.12.2017 tarih 796- 17 sayılı Yol altı: 2 Yol üstü: 5 Toplam: 7 kat, 10 bağımsız bölüm, 2.612m² inşaat alanı ve 4/A yapı sınıfında tanzim edilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsel üzerindeki yapı, 13.01.2001 tarih 4708 sayılı Yapı Denetim Kanununa istinaden; KLT Kontrol Yapı Denetim A.Ş. tarafından denetlenmektedir.

Ruhsat üzerindeki Adres: Eğitim Mahallesi, Poyraz Sokak, Erdemler İş Merkezi No: 5A Kadıköy/İSTANBUL

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirilirse, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu arsa vasıflı parsel üzerinde inşaatı devam eden bodrum+zemin ve 4 normal kattan oluşan bina içerisinde yer alan HALK GYO A.Ş. 'nin 4/9 hissesine karşılık gelen 1 - 2 - 9 ve 10 nolu bağımsız bölümlerin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkulün inşaatı devam etmekte olup enerji sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kadıköy'ün tarihi çok eski yıllara dayanmaktadır. Kuruluş tarihi olarak M.Ö. 675 yılı kabul edilir. M.Ö. 1000 yılları civarında Fenikeliler tarafından Fikirtepe'de çeşitli kaynaklarda Harhadon adıyla anılan bir ticaret kolonisi oluşturulduğu bilinmektedir. Fikirtepe' deki ilk yerleşmenin karşısında Moda Burnu ile Yoğurtçu arasında Halkedon (Bakır Ülkesi) adıyla ikinci bir yerleşme daha oluşur. Halkedon (Kalkedon) bu dönemde Apollon Tapınağı ile ün salar. Haydarpaşa Çayıırı ise Halkedonlular tarafından at yarışları için kullanılır.

M.Ö. 658'de Sarayburnu'na yerleşerek Bizans şehrinin nüvesini atan Bizans, yörenin güzelliğine hayran kalır ve bu güzel yer dururken karşı tarafta (Kadıköy'de) yerleşen insanları körlükle vasıflandırarak, Kadıköy'ü "Körler Diyarı" olarak adlandırır. Bu sebeple çeşitli kaynaklarda bu adla da anılmıştır. İstanbul'un fethi sonrası Fatih Sultan Mehmet Halkedon'u, meşhur Nasrettin Hoca'nın kızının torunu olan ilk İstanbul Kadısı Celalzade Hızır Bey'e verir. Buna izafeten yerleşme adının da Kadıköy olarak değiştiği söylenir.18. yüzyıl, özellikle Lale Devri boyunca Kadıköy çevresinin mesire yeri olarak öneminin attığı bir dönem olur. Haydarpaşa, Yoğurtçu, Moda ve Kuşdili çayırları ile Uzun Çayır halkın rağbet ettiği gezinti alanlarıdır. 18. yüzyılda o zamana kadar Türklerin ve Rumların yaşadığı Kadıköy'e Ermenilerin de yerleşmeye başladığı görülür.Kadıköy ve çevresi 19. yüzyılın ikinci yarısında kararlı bir gelişme göstermeye başlar. Selimiye Kışlası ve Hardarpaşa Askeri Hastanesi gibi önemli yapıların inşasıyla asıl gelişmeler başlar. Bu gelişmeleri takip eden diğer iki önemli olgu da şunlardır: Şehir içi vapur işletmeciliği ve Haydarpaşa-İzmit demiryolunun açılması. 19. yüzyılın sonlarına doğru Moda çevresinde gayrimüslim ve Levantenlerin yerleşmeye başladıkları gözlenirken, Göztepe, Erenköy, Bostancı çevresinde de II. Abdülhamid döneminin (1876-1909) önde gelen devlet görevlilerinin geniş araziler içinde köşkler yaptırdıkları görülür. Fenerbahçe'ye doğru da varlıklı Levanten ve gayrimüslimler geniş araziler satın alarak sayfiye amaçlı köşkler inşa ettirirler. 1892'de Hasanpaşa Gazhanesi'nin yapılmasıyla havagazına, 1894'te şehir suyuna kavuşan Kadıköy'e 1928'de elektrik gelir. Kadıköy'de kurulan Onuncu Belediye Dairesi'nin ilk başkanı Osman Hamdi Bey olur. İstanbul'da 1860'lardaki ilk imar operasyonlarından herhangi bir pay elde edemeyen Kadıköy, 1912-1914 arasında Cemil Topuzlu'nun şehreminliği sırasındaki ikinci imar operasyonları döneminde bazı önemli imar operasyonlarına sahne olur. Bazı yol yapımı ve altyapı uygulamalarının yanı sıra Şehremini Cemil Paşa'nın şehir ve semt parkları oluşturma projesi kapsamında Kadıköy'de Kuşdili Deresi'nin kıyısında Yoğurtçu Parkı yapılır. Ayrıca İskele Meydanında bulunan ve halen kullanılan belediye binası da bu dönemde inşa edilir. Cumhuriyet arifesinde Kadıköy'ün İstanbul'un en gelişmiş semtlerinden biri olduğu söylenebilir. Kadıköy Cumhuriyet'e kadar az çok devam eden oldukça renkli bir nüfus yapısına sahip olmuştur. Kadıköy, 1869 yılında o zamanlar daha büyük ve önemli bir merkez olan Üsküdar Sancağı'na bağlanmıştır. Uzun süre Üsküdar'a bağlı olan Kadıköy, 1 Eylül 1930'da ilçe olur. Bu tarihte Kadıköy'ün Kızıltoprak ve Erenköy olmak üzere iki bucağı vardır. 1938-1949 arasında Vali ve Belediye Başkanı Dr. Lütfi Kırdar'ın giriştiği ve İstanbul'daki üçüncü imar operasyonlarını oluşturan dönemde, Kadıköy'de de projeler gerçekleştirilir. Kadıköy-Üsküdar yolunun Haydapaşa'da demiryoluna rastlayan kesiminde bir köprü yapılması, Bağdat Caddesi'nin Kartal'a kadar asfaltlanması, Kadıköy Halkevi'nin inşası bu dönemin Kadıköy'deki en önemli imar operasyonları olur. Kozyatağı'nda bir su deposu inşa edilir. Hasanpaşa'da yer alan Kadıköy Gazhanesi'ni işletmekte olan Havagazı Şirketi, 1945'te İETT bünyesine katılırken, toplu ulaşım alanında tramvayları desteklemek amacıyla 1947'den itibaren otobüs işletmesine de başlanır.Yapımı 1953'te başlayan Haydarpaşa Limanı ilave rihtim ve depo inşaatları ile 1954'te başlayıp 1957-1958'de biten Haydarpaşa-Pendik çift şeritli yolu (eski E-5,

Yeni D-100), bu dönemde Kadıköy'de gerçekleşen iki büyük ve önemli projedir. Özellikle Bağdat Caddesi yerine yerleşmenin kuzeyinde inşa edilen yeni Ankara Yolu ile şehirler arası trafik yerleşme içinden çıkarken, yeni yol güzergahıyla da bir anlamda yeni bir psikolojik sınır tanımlanmıştır.

Bununla birlikte 1950'li yıllar Kadıköy çevresinde az yoğun, müstakil ve yer yer bahçeli yapılaşma türünün halen devam ettiği bir dönemdir. Kadıköy'ün özgün karakterini oluşturan bu mekansal yapının dönüşümü ağırlıklı olarak 1960'larda gerçekleşir. 1960'lar sonrasında Kadıköy'de ticaret ve hizmet sektörlerinin yoğunlaşma göstermesiyle, bu tarihlerden itibaren Kadıköy, Sirkeci-Eminönü-Karaköy-Beyoğlu gibi birinci kademe merkezlerin ardından ikinci kademedeki metropoliten alt merkeze dönüşmüş ve eski semt merkezi özelliklerini yitirmiştir. 1980'li yıllarda çeşitli düzenlemeler yapılır. Bu dönemde gerçekleştirilen çeşitli projeler arasında, Haydarpaşa Koyu'nun doldurularak meydanın genişletilmesi, Dalıyan-Bostancı arasında denizin doldurularak kıyı düzenlemesi yapılması ve sahil yolu açılması (1984-1987), Kalamış Koyu ve Fenerbahçe'de yat limanı inşası (1985-1988), yapımı 1993'te tamamlanan İskele-Mühürdar arasında deniz doldurularak meydanın büyütülmesi ve yeşil alanlar kazanılması sayılabilir. Bu dolgu çalışmalarıyla denizden 900.000 metre kareden fazla alan kazanılır ve 5 km'den uzun bir sahil yolu elde edilir. Kadıköy Meydanı da bu dönemde bazı önemli değişiklikler geçirir. Eski hal binası kondervatuvara tahsis edilir ve iskele ile hal arasında kalan alan trafiğe kapatılarak yaya kullanımına açılır. Haydarpaşa yönünde, dolgu alanda yeni durak yerleri oluşturulur. Çarşı içinde de bazı sokaklarda yaya alanı uygulaması başlatılır. İskele yanındaki park yeniden düzenlenir. 1990'lı yıllarda II. Çevre Yolu'nun tamamlanarak Kozyatağı bağlantılarının hizmete girmesi, Kozyatağı çevresi ve Söğütluçeşme'de ofis kullanımının oluşturduğu alt merkezlerin belirmesi, Bostancı'dan öteye sahil yolu dolgusu ve yolunun devam ettirilmesi, Moda Burnu'nda yeni bir dolgu alanı oluşturulması ve Bahariye yaya yolu düzenlemesi (1993) bu dönemde Kadıköy fizyolojisini etkileyen yada etkileyebilecek önemli kentsel projeler ve dinamikler olarak ortaya çıkmıştır. Kadıköy günümüzde, nüfus büyüklüğü, ekonomik faaliyet ve imar açısından İstanbul'un en önemli ilçelerinden birisidir.

Kadıköy Nüfusu - İstanbul

458.638

Kadıköy nüfusu 2018 yılına göre 458.638.

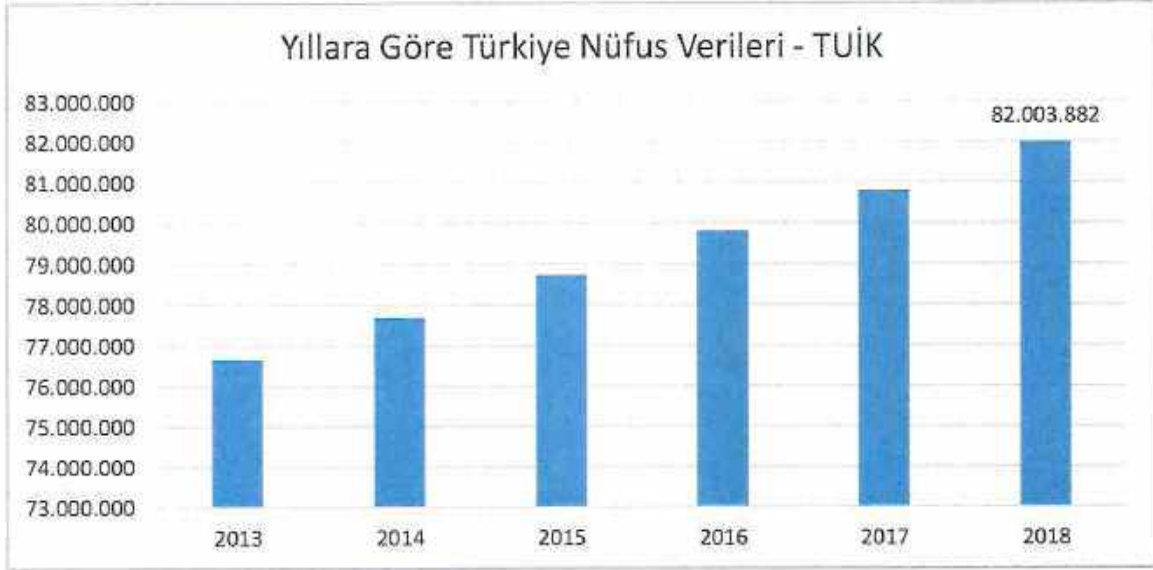
Bu nüfus, **207.069** erkek ve **251.569** kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: **%45,15** erkek, **%54,85** kadındır.

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

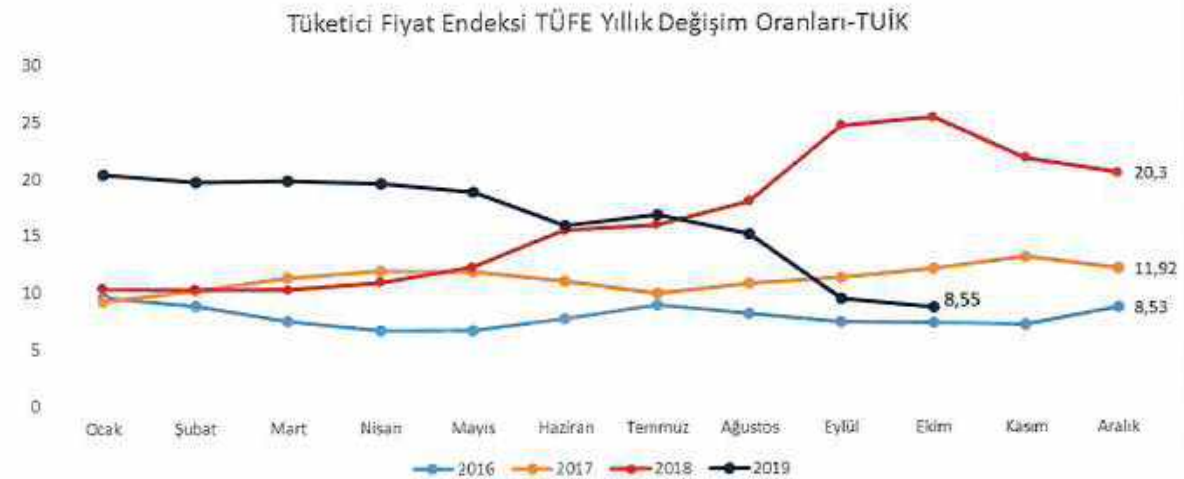
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



Türkiye'nin nüfusu, 2018'de bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artarak 82 milyon 3 bin 882 kişi oldu. Buna göre, 2017 yılı itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olan ülke nüfusu, 1 milyon 193 bin 357 kişilik artışla 2018 sonunda 82 milyon 3 bin 882 kişiye ulaştı. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Ekim ayında yüzde 2,00 arttı. Yıllık enflasyon ise yüzde 8,55 olarak gerçekleşti, 12 aylık ortalamalara göre ise 16,81 olarak gerçekleşti.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

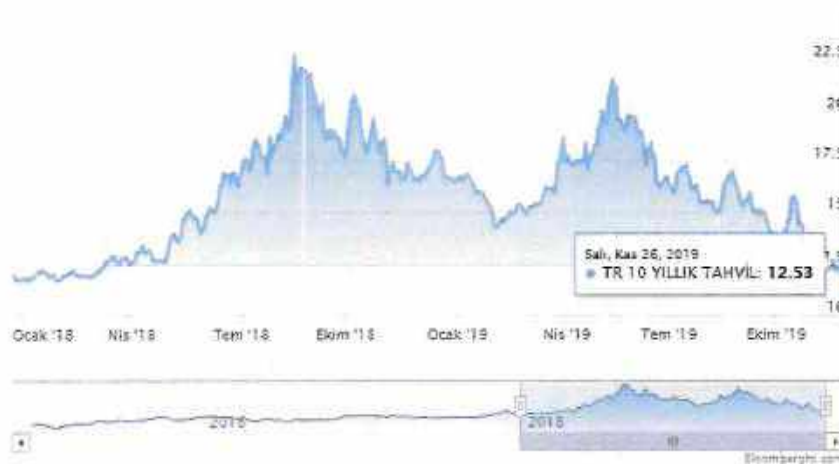


TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1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

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azaldı.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azaldı. Türkiye, 2018-2020 yılları Orta Vadeli Programı (OVP) hedeflerine göre, her üç yıl için de 5.5 % büyümeyi hedeflemektedir. OECD tahminlerine göre, Türkiye 2015-2025 döneminde 4.9 %'luk yıllık ortalama büyüme oranıyla OECD'ye üye ülkeler arasındaki en hızlı büyüyen ekonomilerden biri olacaktır. (TÜİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20%seviyelerine kadar ulaşmıştır. Kasım 2019 itibariyle %12-%13 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

2017 itibariyle inşaat sektörünün küresel ekonomideki payı yüzde 15 düzeyinde gerçekleşirken, Türkiye’de bu oran yüzde 9 düzeyinde. İnşaat sektörü, ülke ekonomisinin büyüme ivmesi, hükümet politikalarının ve yatırım potansiyellerinin etkisi ile yoğunluklu olarak gelişmekte olan ülkelerde canlılık gösteriyor. 2025 yılına gelindiğinde inşaat sektörünün toplam ekonomideki payının gelişmiş ülkelerde yüzde 10, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 17 seviyesine erişeceği tahmin ediliyor.

Türkiye’de inşaat sektörü, konut ve altyapı projelerinin yoğunluğu nedeniyle hareketli bir dönemden geçti. Yarattığı katma değerle ülkenin en önemli ekonomik sektörlerinden olan inşaat; GSYH içindeki yüzde 9’luk paya ilave olarak dolaylı olarak etkilediği sektörler ile ekonomideki payını yüzde 30’a ulaştırıyor. Genel olarak değerlendirdiğimizde; dünyada ve Türkiye’de inşaat sektörünün önümüzdeki yıllarda büyümeye devam edeceği öngörülmektedir.

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. İnşaat sektörü, 2018 üçüncü çeyrekte ise 2017’nin aynı dönemine kıyasla yüzde 5,3 daralarak büyümeyi sınırlayan sektörlerden biri oldu. Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır. Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir.



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.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işini sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu ana gayrimenkul 923,06m² alanlı olup Arsa vasfındadır. Taşınmaz üzerindeki yapı, 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı olarak yıkılmış olup inşa edilmekte olan bina yaklaşık %95 inşaat seviyesindedir. Rapor tarihi itibarıyla ana yapı için kat irtifakı tesis edilmemiş olup 21.07.2017 tarihli mimari proje Kadıköy Belediye Başkanlığında incelenmiştir. Mimari projesine göre binanın 2. bodrum katında; otopark ve depolar, 1. bodrum katında; 1 adet ofis, zemin katında 1 adet dükkan, 4 normal katın her birinde 2 adet daire konumlu olmak üzere binada toplamda 10 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi 1. bodrum kattan, binanın sağ cephesinden sağlanmaktadır. Bina giriş kapısı henüz monte edilmemiştir. Binada 1 adet asansör bulunmakta olup henüz kabin montajı yapılmamıştır. Ana yapı için kat irtifakı tesis edilmemiş olup, tarafımızdan ekspertizi istenen taşınmazların alan, numarataj ve konum bilgileri aşağıdaki gibidir;

9 Bağımsız Bölüm Numaralı kısma denk gelen (286B kapı numaralı) taşınmaz; binanın 1.bodrum katında konumlu olup katta tek bağımsız bölümdür. Mimari projesine göre, ofis ve wc düzeninde brüt 200 m² alanlıdır. Taşınmazın 2.bodrum katta yaklaşık 13 m² depo eklentisi bulunmaktadır.

10 Bağımsız Bölüm Numaralı kısma denk gelen (286A kapı numaralı) taşınmaz; binanın zemin katında konumlu olup katta tek bağımsız bölümdür. Mimari projesine göre; dükkan, balkon ve wc düzeninde brüt 250 m² alanlıdır. Taşınmazın 2.bodrum katta yaklaşık 13 m² depo eklentisi bulunmaktadır.

1 Bağımsız Bölüm Numaralı kısma denk gelen (1 kapı numaralı) taşınmaz; 1. katta, bina girişine göre solda, binanın ön cephesinde konuludur. Mimari projesine göre, salon, oda, mutfak nişi, banyo ve balkon düzeninde 155 m² brüt alanlıdır. Taşınmazın 2.bodrum katta yaklaşık 9 m² depo eklentisi bulunmaktadır.

2 Bağımsız Bölüm Numaralı kısma denk gelen (2 kapı numaralı) taşınmaz; 1. katta bina girişine göre sağda, binanın arka cephesinde konuludur . Onaylı mimari projesine göre, salon, oda, mutfak nişi, banyo ve balkon düzeninde 150 m² brüt alanlıdır. Taşınmazın 2. bodrum katta 9 m² depo eklentisi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar natamam durumdadır. Yerinde yapılan incelemelerde, zeminler şaplı, duvar ve tavanları ince sıvalıdır. Pencere montajları tamamlanmıştır. Taşınmaz içerisinde, duvar içinde kalan tüm tesisat döşemeleri tamamlanmış olup aksesuar montajı yapılmamıştır. Değerleme günü itibarıyla taşınmazlar yaklaşık %95 inşaat seviyeli durumdadır.

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

Mevcut yapı içerisinde ruhsat belgesine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar natamam durumda olup projesine uygun olarak inşaa faaliyetler devam etmektedir. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirir 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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan ana taşınmaz natamam olup, tarafımızca değerlendirilen Halk Gyo A.Ş. 4/9 hissesine karşılık gelen 1-2-9 ve 10 nolu bağımsız bölümler bulunmaktadır.

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 27 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 arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

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

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul 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 çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış

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

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

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

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

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın konumda, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, 100m² dükkan ve 130m² depo katı olmak üzere toplam 230m² alanlı dükkan 12.500.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz yeni binada konumlu olup bakımlı durumdadır. Bodrum kat 1/4 (33m²) oranında zemin kata indirgenmiştir.

$$12.500.000\text{-TL} \times 0,9 \text{ Pazarlık Payı} / 133\text{m}^2 = 84.586\text{-TL/m}^2$$

Astaf Gayrimenkul: 0533 567 37 20

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın konumda, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, 200m² dükkan ve 250m² depo katı olmak üzere toplam 450m² alanlı dükkan

25.000.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz yeni binada konumlu olup bakımlı durumdadır. Bodrum kat 1/4 (50m²) oranında zemin kata indirgenmiştir.

$$25.000.000\text{-TL} \times 0,9 \text{ Pazarlık Payı} / 263\text{m}^2 = 85.551\text{-TL/m}^2$$

Emir Gayrimenkul: 0535 383 88 88

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın konumda, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, 60m² alanlı olarak beyan edilen ancak bahçe kullanımı hariç 40m² olduğu öğrenilen dükkan 3.500.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz yaklaşık 23 yıllık binada konumlu olması sebebiyle taşınmaza nazaran dezavantajlı olup, iç bakım durumu sebebiyle konu mülk ile benzer durumdadır. Pazarlık payı, mevcut piyasa şartları sebebiyle uygulanmıştır. Bina yaşı sebebiyle şerefiye farkı yansıtılmıştır.

$$3.500.000\text{-TL} \times 0,95 \text{ Pazarlık Payı} / 45\text{m}^2 \times 1,15 \text{ Şerefiye Farkı} = 84.972\text{-TL/m}^2$$

D&C Gayrimenkul: 0537 959 66 64

Emsal 4 [Satılık Arsa]: Konu taşınmaza nazaran ticari yoğunluğu daha iyi konumda, cadde üzerinde konumlu, 800m² alanlı arsa 37.000.000-TL bedel ile satılıktır. Yapılaşma şartları, konu mülk ile aynı olan emsal taşınmaz konum sebebiyle avantajlı olup pazarlık payı yüksek uygulanmıştır.

$$37.000.000\text{-TL} \times 0,80 \text{ Pazarlık Payı} / 800\text{m}^2 = 37.000\text{-TL/m}^2$$

Öncüoğlu Gayrimenkul: 0532 625 51 51

Emsal 5 [Satılık Ofis]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binada yer alan 70m² olarak beyan edilen ancak 50m² olduğu düşünülen ofis, 875.000-TL bedel ile satılıktır. Ara katta konumlu olup 9 numaralı taşınmaz, caddeye olan konumu sebebiyle emsal taşınmaza nazaran avantajlıdır. Yaklaşık 25 yıllık binada yer almakta olup şerefiye farkı yüksek tutulmuştur.

$$875.000\text{-TL} \times 0,95 \text{ Pazarlık Payı} / 50\text{m}^2 \times 1,2 \text{ Şerefiye Farkı} = 19.950\text{-TL/m}^2$$

KW Cadde Gayrimenkul: 0535 076 89 78

Emsal 6 [Satılık Daire]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binada, 1. katta yer alan 110m² olarak beyan edilen ancak 95m² olduğu öğrenilen daire, 1.200.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz yeni binada yer almaktadır. Konu taşınmazlar ile benzer durumdadır.

$$1.200.000\text{-TL} \times 0,9 \text{ Pazarlık Payı} / 95\text{m}^2 = 11.368\text{-TL/m}^2$$

Korhan Gayrimenkul: 0554 873 68 58

Emsal 7 [Satılık Daire]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binada, 2. katta yer alan 130m² olarak beyan edilen ancak 110m² olduğu öğrenilen daire, 1.325.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz yeni binada yer almaktadır. Konu taşınmazlar ile benzer durumdadır.

$$1.325.000\text{-TL} \times 0,9 \text{ Pazarlık Payı} / 110\text{m}^2 = 10.840\text{-TL/m}^2$$

Trendhome Gayrimenkul: 0533 603 14 14

Emsal 8 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binada, 2. katta yer alan 160m² olarak beyan edilen ancak 145m² olduğu öğrenilen ofis, 15.000-TL bedel ile kiralıktır. Taşınmaz yeni binada yer almaktadır. Konu taşınmazlar ile benzer durumdadır.

$$15.000\text{-TL} / 145\text{m}^2 = 103,00\text{-TL/m}^2$$

Beyaz Ev Gayrimenkul: 0531 573 52 22

Emsal 9 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binada, zemin katta yer alan 120m² olduğu öğrenilen dükkan, 35.000-TL bedel ile kiralıktır. Taşınmaz yeni binada yer almaktadır. Konu taşınmazlar ile benzer durumdadır.

$$35.000\text{-TL} / 120\text{m}^2 = 291,00\text{-TL/m}^2$$

Alpaslan Aslan Gayrimenkul: 0530 789 41 23

Emsal 10 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binada, zemin katta yer alan 275 m² alanlı olduğu beyan edilen 240 m² olduğu düşünülen dükkan, 70.000-TL bedel ile kiralıktır.

$$70.000\text{-TL} / 240\text{m}^2 = 291,00\text{-TL/m}^2$$

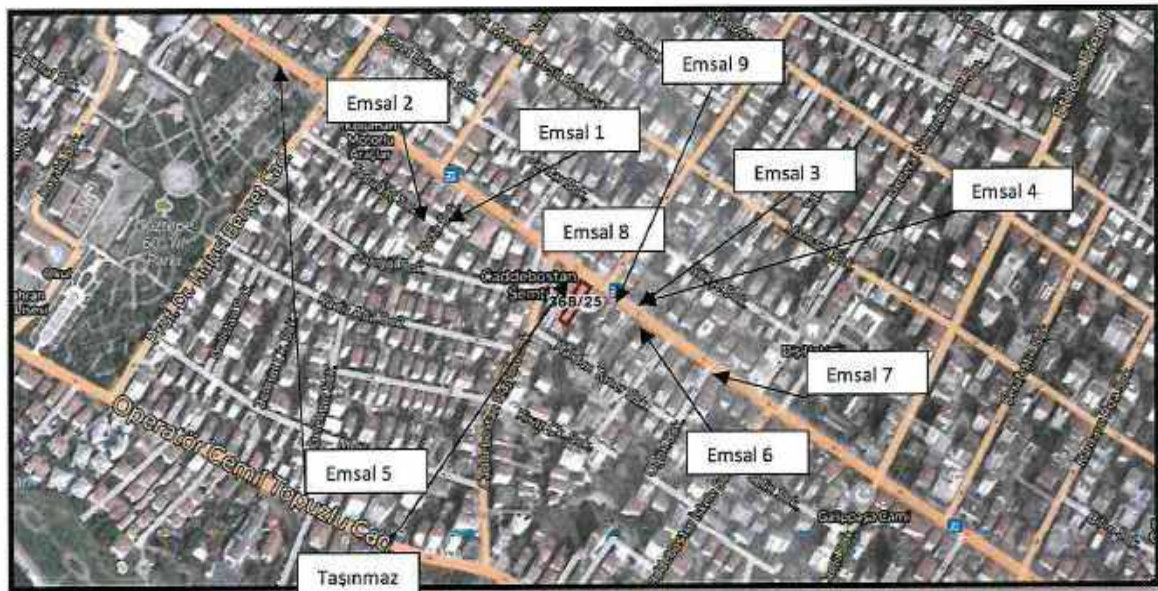
Çağrı Yılmaz Emlak : 0532 497 20 70

Emsal 11 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binada, 2. katta yer alan 500m² olarak beyan edilen ancak 400 m² olduğu düşünülen lüks ofis, 38000-TL bedel ile kiralıktır. Taşınmaz yeni binada yer almaktadır. Konu taşınmazlar ile benzer durumdadır.

$$38.000\text{-TL} / 400\text{m}^2 = 95\text{-TL/m}^2$$

Beyaz Ev Gayrimenkul: 0531 573 52 22

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



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

Rapora konu taşınmazın bulunduğu cadde ve yakın çevresinde satılık/satılmış, kiralık/satılık arsa, bina ve emsaline rastlanmamıştır. Taşınmazın ülkenin ticari hareketliliği en yüksek caddelerinden olan Bağdat Caddesinde olması, yapının kullanım amaç ve şeklinin hizmet/ticari nitelikli olması, bölge ihtiyacına cevap verebilecek seviyede olması, imar durumu, yapılaşma oranı, gibi etkenler dikkate alınmıştır. Taşınmazın arsa değeri tespit edilirken bölgede detaylı araştırma yapılmış ancak satılık/satılmış aynı veya farklı lejanta sahip arsa emsali bulunmamıştır. Raporun 5.4 maddesinde bulunan proje geliştirme tablosu ile taşınmazın arsa değeri belirlenmiştir. Söz konusu parselin konumlu olduğu aksın çevre teşekkülü incelenmiş zemin katlar dükkân/işyeri, normal katların ofis ağırlıklı yapılaştığı gözlenmiştir. Bu doğrultuda bina değerine ulaşmak için bölgede bulunan dükkân ve ofis emsalleri ile aşağıda bulunan tablo düzenlenmiştir

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan ve tarafımızca değerlemesi yapılan HALK GYO A.Ş. ait 4/9 hissesine karşılık gelen 1-2-9 ve 10 nolu bağımsız bölümler için bölgede yapılan araştırmalardan elde edilen bilgilerden hareket ile taşınmazın zemin katına 84.000-TL/m² takdir edilmiş, bodrum kat ise zemin kat değerinin yaklaşık 1/4 'ünden düşük değer takdir edilmiş, normal katlar ise bölgeden elde edilen daire emsalleri üzerinden değerlendirilmiş ve cadde cepheli meskenler için 11.000-TL/m² ,arka cephedeki meskenler için ise 9.000-10000 TL/m² ortalama üzerinden değer takdir edilmiştir.

Taşınmazların hali hazır durumda yaklaşık %95 inşaat seviyeli olduğu görülmüş olup eksik imalat bedelleri için yapı birim maliyetleri oranında değer hesaplanmıştır.

Kat	B.B. NO	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Bitmiş Durum Değer (TL)	Eksik İmalat Bedeli (m ² x 1270 TL/m ² x (1-0,095)	%95 İnşaat Seviyeli Değeri (TL)
1	1	155,00	₺11.290,32	₺1.750.000,00	₺9.842,50	₺1.740.157,50
1	2	150,00	₺9.333,33	₺1.400.000,00	₺9.525,00	₺1.390.475,00
1.BODRUM	9	200,00	₺20.000,00	₺4.000.000,00	₺12.700,00	₺3.987.300,00
ZEMİN	10	250,00	₺80.000,00	₺20.000.000,00	₺15.875,00	₺19.984.125,00
GENEL TOPLAM		755,00	-	₺27.150.000,00	₺47.942,50	₺27.102.057,50

Sonuç olarak Pazar yaklaşımı yöntemine göre taşınmazların hali hazır değeri **27.100.000,00 TL** olarak belirlenmiş ve bitmiş durum değeri olarak ise **27.150.000 TL** değer belirlenmiştir.

** Belirtilen bağımsız bölüm numaraları tapuya tescil edilmemiş olup belediyede bulunan mimari projede yer alan bağımsız bölüm listesi üzerinden tespit edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Min. Sektör Bakanlığı Çiğdem Yılızlar St. No:110 Çankaya
Tel:0312 487 00 00 (Genel) Faks:0312 487 00 34 3404-4374
HntVergü Dairesi:531 024 9739-4444 HntVergü
Tic Sic.No:269599 Sermaye:1.200.000.000 TL

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. Mevcut imar durumu, yapılaşma şartları ve yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurularak raporun 5.4 maddesinde hali hazır projeye göre hazırlanan proje geliştirme tablosuna göre bir arsa birim değeri takdir edilmiştir. Bölgede genel itibariyle 2-3 katlı zemin katlar dükkan, normal katlar ofis ağırlıklı binalar mevcuttur. Boş parsel cadde üzerinde bulunmamaktadır. Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve proje geliştirme tablosuna dayanarak söz konusu parsel için **34.125,-TL/m²** birim değer takdir edilmiştir. Halk GYO A.Ş. nin 4/9 hisse değeri de ilave olarak belirlenmiştir.

Arsa Yüz ölçümü		Arsa Birim Değeri		Arsa Değeri
923,06 m ²	X	34.125 TL/m ²	=	31.500.000-TL

Değer düzeltmesi yapılarak 578 ada 3 parsel için mevcut durum arsa değeri **31.500.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

***** HALK GYO A.Ş. 'ye ait 4/9 hisse değeri ise :**

31.500.000,00 TL x (4/9) = ~14.000.000,00 TL olarak belirlenmiştir.

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

Rapora konu taşınmaz üzerinde yer alan inşaatı devam eden bina 2.612m² kapalı alana sahiptir. Taşınmazın ruhsat belgelerinde yapı birim maliyeti 4/A olarak belirtilmiştir. Tarafımızca değerlendirilmesi istenen HALK GYO A.Ş. 4/9 hissesine karşılık gelen 1-2-9-10 nolu bağımsız bölümlerin ise ortak alanlar dahil edilmediği için yapı alanı üzerinden 4/9 hisse değeri belirlenmiştir. 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		Mevcut Yapı Değeri TL
2.612 m ²	x	1.270,00 TL/m ²	=	~ 3.317.240,00-TL

Parsel üzerinde yer alan binanın; tamamının bitmiş durumdaki yapı değeri **3.317.240,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		İnşaat Seviyesi		Mevcut Yapı Değeri TL
2.612 m ²	x	1.270,00 TL/m ²	x	0,95	=	~ 3.151.378,00-TL

Parsel üzerinde yer alan binanın hali hazır durumdaki yapı değeri **3.151.378,00 TL** olarak belirlenmiştir.

*Parsel üzerindeki yapının tamamının bitmesi durumunda **HALK GYO A.Ş. (4/9)** hisse değeri:

$$- 3.317.240,00 \text{ TL} \times (4/9) = 1.474.328,00 \text{ TL}$$

*Parsel üzerindeki yapının hali hazır durumunda(%95) **HALK GYO A.Ş. (4/9)** hisse değeri:

$$- 3.151.378,00 \text{ TL} \times (4/9) = 1.400.612,00 \text{ TL}$$

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Maliyet yaklaşımı yöntemine göre de yapı toplamı için raporun ilgili maddelerinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilmiştir.

Arsa Değeri		Yapı Değeri (%95)		Arsa + Yapı Değeri Toplamı
30.000.000,00 TL	+	3.051.860,80 TL	=	33.051.860,80 TL
Arsa Değeri		Yapı Değeri (%100)		Arsa + Yapı Değeri Toplamı %100
30.000.000,00 TL	+	3.317.240,00 TL	=	33.317.240,00 TL
Arsa Değeri		Yapı Değeri (%100)		HALK GYO A.Ş. 4/9 HİSSE DEĞERİ (%100 SEVİYE)
14.000.000,00 TL	+	1.474.328,00TL	=	15.474.328,00 TL
Arsa Değeri		Yapı Değeri (%95)		HALK GYO A.Ş. 4/9 HİSSE DEĞERİ (%95 SEVİYE)
14.000.000,00 TL	+	1.400.612,00TL	=	15.400.612,00 TL

Sonuç olarak tarafımızdan değerlendirilmesi istenen HALK GYO A.Ş. '4/9 hissesine karşılık gelen taşınmazların maliyet yaklaşımına göre hali hazır durumdaki değeri yaklaşık **15.400.000,00 TL** 'dir. Bitmesi durumundaki değeri ise yaklaşık **15.475.000,00 TL** 'dir.

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 *çererebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer, değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığı; 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 gelire uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir.

Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumdaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

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 Ana gayrimenkul vasfındaki taşınmaz içerisinde (Kat İrtifakı kurulu değildir.) normal katlarda ofis nitelikli olarak düşünülen taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 18 yıl, zemin kat dükkân nitelikli olarak düşünülen taşınmazlarda ise bu süre ortalama yaklaşık 15 yıl, 1.bodrum kat dükkânların (kullanım fonksiyonuna göre) ~ 20 yıl, olarak ön görülmüştür. Buna göre normal kat ofisler için 0,0555 (%5,55) zemin kat dükkân için 0,0666 (%6,66) 1.bodrum kat dükkânlar için 0,050 (%5,0) olarak yaklaşık kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

KATLAR	B.B.NO	NİTELİK	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ ~ (TL)
1.BODRUM KAT	9	DÜKKAN	100,00	120,00	₺12.000,00	₺144.000,00	/	0,0500	₺2.880.000,00
ZEMİN KAT	10	DÜKKAN	250,00	264,00	₺66.000,00	₺792.000,00	/	0,0666	₺11.891.891,89
1.NORMAL KAT	1	OFİS	155,00	110,00	₺17.050,00	₺204.600,00	/	0,0555	₺3.686.486,49
1.NORMAL KAT	2	OFİS	150,00	100,00	₺15.000,00	₺180.000,00	/	0,0555	₺3.243.243,24
TOPLAM			655,00		₺110.050,00	₺1.320.600,00		0,0609	₺21.701.621,62

KATLAR	B.B.NO	NİTELİK	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	95% İNŞAAT SEVİYESİ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1.BODRUM KAT	9	DÜKKAN	100,00	120,00	₺12.000,00	₺11.400,00
ZEMİN KAT	10	DÜKKAN	250,00	264,00	₺66.000,00	₺62.700,00
1.NORMAL KAT	1	OFİS	155,00	110,00	₺17.050,00	₺16.197,50
1.NORMAL KAT	2	OFİS	150,00	100,00	₺15.000,00	₺14.250,00
TOPLAM			655,00		₺110.050,00	₺104.547,50

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Mh. Sahil Erişim Cd. Çoban Yılızlı Şişli | 19 Çarşıya
 Tel: 0312 457 40 81 | Web: www.netkurumsal.com.tr
 Halk Yargı Dairesi Erişim: 0312 457 40 34 FAKS: 0312 457 40 34
 Tic Sic. No: 285506 Şişli/İstanbul

Sonuç olarak gelir yöntemi ile değerlendirme konusu parsel üzerinde HALK GYO A.Ş 'nin 4/9 hissesine karşılık gelen 1 – 2 – 9 – 10 nolu bağımsız bölümlerin bitmiş değerinin **21.700.000,00 TL** olacağı tespit edilmiştir. Hali hazır değerlerinin ise ortalama 0,0609 kapitalizasyon oranı ve aylık toplam 104.500 kira değeri baz alındığında **20.590.000,00 TL** olacağı tespit edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz için takdir edilen kira değerlerine ilişkin analizler raporun 5.nci ana maddesi ve alt maddelerinde yapılan incelemeye göre de detaylandırılmıştır.

Bu duruma göre taşınmazların hali hazır durumda toplam kira değeri **104.500 TL/Ay** olarak takdir edilmiştir. Tamamlanmış durumdaki kira değerinin ise 110.000 TL olacağı tespit edilmiştir. Taşınmazların eksik imalatları doğrultusunda yapılacak maliyet dikkate alınarak hali hazır kira değerleri belirlenmiştir.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %65-%70 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %45-%50 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Tarafımızca değerlemesi istenen taşınmazlar, 923,06 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmaz üzerinde inşaatı devam eden 10 bağımsız bölümlü bina içerisinde HALK GYO A.Ş. 'nin 4/9 hissesine karşılık gelen taşınmazların değerini belirlemek için maliyet yaklaşımında kullanılmak üzere arsa değeri belirlenmiştir. Arsa değeri belirlenirken bölgedeki kat karşılığı çalışma oranları esas alınarak mevcutta inşaatı devam eden proje üzerinden proje geliştirme yöntemi uygulanmış ve arsa değeri belirlenmiştir.

KADIKÖY BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINAN BİLGİLERE GÖRE ; KONUT+TİCARET ALANI - AYRIK NİZAM- 5 KAT			
Kat Karşılığı	70%	Yapı Birim Maliyeti	1.270,00 ₺
Arsa Alanı	923,06	Proje Maliyeti	3.317.240,00 ₺
TAKS			
KAKS			
Ruhsat Alanı	2612,00		
		Mesken	
		Alanı	Adedi
		1220,00	1,000
			m2 birim Fiyatı
			17.100,00 ₺
		20.862.000,00 ₺	
Toplam Ciro	47.862.000,00 ₺	DÜKKAN / TİCARİ	
Arsa Sahibine Düşen Değeri	33.503.400,00 ₺	Alanı	Adedi
Proje Süresi	24	450,00	1,000
Proje Riski	3%		m2 birim Fiyatı
Finansman Maliyeti	3%		60.000,00 ₺
Arsa Değeri	31.493.196,00 ₺	İşyeri Toplam Değeri	
Arsa M2 Birim Fiyatı	34.116,25 ₺	27.000.000,00 ₺	
Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı			
Müteahhite Maliyet	3.317.240,00 ₺	Dükkan Var mı?	EVET
Müteahhit Geliri	14.358.600,00 ₺		
Kar /Zarar	11.041.360,00 ₺		
Arsayı Satın Alarak Proje Bedeli	34.810.436,00 ₺		
Müteahhit Karı	13.051.564,00 ₺		
Karlılık Oranı	0,3749		

*Bölge ticari potansiyeli ve konumu göre alındığında müteahhitlerin kat karşılığı çalışma oranlarının minimum %60-70 oranında olacağına kanaat getirilmiştir.
** Bölgede yapılan araştırmalarda zemin kat dükkan birim değerleri 80.000 TL ile 100.000 TL/m2 civarındadır. Tabloda dükkan alanlarında 2.bodrum kat 1/5,1.bodrum kat 1/5 ve asma kat 1/2 oranında indirgenerek hesaplanmış ve tek bir birim değeri taahhüt edilmiştir. Yeni binada kaatta ofis birim değerleri ise 13.000-17.500 TL/m2 civarındadır..
** Tablo taşınmazın hali hazır projesine göre yapılmıştır.

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 katının 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 parsel üzerinde yer alan inşaatı devam eden ana taşınmaz üzerinde HALK GYO A.Ş.'nin 4/9 hissesine karşılık gelen 1 -2 -9 ve 10 nolu bağımsız bölümlerin değerlendirilmesi istenmiştir.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Tarafımızca değerlendirilmesi istenen taşınmazlar, 923,06 m² alanlı arsa vasıflı taşınmaz üzerinde inşaatı devam eden 10 bağımsız bölümlü bina içerisinde HALK GYO A.Ş. 'nin 4/9 hissesine karşılık gelen 1-2-9 ve 10 nolu taşınmazların değerini belirlemek için Pazar Yaklaşımı , Maliyet Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı yöntemi kullanılarak değerler belirlenmiştir.

Taşınmaz her ne kadar ana taşınmaz vasfında olsa da inşaat anlaşması sonrası mimari projesinde bulunan vaziyet planında 1- 2 -9 ve 10 nolu bağımsız bölümlerin HALK GYO A.Ş. 'ye ait olduğu belirtilmiştir. Bu durumdan faydalanarak taşınmazların hali hazır durumdaki %95 inşaat seviyesi dikkate alınarak kira değeri ve bitmiş durum kira değerleri tespit edilmiştir. Ancak taşınmazın eksik imalatlarının tamamlanması durumunda oluşacak talebe göre kira değerleri değişiklik gösterebilecek olup bu sebeple gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ise, taşınmazın hali hazırda arsa vasıflı olması sebebiyle , Halk Gyo A.Ş. 4/9 hissesine karşılık gelen taşınmazların arsa payı değerine hali hazır ve tamamlanması durumundaki yapı değerleri eklenerek belirlenmiştir. Hesaplanan değer yapının bitmiş durumdaki şerefiyesi belirlenmeden tespit edilmiş olup söz konusu değer taşınmazın bitmesi durumundaki değerine göre düşük olacağı ve bu değer gerçek değerinden uzak olabileceği kanaati oluşmuştur.

Pazar yaklaşımı ise taşınmazların tapuya tescili sonrası oluşacak olan Halk Gyo A.Ş. 4/9 hissesine karşılık gelen 1-2-9 ve 10 nolu bağımsız bölümlere göre yapılmıştır. Hali hazırda tapu tescili yapılmamasına rağmen taşınmazların değerini daha iyi yansıttığı düşünülerek Pazar yaklaşımı analizi ile hesaplanan değer esas kabul edilmiştir.

Halk Gyo A.Ş. 4/9 hissesine karşılık gelen 1-2-9 ve 10 nolu bağımsız bölümlerin Değerleri şöyledir;

Pazar Yaklaşımı ile Taşınmazların Bitmiş Değeri : **27.150.000,-TL**

Pazar Yaklaşımı ile Taşınmazların Hali Hazır Değeri : **27.100.000,-TL**

Maliyet Yaklaşımı ile Taşınmazların Bitmiş Değeri : **15.475.000,-TL**

Maliyet Yaklaşımı ile Taşınmazların Hali Hazır Değeri : **15.400.000,-TL**

Gelir Yaklaşımı ile Taşınmazların Bitmiş Değeri : **21.700.000,-TL**

Gelir Yaklaşımı ile Taşınmazların Hali Hazır Değeri : **20.590.000,-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, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği 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 Halk GYO Hissesinin tasarrufunu kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır. Diğer malikler üzerinde çeşitli haciz kararları bulunmakta olup , kat irtifakı kurulması durumunda HALK GYO A.Ş. hissesinde herhangi bir olumsuz durum olmayacaktır.

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

Taşınmaz hisseli olup devredilmesi durumunda tüm maliklerden muvafakat alınması gerekmektedir. HALK GYO A.Ş. hissesinin devredilmesinde herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği arsa olarak belirtilmiş olup, fiili durumda parsel üzerinde inşa halinde bina bulunmaktadır. Konu taşınmazın halihazırda Halk GYO A.Ş. portföyünde proje olarak bulunması (portföye yeni dahil edilecek bir taşınmaz olmaması) neticesinde bu durumun mevcut portföy için herhangi bir olumsuzluk oluşturmayacağı düşünülmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazların proje olarak GYO portföyünde bulunmalarına engel bir durum yoktur.

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazın mevcut durumu, parsel üzerinde yer alan yapının inşaatının devam ediyor olması ve kat irtifakının kurulu olmaması göz önüne alınarak maliyet yaklaşımı ile bir değer bulunmuştur. Ancak taşınmazların tamamlanma aşamasında olması ve hali hazırda gerçek değerini daha iyi yansıttığı düşünülerek değerlendirilmede Pazar yaklaşımı yöntemi göre ulaşılan değer esas kabul edilmiştir.

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

- Halk GYO A.Ş. 4/9 hissesine karşılık gelen taşınmazların Pazar yöntemine göre mevcut (%95 seviyeli) değeri : **27.100.000,00 TL**
- Halk GYO A.Ş. 4/9 hissesine karşılık gelen taşınmazların pazar yöntemine göre tamamlanması durumundaki değeri : **27.150.000,00 TL**

Taşınmazların hali hazırda durumda tamamına aylık 104.500 TL kira bedeli takdir edilmiştir.

- Halk GYO A.Ş. 4/9 hissesine karşılık gelen taşınmazların Pazar yöntemine göre mevcut (%95 seviyeli) KDV dahil değeri : **31.978.000,00 TL**
- Halk GYO A.Ş. 4/9 hissesine karşılık gelen taşınmazların pazar yöntemine göre tamamlanması durumundaki KDV dahil değeri : **32.037.000,00 TL**

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\$:5,9512 TL ve 1€: 6,5687 dir.*

Buğra Uğur Yap Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408393	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı/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 menfaahtemiz 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 Uzman(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, Ruhsat ve İskan Belgeleri
- Δ İnşaat Sözleşme Örneği ve Diğer Belgeler
- Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri
- Δ Taşınmaz Görselleri
- Δ SPK Lisans Belgeleri