



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

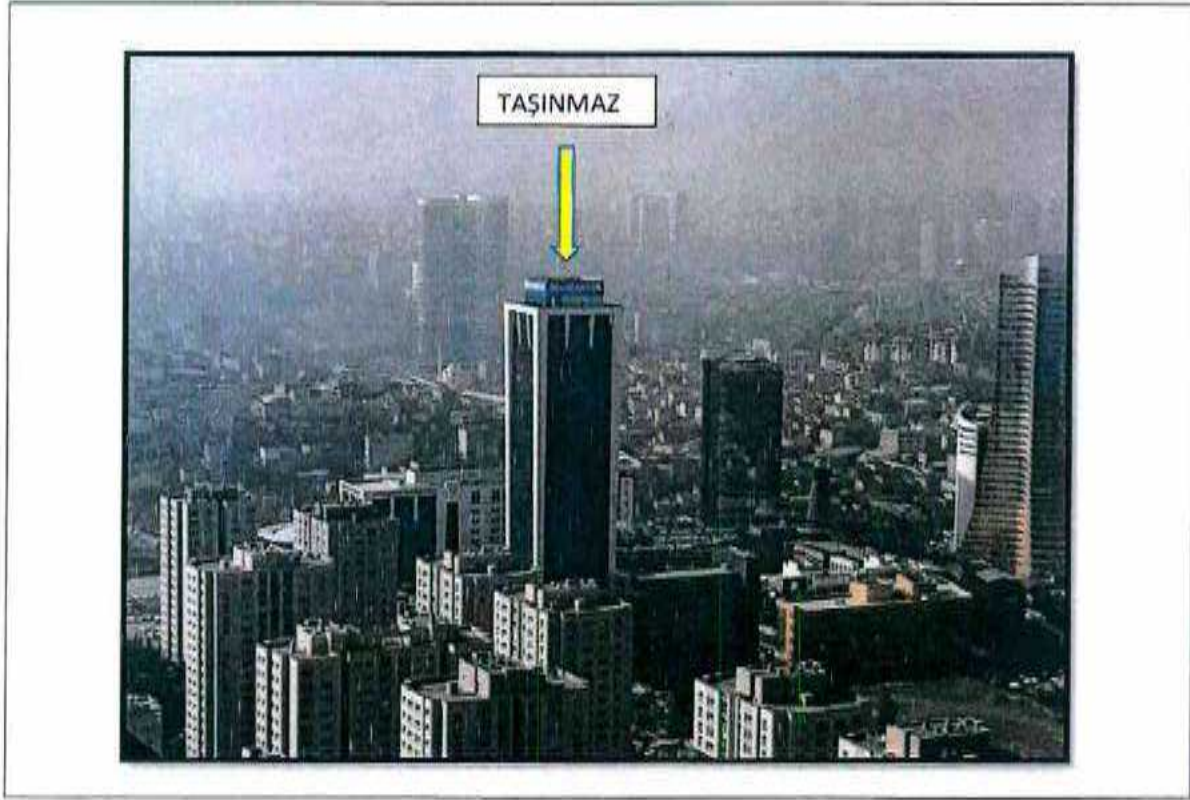
Gayrimenkul Değerleme Raporu



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Mrk: Şehit Ersan Y. Çoban Yıldı. No:1/10 Çarşıya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks:0312 467 00 34 ANKARA
Mük. Vergi Dalresi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000.00TL

Net Özel 2019 - 1101

Aralık, 2019



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	20.12.2019
Rapor Numarası	Özel 2019-1101
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, Elli Üç (53) 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.
Mrk: Şehit Ersen Çoban Yıldırı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 0061 (pbx) Faks:0312 467 00 34 ANKARA
Tic. Sic. No: 256696 Sermaye:1.200.000,00 TL

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 İçin 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	12
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.....	14
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	17
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle 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	18
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	18
5.1	Pazar Yaklaşımı	20
5.2	Maliyet Yaklaşımı	27
5.3	Gelir Yaklaşımı	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	31
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	32
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	32
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
6.3	Yasal Gerekleri 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	33
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	33
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	33
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.....	33
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	33
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 2019-1101 /20.12.2019
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıttaki 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 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 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.
<u>Kısıtlılık Halli (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	313.200.000,00-TL (Üç Yüz On Üç Milyon İki Yüz Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	369.576.000,00-TL (Üç Yüz Altmış Dokuz Milyon Beş Yüz Yetmiş Altı Bin 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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mrk: Şehit İrsaf Ço. Çoban Yıldırım Ek. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks: 0312 467 00 34 ANKARA
Halkın Verdiği Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 18.11.2019 itibarıyla başlanmış 15.12.2019 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimli 20.12.2019 tarihinde Özel 2019-1101 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 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 gayrimenkul için şirketimiz tarafından 2018- 0282 Talep Numaralı Rapor ile İmar Barışına İstinaden tespit amaçlı rapor hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Merk: Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 81 (pbx) Faks: 0312 467 00 34 ANKARA
Vergi Dairesi: 031 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000,00TL

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 : % 28,00
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 isliak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Miri: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks: 0312 467 00 34 ANKARA
Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 256696 Sermaye: 1.200.000,00 TL

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

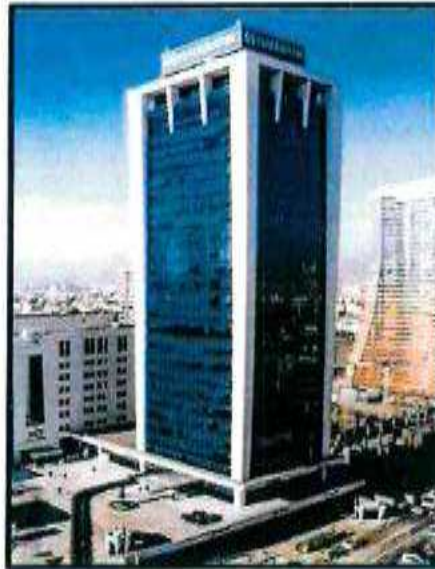
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

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.

Mrk: Şehit Ergül Co. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
Tic. Sic. No: 256596 Sermaye: 1.200.000,00 TL
Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr



KONU TAŞINMAZ



Koordinatlar

Enlem: 40.9982 - Boylam: 29.1011

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mrk: Şehit Erşan Co. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks:0312 467 00 34 ANKARA
Tic. Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
ic. Sic.No: 256896 Sermaye:1.200.000.00TL

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul - Ataşehir
MAHALLE – KÖY - MEVKİL	: Küçükbakkalköy
ÇİLT - 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	ÇİLT	SAYFA	ARSA PAY/PAYDA	UAVT
1. BODRUM	1	B	Dükkan	423	41830	22/8000	2510546480
1. BODRUM	2	B	Dükkan	423	41831	10/8000	1963367451
1. BODRUM	3	B	Dükkan	423	41832	19/8000	1381686268
1. BODRUM	4	B	Dükkan	423	41833	19/8000	1864069040
1. BODRUM	5	B	Dükkan	423	41834	20/8000	1852069440
1. BODRUM	6	B	Dükkan	423	41835	13/8000	3418619288
1. BODRUM	7	B	Dükkan	423	41836	19/8000	2405250263
1. BODRUM	8	B	Dükkan	423	41837	18/8000	2581346562
ZEMİN KAT	9	B	Dükkan	423	41838	53/8000	2383650963
ZEMİN KAT	10	B	Dükkan	423	41839	55/8000	2960233555
ZEMİN KAT	11	B	Dükkan	423	41840	38/8000	2761639067
ZEMİN KAT	12	B	Dükkan	423	41841	84/8000	2133760229
ZEMİN KAT	13	B	Dükkan	423	41842	83/8000	3703609739
1. KAT	14	B	Ofis	423	41843	38/8000	3538613773
1. KAT	15	B	Ofis	423	41844	38/8000	1982866806
1. KAT	16	B	Ofis	423	41845	38/8000	2679143103
1. KAT	17	B	Ofis	423	41846	38/8000	2332053939
2. KAT	18	B	Ofis	423	41847	38/8000	2569945369
2. KAT	19	B	Ofis	423	41848	38/8000	1973566100
2. KAT	20	B	Ofis	423	41849	38/8000	1990666719
2. KAT	21	B	Ofis	423	41850	38/8000	1081694117

3. KAT	22	B	Ofis	423	41851	38/8000	2333853873
3. KAT	23	B	Ofis	423	41852	38/8000	1906369358
3. KAT	24	B	Ofis	423	41853	38/8000	3073029807
3. KAT	25	B	Ofis	423	41854	38/8000	3419216803
4. KAT	26	B	Ofis	423	41855	38/8000	2493750174
4. KAT	27	B	Ofis	423	41856	38/8000	1384083778
4. KAT	28	B	Ofis	423	41857	38/8000	2738838701
4. KAT	29	B	Ofis	423	41858	38/8000	3258122724
5. KAT	30	B	Ofis	423	41859	38/8000	1849070964
5. KAT	31	B	Ofis	423	41860	38/8000	1631877881
5. KAT	32	B	Ofis	423	41861	38/8000	3762406589
5. KAT	33	B	Ofis	423	41862	38/8000	2524946775
6. KAT	34	B	Ofis	423	41863	38/8000	1471083129
6. KAT	35	B	Ofis	423	41864	38/8000	3193923418
6. KAT	36	B	Ofis	423	41865	38/8000	2349154464
6. KAT	37	B	Ofis	423	41866	38/8000	2755340995
7. KAT	38	B	Ofis	423	41867	38/8000	1405384106
7. KAT	39	B	Ofis	423	41868	38/8000	1001896396
7. KAT	40	B	Ofis	423	41869	38/8000	1131192526
7. KAT	41	B	Ofis	423	41870	38/8000	3928300452
8. KAT	42	B	Ofis	423	41871	38/8000	1098493354
8. KAT	43	B	Ofis	423	41872	38/8000	2098360080
8. KAT	44	B	Ofis	423	41873	38/8000	2770640825
8. KAT	45	B	Ofis	423	41874	38/8000	2389950649
9. KAT	46	B	Ofis	423	41875	38/8000	1062194764
9. KAT	47	B	Ofis	423	41876	38/8000	1117994051
9. KAT	48	B	Ofis	423	41877	38/8000	3408418535
9. KAT	49	B	Ofis	423	41878	38/8000	2871134793
10. KAT	50	B	Ofis	423	41879	38/8000	3799605005
10. KAT	51	B	Ofis	423	41880	38/8000	1652275460
10. KAT	52	B	Ofis	423	41881	38/8000	3324122427
10. KAT	53	B	Ofis	423	41882	38/8000	2498547658
11. KAT	54	B	Ofis	423	41883	38/8000	3689209025
11. KAT	55	B	Ofis	423	41884	38/8000	2929033377
11. KAT	56	B	Ofis	423	41885	38/8000	2730742224
11. KAT	57	B	Ofis	423	41886	38/8000	1139893323
12. KAT	58	B	Ofis	423	41887	38/8000	1289587949
12. KAT	59	B	Ofis	423	41888	38/8000	2691740431
12. KAT	60	B	Ofis	423	41889	38/8000	3754305344
12. KAT	61	B	Ofis	423	41890	38/8000	2218658330
13. KAT	62	B	Ofis	423	41891	38/8000	1376284038
13. KAT	63	B	Ofis	423	41892	38/8000	3728206156
13. KAT	64	B	Ofis	423	41893	38/8000	3021432483
13. KAT	65	B	Ofis	423	41894	38/8000	3750706719
14. KAT	66	B	Ofis	423	41895	38/8000	3343318824
14. KAT	67	B	Ofis	423	41896	38/8000	1320488370
14. KAT	68	B	Ofis	423	41897	38/8000	1594679571
14. KAT	69	B	Ofis	423	41898	38/8000	1707473938
15. KAT	70	B	Ofis	423	41899	38/8000	3903401291
15. KAT	71	B	Ofis	423	41900	38/8000	3888400185
15. KAT	72	B	Ofis	423	41901	38/8000	1082296672
15. KAT	73	B	Ofis	423	41902	38/8000	1006999187

16. KAT	74	B	Ofis	424	41903	38/8000	1096995079
16. KAT	75	B	Ofis	424	41904	38/8000	3919600746
16. KAT	76	B	Ofis	424	41905	38/8000	1467783302
16. KAT	77	B	Ofis	424	41906	38/8000	1985866878
17. KAT	78	B	Ofis	424	41907	38/8000	3637309638
17. KAT	79	B	Ofis	424	41908	38/8000	3809203551
17. KAT	80	B	Ofis	424	41909	38/8000	3511914438
17. KAT	81	B	Ofis	424	41910	38/8000	1991266253
18. KAT	82	B	Ofis	424	41911	38/8000	2657542102
18. KAT	83	B	Ofis	424	41912	38/8000	2125059564
18. KAT	84	B	Ofis	424	41913	38/8000	3135725392
18. KAT	85	B	Ofis	424	41914	38/8000	2272057031
19. KAT	86	B	Ofis	424	41915	38/8000	2900233251
19. KAT	87	B	Ofis	424	41916	38/8000	1439882885
19. KAT	88	B	Ofis	424	41917	38/8000	1441381868
19. KAT	89	B	Ofis	424	41918	38/8000	1690375447
20. KAT	90	B	Ofis	424	41919	38/8000	1276988720
20. KAT	91	B	Ofis	424	41920	38/8000	3733905966
20. KAT	92	B	Ofis	424	41921	38/8000	2659343657
20. KAT	93	B	Ofis	424	41922	38/8000	3907601854
21. KAT	94	B	Ofis	424	41923	38/8000	2388450823
21. KAT	95	B	Ofis	424	41924	38/8000	2713941165
21. KAT	96	B	Ofis	424	41925	38/8000	3106629276
21. KAT	97	B	Ofis	424	41926	38/8000	1700273277
22. KAT	98	B	Ofis	424	41927	38/8000	1888369194
22. KAT	99	B	Ofis	424	41928	38/8000	1408985099
22. KAT	100	B	Ofis	424	41929	38/8000	1750072025
22. KAT	101	B	Ofis	424	41930	38/8000	1871268403
23. KAT	102	B	Ofis	424	41931	38/8000	2654244389
23. KAT	103	B	Ofis	424	41932	38/8000	3446515144
23. KAT	104	B	Ofis	424	41933	38/8000	2494646744
23. KAT	105	B	Teras Katta Odası Olan Ofis	424	41934	38/8000	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 28.11.2019 tarihi itibarıyla alımına başlanan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyan:

- ▲ Yönetim Planı: 24/08/2011 (26.08.2011 tarih, 15258 yevmiye ile)
- ▲ Taşınmazın Mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir. (13.06.2012 tarih, 10977 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 ipotek tesisi. (28.03.2012 tarih, 5601 yevmiye ile)

Serh: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Merk: Şehit Erolan Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya

Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks: 0312 467 00 34 ANKARA

Web: www.netkurumsal.com.tr

İc. Sic. No: 298690 Şerh: 1.200.000,00 TL

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 imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Söz konusu taşınmazlar Halk GYO adına kayıtlıdır.

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 Belediyesi arşivinde bulunan 26.08.2011 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 inşa edildiği dönemde kamu malı olması sebebiyle yapı denetimine tabii tutulmamıştır.

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

Mrk: Şehit Erhan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks: 0312 467 00 34 ANKARA
Hrft Vergi Dairesi: 681 054 9389 www.netgd.com.tr

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

Söz konusu parsel üzerinde yapı ruhsatları alınmış, mimari projeleri onaylanmış ve iskân belgeleri alınmış Halkbankası Batı Ataşehir Şubesi ve Finans Kulesi bulunmaktadır. Söz konusu değerlendirme, hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlemesi 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 Yeniçamlıca mahallesiyle, Mustafa Kemal mahallesinin büyük bölümüyle, Namık Kemal Mahallesi'nin güney kısmıyla ve Samandıra beldesinin Ferhatpaşa mahallesi'nin 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mrk: Şehit Eren Cd. Çoban Yılızı Sk. No:3/10 Çankaya
Tel: 0312 457 00 61 (pbx) Fax: 0312 457 00 34 ANKARA
E-Posta: info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 256695 Sermaye: 1.200.000,00 TL

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, Ağaoglu 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

416.318

Ataşehir nüfusu 2018 yılına göre 416.318.

Bu nüfus, 203.686 erkek ve 212.632 kadından oluşmaktadır.

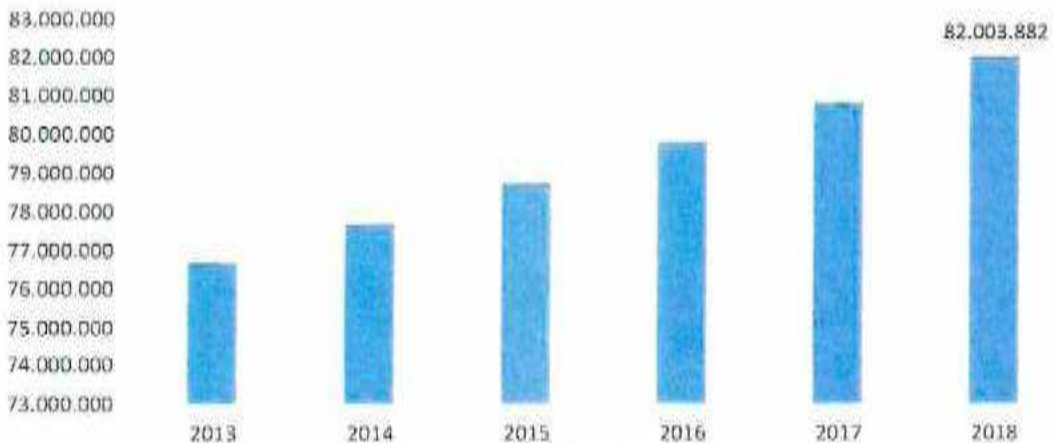
Yüzde olarak ise: %48,93 erkek, %51,07 kadındır.

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:

Yıllara Göre Türkiye Nüfus Verileri - TÜİK



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mrk: Şehit Arsan Cd. Coban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya

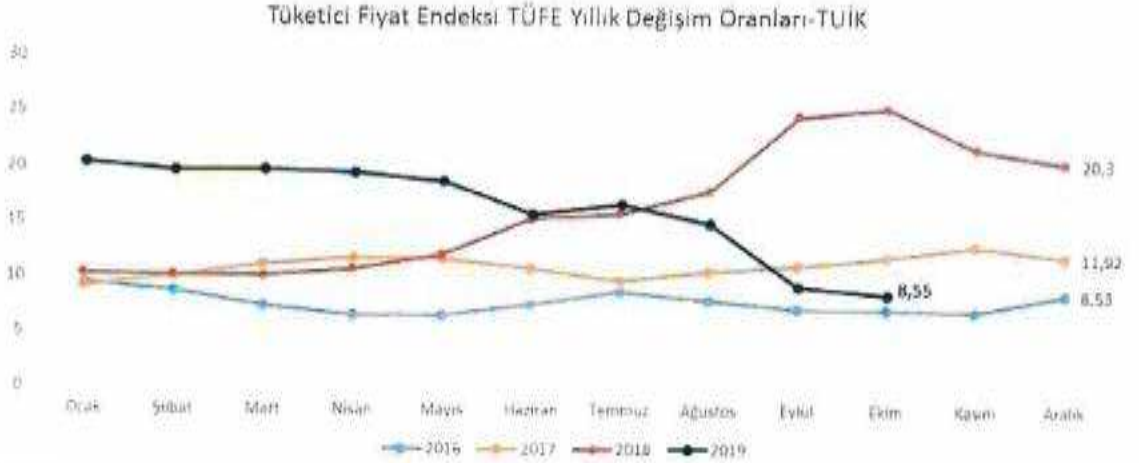
Tic. Sic. No: 270000/01 (Tic. Sic. No: 270000/01) ANKARA

Yatırım Yeri: Daire: 531 054 9360 www.netgd.com.tr

Tic. Sic. No: 256698 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL

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 GSYİH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

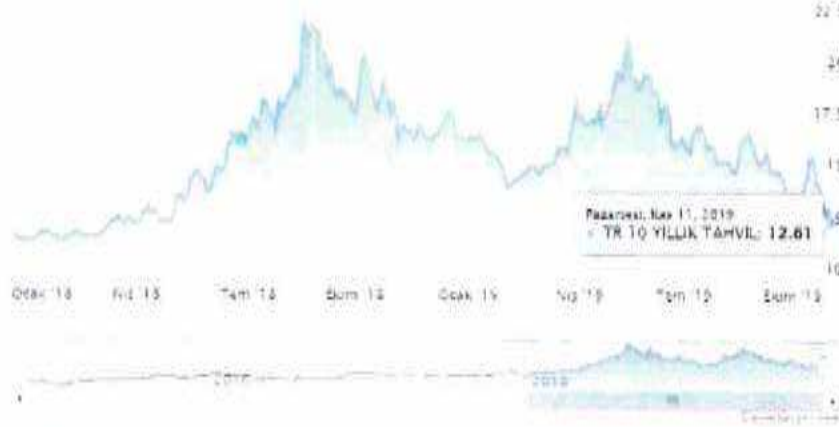
Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azaldı.

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 Tahvil Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde Barbarosinirken 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 erdirtiyor. 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 göstergesi 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 İnşaat 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 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 Belediye Başkanlığında incelenen 26.08.2011 tarihli mimari projesine göre B Blok, 5 bodrum + zemin + 23 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; 1 ila 8 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar ve teknik/mekanik alanlar, zemin katında; 9 ila 13 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, 23 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 ile ilgili Yapı Kayıt Belgesi alınmış olup taşınmazların mevcut durumu, yasal olarak kabul edilmiştir. Bağımsız bölüm bazında alan ve nitelik bilgileri Tablo 2 'de mevcuttur.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mrk: Şehit Erhan Ca. Çoban Yıldız Şk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
Müh. Vergi Dairesi: 631-050-9389 www.netgd.com.tr
Tic Sic No: 286896 Sermaye:1.200.000,00TL

Parsel üzerinde yer alan binanın bodrum ve zemin katlarında, muhtelif alan ve tipte toplam 13 adet dükkan bulunmaktadır.

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

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan blokta , mevcut kullanım durumuna ilişkin yapılan imalatlar için Yapı Kayıt Belgesi temin edilmiştir.

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

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 bilgilili 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 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 belirli bir tarih itibarıyla 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, işlemlerde 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 kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan

türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatıp 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.

A 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, 130m² dükkan olmak üzere toplam 330m² alanlı dükkan, 5.850.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık mümkündür. Bodrum kat, zemin kat alanına $\frac{1}{4}$ (50m²) oranında indirgenmiştir.

$$5.850.000\text{-TL} \times 0,95 \text{ Pazarlık Payı} / 180\text{m}^2 = 30.875\text{-TL/m}^2$$

Coldwell Banker Maya: 0533 773 39 84

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ticari yoğunluğu daha düşük sokak üzerinde geliştirilmiş karma proje içerisinde, zemin katta yer alan, 140m² asma kat, 140m² dükkan olmak üzere toplam 280m² alanlı dükkan, 6.500.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık mümkündür. Asma kat, zemin kat alanına $\frac{1}{2}$ (70m²) oranında indirgenmiştir.

$$6.500.000\text{-TL} \times 0,95 \text{ Pazarlık Payı} / 210\text{m}^2 \times 1,1 \text{ Şerefiye Farkı} = 32.345\text{-TL/m}^2$$

Ata Plus Gayrimenkul: 0532 706 33 53

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ticari yoğunluğu benzer sokak üzerinde geliştirilmiş karma proje içerisinde, zemin katta yer alan, 85m² depo, 155m² dükkan olmak üzere toplam 240m² alanlı dükkan, 7.000.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık mümkündür. Depo hacmi zemin kat alanına $\frac{1}{4}$ (21m²) oranında indirgenmiştir.

$$7.000.000\text{-TL} \times 0,9 \text{ Pazarlık Payı} / 176\text{m}^2 = 35.795\text{-TL/m}^2$$

Asedas Gayrimenkul: 0535 705 51 65

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ticari yoğunluğu benzer kısmen daha iyi cadde üzerinde geliştirilmiş karma proje içerisinde, zemin katta yer alan, 179m² alanlı dükkan, 7.800.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık mümkündür.

$$7.800.000\text{-TL} \times 0,85 \text{ Pazarlık Payı} / 179\text{m}^2 = 37.039\text{-TL/m}^2$$

Keller & Williams Gayrimenkul: 0533 925 98 99

Emsal 5 [Satılık Ofis]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ana yapı ile benzer nitelikli bina içerisinde yer alan, 120m² olarak beyan edilen ancak 100m² olduğu düşünülen ofis, 1.500.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık mümkündür.

$$1.500.000\text{-TL} \times 0,95 \text{ Pazarlık Payı} / 100\text{m}^2 = 14.250\text{-TL/m}^2$$

Coldwell Banker Alfa: 0532 241 02 06

Emsal 6 [Satılık Ofis]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ana yapı ile benzer nitelikli bina içerisinde yer alan, 160m² olarak beyan edilen ancak 140m² olduğu düşünülen ofis, 2.300.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık mümkündür.

$$2.300.000\text{-TL} \times 0,95 \text{ Pazarlık Payı} / 140\text{m}^2 = 15.607\text{-TL/m}^2$$

Coldwell Banker Tim: 0533 207 87 11

Emsal 7 [Satılık Ofis]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ana yapı ile benzer nitelikli bina içerisinde yer alan, 200m² olarak beyan edilen ancak 170m² olduğu düşünülen ofis, 2.450.000-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık mümkündür.

$$2.450.000\text{-TL} \times 0,95 \text{ Pazarlık Payı} / 170\text{m}^2 = 13.691\text{-TL/m}^2$$

Coldwell Banker Alfa: 0532 241 02 16

Emsal 7 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ana yapı ile benzer nitelikli bina içerisinde yer alan 150m² olduğu öğrenilen dükkan, aylık 30.000-TL bedel ile kiralıktır. Kira amortisman süresinin 14 yıl (0,0714 kapitalizasyon oranı) olacağı düşünülmektedir.

$$\text{Birim Kira Değeri: } 30.000\text{-TL} / 150\text{m}^2 = 200\text{-TL/m}^2$$

$$\text{Yıllık Kira Değeri: } 30.000\text{-TL} \times 12 \text{ ay} = 360.000\text{-TL}$$

$$\text{Kiraya Esas Değer: } 360.000\text{-TL} \times 0,0666 = 5.400.000\text{-TL}$$

$$5.400.000\text{-TL} \times 0,95 \text{ Pazarlık Payı} / 150\text{m}^2 = 34.200\text{-TL/m}^2$$

Hüryap Gayrimenkul: 0533 343 65 65

Emsal 8 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ana yapı ile benzer nitelikli bina içerisinde yer alan 180m² olduğu öğrenilen dükkan, aylık 38.500-TL bedel ile kiralıktır. Kira amortisman süresinin 14 yıl (0,0714 kapitalizasyon oranı) olacağı düşünülmektedir.

$$\text{Birim Kira Değeri: } 38.500\text{-TL} / 180\text{m}^2 = 214\text{-TL/m}^2$$

$$\text{Yıllık Kira Değeri: } 38.500\text{-TL} \times 12 \text{ ay} = 462.000\text{-TL}$$

$$\text{Kiraya Esas Değer: } 462.000\text{-TL} \times 0,0714 = 6.470.000\text{-TL}$$

$$6.950.000\text{-TL} \times 0,95 \text{ Pazarlık Payı} / 180\text{m}^2 = 34.147\text{-TL/m}^2$$

Remax ABC: 0541 230 64 84

Emsal 9 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ana yapı ile benzer nitelikli bina içerisinde yer alan 100m² olduğu beyan edilen ancak net 80m² olduğu öğrenilen ofis, aylık 6.500-TL bedel ile kiralıktır. Kira amortisman süresinin 18 yıl (0,0555 kapitalizasyon oranı) olacağı düşünülmektedir.

$$\text{Birim Kira Değeri: } 6.500\text{-TL} / 80\text{m}^2 = 81\text{-TL/m}^2$$

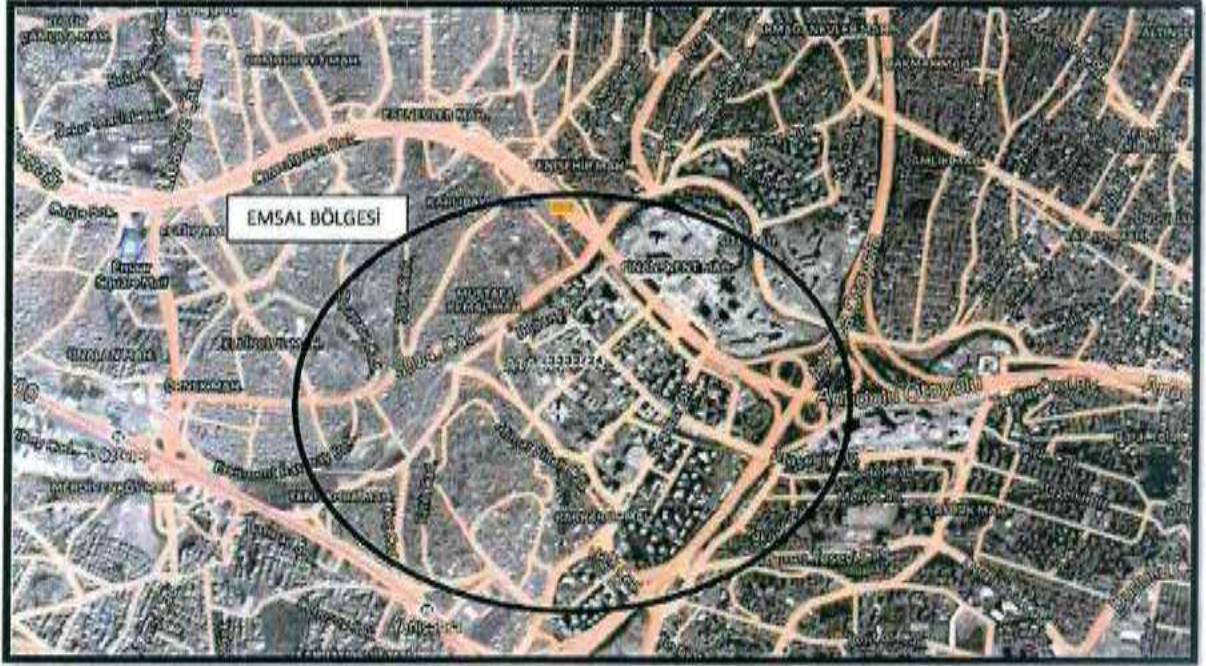
$$\text{Yıllık Kira Değeri: } 6.500\text{-TL} \times 12 \text{ ay} = 78.000\text{-TL}$$

$$\text{Kiraya Esas Değer: } 78.000\text{-TL} \times 0,0555 = 1.405.000\text{-TL}$$

$$1.405.000\text{-TL} \times 0,95 \text{ Pazarlık Payı} / 80\text{m}^2 = 16.685\text{-TL/m}^2$$

Turyap Ataşehir: 0216 455 12 45

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, 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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada ofis ve dükkan emsallerine ulaşılmıştır. Bölgede benzer yapı kalitesine sahip bina içerisinden ofis emsalleri, aynı ticari potansiyel sahip dükkan emsalleri ise yakın çevrede konumlandırılmıştır. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi, ticari potansiyel, manzara durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır.

Bölgede yapılan araştırmalarda, bölgeye hâkim emlakçılar ve esnaf ile yapılan görüşmeler ile satılmış/satılık ilan ve bilgiler neticesinde, yukarıda bahsedilen düzeltmeler ışığında rapora konu taşınmazların bulunduğu konuma yakın, benzer yaş ve yapı kalitesinde kattaki farklı cephedeki ofislerin ortalama 10.000 TL/m² ile 14.000 TL/m² arasında birim değerden satış olduğu gözlemlenmiştir. Aynı şekilde dükkanların ise konum ve alan, ticari potansiyel, cephe durumuna göre 25.000 TL/m² – 35.000 TL/m² arasında değişebileceği gözlemlenmiştir. Asma kat alanlarında ve bodrum kat hacimlerinde zemin kat değerine indirgeme yapılmış olup alanların büyük olması sebebiyle asma kat hacimleri yaklaşık 1 / 3 oranında, bodrum kat hacimleri ise yaklaşık 1/ 6 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. Bölgede yapılan kiralık emsal çalışmalarında ofislerin 50,00 TL/m² ile 65 TL/m² arasında , dükkanların ise kira birim değerlerinin ise ticari yoğunluk, alan, cephe, yaş gibi etkenlere göre ortalama 180 TL/m² ile 200 TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mirk: Şehit Ekin Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks:0312 467 00 34 ANKARA
Hiss. Vergi Belgesi: 831 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 256698 Şirket Yayı: 200.000.00 TL

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. Bu sebeple Pazar yaklaşımı büyütülen alanlar dikkate alınarak yapılmıştır. Dükkan hacimlerinin katlar arası değer detayı bulunması sebebiyle ticari hacimlerin değerlendirilmesi ayrı olarak gösterilmiştir.

BLOK	B.B.NO	KAT	ALAN (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	KAT DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞERİ (TL)
B	1	Bodrum	610	27.000 ₺	16.470.000 ₺	21.240.000 ₺
		Asma	530	9.000 ₺	4.770.000 ₺	
B	2	2.Bodrum	49	5.000 ₺	245.000 ₺	1.025.000 ₺
		1.Bodrum	26	30.000 ₺	780.000 ₺	
B	3	2. Bodrum	503	4.500 ₺	2.263.500 ₺	15.466.500 ₺
		1. Bodrum	412	27.000 ₺	11.124.000 ₺	
		Asma	231	9.000 ₺	2.079.000 ₺	
B	4	2. Bodrum	352	4.500 ₺	1.584.000 ₺	13.752.000 ₺
		1. Bodrum	352	27.000 ₺	9.504.000 ₺	
		Asma	296	9.000 ₺	2.664.000 ₺	
B	5	2. Bodrum	724	3.765 ₺	2.725.860 ₺	24.340.360 ₺
		1. Bodrum	682	25.000 ₺	17.050.000 ₺	
		Asma	537	8.500 ₺	4.564.500 ₺	
B	6	2. Bodrum	550	4.500 ₺	2.475.000 ₺	20.079.000 ₺
		1. Bodrum	520	27.000 ₺	14.040.000 ₺	
		Asma	396	9.000 ₺	3.564.000 ₺	
B	7	2. Bodrum	147	5.000 ₺	735.000 ₺	5.758.000 ₺
		1. Bodrum	147	29.000 ₺	4.263.000 ₺	
		Asma	76	10.000 ₺	760.000 ₺	
B	8	Bodrum	145	30.000 ₺	4.350.000 ₺	5.100.000 ₺
		Asma	75	10.000 ₺	750.000 ₺	
B	9	Zemin	206	27.913 ₺	5.750.000 ₺	5.750.000 ₺
B	10	Zemin	221	27.000 ₺	5.967.000 ₺	6.660.000 ₺
		Asma	77	9.000 ₺	693.000 ₺	
B	11	Zemin	159	27.000 ₺	4.293.000 ₺	5.256.000 ₺
		Asma	107	9.000 ₺	963.000 ₺	
B	12	Zemin	261	27.000 ₺	7.047.000 ₺	8.433.000 ₺
		Asma	154	9.000 ₺	1.386.000 ₺	
B	13	Zemin	269	27.000 ₺	7.263.000 ₺	8.694.000 ₺
		Asma	159	9.000 ₺	1.431.000 ₺	
TİCARİ ALANLARIN KAT BAZINDA TOPLAM DEĞERİ						141.553.860 ₺

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

Mrk: Şehit Ersan 23. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks:0312 467 00 34 ANKARA
Mfç: Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000.00TL

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	1. KAT	14	Ofis	290	2.850 ₺	3.000.000 ₺	826.500 ₺
15	3332	24	1. KAT	15	Ofis	290	2.850 ₺	3.000.000 ₺	826.500 ₺
16	3332	24	1. KAT	16	Ofis	290	2.850 ₺	3.000.000 ₺	826.500 ₺
17	3332	24	1. KAT	17	Ofis	290	2.850 ₺	3.000.000 ₺	826.500 ₺
18	3332	24	2. KAT	18	Ofis	145	2.850 ₺	1.615.000 ₺	413.250 ₺
19	3332	24	2. KAT	19	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
20	3332	24	2. KAT	20	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
21	3332	24	2. KAT	21	Ofis	145	2.850 ₺	1.615.000 ₺	413.250 ₺
22	3332	24	3. KAT	22	Ofis	145	2.850 ₺	1.615.000 ₺	413.250 ₺
23	3332	24	3. KAT	23	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
24	3332	24	3. KAT	24	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
25	3332	24	3. KAT	25	Ofis	145	2.850 ₺	1.615.000 ₺	413.250 ₺
26	3332	24	4. KAT	26	Ofis	145	2.850 ₺	1.615.000 ₺	413.250 ₺
27	3332	24	4. KAT	27	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
28	3332	24	4. KAT	28	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
29	3332	24	4. KAT	29	Ofis	145	2.850 ₺	1.615.000 ₺	413.250 ₺
30	3332	24	5. KAT	30	Ofis	145	2.850 ₺	1.615.000 ₺	413.250 ₺
31	3332	24	5. KAT	31	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
32	3332	24	5. KAT	32	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
33	3332	24	5. KAT	33	Ofis	145	2.850 ₺	1.615.000 ₺	413.250 ₺
34	3332	24	6. KAT	34	Ofis	145	2.850 ₺	1.615.000 ₺	413.250 ₺
35	3332	24	6. KAT	35	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
36	3332	24	6. KAT	36	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
37	3332	24	6. KAT	37	Ofis	145	2.850 ₺	1.615.000 ₺	413.250 ₺
38	3332	24	7. KAT	38	Ofis	145	2.850 ₺	1.615.000 ₺	413.250 ₺
39	3332	24	7. KAT	39	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
40	3332	24	7. KAT	40	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
41	3332	24	7. KAT	41	Ofis	145	2.850 ₺	1.615.000 ₺	413.250 ₺
42	3332	24	8. KAT	42	Ofis	145	2.850 ₺	1.615.000 ₺	413.250 ₺
43	3332	24	8. KAT	43	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
44	3332	24	8. KAT	44	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
45	3332	24	8. KAT	45	Ofis	145	2.850 ₺	1.615.000 ₺	413.250 ₺
46	3332	24	9. KAT	46	Ofis	145	2.850 ₺	1.615.000 ₺	413.250 ₺
47	3332	24	9. KAT	47	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
48	3332	24	9. KAT	48	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
49	3332	24	9. KAT	49	Ofis	145	2.850 ₺	1.615.000 ₺	413.250 ₺
50	3332	24	10. KAT	50	Ofis	145	2.850 ₺	1.615.000 ₺	413.250 ₺
51	3332	24	10. KAT	51	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
52	3332	24	10. KAT	52	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
53	3332	24	10. KAT	53	Ofis	145	2.850 ₺	1.615.000 ₺	413.250 ₺
54	3332	24	11. KAT	54	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
55	3332	24	11. KAT	55	Ofis	145	2.850 ₺	1.785.000 ₺	413.250 ₺
56	3332	24	11. KAT	56	Ofis	145	2.850 ₺	1.785.000 ₺	413.250 ₺
57	3332	24	11. KAT	57	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
58	3332	24	12. KAT	58	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
59	3332	24	12. KAT	59	Ofis	145	2.850 ₺	1.785.000 ₺	413.250 ₺
60	3332	24	12. KAT	60	Ofis	145	2.850 ₺	1.785.000 ₺	413.250 ₺

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mrk: Jelit Ersoy 20. Çoban Yıldırı Sok. No:1/10 Çankaya
 Tel:0312 467 00 01 (pbx) / fax:0312 467 00 34 ANKARA
 Hisir Vardi Bulvarı: 631 050 5389 www.netgd.com.tr
 Hisir Vardi Bulvarı: 631 050 5389 Sermaye:1.200.000 TL

61	3332	24	12. KAT	61	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
62	3332	24	13. KAT	62	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
63	3332	24	13. KAT	63	Ofis	145	2.850 ₺	1.785.000 ₺	413.250 ₺
64	3332	24	13. KAT	64	Ofis	145	2.850 ₺	1.785.000 ₺	413.250 ₺
65	3332	24	13. KAT	65	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
66	3332	24	14. KAT	66	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
67	3332	24	14. KAT	67	Ofis	145	2.850 ₺	1.785.000 ₺	413.250 ₺
68	3332	24	14. KAT	68	Ofis	145	2.850 ₺	1.785.000 ₺	413.250 ₺
69	3332	24	14. KAT	69	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
70	3332	24	15. KAT	70	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
71	3332	24	15. KAT	71	Ofis	145	2.850 ₺	1.785.000 ₺	413.250 ₺
72	3332	24	15. KAT	72	Ofis	145	2.850 ₺	1.785.000 ₺	413.250 ₺
73	3332	24	15. KAT	73	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
74	3332	24	16. KAT	74	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
75	3332	24	16. KAT	75	Ofis	145	2.850 ₺	1.785.000 ₺	413.250 ₺
76	3332	24	16. KAT	76	Ofis	145	2.850 ₺	1.785.000 ₺	413.250 ₺
77	3332	24	16. KAT	77	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
78	3332	24	17. KAT	78	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
79	3332	24	17. KAT	79	Ofis	145	2.850 ₺	1.785.000 ₺	413.250 ₺
80	3332	24	17. KAT	80	Ofis	145	2.850 ₺	1.785.000 ₺	413.250 ₺
81	3332	24	17. KAT	81	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
82	3332	24	18. KAT	82	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
83	3332	24	18. KAT	83	Ofis	145	2.850 ₺	1.785.000 ₺	413.250 ₺
84	3332	24	18. KAT	84	Ofis	145	2.850 ₺	1.785.000 ₺	413.250 ₺
85	3332	24	18. KAT	85	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
86	3332	24	19. KAT	86	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
87	3332	24	19. KAT	87	Ofis	145	2.850 ₺	1.785.000 ₺	413.250 ₺
88	3332	24	19. KAT	88	Ofis	145	2.850 ₺	1.785.000 ₺	413.250 ₺
89	3332	24	19. KAT	89	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
90	3332	24	20. KAT	90	Ofis	145	2.850 ₺	1.700.000 ₺	413.250 ₺
91	3332	24	20. KAT	91	Ofis	145	2.850 ₺	1.785.000 ₺	413.250 ₺
92	3332	24	20. KAT	92	Ofis	145	2.850 ₺	1.785.000 ₺	413.250 ₺
93	3332	24	20. KAT	93	Ofis	145	2.850 ₺	1.551.250 ₺	413.250 ₺
94	3332	24	21. KAT	94	Ofis	290	2.850 ₺	3.102.500 ₺	826.500 ₺
95	3332	24	21. KAT	95	Ofis	290	2.850 ₺	2.975.000 ₺	826.500 ₺
96	3332	24	21. KAT	96	Ofis	290	2.850 ₺	2.975.000 ₺	826.500 ₺
97	3332	24	21. KAT	97	Ofis	290	2.850 ₺	3.102.500 ₺	826.500 ₺
98	3332	24	22. KAT	98	Ofis	290	2.850 ₺	3.102.500 ₺	826.500 ₺
99	3332	24	22. KAT	99	Ofis	290	2.850 ₺	2.975.000 ₺	826.500 ₺
100	3332	24	22. KAT	100	Ofis	290	2.850 ₺	2.975.000 ₺	826.500 ₺
101	3332	24	22. KAT	101	Ofis	290	2.850 ₺	3.102.500 ₺	826.500 ₺
102	3332	24	23. KAT	102	Ofis	98	2.850 ₺	1.190.000 ₺	279.300 ₺
103	3332	24	23. KAT	103	Ofis	98	2.850 ₺	1.190.000 ₺	279.300 ₺
104	3332	24	23. KAT	104	Ofis	98	2.850 ₺	1.190.000 ₺	279.300 ₺
105	3332	24	23. KAT	105	Teras Katta Odası Olan Ofis	225	2.850 ₺	2.550.000 ₺	641.250 ₺
94 adet Bağımsız Bölüm için Pazar Değeri Toplamı								171.651.232 ₺	

Pazar yaklaşımı neticesinde yapı kayıt belgesi alınmış alanlar üzerinden değerlendirme yapılmış olup taşınmazları cephe, alan ve teras kullanımının kattığı şerefiye birim değerinde dikkate alınmıştır. Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda aşağıdaki değer tablosunda detaylandırıldığı üzere değerlendirme konusu 13 adet dükkan için **141.550.000 TL**, 92 adet ofis için ise **171.650.000 TL** olmak üzere toplam **313.200.000 TL** Pazar değeri takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Söz konusu 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 3949 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 40.516 TL/m2 birim değere ulaşılmıştır. Buradan hareketle Maliyet yaklaşımı içerisinde söz konusu parsel için Arsa değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Mirk: Şehit Ersen Cad. Coban Yıldırı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 0051 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
4448 Vergi Dairesi: 621 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256696 Sermava:1.200.000.00TL

Arsa Yüz ölçümü		Arsa Birim Değeri		Arsa Değeri
3949 m ²	X	40.516 TL/m ²	=	160.000.000,00-TL

Değer düzeltmesi yapılarak rapora konu 3332 ada 24 parsel Halk GYO mülkiyetindeki taşınmazların arsa payları toplamına denk gelen 3949 m² alan için mevcut durum arsa değeri **160.000.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar her ne kadar kat irtifakına konu olsa da taşınmazların proje harici olarak tamamında büyüme mevcuttur. Söz konusu büyümeler için her bir bağımsız bölüme 22.12.2018 tarihli yapı kayıt belgesi düzenlenmiş ve uyumsuzluklar yasal hale getirilmiştir. 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 İskan belgelerinde 5A yapı sınıfında olsa da mahallinde banka şubesi 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	2850,00 TL/m ²	x	0,90	=	~98.900.000-TL

Değer düzeltmesi yapılarak rapora konu 3332 ada 24 parsel Halk GYO mülkiyetindeki taşınmazların yapı değeri **98.900.000,00-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 değerlendirme yapılmıştır.

Arsa Değeri		Yapı Değeri		Arsa + Yapı Değeri Toplamı
160.000.000 TL	+	98.900.000 TL	=	258.900.000,00 TL

Sonuç olarak maliyet yöntemine göre toplamda **258.900.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Mrk: Şehit Erhan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya
 Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
 Hittit Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
 Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000,00TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

A 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 (İndirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

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

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem 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 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, 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 ittifakına 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.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir gelir getirici mülk olmaması sebebiyle değerlendirilmede 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 bu sebeple büyüme alanları dahil edilerek gelir analizi yapılmıştır. Taşınmazların dükkân hacimleri için ortalama kira birim değeri, bodrum ve asma kat alanları zemine indirgenildiğinde 99,20 TL/m² , ofis hacimleri için ise 45 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	PIYASA DEĞERİ ~ (TL)
DÜKKAN HACİMLERİ	8.973,00	99,20	₺890.121,60	₺10.681.459,20	/	0,0760	₺140.545.515,79
OFİS HACİMLERİ	15.019,00	44,34	₺665.942,46	₺7.991.309,52	/	0,0500	₺159.826.190,40
	23.992,00		₺1.556.064,06	₺18.672.768,72		0,0622	₺300.371.706,19

Sonuç olarak, Gelir Yaklaşımı yönteminde kullanılan doğrudan kapitalizasyon methodu neticesinde taşınmazlara **300.370.000,-TL** değer takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya
 Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks:0312 467 00 34 ANKARA
 Vergi Dairesi: 031 054 9389 www.netgd.com.tr
 Tic.Sic.No: 256696-Sermaya:1.200.000,00TL

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ 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 almış toplam alanları üzerinden dükkan ve ofis kira değerleri belirlenmiştir. Taşınmazların mimari projesi üzerinden aylık toplam 1.556.000 TL kira bedeli olacağı öngörülmüştür.

Δ 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 Arsa Alanın Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar , 3332 ada 24 parsel üzerinde yer alan 2 bloktan 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 13859 m2 ofis satılabilir alanı ve 10133 m2 dükkan ticari alanı dikkate alınarak satış rakamları belirlenmiştir. Bölgede satılık arsa emsalleri bulunmamakta olup alınan beyanlar 20.000 TL ile 25.000 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%	Yapı Birim Maliyeti	2.485,00 ₺	Mesken	Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
Arsa Alanı	3949,00	Proje Maliyeti	95.806.690,00 ₺		13859,00	1,000	13.000,00 ₺
TAKS							
KAKS							
Ruhsat Alanı	38554,00						180.167.000,00 ₺
Toplam Ciro				DÜKKAN / TİCARİ	Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
Arsa Sahibine Düşen Değeri					10133,00	1,000	17.000,00 ₺
Proje Süresi							
Proje Riski	8%			İşyeri Toplam Değeri			172.261.000,00 ₺
Finansman Maliyeti	9%			Dükkan Var mı?			EYEV
Arsa Değeri							
Arsa M2 Birim Fiyatı							
Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı							
Müteahhit Maliyet							
Müteahhit Geliri							
Kar /Zarar							
Arsayı Satın Alarak Proje Bedelli							
Müteahhit Karı							
Karlılık Oranı							

*Bölge ticaret potansiyeli ve konumu göre alındığında müteahhitlerin kat karşılığı çalışma oranlarının minimum %50-55 oranında olacağına kanaat getirilmiştir.

** Bölgede yapılan araştırmalarda zemin kat dükkan birim değerleri 30.000 TL ile 35.000 TL/m2 civarındadır. Dükkanların asma kat ve bodrum kat hacim ölçü olduğu kanaatle indirgeme yapılarak değer takdir edilmiştir. Yeni binada katte ofis birim değerleri ise 12.000-15.000 TL/m2 civarındadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mirke: Şahit Ersoy Cad. Çoban Yıldızı SK. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (Pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.nettd.com.tr
r.Sic.No: 256696 Sermaye:1.250.000,00TL

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 değer oluşumu Pazar yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmaz, banka şubesi olarak işletilmesi 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 de değerlendirilmiştir dikkate alınmış olup bu unsurlar neticesinde değer takdiri gerçekleştirilmiştir. 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 kullanımını mevcuttur. Söz konusu kullanımlar için 3194 sayılı imar kanununun geçici 16.maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. 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 ortak alanlar dahil edilerek değerlendirilmiştir.

Taşınmazların mevcut kullanım alanları için yapı kayıt belgelerinin alınmış olması ve tapu tescillerinin yapılması durumunda bu alanlar üzerinden satışa konu olacak olması dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı yöntemi ile bulunan değer nihai değer olarak kabul edilmiştir.

İmar barışı kanununun 2.aşaması olan tapuya tescil işlemi , konu taşınmazlar için yapılması durumunda mülkiyet sınırları ve bağımsız bölüm sayıları değişiklik göstereceğinden bu işlem yapılması akabinde raporun yeniden düzenlenmesi gerek arz etmektedir.

Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç: **313.200.000,-TL**

Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç: **258.900.000, TL**

Gelir İndirgeme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç: **300.370.000,-TL**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

MK: Şehit Eray Coşkun Yolu Sk. No:1/10 Çankaya
Tel:0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tic. Sic. No: 256696 Sermaye:1.200.000,00 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 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 Tasarrufla 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, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fıllı 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 on görüldüğü portföye bulunmalarına da bir engel bulunmamaktadır.

Ayrıca taşınmazın proje harici yapılan büyümeler için yapı kayıt belgesi düzenlenmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) *Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.* " maddesi gereği portföyde bulunmasına 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 şekil, 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 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 olması, mevcutta kullanılan alanları için yapı kayıt belgelerinin alınmış olması göz önüne alınarak değerlemede değer takdiri Pazar yaklaşımı yöntemi esas alınarak takdir edilmiştir.

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

Rakamla; **313.200.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Üç Yüz On Üç Milyon İki Yüz Bin Türk Lirası)**

Taşınmazların tamamının aylık toplam KDV Hariç **1.556.000,00 TL** bedelle kiralanabileceği kanaatine varılmıştır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 369.576.000-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\$:5,7497 TL ve 1€: 6,3234 TL' 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
		

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Mrk: Şehit Erkin Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 457 00 61 (pbx) Faks: 0312 457 00 34 ANKARA
Hitit Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 256696 Sermaye: 1.200.000,00TL