



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 570

Aralık, 2024

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



| | |
|------------------------------------|--|
| Talep Sahibi | Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Düzenleyen | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi | 19.12.2024 |
| Rapor Numarası | Özel 2024-570 |
| Raporun Konusu | Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti |
| Değerleme Konusu ve Kapsamı | İstanbul İli, Kadıköy İlçesi ve Erenköy Mahallesi, 368 Ada 25 numaralı parselde bulunan binada 1, 2, 9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti. |

➤ İş bu rapor, Elli Sekiz (58) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|----|
| YÖNETİCİ ÖZETİ | 5 |
| 1. RAPOR BİLGİLERİ | 6 |
| 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası | 6 |
| 1.2 Değerlemenin Amacı | 6 |
| 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) | 6 |
| 1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası | 6 |
| 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı..... | 6 |
| 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler..... | 6 |
| 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER | 7 |
| 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi | 7 |
| 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi | 7 |
| 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar | 7 |
| 2.4 İşin Kapsamı..... | 7 |
| 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER | 8 |
| 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler | 8 |
| 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları | 9 |
| 3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi | 9 |
| 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul 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..... | 9 |
| 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler | 9 |
| 3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 10 | |
| 3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler | 10 |
| 3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi..... | 10 |
| 3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi..... | 10 |
| 3.10 Eğer belirli bir projeye 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..... | 10 |
| 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi | 11 |
| 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ | 11 |

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

| | | |
|-----|---|----|
| 4.1 | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler | 11 |
| 4.2 | Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri | 12 |
| 4.3 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler | 20 |
| 4.4 | Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri | 20 |
| 4.5 | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler | 20 |
| 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 | 20 |
| 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 | 20 |
| 5. | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ..... | 21 |
| 5.1 | Pazar Yaklaşımı | 23 |
| 5.2 | Maliyet Yaklaşımı | 29 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı | 30 |
| 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 | Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi | 32 |
| 6.3 | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri | 32 |
| 6.4 | Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 32 |
| 6.5 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş | 32 |
| 6.6 | Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi | 32 |
| 6.7 | Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi | 32 |
| 6.8 | Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi | 32 |
| 6.9 | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 33 |
| 7. | SONUÇ | 34 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi | 34 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri | 34 |
| 8. | UYGUNLUK BEYANI..... | 35 |
| 9. | RAPOR EKLERİ | 35 |

YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|---|---|
| <u>Talep Sahibi</u> | Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u> | Özel 2024 - 570 / 19.12.2024 |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u> | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. |
| <u>Taşınmazın Açık Adresi</u> | Caddebostan Mah. Bağdat Caddesi No: 286A, 286B, D: 7 Kadıköy / İstanbul |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u> | İstanbul İli, Kadıköy İlçesi ve Erenköy Mahallesi, 368 Ada 25 numaralı "7 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI" vasıflı ana taşınmazda konumlu, 1, 2, 9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar. |
| <u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u> | Konu taşınmaz değerlendirme tarihi itibari ile banka şubesi olarak kullanılmaktadır. |
| <u>İmar Durumu</u> | Söz konusu taşınmazlar ile ilgili imar durumu bilgileri 3.5 no'lu maddede açıklanmıştır. |
| <u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u> | Değerlemeye konu taşınmazlardan 10 nolu bağımsız bölüm üzerinde "3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır" beyanı bulunmaktadır. Taşınmaz değerlendirme tarihi itibari ile mevcut kullanım durumuna uygun hale getirilmiş, tapuya tescil işlemleri tamamlanmamıştır. Tapu tescil işleminin tamamlanıp, beyanın terkin edilmesi önerilir. |
| <u>Piyasa Değeri (KDV Hariç)</u> | Toplam 258.760.000,00 TL (İkiyüze altmışsekizmilyon yedi yüz altmışbin Türk Lirası) |
| <u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u> | 310.512.000,00-TL |
| <u>Aylık Piyasa Kira Değeri</u> | 722.500,00 TL/Ay |
| <u>Kullanım Alanı</u> | 755 m² |
| <u>Açıklama</u> | Taşınmazlar, yerinde görülmüş, kullanım durumları, yapı kalitesiyle birlikte her kat incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. |
| <u>Raporu Hazırlayanlar</u> | Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 |
| <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u> | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418 |

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış olup 18.12.2024 tarihinde değerlendirme çalışmaları tamamlanmıştır. Rapor tanzimi 19.12.2024 tarihinde Özel 2024-570 rapor numarasıyla tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi ve Erenköy Mahallesi, 368 Ada 25 numaralı parselde bulunan binada 1, 2, 9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.01.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK 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 gayrimenkuller için daha önce 2020 tarih 1248 numaralı, 2021 tarih 768 numaralı, 26.06.2024 tarih, Özel 2024 – 286 rapor numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

Sermaye : 14.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Şirket Adresi : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir / İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermaye : 3.680.000.000,00 TL
Telefon : 0216 600 10 00
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Kadıköy İlçesi ve Erenköy Mahallesi, 368 ada 25 parselde konumlu binada 1, 2, 9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

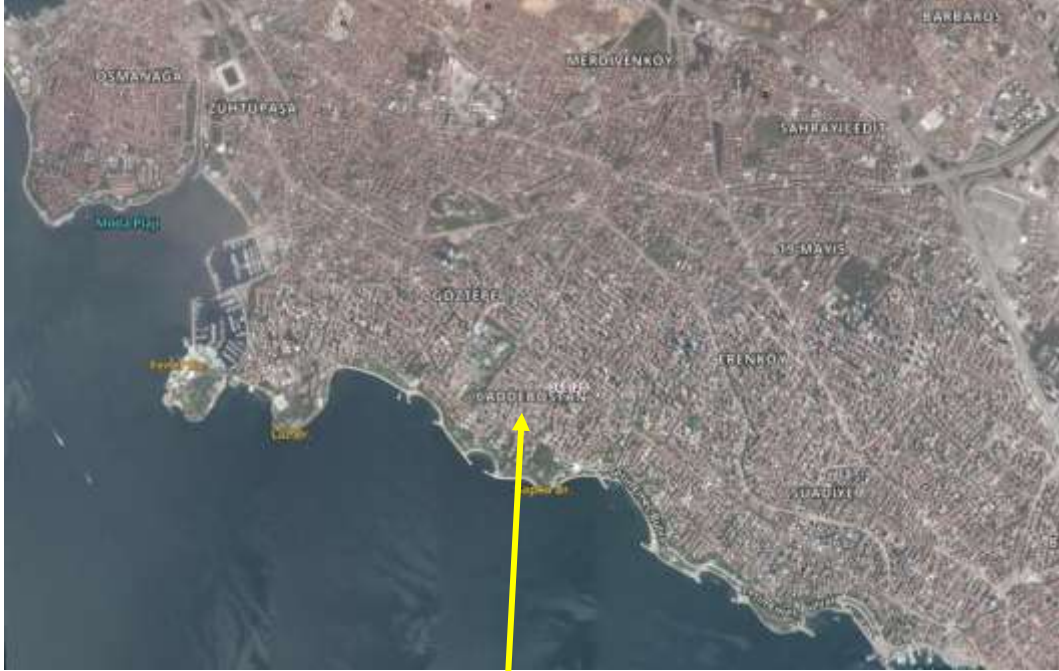
2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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



Koordinatlar: 40.9658 - 29.0647

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

| Tapu Tablosu | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------|---------|---------|-----|--------|----------|--------|-----------------------------|--------|-----------|-----------|-------------|---------|------------|
| No | İl | İlçe | Köy | Ada | Parsel | B.S.No | Kat | Yüzölçümü (m ²) | Veseli | Arsa Payı | CH/Sayfa | Taşınmaz ID | Yevmiye | Tarih |
| 1 | İstanbul | Kadıköy | Erenköy | 388 | 25 | 1 | 1.Kat | 923.06 | Dere | 28/270 | 374/37010 | 109067798 | 14713 | 10.04.2020 |
| 2 | | | | | | 1.Kat | Dere | | 24/270 | 374/37011 | 109067798 | | | |
| 3 | | | | | | 1.Bodrum | Ofis | | 27/270 | 374/37018 | 109067806 | | | |
| 4 | | | | | | Zemin | Dükkan | | 43/270 | 374/37019 | 109067807 | | | |

Malik - Edinme Sebeti: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi - Kat İrtifaki Tesisi

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 01.11.2024 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazların tapu kaydında;

Beyan: KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (08-07-2021 – 31973)(müştereken)

Beyan: Yönetim Planı : 09/04/2020(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (10-04-2020 – 14713) (müştereken)

Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (10-12-2014 – 36147) (Beyan parsel üzerindeki eski yapıya ait olup taşınmazın ilk yapı ruhsatı 2017 yılına aittir.) (müştereken)

Depo: 2.BODRUM KATTA DEPO (10-04-2020- 14713) (müştereken)

Beyan: 3194 Sayılı Kanununun 32 Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır(Şablon: 3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi Gereğince Yapının İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı) (10 nolu taşınmaz üzerinde)

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki ana gayrimenkul için son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır. Bu süreçte gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parsel, (11.5.2006) : (1/1000 Ölçekli) : Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Plan Notları ile Lejand Tadilleri, (21.2.2017) : (1/1000 Ölçekli) : 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında Donatı Alanları Dışında Yençok 15 Kat Sınırlamasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu ve Lejandı Değişikliği, (20.2.2022) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 Onaylı Kadıköy Merkez E-5 (D 100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerine Yağmursuyu ve Gri Su Toplama Tankına İlişkin Plan Notlarının İlavesi, (29.11.2021) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 Onanlı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerinde Yükseklik Sınırlamasına İlişkin Plan Değişikliği, (16.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : Riskli Yapılara İlişkin 11.05.2006 Onaylı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5(D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişiklerine Ait 29.11.2021 Onaylı Plan Notu İlavesine Askı Süresinde Yapılan İtiraz Değerlendirme Planı, (16.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 Onanlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerine Ait Plan Notu Değişikliği kapsamında Ayrık Nizam Ticaret + Konut Alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları; Hmax:5 Kat (18 mt) irtifalı, Taks:0.25, Ön bahçe 10 mt, yan ve arka bahçeler 4 er mt çekme mesafeli şeklindedir. Bina derinliği min. 6 mt dir. Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.

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

Taşınmazın bağlı bulunduğu Kadıköy Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğü'nde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde;

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04.03.2024 tarih, 2064541 sayılı yazısına istinaden yapılan incelemede konu yerde teklif projesine istinaden 1. Bodrum, zemin ve 1. Katların birbirlerine bağlanması amacıyla ilave merdiven imalatının yapıldığı ve sığınak alanlarının büyütüldüğü tespit edilmiş, işgalli olması sebebiyle mühürlenememiştir. Bahsi geçen durum 18.03.2024 tarih, 1972/11582 tutanak ile kayıt altına alınmıştır.

Söz konusu yerin dijital arşiv dosyası ve mahallinde yapılan incelemede, 2.bodrum kattaki imalatların 13/10/2017 tarih 000791-17 sayılı ruhsat eki 21/07/2017 tarih 2017/67601 sayılı mimari projesine uygun olduğu, 1.Bodrum Kat + Zemin Kat + 1.Normal katta bulunan bağımsız bölümler arasına ilave merdivenler yapılarak birleştirildiği ve tek bağımsız bölüm haline getirildiği görülmüş olup ruhsat ve eki mimari projesi hilafında yapılan ilave merdivenler hususunda 18/03/2024 tarih 172/000046 sayılı Yapı Tespit ve İnceleme Tutanağı tanzim edildiği anlaşılmıştır. Bahsi geçen katlardaki diğer imalatların 21/07/2017 tarih 2017/67601 sayılı ruhsat eki onaylı mimari projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

Bahsi geçen aykırılıklarla alakalı yıkım kararı ve para cezası alınmış olsa da işgalli olması sebebiyle yıkım kararı yerine getirilememiş olup, bahsi geçen aykırılıklar 30.09.2024 tarih, 000268-24 nolu tadilat ruhsatı ile yasallığa kavuşturulmuştur. İskan süreci devam etmektedir. Henüz tapuya tescil ettirilmemiştir. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile herhangi bir olumsuz durumu bulunmamaktadır. Taşınmazla alakalı yapılan işlemlerin tapuya tescil ettirilmediği görülmüş olup, tescil ettirilmesi önerilir.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

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

Kadıköy Belediyesinden yapılan incelemelerde söz konusu parsel üzerindeki yapı için hazırlanmış 21.07.2017 tarih 2017/67601 sayılı ve tadilat ruhsatına istinaden hazırlanmış 26.07.2024 tarih, 2024/2187948 sayılı tadilat projesi incelenmiştir. Tadilat projesi 21.07.2017 tarih, 67601 sayılı tasdikli projenin tüm katlarında tadilat, normal katlarda konutların ofise çevrilmesi ile ilgili hazırlanmıştır.

Yeni Yapı Ruhsatı: 13.10.2017 tarih ve 796/17 sayılı, 20.12.2017 tarih 796/17 sayılı

Yapı Kullanım İzin Belgesi: 10.06.2021 tarih 2021/105 sayılı

Tadilat Ruhsatı: 30.09.2024 tarih ve 000268/24 sayılı

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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu ana taşınmazın yapı denetim işlemleri Eğitim Mh., Ahsen Çıkmazı Sk., Erdemler İş Mrk., M Blok, No:2/1, D:9 Kadıköy/İSTANBUL adresinde konumlu KLT Kontrol Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu yapıya ait 26.07.2019 tarih Y2234B7F29F45 sayılı C Sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli, Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan bir şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Kadıköy, eskiden **Kalkedon** (Yunanca: Χαλκηδών, romanize: Halkidon), İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda yer alan ilçelerinden birisidir. Kocaeli Yarımadası'nın güneybatı kesiminde bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeybatıda Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir.

Marmara sahilleri boyunca Haydarpaşa'dan Bostancı'ya dek kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda oldukça uzun bir sahil şeridine (yaklaşık 21 km) sahip olan Kadıköy'de kıyı şeridi ve buna paralel uzanan ana ulaşım güzergahları yerleşme yapısını belirlerken, daha geride yer alan D-100 Karayolu ilçenin kuzey sınırını oluşturur.

Kadıköy'deki yerleşmenin başlangıcını oluşturan tarihsel çekirdek, Haydarpaşa Koyu ile Moda Burnu'nun oluşturduğu alanda yer almaktadır. İlçeye adını veren yerleşme merkezi ve asıl Kadıköy semti kabaca kuzey ve kuzeydoğuda demiryolu, doğuda Kurbağalidere ve Kalamış Koyu, batıda ise Marmara Denizi ve Haydarpaşa Koyu'nun sınırladığı bir alan olarak düşünülebilir. Bugün bu alan Kadıköy Çarşısı, Yeldeğirmeni ve Moda gibi tarihi yerleşme alanlarını da içeren Rasimpaşa, Osmanağa, Caferağa ve İbrahimağa mahallerinden oluşmaktadır.

Kadıköy, ancak 19. yüzyılda sürekli iskan sahası haline gelip İstanbul kentiyle bütünleştiğinden, İstanbul'un diğer tarihi semtlerine nazaran şehir tarihi içinde oldukça genç bir yerleşme olarak kabul edilebilir. Bununla birlikte Anadolu Yakası'nın en eski yerleşim birimlerinden olan Kadıköy, bugün de yakanın en işlek noktası durumundadır. Kadıköy'de Osmanlı döneminden kalma yapılara da rastlanır.

Kadıköy ilçesi kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'un çeşitli semtlerini birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy ilçesinden geçmektedir. 2015 yılında gerçekleştirilen "İstanbul'da Yaşam Kalitesi Araştırması"nda tüm ilçeler arasında 2. sırayı almıştır.

İSTANBUL
Nüfus: 15.655.924

↓ %1,58

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 252.027 azalmıştır.

İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dir.

Bu nüfus, 7.806.787 erkek ve 7.849.137 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %49,86 erkek, %50,14 kadındır.

KADIKÖY
Nüfus: 467.919

Kadıköy nüfusu 2023 yılına göre 467.919.

Bu nüfus, 210.486 erkek ve 257.433 kadından oluşmaktadır.

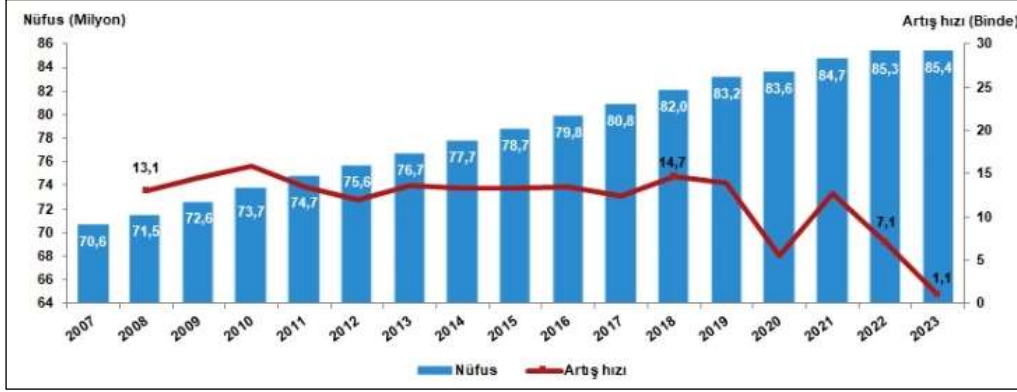
Yüzde olarak ise: %44,98 erkek, %55,02 kadındır.

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

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

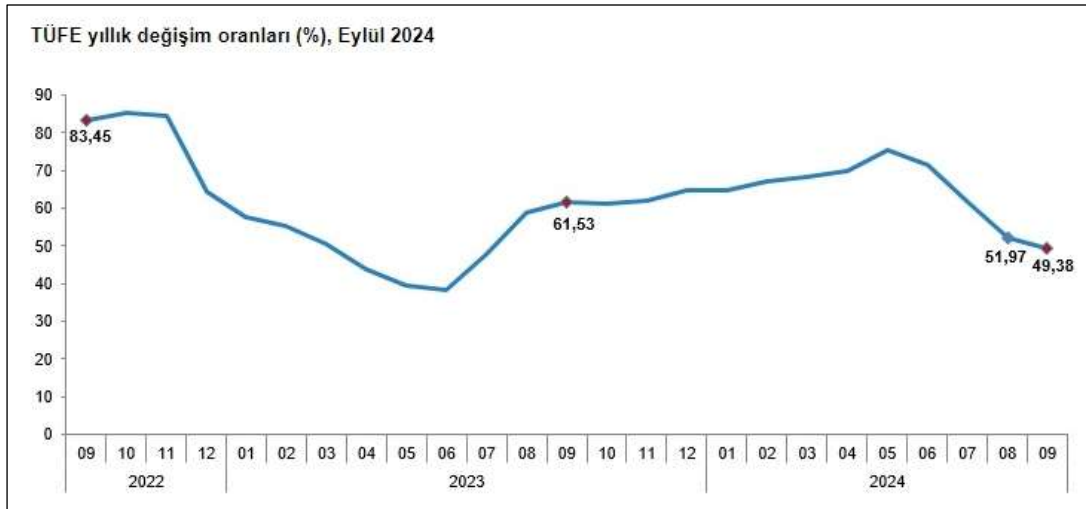
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



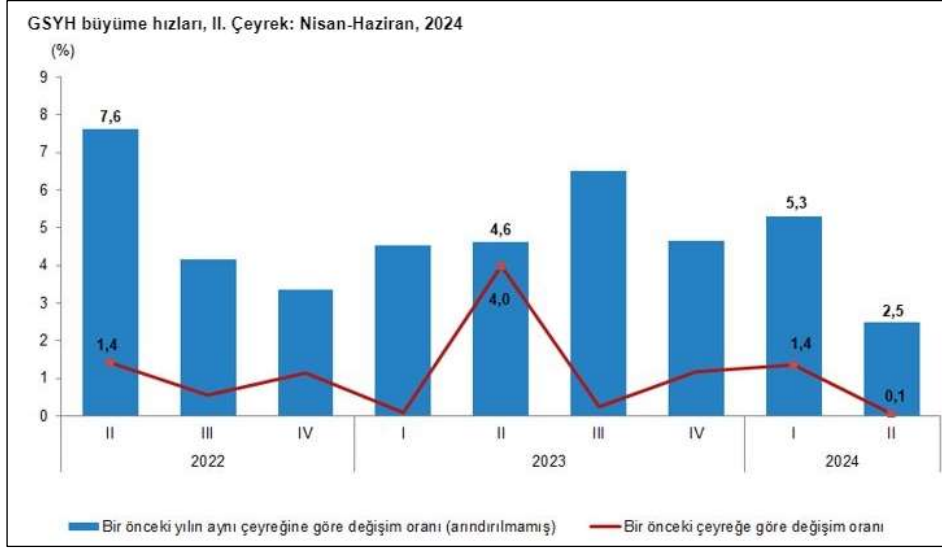
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



ÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre azalan ana grup %0,88 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %14,21 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,22, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,23 ve on iki aylık ortalamalara göre %64,74 olarak gerçekleşti. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Eylül ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 6 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 110 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. (TÜİK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,8 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,6 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,7, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,5 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,04 artarken ithalatı %5,7 azaldı. (TUİK)

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

| Yıl | Çeyrek | GSYH | | | |
|------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------|
| | | Cari fiyatlarla (Milyon TL) | Cari fiyatlarla (Milyon \$) | Zincirlenmiş hacim endeksi | Değişim oranı (%) |
| 2022 | Yıllık | 15 011 776 | 905 814 | 210,9 | 5,5 |
| | I | 2 519 789 | 181 490 | 186,9 | 7,8 |
| | II | 3 424 670 | 219 665 | 201,6 | 7,6 |
| | III | 4 273 138 | 242 416 | 223,8 | 4,1 |
| | IV | 4 794 179 | 262 243 | 231,2 | 3,3 |
| 2023 | Yıllık | 26 545 722 | 1 130 009 | 221,6 | 5,1 |
| | I ⁽¹⁾ | 4 687 492 | 248 416 | 195,3 | 4,5 |
| | II ⁽²⁾ | 5 571 440 | 274 908 | 210,9 | 4,6 |
| | III ⁽³⁾ | 7 759 106 | 298 760 | 238,4 | 6,5 |
| | IV ⁽⁴⁾ | 8 527 683 | 307 925 | 241,9 | 4,6 |
| 2024 | I ⁽¹⁾ | 8 858 091 | 286 728 | 205,7 | 5,3 |
| | II | 9 949 792 | 308 158 | 216,1 | 2,5 |

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

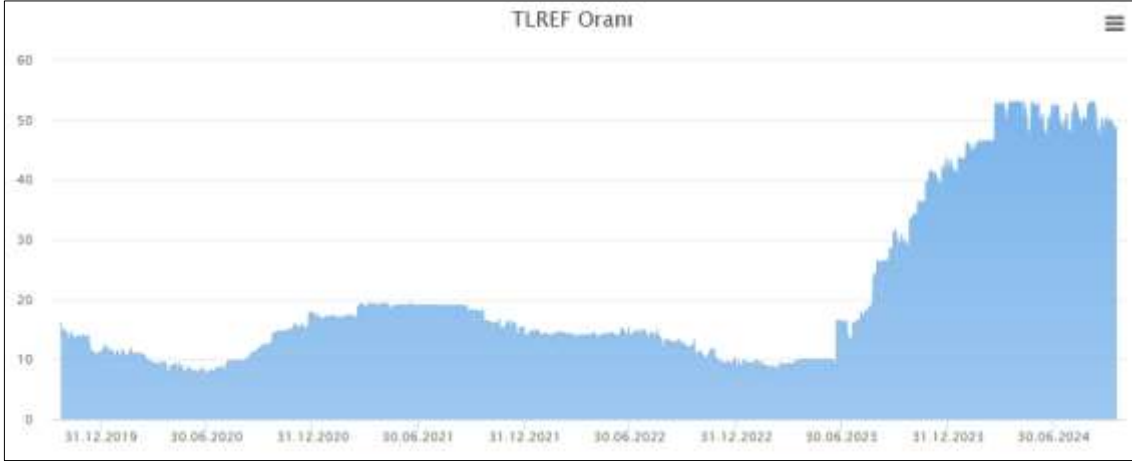
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %33 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %44 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.

(Grafik: Bloomberght.com)



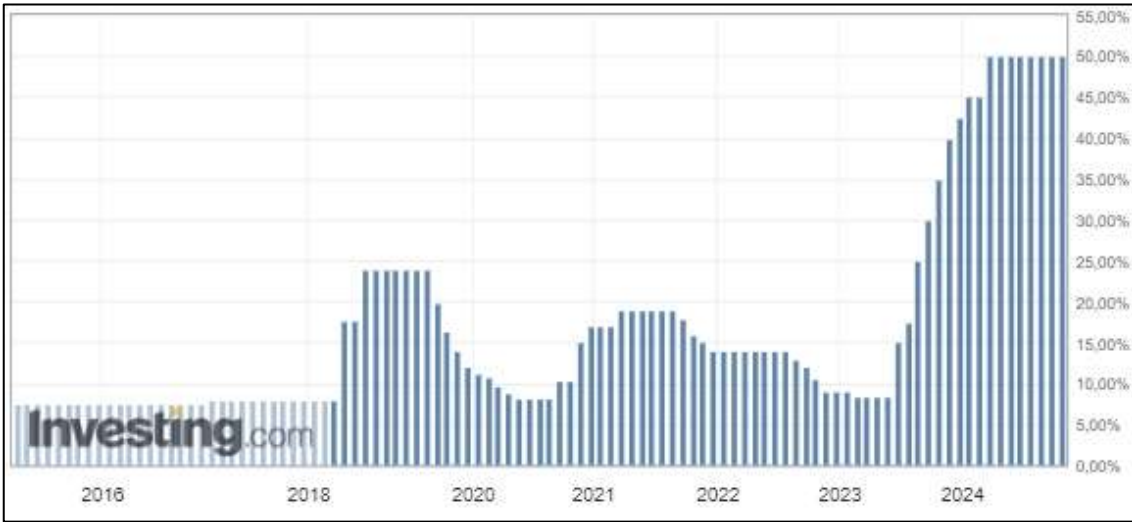
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

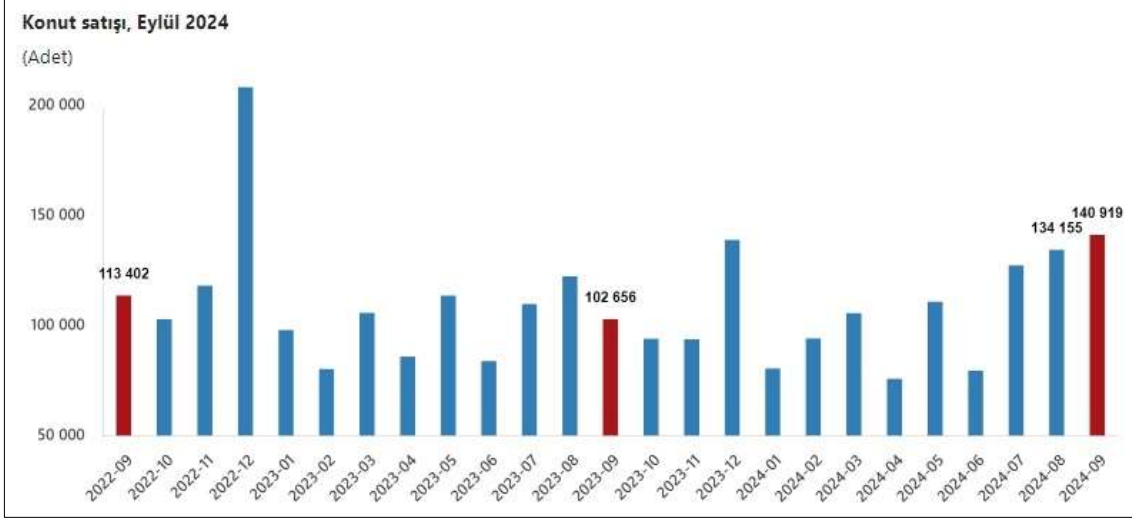
Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibari ile %50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,3 oranında artarak 140 bin 919 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt olarak gerçekleşti. (TÜİK)

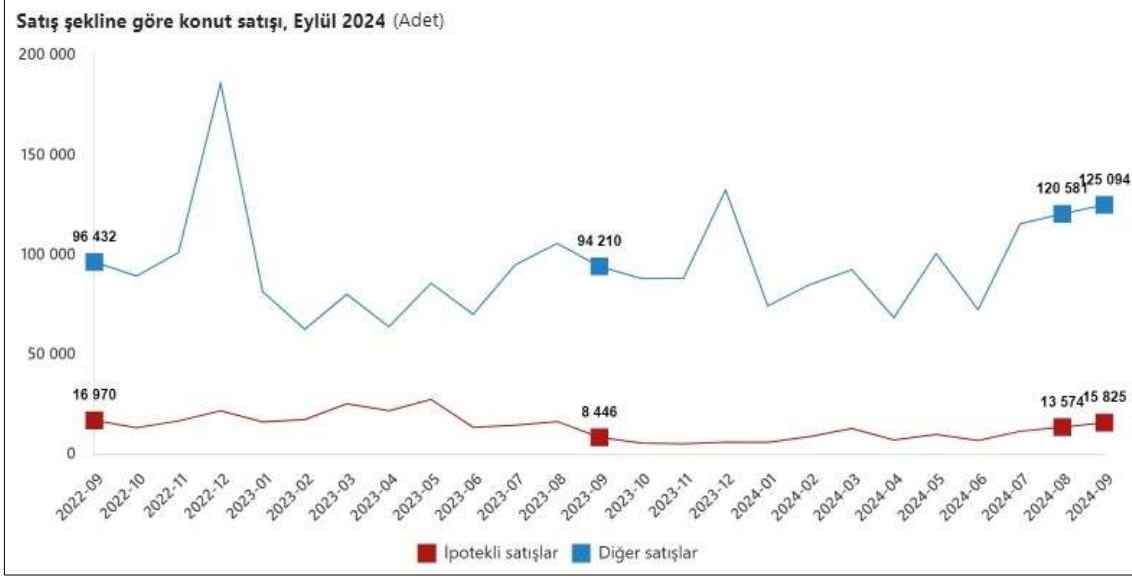


Konut satış sayısı, Eylül 2024

| | Eylül | | | Ocak-Eylül | | |
|---|----------------|----------------|-------------|----------------|----------------|-------------|
| | 2024 | 2023 | Değişim (%) | 2024 | 2023 | Değişim (%) |
| Satış şekline göre toplam satış | 140 919 | 102 656 | 37,3 | 947 236 | 900 074 | 5,2 |
| İpotekli satış | 15 825 | 8 446 | 87,4 | 92 310 | 160 884 | -42,6 |
| Diğer satış | 125 094 | 94 210 | 32,8 | 854 926 | 739 190 | 15,7 |
| Satış durumuna göre toplam satış | 140 919 | 102 656 | 37,3 | 947 236 | 900 074 | 5,2 |
| İlk el satış | 44 858 | 30 488 | 47,1 | 300 879 | 268 597 | 12,0 |
| İkinci el satış | 96 061 | 72 168 | 33,1 | 646 357 | 631 477 | 2,4 |

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artarak 947 bin 236 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %87,4 oranında artarak 15 bin 825 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,6 oranında azalarak 92 bin 310 oldu. Eylül ayında 3 bin 685; Ocak-Eylül döneminde ise 21 bin 702 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,8 oranında artarak 125 bin 94 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,7 oranında artarak 854 bin 926 oldu.

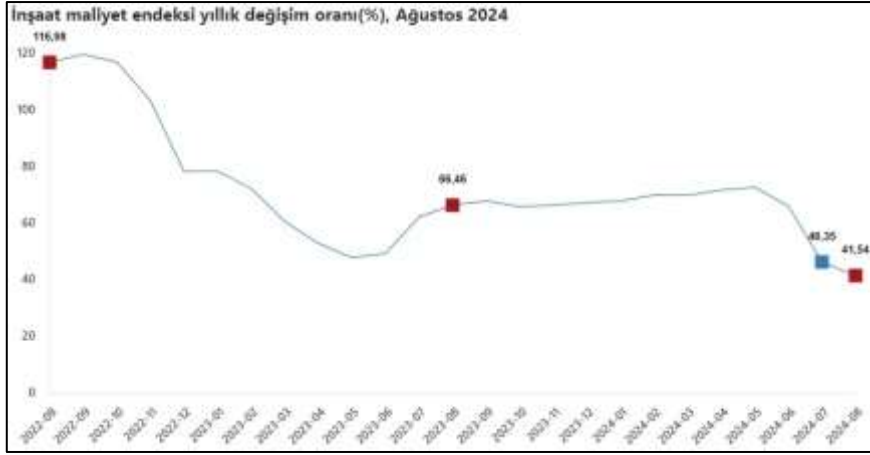
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak 300 bin 879 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında artarak 96 bin 61 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında artarak 646 bin 357 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçümü %30,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m² iken; bunun 14,6 milyon m²'si konut, 6,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 18,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,2 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,18 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,54 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,30 arttı, işçilik endeksi %0,93 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %34,98 arttı, işçilik endeksi %56,86 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,38 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,95 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,65 arttı, işçilik endeksi %0,86 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %37,10 arttı, işçilik endeksi %55,88 arttı. (TÜİK)



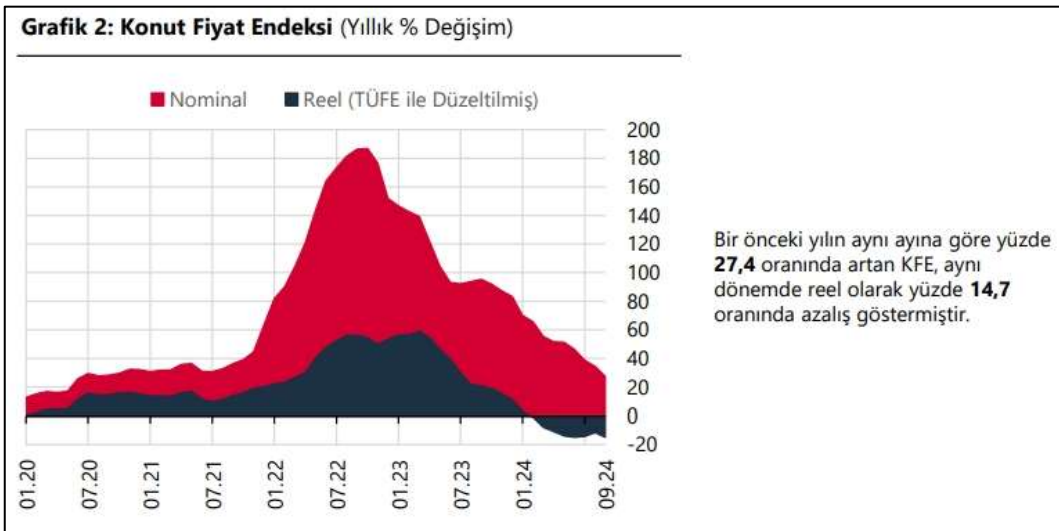
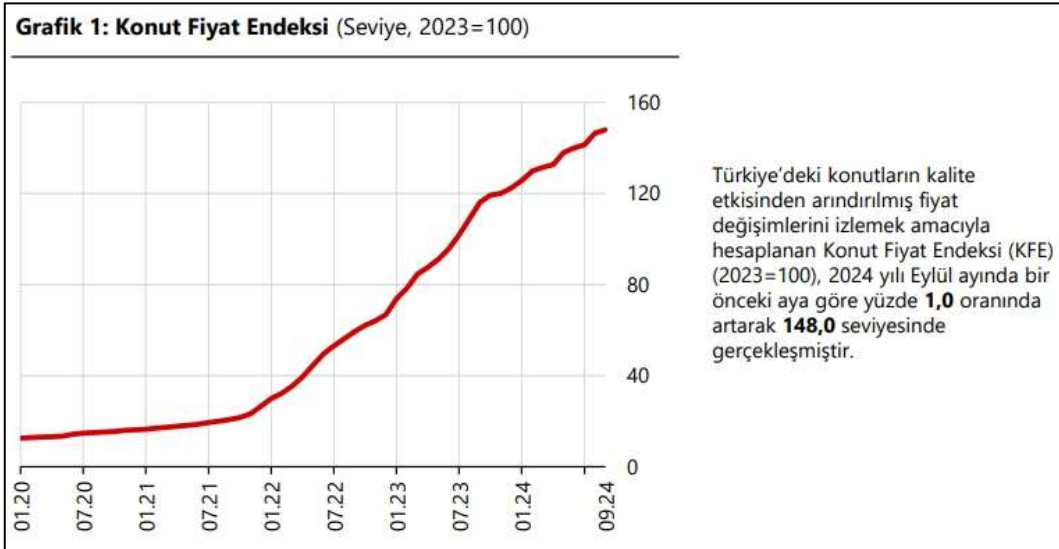
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,52 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,23 arttı, işçilik endeksi %1,20 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %28,83 arttı, işçilik endeksi %60,49 arttı. (TÜİK)



2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

| | TÜRKİYE | İSTANBUL | ANKARA | İZMİR |
|---------------------|---------|----------|--------|-------|
| Konut Fiyat Endeksi | 148,0 | 139,4 | 153,7 | 142,5 |
| Yıllık Değişim | %27,4 | %23,4 | %30,4 | %23,1 |
| Aylık Değişim | %1,0 | %1,2 | %2,2 | %0,8 |



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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmazların bulunduğu 368 Ada 25 Parsel numaralı ana taşınmaz 923.06 m² alanlı, geometrik olarak amorf, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Belediye projesine göre parsel üzerindeki yapı 2 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 7 katlıdır. Belediye projesine göre yapının 2.bodrum katında otopark ve depolar, 1.bodrum, zemin ve 1. katında 7 bağımsız bölüm numaralı "1. Bodrum Kat ve 1. Kata Piyesi Olan Dükkan(Banka)", 2, 3 ve 4. Katlarında ise 2'şer ofis bulunmakta olup, ana taşınmazda toplam 7 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın merdiven, hol zemini mermer ve granit kaplama olup duvarları alçı sıva üzeri plastik boyadır. Bina dış cepheleri alüminyum giydirme cephe kaplamalıdır. Söz konusu taşınmazların bulunduğu binaya giriş 1.bodrum kattan ve kuzeybatı cepheden sağlanmaktadır. Bina giriş kapısı camlı demir kapıdır. Açık otopark bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu binada onaylı projesine göre ve yerinde 1 adet asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Taşınmaz

Konu taşınmaz 1. Bodrum, zemin, 1. Katlarda konumlandırılmıştır. Belediye projesine göre ana taşınmazın 2. Bodrum katında 2 adet 7,50 m², 1 adet 11,60 m² alanlı olmak üzere toplam 3 adet depo bulunmaktadır. Taşınmazın depo alanı toplamda ~27 m²'dir. Taşınmazın 1. Bodrum katı toplamda 200 m² alanda banka, sistem odası, dükkan hacimlerinden, zemin katı 300 m² alanda kasa odası, ana kasa, mutfak, 2 wc dükkan hacimlerinden, 1. Katı ise 300 m² alanda dükkan, 2 balkon, engelli wc hacimlerinden oluşmaktadır.

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

Konu taşınmazın değerlendirme tarihi itibarı ile ruhsata aykırı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın konumlu ana taşınmazda yapılan değişikliklerle alakalı tadilat ruhsatı alınmış, tapuya tescil ettirilmemiştir.

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan ana gayrimenkul Halkbank Kadıköy Şubesi olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

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

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

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

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde 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 *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Satılık Dükkan Emsalleri

Emsal 1 [Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 280m² kullanım alanına sahip dükkan 160.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 533 648 19 50

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 172m² kullanım alanına sahip dükkan 98.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 535 388 68 19

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 140m² kullanım alanına sahip dükkan 83.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 532 286 00 69

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 135m² kullanım alanına sahip dükkan 75.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 532 497 70 45

Emsal 5 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 110m² kullanım alanına sahip dükkan 65.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 532 732 31 24

| EMSA DÜZELTME TABLOSU (Satılık Dükkan) | | | | | |
|--|--------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| İçerik | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 | Emsal 5 |
| Brüt alanı (m ²) | 280,00m ² | 172,00m ² | 140,00m ² | 135,00m ² | 110,00m ² |
| Satış fiyatı | ₺160.000.000,00 | ₺98.500.000,00 | ₺83.000.000,00 | ₺75.000.000,00 | ₺65.000.000,00 |
| m ² birim fiyatı | ₺571.428,57 | ₺572.674,42 | ₺592.857,14 | ₺555.555,56 | ₺590.909,09 |
| Pazarlık | 5% - | 5% - | 5% - | 5% - | 5% - |
| İndirgenmiş birim fiyat | ₺542.857,14 | ₺544.040,70 | ₺563.214,29 | ₺527.777,78 | ₺561.363,64 |
| Ortalama Birim fiyat | 547.851TL/m² | | | | |



Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili bölgede yapılan satılık dükkan emsal incelemesinde edinilen kanaate göre -%5 pazarlık şerhifesi uygulanmıştır. Emsal taşınmazlar zemin kat alanlı dükkanlardır.

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

Kiralık Dükkan Emsalleri

Emsal 6 [Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 318m² kullanım alanına sahip dükkan 485.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 532 243 28 66

Emsal 7 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 215m² kullanım alanına sahip dükkan 350.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 532 574 65 73

Emsal 8 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 170m² kullanım alanına sahip dükkan 300.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 538 356 41 71

Emsal 9 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 120m² kullanım alanına sahip dükkan 215.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 532 243 28 66

Emsal 10 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 75m² kullanım alanına sahip dükkan 160.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 532 243 28 66

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Kiralık Dükkan) | | | | | |
|---|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| İçerik | Emsal 6 | Emsal 7 | Emsal 8 | Emsal 9 | Emsal 10 |
| Brüt alanı (m ²) | 318,00m ² | 215,00m ² | 170,00m ² | 120,00m ² | 75,00m ² |
| Satış fiyatı | ₺485.000,00 | ₺350.000,00 | ₺300.000,00 | ₺215.000,00 | ₺160.000,00 |
| m ² birim fiyatı | ₺1.525,16 | ₺1.627,91 | ₺1.764,71 | ₺1.791,67 | ₺2.133,33 |
| Pazarlık | 5% - | 5% - | 5% - | 5% - | 5% - |
| İndirgenmiş birim fiyat | ₺1.448,90 | ₺1.546,51 | ₺1.676,47 | ₺1.702,08 | ₺2.026,67 |
| Ortalama Birim fiyat | 1.680TL/m ² | | | | |



Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili bölgede yapılan kiralık dükkan emsal incelemesinde edinilen kanaate göre -%5 oranında pazarlık eklenmiştir. E: 7, E: 9 ve E: 10 aynı binada konumludur.

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

Satılık Ofis/Daire Emsalleri

Emsal 6 [Satılık Ofis/Daire] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 110m² kullanım alanına sahip Ofis/Daire 28.500.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 532 243 28 66

Emsal 7 [Satılık Ofis/Daire]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 130m² kullanım alanına sahip Ofis/Daire 35.000.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 532 574 65 73

Emsal 8 [Satılık Ofis/Daire]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 85m² kullanım alanına sahip Ofis/Daire 22.500.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 538 356 41 71

Emsal 9 [Satılık Ofis/Daire]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 90m² kullanım alanına sahip Ofis/Daire 23.950.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 532 243 28 66

Emsal 10 [Satılık Ofis/Daire]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 60m² kullanım alanına sahip Ofis/Daire 17.000.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 532 243 28 66

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Satılık Ofis/Daire) | | | | | |
|---|--------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| İçerik | Emsal 6 | Emsal 7 | Emsal 8 | Emsal 9 | Emsal 10 |
| Brüt alanı (m ²) | 110,00m ² | 130,00m ² | 85,00m ² | 90,00m ² | 60,00m ² |
| Satış fiyatı | ₺28.500.000,00 | ₺35.000.000,00 | ₺22.500.000,00 | ₺23.950.000,00 | ₺17.000.000,00 |
| m ² birim fiyatı | ₺259.090,91 | ₺269.230,77 | ₺264.705,88 | ₺266.111,11 | ₺283.333,33 |
| Pazarlık | 5% - | 5% - | 5% - | 5% - | 5% - |
| İndirgenmiş birim fiyat | ₺246.136,36 | ₺255.769,23 | ₺251.470,59 | ₺252.805,56 | ₺269.166,67 |
| Ortalama Birim fiyat | 255.070TL/m ² | | | | |



Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili bölgede yapılan Satılık Ofis/Daire emsal incelemesinde edinilen kanaate göre -%5 oranında pazarlık eklenmiştir.

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

Kiralık Ofis/Daire Emsalleri

Emsal 11 [Kiralık Ofis/Daire]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 170m² kullanım alanına sahip ofis/daire 130.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 532 243 28 66

Emsal 12 [Kiralık Ofis/Daire]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 144m² kullanım alanına sahip ofis/daire 110.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 532 574 65 73

Emsal 13 [Kiralık Ofis/Daire]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 100m² kullanım alanına sahip ofis/daire 70.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 538 356 41 71

Emsal 14 [Kiralık Ofis/Daire]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 90m² kullanım alanına sahip ofis/daire 65.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 532 243 28 66

Emsal 15 [Kiralık Ofis/Daire]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 75m² kullanım alanına sahip ofis/daire 55.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 532 243 28 66

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Kiralık Daire/Ofis) | | | | | | | | | | |
|---|----------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|---------------------|---|---------------------|---|
| İçerik | Emsal 11 | | Emsal 12 | | Emsal 13 | | Emsal 14 | | Emsal 15 | |
| Brüt alanı (m ²) | 170,00m ² | | 144,00m ² | | 100,00m ² | | 90,00m ² | | 75,00m ² | |
| Satış fiyatı | ₺130.000,00 | | ₺110.000,00 | | ₺70.000,00 | | ₺65.000,00 | | ₺55.000,00 | |
| m ² birim fiyatı | ₺764,71 | | ₺763,89 | | ₺700,00 | | ₺722,22 | | ₺733,33 | |
| Pazarlık | 5% | - | 5% | - | 5% | - | 5% | - | 5% | - |
| İndirgenmiş birim fiyat | ₺726,47 | | ₺725,69 | | ₺665,00 | | ₺686,11 | | ₺696,67 | |
| Ortalama Birim fiyat | 700TL/m ² | | | | | | | | | |



Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili bölgede yapılan Kiralık Ofis/Daire emsal incelemesinde edinilen kanaate göre -%5 oranında pazarlık eklenmiştir.

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

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



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

Değerleme konusu taşınmazların niteliği, kullanım alanı, bulunduğu lokasyon, ticari kabiliyeti ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer konumda emsal olabilecek satılık ve kiralık taşınmazlar incelenmiştir. Raporu konu taşınmazların mevcut durumu, kullanım alanı, yapı kalitesi ve bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurularak birim değer takdir edilmiştir.

Bölgede mülk sahipleri ve emlakçılar ile yapılan görüşmede taşınmazlarda genelde pazarlık payının %5 aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

Krokide emsal konumları işaretlenmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazlar ile ilgili her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki şerefiye düzeltmeleri ışığında dükkan vasıflı taşınmazların birim değeri 547.851 TL/m² olarak, ofis/Daire vasıflı taşınmazların birim değeri 255.070 TL/m² olarak takdir edilmiştir. Bodrum kat Ofis/Daire Değerinin yaklaşık %10-15 daha düşüğü kabul edilmiştir. Taşınmazların konumu ve buldukları kat tabloda şerefiye olarak verilmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemine göre değer detayı şu şekildedir;

| Kat | B.B.No | Kullanım Alanı (m ²) | Birim Değer (TL/m ²) | Nihai Değeri (TL) |
|---------------------|--------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| 1.Normal Kat | 1 | 155 | ₺255.070,00 | ₺39.536.000,00 |
| 1.Normal Kat | 2 | 150 | ₺255.070,00 | ₺38.261.000,00 |
| 1.Bodrum Kat | 9 | 200 | ₺220.000,00 | ₺44.000.000,00 |
| Zemin Kat | 10 | 250 | ₺547.851,00 | ₺136.963.000,00 |
| Toplam Değer | | | | ₺258.760.000,00 |

Pazar yaklaşımı sonucunda taşınmazların mevcut toplam piyasa değeri (K.D.V hariç) **~258.760.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

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

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

Taşınmazların niteliği dikkate alınarak arsa değerinin tespitine yönelik herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

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

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm niteliği kazanmış bir gayrimenkul olması nedeni ile yapı değeri tespiti yapılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliği kazanmış bir gayrimenkul olup maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

Değerleme konusu 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 benzer dükkanlar ise 25 yıl olarak belirlenmiş bu doğrultuda kapitalizasyon oranı 0,040 (%4) olarak belirlenmiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmaz için ön görülen kira değeri doğrultusunda yaklaşık 25 yılda geri dönüş sağladığı görülmektedir.

| Kat | B.B.N o | Kullanım Alanı (m ²) | Birim Kira Değeri (TL/m ²) | Aylık Kira Değeri (TL) | Yıllık Kira Değeri (TL) | Kapitalizasyon Oranı | Nihai Değeri (TL) |
|--------------|---------|----------------------------------|--|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| 1.Normal Kat | 1 | 155 | ₺700,00 | ₺108.500,00 | ₺1.302.000,00 | 0,04 | ₺32.550.000,00 |
| 1.Normal Kat | 2 | 150 | ₺700,00 | ₺105.000,00 | ₺1.260.000,00 | 0,04 | ₺31.500.000,00 |
| 1.Bodrum Kat | 9 | 200 | ₺445,00 | ₺89.000,00 | ₺1.068.000,00 | 0,04 | ₺26.700.000,00 |
| Zemin Kat | 10 | 250 | ₺1.680,00 | ₺420.000,00 | ₺5.040.000,00 | 0,04 | ₺126.000.000,00 |
| Toplam Değer | | | | ₺722.500,00 | | | ₺216.750.000,00 |

Sonuç olarak gelir yaklaşımına göre söz konusu taşınmaz için kira değeri tespit edilmiş ve piyasa değeri için düzeltilmiş olarak aylık **722.500,00 TL**, satış değeri olarak ise **~ 216.750.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Kira değer detayı şu şekildedir;

| Kat | B.B.N o | Kullanım Alanı (m ²) | Birim Kira Değeri (TL/m ²) | Aylık Kira Değeri (TL) |
|--------------|---------|----------------------------------|--|------------------------|
| 1.Normal Kat | 1 | 155 | ₺700,00 | ₺108.500,00 |
| 1.Normal Kat | 2 | 150 | ₺700,00 | ₺105.000,00 |
| 1.Bodrum Kat | 9 | 200 | ₺445,00 | ₺89.000,00 |
| Zemin Kat | 10 | 250 | ₺1.680,00 | ₺420.000,00 |
| Toplam Değer | | | | ₺722.500,00 |

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

Değerlemeye konu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışması taşınmazın mevcut durum değerinin tespiti için yapılmış olup herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazın mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olduğuna kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmediği görülmüştür.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerlemeye konu taşınmaz halihazırda bağımsız bölüm niteliği kazanmış işyeridir. Taşınmaz için raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı başlıkları altında ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Bu yaklaşımlar neticesinde elde edilen sonuçların uyumlu olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımı başlığı altında yeterli sayıda emsal taşınmaza ulaşılmış olup pazar yaklaşımı ile elde edilen sonuç nihai değer olarak esas alınmıştır.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Taşınmazın bakımlı olması
- Cadde cephesinin geniş olması

Δ Olumsuz Özellikler

- Piyasalardaki durgunluk

Δ Fırsatlar

- Bölgenin ticari bakımdan en hareketli noktalarından biri üzerinde yer alması

Δ Tehditler

- Gayrimenkul sektöründe yaşanan durağanlığın devam etme olasılığı

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

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

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

Konu taşınmazla alakalı yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup, tapu tescilinin yapılmamış olması sebebiyle süreç tamamlanmamıştır. Tapuya tescil edilmesi önerilir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazların takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir. Söz konusu takyidatlar taşınmaz ile ilgili herhangi bir kısıtlılık oluşturmamaktadır.

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

Konu taşınmazın konumlandığı binanın mevcut kullanımı ile alakalı yasal süreç kısmen tamamlanmış olsa da tapu tescili yapılmamıştır. Bu durum taşınmazın devrine engel değildir.

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

Değerleme konusu arsa veya arazi değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili herhangi bir üst hakkı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) ve (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olmakla birlikte, tapu tescili yapılmamıştır. Tapuya tescil işleminin yapılması durumunda portföye dahil edilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır. Yasal süreçler devam etmektedir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş talebi üzerine.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi ve Erenköy Mahallesi, 368 Ada 25 numaralı parselde bulunan binada 1, 2, 9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **258.760.000,00** ve Yazıyla **ikiyüzellisekizmilyonyediüyüztümüşbin Türk Lirası dir.**

Taşınmaza **722.500,00 TL/Ay** kira değeri takdir edilmiştir.

%20 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 310.512.000,00-TL dir.

- Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru 1\$:34,9529 TL*

| | | |
|---|---|--|
| Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340 | Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622 | Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418 |
| | | |

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapular,

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYDI

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