

**İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, KARTALTEPE MAHALLESİ,  
115 ADA 174 PARSEL “KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI” ANA TAŞINMAZIN  
DEĞERLEME RAPORU**



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

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



## İÇİNDEKİLER

1.	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI.....	6
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	7
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	7
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	7
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	8
4.	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ .....	9
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ .....	9
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	9
5.	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	9
5.1	İMAR BİLGİLERİ.....	9
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ .....	10
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA .....	11
6.	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ .....	11
7.	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR .....	11
8.	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	12
9.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	12
10.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
10.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? .....	12
10.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
10.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	13
10.5	YASAL KISITLAMALAR.....	13
10.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME .....	13
11.	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME.....	13
12.	SONUÇ GÖRÜŞ.....	13
13.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	14
14.	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER .....	14
14.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	14
14.2	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	15
15.	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	17

13.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	17
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU .....	17
14	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	18
14.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ .....	18
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	18
14.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	18
15	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	19
15.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	19
15.2	MALİYET YÖNTEMİ .....	19
15.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....	20
15.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	20
15.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	20
15.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	20
15.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI .....	41
16	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....	44
17	EKSPERİN KANAATI .....	44
18	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI.....	44
19	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	45
20	DEĞERLEME VE SONUÇ.....	46
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	46
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	46

**YÖNETİCİ ÖZETİ:**

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
<b>TALEP TARİHİ</b>	13.05.2024
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	25.01.2024
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	16.12.2024
<b>RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO</b>	19.12.2024 2024 – HALK GYO – 28
<b>RAPORUN KONUSU</b>	İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada 174 numaralı “KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI” niteliğindeki ana taşınmazın değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
<b>BİNA ADI</b>	Ataköy Binası
<b>GAYRİMENKULLERİN MALİKİ</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parselin, 20.04.2011 onay tarihli ve 20.04.2011 tasdik tarihli mevcut 1/1000 ölçekli Ataköy Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret alanlarında konumlu olup, Blok Nizam, hmax:9,50m imar koşullarına sahiptir.
<b>ARSA YÜLÖÇÜMÜ</b>	515 m <sup>2</sup>
<b>BİNA KAPALI ALANI</b>	1.358 m <sup>2</sup>
<b>KİRA DEĞERİ</b>	456.000.-TL
<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 19.12.2024 TARİHLİ (KDV HARİÇ) TOPLAM DEĞER</b>	176.000.000.-TL (Yüzyetmişaltımilyon-Türk lirası)
<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 19.12.2024 TARİHLİ (KDV DAHİL) TOPLAM DEĞER</b>	211.200.000-TL (İkiyüzonbirmilyonikiyüzbin -Türk lirası)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	Emine Merve SONGÜLER (SPK Lisans No: 404973)
<b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	Uygar ZAİM (SPK Lisans No:404959 )
<b>ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

## 1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 6.500.000-TL

Ticaret Sicil 372903

Telefon 0 312 442 9 444

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

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

No:13-14-15-16 Çankaya /ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

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

### 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H 34746 Ataşehir / İstanbul

Şirket Amacı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, Türkiye ekonomisi için değer yaratmak, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına 18.10.2010 tarihinde faaliyete geçmiştir.

Sermayesi: : 3.680.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

### 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada 174 parsel numaralı "KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI" niteliğindeki ana taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

#### 1.4 RAPORUN KAPSAMI

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

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

**Raporun Tarihi ve Numarası** : 26.12.2022– OZL-1713

##### **Raporu Hazırlayanların**

##### **Ad ve Soyadları**

: Davut Koç (Spk Lisans No: 406948)

: Uygur ZAIM (SPK Lisans No: 404959)

##### **Sorumlu Değerleme Uzmanının**

##### **Adı ve Soyadı**

:Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

##### **Rapor Değeri**

: 60.400.000.-TL

##### **Raporun Tarihi ve Numarası**

: 10.11.2023– HALK GYO 19

##### **Raporu Hazırlayanların**

##### **Ad ve Soyadları**

: Davut Koç (Spk Lisans No: 406948)

: Uygur ZAIM (SPK Lisans No: 404959)

##### **Sorumlu Değerleme Uzmanının**

##### **Adı ve Soyadı**

:Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

##### **Rapor Değeri**

: 102.690.000.-TL

##### **Raporun Tarihi ve Numarası**

: 26.06.2024– HALK GYO 12

##### **Raporu Hazırlayanların**

##### **Ad ve Soyadları**

: Emine Merve SONGÜLER (Spk Lisans No: 404973)

: Uygur ZAIM (SPK Lisans No: 404959)

##### **Sorumlu Değerleme Uzmanının**

##### **Adı ve Soyadı**

:Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

##### **Rapor Değeri**

: 140.000.000.-TL

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

**Raporun Tarihi ve Numarası**

: 19.12.2024 – 2024-HALK GYO-28

**Raporu Hazırlayanların**

**Ad ve Soyadları**

: Emine Merve SONGÜLER (Spk Lisans No: 404973)

: Uygur ZAİM (Spk Lisans No: 404959)

**Sorumlu Değerleme Uzmanının**

**Adı ve Soyadı**

:Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

**Değerleme Tarihi**

: Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 16.12.2024 tarihinde tamamlanmıştır.

**Dayanak Sözleşmesinin**

**Tarihi ve Numarası**

:25.01.2024

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

## 3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

**Pazar Değeri;** Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa

faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

### 3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki husuları teyit ederiz.

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.



#### 4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

##### 4.1 GAYRİMENKULÜN TAPUBİLGİLERİ

<b>İl</b>	İSTANBUL	<b>Mevkii</b>	İSTASYON CADDESİ
<b>İlçe</b>	BAKIRKÖY	<b>Pafta</b>	-
<b>Bucak</b>	-	<b>Ada</b>	115
<b>Mahalle</b>	KARTALTEPE	<b>Parsel</b>	174
<b>Sokak</b>	-	<b>Yüzölçümü</b>	515 m <sup>2</sup>
<b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>	-	<b>Blok ve Bağımsız Bölüm No</b>	-
<b>Malik</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	<b>Ana Taşınmaz Niteliği</b>	KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

##### 4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Ataköy 3-4-11 Mahallesi, Dr. Remzi Kazancıgil Caddesi, Halkbank Binası, No: 10  
Bakırköy/İstanbul (Uavt: 1478239922)

#### 5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

##### 5.1 İMAR BİLGİLERİ

<b>PLAN ÖLÇEĞİ</b>	1/1.000		
<b>BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE</b>	Bakırköy Belediyesi	<b>İMAR PLANI ONAY TARİHİ</b>	20.04.2011
<b>TAKS</b>	-	<b>YÜKSEKLİK (H)</b>	9,50
<b>KAKS</b>	-	<b>EMSAL</b>	-
<b>ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)</b>	-	-	-
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Blok		
<b>LEJANT</b>	Ticaret Alanı	<b>İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO</b>	-
<b>PARSELİN TERKLERİ</b>	-		
<b>KISITLAMALAR</b>	Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parselin, 20.04.2011 onay tarihli ve 20.04.2011 tasdik tarihli mevcut 1/1000 ölçekli Ataköy Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret alanlarında konumlu olup, Blok Nizam, hmax:9,50m imar koşullarına sahiptir.		

## 5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

<b>ONAYLI PROJE TARİH VE NO</b>	Web Tapu Sisteminde ana taşınmaza ait proje bulunmamakta ve Bakırköy Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış 23.11.1972 tarih 64 sayılı Mimari Projesi mevcuttur.
<b>RUHSAT TARİH VE NO</b>	07.11.1972 tarih ve 6266 sayılı yapı ruhsatı (bilgi iskan belgesi üzerinden alınmıştır.)
<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO</b>	18.02.1975 tarih ve 770 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi. Yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 3 kat, toplam kat sayısı 4 kat, 3/B yapı grubundadır.
<b>GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	<p>Parsel üzerindeki yapı ana taşınmaz vasfında, kat irtifakı kurulmamıştır. Bina bir bütün olarak Halkbank tarafından kullanılmaktadır.</p> <p><b>Bodrum katında</b> projesine göre 400 m2 alanlı kazan dairesi, kasa, arşiv, wc, mutfak hacimlerinden oluşmakta,</p> <p><b>Zemin katında</b> projesine göre yaklaşık brüt 355 m2 alanlı, bina girişi(doğu) ve servis, ofis hacimlerinden oluşmakta,</p> <p><b>1. normal katında</b> projesine göre yaklaşık brüt 441 m2 alanlı ofis ve wc kullanımları bulunmakta,</p> <p><b>Çekme katında</b> projesine göre yaklaşık brüt 162 m2 ofis alanları arşiv ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın toplam yasal ve mevcut alanlar toplamı 1358 m2 olarak tespit edilmiştir.</p> <p>Yerinde yapılan incelemede iskanlı binanın tamamının banka binası olarak birlikte kullanıldığı, ana taşınmazın iç hacimlerinde bölümlendirmeler yapıldığı, planlamada değişiklikler yapıldığı tespit edilmiştir.</p>
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Parsel üzerindeki yapı ana taşınmaz vasfındadır, kat irtifakı kurulmamıştır
<b>ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI</b>	Konu mülklerin yer aldığı parselin doğruluğu Bakırköy Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
<b>YIKIM KARARI BİLGİSİ</b>	Bakırköy Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemede, imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz tutanak, ruhsat iptali veya yıkım kararına rastlanılmamıştır.
<b>YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ</b>	Parsel üzerinde yer alan yapı "Yapı Denetim Kanunu" öncesi inşa edilmiştir.
<b>GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ</b>	Konu mülke ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.
<b>EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN</b>	-

**MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ**

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

Şişli Belediyesi'nden tarafımıza verilen dijital imar dosyasında herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı görülmüştür.

## 6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

### YAPI CİNSİ

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

### MEVCUT TESİSATLAR

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

### ISITMA SİSTEMLERİ

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

### YAPI NİZAMI

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

### GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

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

### İŞÇİLİK VE MALZEME

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

### SOSYAL DONATI ALANLARI

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

### YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
3B	47	Bodrum, zemin kat, 1 normal kat, Çekme Kat (4 Kat)	Ana Taşınmaz	1. Derece

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

Taşınmazların konumu, Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yer alan imar paftasından ve TKGM parsel sorgu uygulaması üzerinden teyit edilmiştir. Ana gayrimenkulde;

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz 515 m2 alanlı, 115 ada 174 parsel

üzerinde olup, bodrum, zemin kat, 1 normal kat, Çekme Kat'lı olmak üzere, 3B yapı grubunda, betonarme yapı tarzında, blok nizam 4 kattan oluşmaktadır. Parsel üzerindeki yapı ana taşınmaz vasfında, kat irtifakı kurulmamıştır. Bina bir bütün olarak Halkbank tarafından kullanılmaktadır.

Bodrum katında projesine göre 400 m2 alanlı kazan dairesi, kasa, arşiv, wc, mutfak hacimlerinden oluşmakta,

Zemin katında projesine göre yaklaşık brüt 355 m2 alanlı, bina girişi(doğu) ve servis, ofis hacimlerinden oluşmakta,

1. normal katında projesine göre yaklaşık brüt 441 m2 alanlı ofis ve wc kullanımları bulunmakta,

Çekme katında projesine göre yaklaşık brüt 162 m2 ofis alanları arşiv ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın toplam yasal ve mevcut alanlar toplamı 1358 m2 olarak tespit edilmiştir.

Yerinde yapılan incelemede iskanlı binanın tamamının banka binası olarak birlikte kullanıldığı, ana taşınmazın iç hacimlerinde bölümlendirmeler yapıldığı, planlamada değişiklikler yapıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazın projesinde ve yerinde asansör bulunmamaktadır. Taşınmazların bulunduğu binada merdiven, hol zemini mermer kaplama olup duvarları alçı sıva üzeri plastik boyadır. Bina dış cepheleri alüminyum giydirme cephe kaplamalıdır. Bina girişi zemin kattan ve Dr Remzi Kazancıgil Caddesi cephesindedir.

## **8. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ**

Parsel üzerindeki "KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI" ana taşınmaz vasfındadır, kat irtifakı kurulmamıştır.

## **9. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ**

### **10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

Evet:

Hayır: 28-10-2010 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına "Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması" belirtmesi ile tescil olmuştur

### **10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

Evet:

Hayır: Kadastral durumunda son 3 yılda bir değişiklik olmamıştır.

### **10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

Evet:

Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

#### 10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

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

#### 10.5 YASAL KISITLAMALAR

<b>İPOTEK</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.
<b>HACİZ</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir haciz bulunmamaktadır.
<b>DİĞER ŞERHLER</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir şerh bulunmamaktadır.
<b>BEYANLAR</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir beyan bulunmamaktadır.
<b>AÇIKLAMA</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 01.11.2024 tarih, 14:18 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz kayıt bulunmamaktadır.

### 10.GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

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

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

### 11.GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME

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

### 12.SONUÇ GÖRÜŞ

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

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

## 13.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak yapılan herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

## 14.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

### 12.1 TÜRKİYE VE DÜNYAYA AİT GENEL VERİLERİ

2024 yılı Türkiye ekonomisi, iç ve dış dinamiklerin etkisiyle karmaşık bir görünüm sergilemiştir. Küresel ekonomideki yavaşlama, artan enerji maliyetleri ve finansal piyasalardaki belirsizlikler, Türkiye ekonomisini de derinden etkilemiştir. Seçim sonrası oluşan yeni politik atmosferin ekonomi üzerindeki etkileri dikkat çekerken, hükümetin piyasa beklentilerini yönetme çabaları ön planda olmuştur. Özellikle enflasyonla mücadele ve sürdürülebilir büyüme hedefleri arasındaki denge arayışı, ekonomi politikalarının ana eksenini oluşturmuştur.

Enflasyon, 2024 yılında Türkiye'nin en büyük ekonomik sorunlarından biri olmaya devam etmiştir. Tüketici fiyat endeksindeki yükseliş, temel ihtiyaçlarda ciddi artışlara yol açarak halkın alım gücünü zayıflatmıştır. Bu durum, Merkez Bankası'nın sıkı para politikalarına yönelmesine neden olmuş, faiz oranlarındaki artışlarla enflasyon baskısını kontrol altına alma çabaları sürmüştür. Ancak yüksek faiz oranları, özel sektör yatırımları ve tüketici harcamaları üzerinde yavaşlatıcı bir etki yaratmıştır. Bu ikilem, kısa vadeli stabilizasyon ile uzun vadeli büyüme arasında denge kurma gerekliliğini daha da belirgin hale getirmiştir.

Türk Lirası'nın 2024 yılında dalgalı bir seyir izlemesine rağmen, döviz kurlarında göreceli bir stabilizasyon sağlanmıştır. İhracat, küresel talepteki daralmaya rağmen enerji ve savunma sanayii gibi sektörlerdeki büyüme sayesinde güçlü kalmıştır. Ancak ithalat maliyetlerindeki artış, dış ticaret açığını genişletmiş ve döviz rezervleri üzerinde baskı yaratmıştır. Döviz piyasasındaki bu kırılganlık, ekonomik istikrar için ciddi bir risk unsuru olmaya devam etmiştir.

İstihdam piyasası, 2024 yılında karmaşık bir tablo sergilemiştir. Özellikle genç işsizlik oranı yüksek seviyelerde kalmaya devam ederken, sanayi ve tarım sektörlerinde istihdam artışı sınırlı olmuştur. Buna karşın, turizm sektörü yıl boyunca güçlü bir performans sergileyerek istihdam artışına olumlu katkı sağlamıştır. Teknoloji ve yenilenebilir enerji sektörlerindeki yatırımlar, istihdam yaratma potansiyeli açısından umut verici gelişmeler arasında yer almıştır.

Kamu maliyesi, 2024 yılı boyunca bütçe açıkları ve borçlanma dinamikleri açısından zorlu bir süreç geçirmiştir. Hükümet, sosyal harcamaları sürdürürken gelir artırıcı tedbirlere ve vergi politikalarında düzenlemelere gitmiştir. Özellikle enerji sektöründeki

sübvansiyonların azaltılması ve vergi reformlarının uygulanması, bütçe üzerindeki yükü hafifletmek için alınan önemli adımlar olmuştur. Ancak bu tedbirler, kısa vadede bazı kesimlerde memnuniyetsizlik yaratmıştır.

Türkiye ekonomisi, 2024 yılı itibarıyla hem riskler hem de fırsatlar barındırmaktadır. Orta vadede yapısal reformların etkin bir şekilde uygulanması, uluslararası yatırımcı güveninin yeniden kazanılması ve enerji bağımlılığını azaltmaya yönelik projeler, ekonomik büyüme ve istikrar için kritik öneme sahiptir. Küresel piyasalardaki gelişmelerin yakından takip edilmesi ve bu doğrultuda politikalar üretilmesi, uzun vadeli sürdürülebilirlik açısından büyük önem taşımaktadır.

(\*) Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) - 2024 Ekonomik Göstergeler, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) - Para Politikası Raporları, Dünya Bankası - Türkiye Ekonomik Görünüm 2024, Uluslararası Para Fonu (IMF) - Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu

## 14.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km<sup>2</sup>'dir. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

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

Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer

almaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasılanın yaklaşık %25'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45, ithalattaki payı ise %50 civarındadır.

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

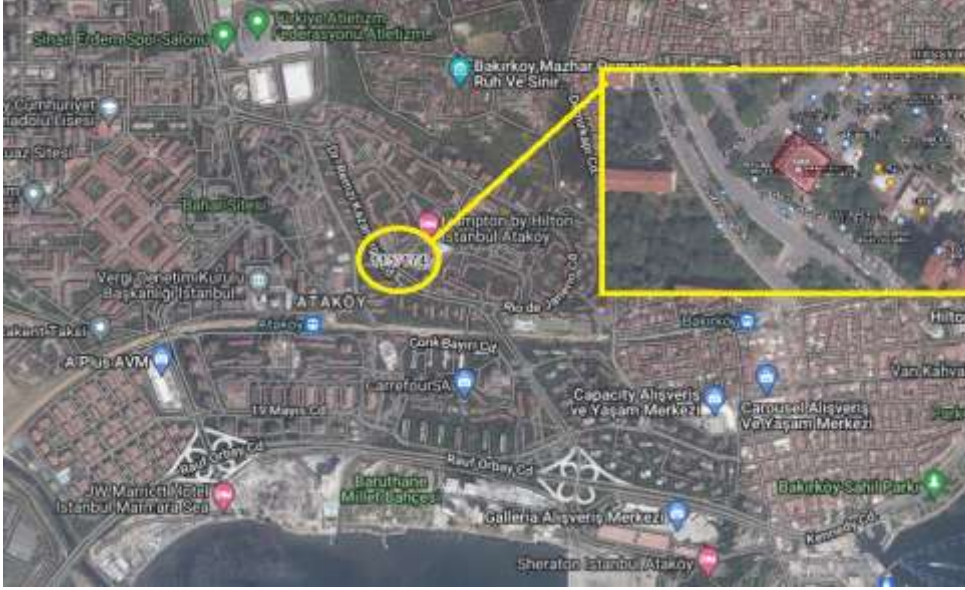
Bakırköy, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. Bakırköy, eskiden Makriköy, İstanbul'un Avrupa yakasında yer alan ilçelerden biridir. İstanbul'un batı yarısında, Çatalca Yarımadası üzerinde, Marmara Denizi'nin kuzeydoğu sahillerinde yer alır. 1926 yılında kurulan bu ilçe, 1992 yılında bugünkü sınırlarına ulaşmıştır. İlçeyi batıdan Küçükçekmece, kuzeyden Bahçelievler, kuzeydoğudan Güngören, doğudan Zeytinburnu ve güneyden Marmara Denizi çevrelemektedir.

Bakırköy, Türkiye'nin ilk metropolleşen kenti İstanbul'un organik bir parçasıdır. İlçe ekonomisi genel olarak sanayi ve ticarete dayalıdır. Bu yörede kurulan ilk sanayi tesisleri 1768'de açılan Baruthane ile 19. yüzyılın ikinci yarısında üretime geçen bez fabrikasıdır. Bakırköy, ekonomik anlamdaki asıl büyümesini ise 1950 sonrasında yaşadı. 1947'de Belediye İmar Müdürlüğü'nce yayımlanan bir yönetmelikle Yedikule-Bakırköy arası örgütlü sanayinin yerleşmesine açıldı. 1949'da yayımlanan ikinci bir raporla, sanayiye açılan alanlar genişletildi ve bu arada Bakırköy'ün dışı ile Yeşilköy, Küçükçekmece ve Zeytinburnu çevresi de bu kapsama alındı. İlçede bulunan Galleria, Atrium AVM, Carousel, Town Center, Capacity ve Marmara Forum gibi alışveriş merkezleri ticari hayatı canlı tutmaktadır. Mart 2013 istatistiklerine göre Bakırköy'de 11 olan AVM sayısı, Slovenya, Hırvatistan, İzlanda, Lüksemburg, Estonya, Karadağ, Makedonya, Malta, Kıbrıs Cumhuriyeti, Arnavutluk ve Bosna-Hersek olmak üzere 11 ülkeyi geride bırakmıştır. Bakırköy Belediyesi tarafından 1989'da yaptırılmaya başlanan ve 1991'de hizmete açılan "Bakırköy Yeraltı Çarşısı'nda 2009 itibarıyla toplam 101 dükkân bulunmaktadır ve bu çarşı da ilçenin ekonomisine katkıda bulunan ögelerden biri olmaya devam etmektedir.



## 13.GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

### 13.1ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



### 13.2GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Ataköy 3-4-11 Mahallesi, Dr. Remzi Kazancıgil Caddesi, Halkbank Apartmanı, No: 10 adresinde yer alan “KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI” nitelikli taşınmazlardı

### .ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi		Şehir Dışı		Kırsal
	X				
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla		% 25-% 75 arası		% 25'in altında
	X				
Gelişme	Hızlı		Sabit		Yavaş
	X				
Arz/Talep	Arz az		Dengeli		Arz fazla
	X				
Mülk değeri	Artıyor		Sabit		Azalıyor
			X		
Pazarlama süresi	3 aydan az		3-6 ay arası		6 aydan fazla
					X
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı		
	X				
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100	
				X	
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100	
				X	

## 14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

İstanbul Bakırköy şehrin ticaret merkezi olup, özellikle AVM ve ticari bakımdan zengin bir bölge olmakla beraber, markalı konut projeleri ile özel hastane yoğunluğu da kayda değer seviyelerdedir. Taşınmaz konum olarak bölgenin ana arterlerinden Remzi Kazancıgil Caddesi üzerinde yer almakta olup Galeria Avm, Shereton Hotel, Capacity Avm, Bakırköy Sadi Konuk Eğitim Araştırma Hastanesi gibi bölgenin önemli çekim merkezlerine yakın mesafede yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın uzak çevresinde ise, kuzey yönde yaklaşık 5 km mesafede İstanbul Çevreyolu, kuzeydoğu yönde yaklaşık 15 km mesafede 15 Temmuz Şehitler Köprüsü yer almaktadır.

### 14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

### 14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ulaşım imkanlarının iyi olması</li><li>• Ana aks üzerinde yer alması</li><li>• Altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması</li><li>• Arz/talep dengesi</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ekonomik dalgalanmalar</li><li>• Binanın eski olması</li></ul>

## 15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

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

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

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

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

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

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

### 15.2 MALİYET YÖNTEMİ

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

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

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

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

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

### **15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ**

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

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

#### **İskonto Oranının Tespiti:**

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

### **15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER**

#### **15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ**

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

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

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

### **15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI**

#### **Emsal 1:**

Değerleme konusu taşınmaza göre daha yüksek şerefliyi konumda yer alan, Bakırköy merkezde konumlu, 3 katta 290 m2 alanı dükkan vasfında taşınmaz için 52.400.000 TL istenmektedir.

Remax Oluşum : (0537) 915 11 51

#### **Emsal 2:**

Değerleme konusu taşınmaza göre daha yüksek şerefliyi konumda yer alan, Bakırköy merkezde konumlu, 3 katta 330 m2 alanı dükkan vasfında taşınmaz için 76.000.000 TL istenmektedir.

Remax Joker : (0531) 832 45 57

#### **Emsal 3:**

Ataköy Atrium Alışveriş mekerzinde yer alan, 35 m2 alanlı dükkan vasfında taşınmaz için 7.200.000 TL istenmektedir.

Arya Emlak : (0532) 234 15 43

#### **Emsal 4:**

Ataköy 5.Kısım çarşıda yer alan 100 m2 alanlı dükkan vasfında taşınmaz için 27.500.000 TL istenmektedir.

Sembol Emlak : (0533) 973 71 58

#### **Emsal 5:**

Ataköy 4.Kısım Çarşıda yer alan, 36 m2 alanlı dükkan vasfında taşınmaz 7.000.000 TL istenmektedir.

Pozitif Emlak : (0532) 772 16 16

#### **Emsal 6:**

Ataköy 5.Kısım Çarşıda yer alan 150 m2 alanlı dükkan vasfında taşınmaz için 255.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir.

Arya Emlak: (0532) 234 15 43

#### **Emsal 7:**

Ataköy 4.Kısım Çarşıda yer alan, 150 m2 alanlı dükkan vasfında taşınmaz için 80.000 TL/ay istenmektedir.

Realestate Serkan : (0532) 381 71 74

#### **Emsal 8:**

Bakırköy merkezde yer alan, yeni inşa edilmiş yapıda konumlu, 600 m2 alanlı dükkan vasfında taşınmaz için 300.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir.

Coldwell Banker Brigde : (0532) 523 14 11

#### **Emsal 9:**

İstanbul Caddesi üzerinde yer alan, ofis kullanımlı 140 m2 taşınmaz için 7.750.000 TL istenmektedir.

Sahibinden : (0555) 878 99 45

#### **Emsal 10:**

Bakırköy merkezde yer alan, meydana yakın konumda yer alan, 120 m2 alanlı ofis vasfında taşınmaz için 8.550.000 TL istenmektedir.

Seçkin Gayrimenkul : (0532) 524 95 74

**Emsal 11:**

Bakırköy merkezde yer alan, meydana yakın konumda yer alan, 130 m2 alanlı ofis vasfında taşınmaz için 9.500.000 TL istenmektedir.

KW Platin : (0532) 647 36 27

**Emsal 12:**

İstanbul Caddesi üzerinde yer alan, 250 m2 alanlı ofis vasfında taşınmaz için 110.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir.

Premar Yalı Gayrimenkul : (0532) 361 70 63

**Emsal 13:**

Bakırköy merkezde yer alan, 100 m2 alanlı ofis vasfında taşınmaz için aylık 29.000 TL/ay kira istenmektedir.

Odak Emlak : (0549) 696 44 49

**Emsal 14:**

İstanbul Caddesi üzerinde yer alan, 300 m2 alanlı ofis vasfında taşınmaz için 110.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir.

Golden Palace : (0532) 151 72 98

**Bakırköy Belediyesi**

Bakırköy Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin arsa rayiç birim değerlerinin 11.612-TL/m<sup>2</sup> olduğu bilgisi alınmıştır.

**Yakın Çevre Konut Birim Değer Karşılaştırması**

Genel Emsal Verileri				Uygunlaştırma			Uygunlaştırılmış Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Talep Edilen Değer (TL)	Talep Edilen Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık	Konum	Alan	
Satılık 1-Dükkan	290,00	52.400.000 TL	180.690 TL	-5%	-5%	0%	₺180.237,93
Satılık 2-Dükkan	330,00	76.000.000 TL	230.303 TL	-5%	-20%	0%	₺262.545,45
Satılık 3-Dükkan	35,00	7.200.000 TL	205.714 TL	-5%	-10%	-20%	₺257.965,71
Satılık 4-Dükkan	100,00	27.500.000 TL	275.000 TL	-5%	-5%	-15%	₺315.459,38
Satılık 5-Dükkan	36,00	7.000.000 TL	194.444 TL	-5%	-10%	-20%	₺243.833,33
Emsaller İçin Ortalama			217.230 TL	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			₺252.008,36
Kiralık 6-Dükkan	150,00	255.000 TL	1.700 TL	-15%	0%	20%	₺1.156,00
Kiralık 7-Dükkan	150,00	80.000 TL	533 TL	-15%	-25%	20%	₺453,33
Kiralık 8-Dükkan	600,00	300.000 TL	500 TL	-15%	-25%	0%	₺531,25
Emsaller İçin Ortalama			911 TL	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			₺713,53
Satılık 9-Ofis	140,00	7.750.000 TL	55.357 TL	0%	-25%	-15%	₺79.575,89
Satılık 10-Ofis	120,00	8.550.000 TL	71.250 TL	0%	-25%	-15%	₺102.421,88
Satılık 11-Ofis	130,00	9.500.000 TL	73.077 TL	0%	-25%	-15%	₺105.048,08
Emsaller İçin Ortalama			66561,36	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			₺95.681,95
Kiralık 12-Ofis	250,00	110.000 TL	440 TL	-30%	10%	-20%	₺332,64
Kiralık 13-Ofis	100,00	29.000 TL	290 TL	-30%	10%	-20%	₺219,24
Kiralık 14-Ofis	300,00	110.000 TL	367 TL	-30%	10%	-20%	₺277,20
Emsaller İçin Ortalama			365,56	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			₺276,36

**Emsal Krokisi**



## 16 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmelerde gerek Ataköy çarşı bölgesine gerekse de yakın lokasyonunda satılık ve kiralık dükkan nitelikli mülk stokunun oldukça sınırlı olduğu, genel itibarıyla ofis olarak kullanıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazların değerlendirilmesi aşamasında Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılarak taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

## 17 EKSPERİN KANAATI

Değerleme konusu taşınmazların konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Orta-Uzun”, satış kabiliyeti görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

## 18 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI

Emsallerdeki alanlar ilgililerinin beyanları olup, pazarlık payları da bulunmaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu konum, cadde ve yola cepheli-cephesiz olması, buldukları katlar, mevcut imar durumu gibi tüm olumlu ve olumsuz faktörlerde dikkate alınarak rapor hazırlanmıştır. Değerleme konusu Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması sonucu konu taşınmaza yakın benzer satılık arsa bulunmamakta olup emlak firmaları ile yapılan görüşmeler neticesinde arsa birim değeri için 200.000.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmesi uygun bulunmuştur.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapı niteliği gereği 3B olarak sınıflandırılmıştır. Yapının toplam yasal alanı 1358 m<sup>2</sup>, mevcut alanı 1358 m<sup>2</sup>'dir

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölge kendi bünyesinde ofis ve dükkân kullanımı yoğunluklu bir yerleşim bölgesi olup konu mülkün bulunduğu yol cephesi dükkan bakımından kısmen daha kısıtlıdır.

### PAZAR YAKLAŞIMI

KATLARA GÖRE BİRİM FİYAT TABLOSU				
Kat No	Yasal Alanı m <sup>2</sup>	Mevcut Alanı m <sup>2</sup>	Yasal Birim Fiyatı TL/m <sup>2</sup>	Yasal Değeri TL
Çekme Kat	162	162	85.000	13.770.000
1.Kat	441	441	100.000	44.100.000
Zemin Kat	355	355	250.000	88.750.000
1. Bodrum Kat	400	400	75.000	30.000.000
TOPLAM	1358	1358	130.059	176.620.000
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ				176.620.000



SİGORTA DEĞERİ HESABI		
Kapalı Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Sigorta Değeri
1.358,00	₺ 21.300,00	₺ 28.925.400,00

### GELİR YAKLAŞIMI

KATLARA GÖRE BİRİM FİYAT TABLOSU						
Kat No	Yasal Alanı m <sup>2</sup>	Yasal Birim Fiyatı TL/m <sup>2</sup>	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira	Kap Oranı	Mevcut Değeri TL
Çekme Kat	162	220	35.640	427.680	3,1%	13.796.129
1.Kat	441	250	110.250	1.323.000	3,1%	42.677.419
Zemin Kat	355	650	230.750	2.769.000	3,1%	89.322.581
1. Bodrum Kat	400	200	80.000	960.000	3,1%	30.967.742
TOPLAM	1358	336	456.640	5.479.680		176.763.871
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ				5.480.000		176.764.000

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

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

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

## 20 DEĞERLEME VE SONUÇ

### 20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada 174 Parsel numaralı “KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI” ana gayrimenkulün piyasa değerinin tespiti amacıyla;

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

### 20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Bölgede yeteri kadar satılık emsal bulunması sebebi ile nihai değerlendirme yöntemi olarak “Pazar yaklaşımı” seçilmiştir. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir. Taşınmazın yasal alanı 1358 m2 ve mevcut alanı 1358 m2 olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın kira değeri 456.000.-TL olarak belirlenmiştir.

#### **Toplam Ekspertiz Değeri:**

KDV hariç toplam yasal satış değeri: 176.000.000.-TL  
(Yüzyetmişaltımilyon-Türk lirası)

KDV dahil toplam yasal satış değeri: 211.200.000-TL  
(İkiyüzonbirmilyonikiyüzbin -Türk lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 5.019.965 - USD

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.

18.12.2024 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 35.06

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Emine Merve SONGÜLER Lisans No: 404973	Uygar ZAİM Lisans No:404959	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750