



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024-572

Aralık, 2024



| | |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 2024-572 |
| Raporun Konusu | Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti |
| Değerleme Konusu ve Kapsamı | Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde konumlu 5851 ada, 11 parselde yer alan 3 bağımsız bölüm numaralı "İş Yeri" vasıflı taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti. |

➤ İş bu rapor, Elli (50) 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 Tarih 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 | 10 |
| 3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi..... | 10 |
| 3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle 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..... | 10 |
| 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler | 10 |
| 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 | 11 |
| 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..... | 11 |
| 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi..... | 11 |
| 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ | 12 |
| 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler | 12 |
| 4.2 Δ Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri | 13 |
| 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler | 21 |

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

| | | |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.4 | Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri | 21 |
| 4.5 | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler..... | 21 |
| 4.6 | Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi | 21 |
| 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 21 | |
| 5. | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ | 22 |
| 5.1 | Pazar Yaklaşımı | 24 |
| 5.2 | Maliyet Yaklaşımı | 27 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı | 28 |
| 5.4 | Diğer Tespit ve Analizler | 29 |
| 6. | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 31 |
| 6.1 | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması..... | 31 |
| 6.2 | Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi..... | 31 |
| 6.3 | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gereçeleri..... | 31 |
| 6.4 | Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 31 |
| 6.5 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş..... | 31 |
| 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 | 31 |
| 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 | 31 |
| 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 | 31 |
| 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 | 31 |
| 7. | SONUÇ..... | 33 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi | 33 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri..... | 33 |
| 8. | UYGUNLUK BEYANI | 34 |
| 9. | RAPOR EKLERİ | 34 |

YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Talep Sahibi</u> | Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u> | Özel 2024-572 / 19.12.2024 |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u> | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün 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> | Cumhuriyet Mah. Bankalar Cad. No:19/A Adapazarı/SAKARYA |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u> | Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 5851 ada 11 parselde yer alan 3 bağımsız bölüm numaralı "İş Yeri" vasıflı taşınmaz. |
| <u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u> | Rapora konu taşınmaz halihazırda banka şubesi olarak kullanılmaktadır. |
| <u>İmar Durumu</u> | Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı parsel "12.01.2015 onay tarihli, 1/1000 Ölçekli Adapazarı Kent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet alanı içerisinde yer almakta, Emsal:1,50 Hmax:10,50m. olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir. |
| <u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u> | Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. |
| <u>Piyasa Değeri</u> | 68.000.000,00 TL (Altmışsekizmilyon Türk lirası) |
| <u>KDV Dahil (%20) Piyasa Değeri</u> | 81.600.000,00 TL |
| <u>Piyasa Kira Değeri (TL/Ay)</u> | 175.000,00 TL/Ay |
| <u>Toplam Kullanım Alanı</u> | 1.050 m² |
| <u>Açıklama</u> | Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. |
| <u>Raporu Hazırlayanlar</u> | Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 |
| <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u> | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418 |

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış 18.12.2024 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmıştır. Rapor tanzimi 19.12.2024 tarihinde Özel 2024-572 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş talebi üzerine; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde 5851 ada, 11 parselde yer alan 3 bağımsız bölüm numaralı "İş Yeri" vasıflı taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 17.12.2020 tarih, Özel 2020-812, önce 26.06.2024 tarih, Özel 2024-288 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 Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : 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, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş talebi üzerine; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi’nde konumlu 5851 ada, 11 parselde yer alan 3 bağımsız bölüm numaralı “İş Yeri” vasıflı taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

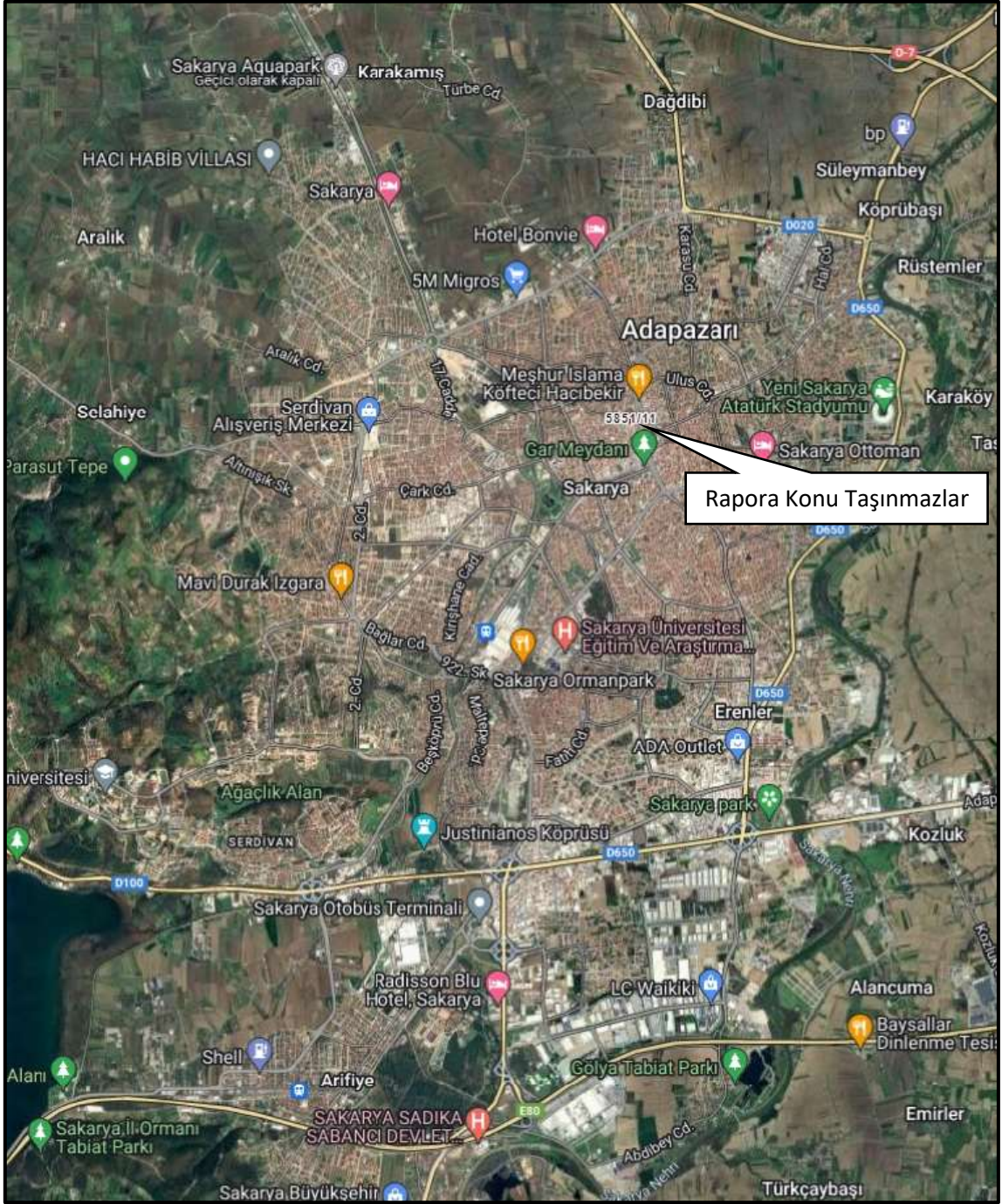
2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında olup 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 taşınmaz, Sakarya İli, Adapazarı İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 5851 ada 11 parsel üzerinde bulunan 3 numaralı bağımsız bölümdür. Raporu konu taşınmazın bulunduğu bölge 'Adapazarı Kent Meydanı' olarak adlandırılmaktadır. Söz konusu alan şehrin ticari bakımdan en yoğun bölgesi olarak bilinmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde banka binaları, kamu kurumları, iş hanları, restoran ve kafeteryalar bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu cadde üzerindeki binaların zemin katları dükkan, normal katlarda ise genellikle ofis olarak kullanılmaktadır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla rahatlıkla sağlanabilmektedir.



Koordinatlar: 40,7798 – 30.3997



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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

| Tapu Tablosu | | | | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|------|--------|-----------------------------|---------|-------|------------|----------------|
| İl | İlçe | Mahalle | Ada | Parsel | Yüzölçümü (m ²) | Vasfı | BB No | Cilt/Sayfa | Arsa Pay/Payda |
| Sakarya | Adapazarı | Cumhuriyet | 5851 | 11 | 1.920,67 | İş Yeri | 3 | 26/2505 | 25/100 |
| HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) (17.01.2023 - 2612 - 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi) | | | | | | | | | |

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu Portalı üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde yer alan kayıtlar aşağıda verilmiştir.

Beyan:

- KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (06.08.2014 – 12902)
- Yönetim Planı : 04.01.2011 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (03.02.2011 - 1436)
- 32 Parsel Üzerinde Bulunan Binanın Bu Parsele 8,43 M2, 40 Parsel Üzerinde Bulunan Binanın Bu Parsele 1,46 M2, 41 Parsel Üzerinde Bulunan Binanın Bu Parsele 1,06 M2 Tecavüzü Vardır. (Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi) (03.05.2021 - 9382) (15.10.2008 - 14128)

Şerh:

- 3000000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Kira sözleşmesi 17/05/2018 tarihinde başlayıp 17/05/2028 tarihinde sona erecektir.) (30.05.2018 – 11216)

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle 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

Değerleme konusu taşınmaz son üç yıl içerisinde alım satım konu olmamıştır. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Adapazarı Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre değerlendirme konu taşınmazın yer aldığı parsel "12.01.2015 onay tarihli, 1/1000 Ölçekli Adapazarı Kent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet alanı içerisinde yer almakta, Emsal:1,50 Hmax:10,50m. olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için Adapazarı Belediyesi'nde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi bir olumsuz karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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 Türkiye Halk Bankası A.Ş ile yapılmış kira sözleşmesi mevcuttur.

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

Rapora konu taşınmaz ile ilgili Adapazarı Belediyesi ve Web Tapu portalı kayıtlarında yapılan araştırmada, değerlemeye konu taşınmazın kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir.

Yeni Yapı Ruhsatı:02/12/2008 tarih ve 11/71 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı: 2B+Z+1 Katta toplam 3 bağımsız bölüm, 5.591 m² kapalı alan için verilmiştir.

Tadilat Yapı Ruhsatı: 14/10/2011 tarih ve 04/54 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı: 2B+Z+1 Katta toplam 4 bağımsız bölüm, 5.591 m² kapalı alan için verilmiştir.

Yenileme Yapı Ruhsatı: 02/01/2013 tarih ve 12/54/316 sayılı Yenileme Yapı Ruhsatı: 2B+Z+1 Katta toplam 4 bağımsız bölüm, 5.591 m² kapalı alan için verilmiştir.

Yapı Kullanım İzin Belgesi: 12/06/2014 tarih ve 3/11 sayılı 2B+Z+1 Katta toplam 4 bağımsız bölüm, 5.591 m² kapalı alan için verilmiştir.

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 taşınmaz ile ilgili yapı denetim işleri E.B.A Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından gerçekleştirilmiştir. İlgili firmanın adresi Cumhuriyet Mahallesi Şal Sokak No: 18 Adapazarı, Sakarya'dır.

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

Değerleme çalışması taşınmazın mevcut durumu için yapılmıştır. Herhangi bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili enerji verimlilik sertifikası bilgisi temin edilememiştir.

4. **GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

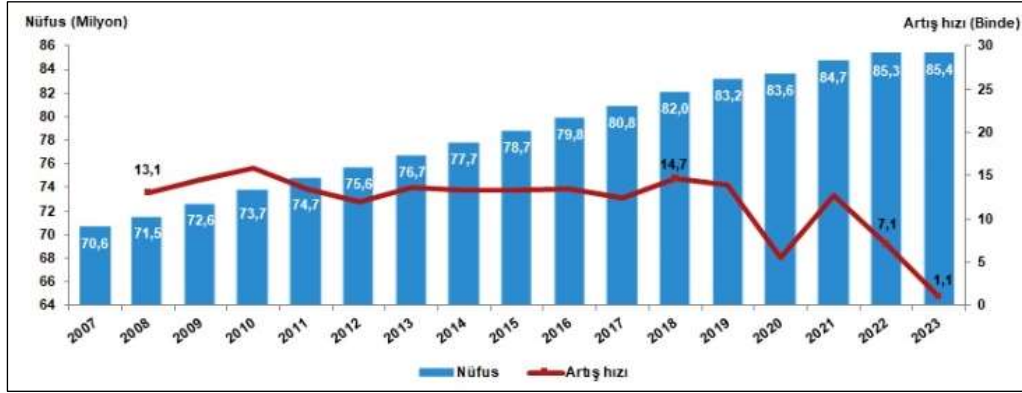
4.1 **Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

Sakarya, Türkiye'nin en kalabalık yirmi ikinci ilidir. İl ismini topraklarından geçen Sakarya Nehri'nden almıştır. Sakarya ilinin merkezi Adapazarı'dır. 2023 yılı sonu TÜİK verilerine göre il nüfusu: 1.098.115'dir. 16 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 668 mahalle bulunmaktadır. Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde yer alır. Sakarya'nın kuzeyinde Karadeniz, batısında Kocaeli, Bursa, doğusunda Düzce ve güneyinde de Bolu ile Bilecik bulunmaktadır. Sakarya Nehri, Sakarya'nın Karasu ilçesinde Karadeniz'e dökülür. Sakarya ekonomisinde tarımın önemli bir yeri vardır. Hendek, Karasu ve Kocaeli ilçelerinde fındık yetiştiriciliği mevcuttur. Ayrıca mısır tarımı da yapılmaktadır. Sakarya'da sanayi il merkezi Adapazarı yakınlarında gelişmeye başlamıştır. Son yıllarda kurulan sanayi kuruluşları bu sanayileşmeyi daha da artırmıştır. Sakarya, bir milyona yaklaşan toplam nüfusuyla İstanbul, Bursa, Kocaeli ve Balıkesir'in ardından Marmara Bölgesi'nin en büyük beşinci ilidir.

İlin topoğrafyası üç ana kısımda incelenir: 1. Kuzeydeki alçak tepelik alanlar, 2. Orta kısımda Adapazarı ovası düzlüğü, 3. Güneyde engebeli dağlık alanlar. Kuzey Anadolu Fay hattının kuzeyinde olmak üzere, batıdan Kocaeli platosu Sakarya nehrine kadar ilerler. İl topraklarının %34'ü ovalar, %44'ü platolar, %22'si dağlar tarafından oluşturulur. Sakarya ilinin Karadeniz kıyılarında Karadeniz iklimi, güney kısmında Marmara tipi Akdeniz iklimi etkilidir. Kuzeyde fındık yetiştirilirken, güney ilçelerinde bir kısmı zeytin bahçesi olan meyve bahçeleri yaygın olması bunun göstergesidir. Yağış kuzeyden güneye doğru azalır: Karasu'da 1000 mm, Merkezde 840 mm, Geyve'de 600 mm'ye düşer. Hakim rüzgâr yönü KKB'dir. Sakarya Kuzey Anadolu Fay Hattı üzerinde yer aldığı için 1. derece deprem bölgesidir. Arazinin genç nehir çökellerinden oluşur ve yer altı suyu seviyesi yüksektir. Bu iki olgu zemin sıvılaşmasına neden olmakta ve depremin etkisini artırmaktadır. Tarihte önemli depremlerden zarar görmüştür. İlde yer alan Sakarya Nehri, Mudurnu Çayı, Darıçayırı Deresi, gibi akarsular zaman zaman taşkınlarla neden olmaktadır. Ani sağanak yağış ve kar erimelerinde seller oluşmaktadır.

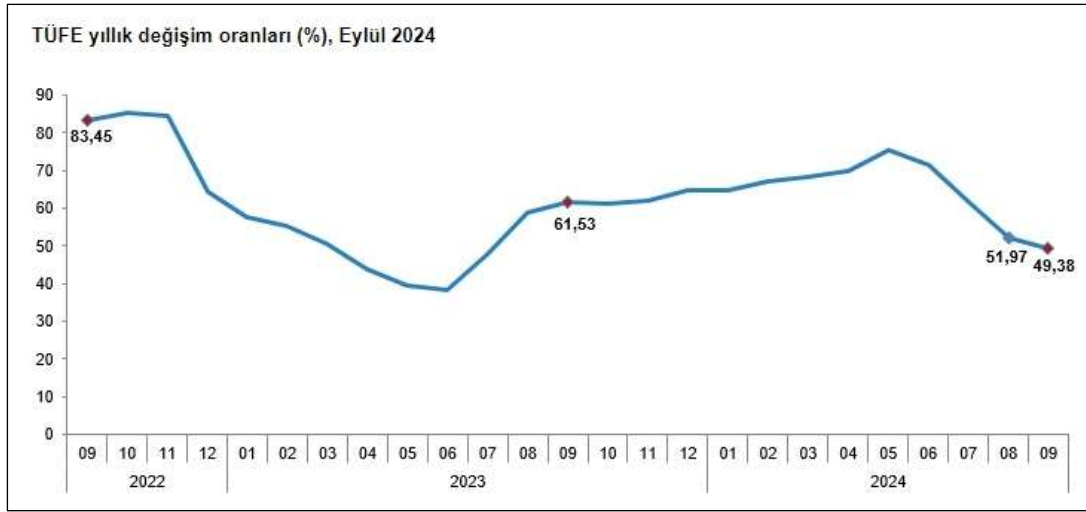
4.2 Δ Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

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.

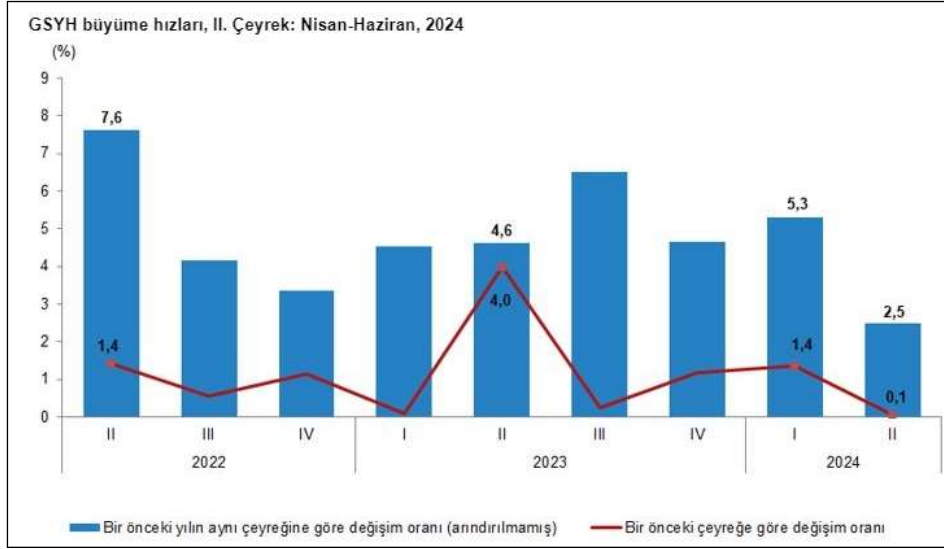
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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;

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



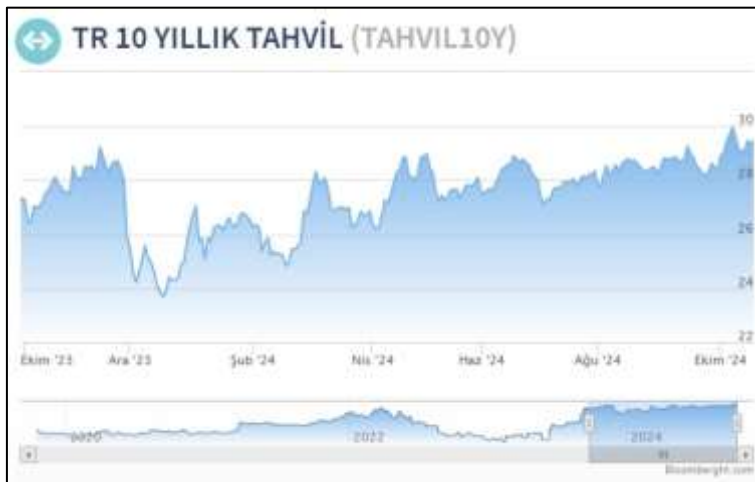
GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, 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 | | | | | |
|-------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------|
| GSYH | | | | | |
| Yıl | Çeyrek | 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 ^(r) | 4 687 492 | 248 416 | 195,3 | 4,5 |
| | II ^(r) | 5 571 440 | 274 908 | 210,9 | 4,6 |
| | III ^(r) | 7 759 106 | 298 760 | 238,4 | 6,5 |
| | IV ^(r) | 8 527 683 | 307 925 | 241,9 | 4,6 |
| 2024 | I ^(r) | 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;

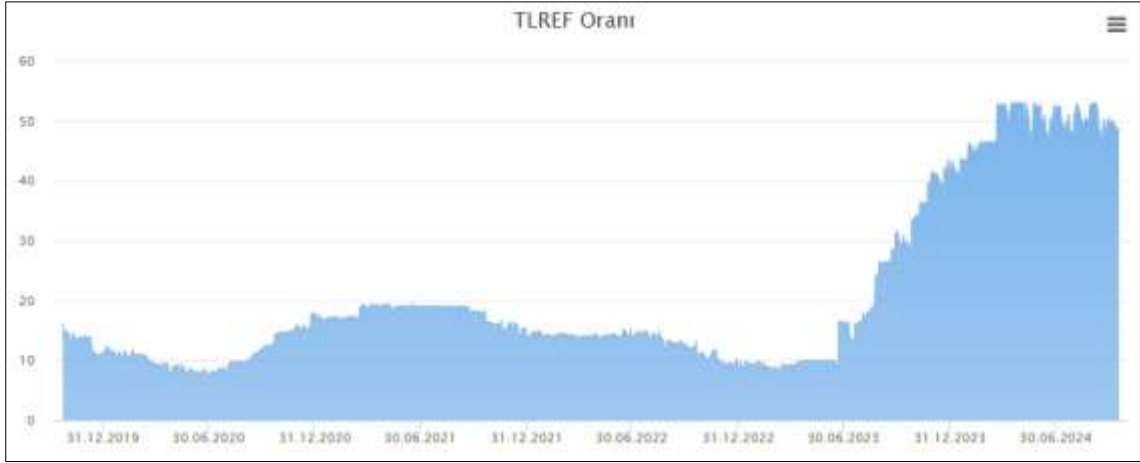
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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)



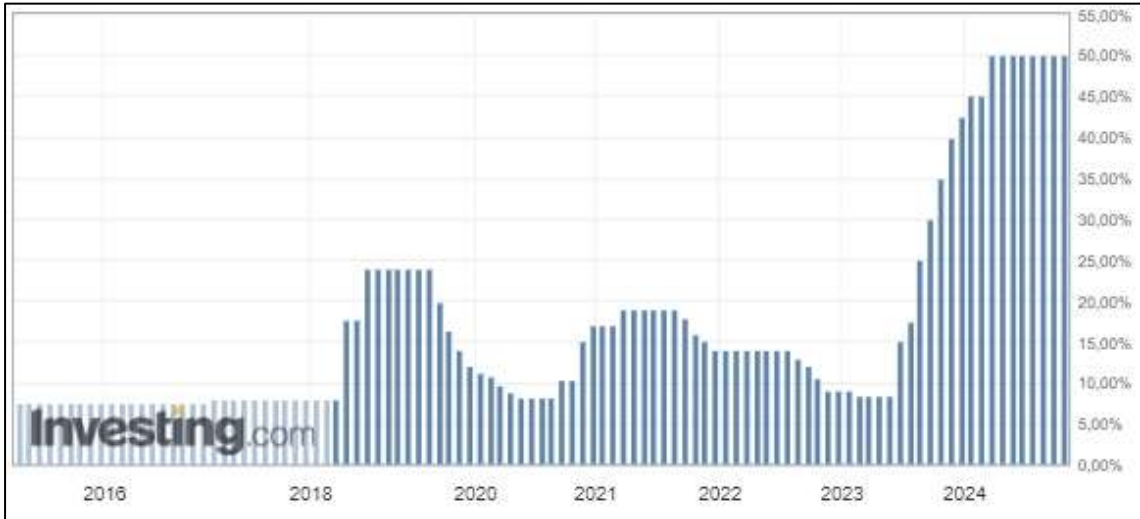
Referans Faiz Oran Değişimi;

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



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;

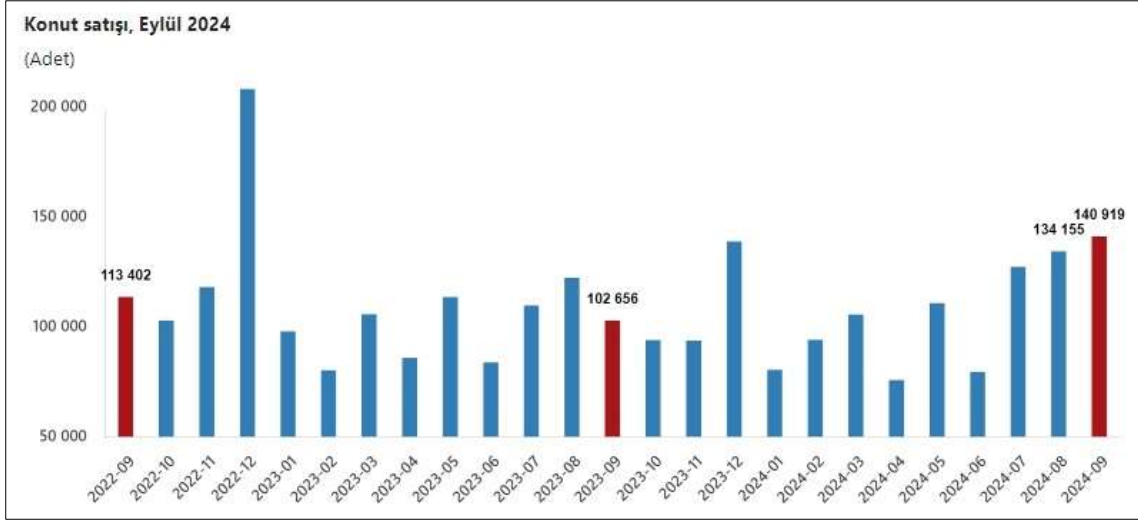


Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyirini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren 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;

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

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)

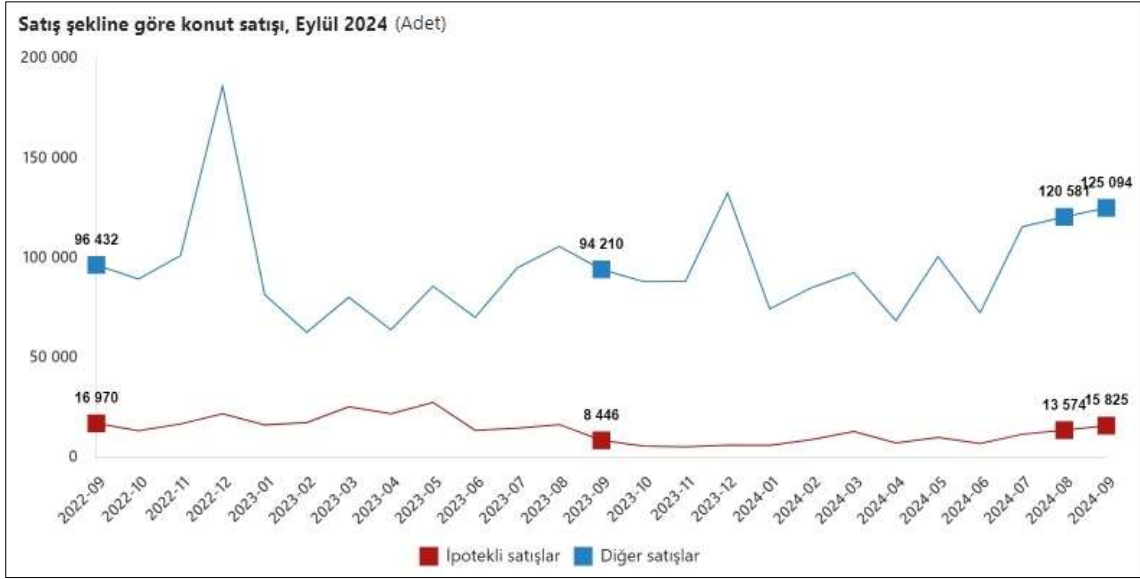


Konut satış sayısı, Eylül 2024

| | 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.

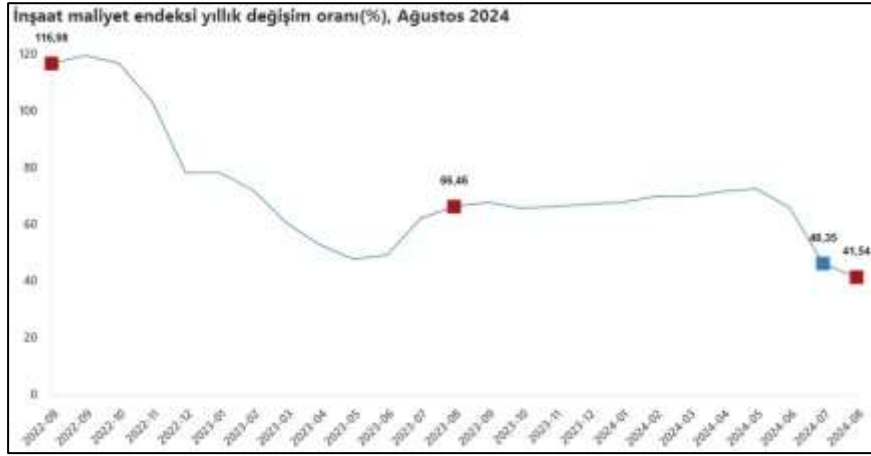
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak 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 dairesel ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,2 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)



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. (TUİK)



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. (TUİK)



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. (TUİK)

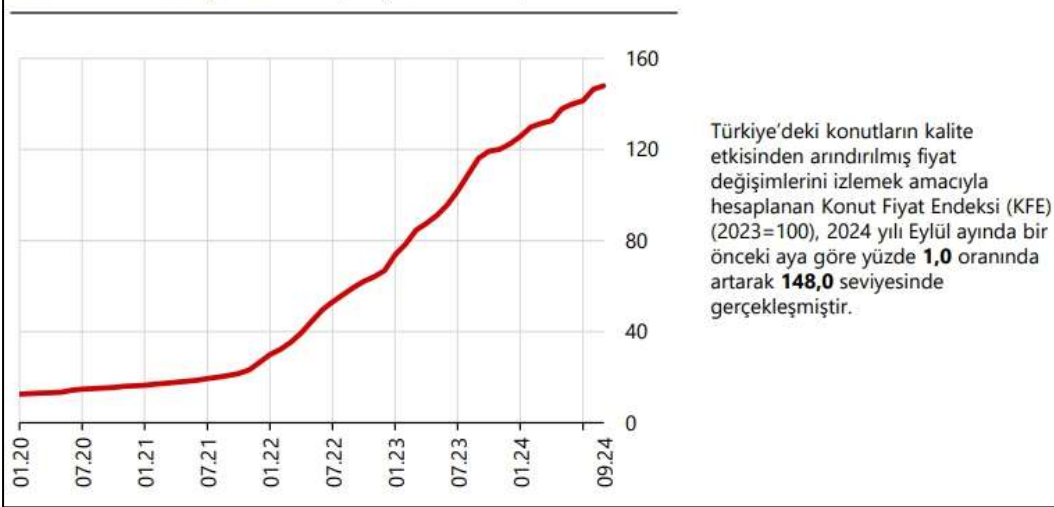


2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

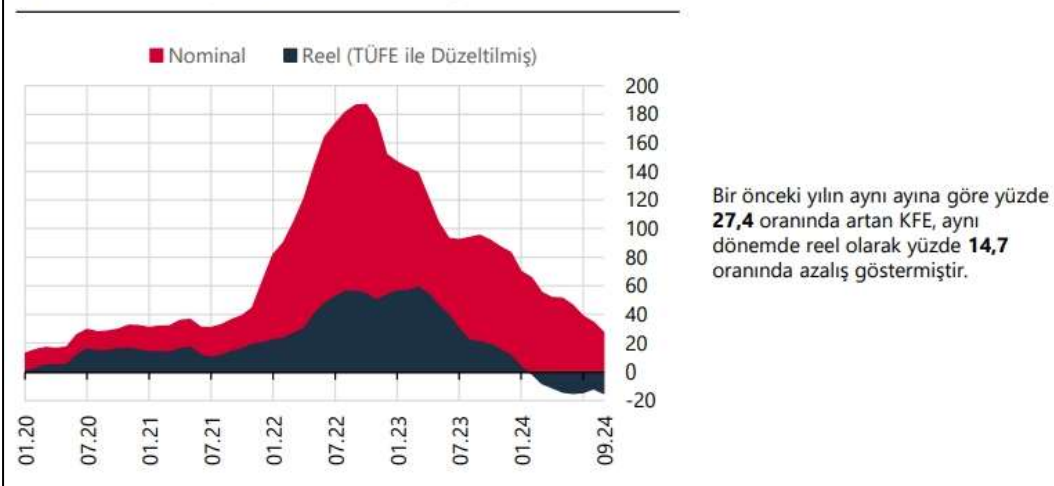
Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

| | 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 |

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



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 taşınmazın konumlu olduğu bina 1.920,67 m² yüzölçümlü, 5851 ada 11 parsel üzerinde 2 bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kat olarak betonarme şekilde inşa edilmiştir. Taşınmazın onaylı mimari projesine göre; 2.Bodrum kat ve 1.Bodrum katta; 1 adet otopark, zemin katta; 1 adet işyeri, zemin katta ve 1.normal katta; 1 adet işyeri, 1.Normal katta 1 adet işyeri olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ana taşınmazın dış cephesi mantolama ve söve ile kaplı olup, akrilik boyalıdır. Taşınmazın silikon cepheli ve camekanlı alüminyum doğrama ile kaplıdır.

3 numaralı bağımsız bölüm ana taşınmazın zemin katında ve 1.normal katında, doğu cephede konuludur. Taşınmazın onaylı mimari projesine göre; zemin katı, giriş bölümü, özel kullanım alanı ve 3 adet atölye hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 757 m² kullanım alanına sahiptir.1.normal katı; fuaye alanı hacminde oluşmakta olup, yaklaşık brüt 293 m² kullanım alanı olmak üzere taşınmaz toplamda 1050 m² kullanım alanına sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelere göre taşınmaz içerisi kullanım amacına göre yeniden dizayn edilmiş olup, herhangi bir alan büyümesi yapılmamıştır. Taşınmazın yerleri parlak granit mermer ile kaplı olup, dış cephesi alüminyum doğramalı çerçeve üzeri camekan vitrin ile kaplıdır. Taşınmaz halihazırda bakımlı durumda olup, herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Yerinde yapılan incelemede taşınmaz içerisinde projesinden farklı olarak çeşitli bölümlendirmelerin yapıldığı görülmüştür. Yapılan imalatlar taşınmazın brüt kullanım alanında değişikliğe neden olmamıştır.

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

Taşınmaz ile ilgili yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz banka 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 artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

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

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

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

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

katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgilili 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 göstergesel 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

[E:1 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaz aynı bölgede, ticari hareketliliğin daha az yoğun olduğu Karaağaç Caddesi üzerinde konumlu, 50 m² kullanım alanına sahip dükkan 3.400.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz bulunduğu cadde itibarıyla ticari hareketlilik bakımından rapora konu taşınmazın bulunduğu noktaya göre dezavantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın kullanım alanı emsale göre büyüktür. Bu durum birim değerini negatif yönde etkilemektedir.

İlgilisi : 0 532 780 02 48

[E:2 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın Çark Caddesi üzerinde konumlu, 46 m² kullanım alanına sahip dükkan 4.250.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre ticari hareketliliğin daha yoğun olduğu bir cadde de konumlu olmasından dolayı konum bakımından dezavantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın kullanım alanı emsale göre büyüktür. Bu durum birim değerini negatif yönde etkilemektedir.

İlgilisi : 0 541 786 08 86

[E:3 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ticari hareketliliğin daha az yoğun olduğu Küçükhamam Caddesi üzerinde konumlu, 100m² zemin kat ve 110m² bodrum kat olmak üzere 200m² kullanım alanına sahip dükkan 6.900.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz bulunduğu cadde itibarıyla ticari hareketlilik bakımından rapora konu taşınmazın bulunduğu noktaya göre dezavantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın kullanım alanı emsale göre büyüktür. Bu durum birim değerini negatif yönde etkilemektedir. Emsalin birim değeri hesaplanırken ticari kabiliyetinin

düşüklüğü nedeni ile bodrum kat birim değeri zemin kata göre $\frac{1}{4}$ oranında indirgenmiştir. İndirgenmiş alan = $100m^2$ zemin kat + $110m^2/4$ bodrum kat = $\sim 127m^2$
İlgilisi : 0 533 779 95 55

[E:4 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ticari hareketliliğin daha az yoğun olduğu Çeşme Meydanı üzerinde konumlu, $125m^2$ zemin kat ve $100m^2$ bodrum kat olmak üzere $250m^2$ kullanım alanına sahip dükkan 8.900.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz bulunduğu cadde itibariyle ticari hareketlilik bakımından rapora konu taşınmazın bulunduğu noktaya göre dezavantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın kullanım alanı emsale göre büyüktür. Bu durum birim değerini negatif yönde etkilemektedir. Emsalin birim değeri hesaplanırken ticari kabiliyetinin düşüklüğü nedeni ile bodrum kat birim değeri zemin kata göre $\frac{1}{4}$ oranında indirgenmiştir. İndirgenmiş alan = $125m^2$ zemin kat + $100m^2/4$ bodrum kat = $\sim 150m^2$
İlgilisi : 0 533 779 95 55

[E:5 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ticari hareketliliğin daha az yoğun olduğu Ankara Caddesi üzerinde konumlu, $70m^2$ zemin kat ve $45m^2$ asma kat olmak üzere $100m^2$ kullanım alanına sahip dükkan 5.600.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz bulunduğu cadde itibariyle ticari hareketlilik bakımından rapora konu taşınmazın bulunduğu noktaya göre dezavantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın kullanım alanı emsale göre büyüktür. Bu durum birim değerini negatif yönde etkilemektedir. Emsalin birim değeri hesaplanırken ticari kabiliyetinin düşüklüğü nedeni ile asma kat birim değeri $\frac{1}{2}$ oranında indirgenmiştir. İndirgenmiş alan = $70m^2$ zemin kat + $45m^2/2$ asma kat = $\sim 92m^2$
İlgilisi : 0 532 454 77 55

[E:6 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ticari hareketlilik bakımından daha kötü cadde üzerinde konumlu, $100 m^2$ kullanım alanına sahip dükkan 15.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre ticari hareketliliğin daha az yoğun olduğu bir cadde de konumlu olmasından dolayı konum bakımından dezavantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın kullanım alanı emsale göre büyüktür. Bu durum birim değerini negatif yönde etkilemektedir.
İlgilisi : 0 532 638 92 92

[E:7 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ticari hareketliliğin daha az yoğun olduğu cadde üzerinde konumlu, $70 m^2$ kullanım alanına sahip dükkan 20.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre ticari hareketliliğin daha az yoğun olduğu bir cadde de konumlu olmasından dolayı konum bakımından dezavantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın kullanım alanı emsale göre büyüktür. Bu durum birim değerini negatif yönde etkilemektedir.
İlgilisi : 0 530 466 45 66

[E:8 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ticari hareketliliğin daha az yoğun olduğu cadde üzerinde konumlu, $75 m^2$ kullanım alanına sahip dükkan 19.500 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre ticari hareketliliğin daha az yoğun olduğu bir cadde de konumlu olmasından dolayı konum bakımından dezavantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın kullanım alanı emsale göre büyüktür. Bu durum birim değerini negatif yönde etkilemektedir.
İlgilisi : 0 532 177 50 86

[E:9 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ticari hareketliliğin daha az yoğun olduğu cadde üzerinde konumlu, $130 m^2$ kullanım alanına sahip dükkan 25.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. . Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre ticari hareketliliğin daha az yoğun olduğu bir cadde de konumlu olmasından dolayı konum bakımından dezavantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın kullanım alanı emsale göre büyüktür. Bu durum birim değerini negatif yönde etkilemektedir.
İlgilisi : 0 533 726 79 50

[E:10 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ticari hareketliliğin daha az yoğun olduğu Çeşme Meydanı üzerinde konumlu, 110m² zemin kat ve 110m² bodrum kat olmak üzere 220m² kullanım alanına sahip dükkan 20.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre ticari hareketliliğin daha az yoğun olduğu bir cadde de konumlu olmasından dolayı konum bakımından dezavantajlıdır. Emsalin birim değeri hesaplanırken ticari kabiliyetinin düşüklüğü nedeni ile bodrum kat birim değeri ¼ oranında indirgenmiştir. İndirgenmiş alan = 110m² zemin kat + 110m²/4 bodrum kat = ~137m²

İlgilisi : 0 530 363 89 66

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 taşınmazın niteliği, kullanım alanı, bulunduğu lokasyon, ticari kabiliyeti ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer konumda emsal olabilecek satılık ve kiralık taşınmazlar incelenmiştir. Raporu konu taşınmazın 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 %5-10 aralığında olduğu bilgisi alınmıştır. Emsaller uzun süredir satılık ve kiralık olduğu öğrenilmiş olup pazarlık payları yüksek tutulmuştur.

Krokide emsal konumları işaretlenmiştir. Raporu konu taşınmaz emsaller ile her ne kadar benzer konum özelliklerine sahip olsa da buldukları cadde ve sokakların ticari hareketliliği kıyaslanarak konum şerefiyesi uygulanmıştır.

İstisnai durumlar haricinde gayrimenkul sektörü genelinde kullanım alanı daha küçük olan taşınmazların daha kolay pazarlandığı ve birim kullanım alanı fazla olan taşınmazlara göre yüksek olduğu bilinmektedir. Bu durum dikkate alınarak kullanım şerefiyesi satırında gerekli fiyat düzeltmeleri yapılmıştır.

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN) | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------|-------------------------|---|---------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|---------------------|---|
| İçerik | Emsal 1 | | Emsal 2 | | Emsal 3 | | Emsal 4 | | Emsal 5 | |
| Kullanım Alanı (m ²) | 50,00m ² | | 46,00m ² | | 127,00m ² | | 150,00m ² | | 92,00m ² | |
| Satış fiyatı | ₺3.400.000,00 | | ₺4.250.000,00 | | ₺6.900.000,00 | | ₺8.900.000,00 | | ₺5.600.000,00 | |
| m ² birim fiyatı | ₺68.000,00 | | ₺92.391,30 | | ₺54.330,71 | | ₺59.333,33 | | ₺60.869,57 | |
| Pazarlık | 5% | - | 5% | - | 5% | - | 5% | - | 5% | - |
| Konum Şerefiyesi | 35% | + | 5% | - | 40% | + | 40% | + | 35% | + |
| Alan Şerefiyesi | 10% | - | 10% | - | 5% | - | 5% | - | 10% | - |
| İndirgenmiş birim fiyat | ₺81.600,00 | | ₺73.913,04 | | ₺70.629,92 | | ₺77.133,33 | | ₺73.043,48 | |
| Ortalama Birim fiyat | 75.264TL/m ² | | | | | | | | | |

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN) | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------|----------------------|---|---------------------|---|---------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|
| İçerik | Emsal 6 | | Emsal 7 | | Emsal 8 | | Emsal 9 | | Emsal 10 | |
| Kullanım Alanı (m ²) | 100,00m ² | | 70,00m ² | | 75,00m ² | | 130,00m ² | | 137,00m ² | |
| Aylık Kira fiyatı | ₺15.000,00 | | ₺20.000,00 | | ₺19.500,00 | | ₺25.000,00 | | ₺20.000,00 | |
| m ² birim fiyatı | ₺150,00 | | ₺285,71 | | ₺260,00 | | ₺192,31 | | ₺145,99 | |
| Pazarlık | 10% | - | 10% | - | 10% | - | 10% | - | 10% | - |
| Konum Şerefiyesi | 40% | + | 10% | - | 10% | + | 15% | + | 60% | + |
| Alan Şerefiyesi | 10% | - | 15% | - | 15% | - | 10% | - | 10% | - |
| İndirgenmiş birim fiyat | ₺179,27 | | ₺184,31 | | ₺219,73 | | ₺181,75 | | ₺203,66 | |
| Ortalama Birim fiyat | 194TL/m ² | | | | | | | | | |

Uygulanan bu şerefiyeler, gerek bölgede benzer alan, konum ve yapısal farklılıklara sahip satılık taşınmazların birbirine kıyasla değer farkları, gerekse de yapılan araştırmalar neticesinde oluşan geçmiş deneyimler sonucu oluşmaktadır.

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 taşınmazın zemin kat birim değeri 75.264 TL/m² olarak takdir edilmiştir. Taşınmazın 1. Normal katta kullanım alanı mevcuttur. Söz konusu alanın ticari kabiliyeti zemin kata göre daha düşük olup bu alanın birim değeri, zemin kat birim değerine göre ½ oranında indirgeme yapılarak takdir edilmiştir.

| Değer Tablosu | | | |
|-------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| Kat | Kullanım Alanı (m ²) | Birim Değer (TL/m ²) | Piyasa Değeri (TL) |
| Zemin Kat | 757,00 | ₺75.264 | ₺56.974.814,14 |
| 1. Normal Kat | 293,00 | ₺37.632 | ₺11.026.169,45 |
| Düzeltilmiş Değer | | | ₺68.000.000,00 |

Pazar yaklaşımı sonucunda taşınmazların mevcut toplam piyasa değeri (K.D.V hariç) **68.000.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

Değerleme konusu taşınmaz bağımsız bölüm niteliği kazanmış iş yeridir. Taşınmazın 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 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 değerler değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığını; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin 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 gayrimenkul 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 işyerleri için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 25 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre bölgedeki işyerleri için kapitalizasyon oranı 0,04 (%4) olarak belirlenmiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

| Kat | Alanı (m2) | Birim Kira Değeri (TL/m2) | Aylık Kira Değeri | Yıllık Kira Değeri | Kapitalizasyon Oranı | Piyasa Değeri |
|---------------|------------|---------------------------|-------------------|---------------------|----------------------|------------------------|
| Zemin Kat | 757,00 | 194 ₺ | 146.624,84 ₺ | 1.759.498,13 ₺ | 0,04 | 43.987.453,20 ₺ |
| 1. Normal Kat | 293,00 | 97 ₺ | 28.375,88 ₺ | 340.510,54 ₺ | | ₺8.512.763,40 |
| Toplam | | | 175.000,72 | 2.100.008,66 | | 52.500.000,00 ₺ |

Sonuç olarak gelir yaklaşımına göre söz konusu taşınmaz için kira değeri tespit edilmiş ve piyasa değeri için düzeltilmiş olarak **52.500.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Bölgede yapılan incelemeler ve edinilen geçmiş veriler ışığında emsal araştırmalarına göre dükkanların kira birim değerlerinin cadde cephesi, tabela avantajı, kullanım alanı, ara ve kör nokta durumuna göre 180-250 TL/m² aralığında olduğu pazar yaklaşımı başlığı altında verilen emsal açıklamalarında belirtilmiştir. Raporu konu taşınmazın konumlandığı cadde, cephe genişliği, iç yapı özellikleri dikkate alınarak gerekli şerefiye düzeltmeleri yapılmış ve aylık **194 TL/m²** birim değer takdirinde bulunulmuştur. Nihai olarak taşınmazın aylık kira bedeli **175.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Pazar yaklaşımı başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazın 1. kat kullanım alanının birim değeri kira değerinin takdiri aşamasında da farklılaştırılmıştır.

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

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

Taşınmazın niteliği bakımından kat karşılığı ve hasılat paylaşımı işlemlerine konu olmayacağından bu yönde 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

Değerleme konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

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

- Kullanım alanının büyük olması nedeni ile alıcı kitlesinin sınırlı olması

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde; taşınmaz için herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu bilgileri alınmıştır.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmazın 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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz işyeri olarak kullanılmaktadır.

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 tapu niteliği ve mahallindeki kullanım şekli uyumludur. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar

Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazın proje olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum yoktur.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş talebi üzerine; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde konumlu 5851 ada, 11 parselde yer alan 3 bağımsız bölüm numaralı "İş Yeri" vasıflı taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, 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

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

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

Rakamla; **68.000.000,00 TL** ve Yazıyla **Altmışsekizmilyon Türk Lirası'dır**.

KDV %20 Dahil: 81.600.000,00 TL

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum aylık piyasa kira Değeri; **175.000,00 TL/Ay'dır**.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Alış Kuru 1\$: 34.9529 TL, 1€: 36.6959 TL'dir.*

| <u>Değerleme Uzmanı</u> | <u>Değerleme Uzmanı</u> | <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u> |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Burak BARIŞ SPK Lisans No: 406713 | Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622 | Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418 |

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla 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 Takyidat Belgesi,

Δ İmar Durumu, Diğer Yasal Evraklar,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri