



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2025 - 205

Haziran, 2025



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	26.06.2025
Rapor Numarası	Özel 2025-205
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değeri Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi ve Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde bulunan "Kargir İşhanı" vasıflı gayrimenkulün piyasa değer tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

➤ İş bu rapor, kırk üç (43) 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.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul 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	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler.....	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer Belirli Bir Projeye 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.....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	20
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	20
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı	28
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	29
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	30
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 Gerekçeleri	31
6.4	Yasal Gerekleri 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	32
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 2025-205 / 26.06.2025
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Sinanpaşa Mah. Orta Bahçe Caddesi, No: 6, Halkbank Beşiktaş Şubesi Beşiktaş / İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Tapuda; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi ve Sinanpaşa Mahallesi, 291 Ada 93 numaralı parselde bulunan “Kargir İşhanı” vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Taşınmaz değerleme tarihi itibari ile banka şubesi olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmaz ile ilgili Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 31.10.2017 tarih, 6408 sayılı yazıya göre, “13/09/2013 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dolmabahçe-Ortaköy Koruma Amaçlı Nazım İmar kapsamında “THK1” lejantında bulunan ‘Ticaret-Kültür-Hizmet Alanı’nda kalmakta olup, Hmax=12,50 m irtifada yapılanma hakkı”na sahiptir. Söz konusu nazım plan doğrultusunda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Belediye Meclisi’nin 10.02.2017 tarih, 2017/22 sayılı Kararı ile uygun bulunmuş olup, 07.04.2017 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’na teslim edilmiş ancak, rapor tarihi itibariyle henüz onay işlemi sonuçlanmamıştır. 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planının yürürlüğe girmesinden sonra imar durumunu netleştirecektir.
<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>Toplam Kullanım Alanı (m2)</u>	1.221,00 m2
<u>Piyasa Değeri (KDV Hariç)</u>	278.250.000,00-TL (İkiyüzyetmişsekizmilyonikiyüzellibin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	333.900.000,00-TL
<u>Aylık Piyasa Kira Değeri</u>	747.000,00 TL/Ay
<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

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmalarına sözleşme tarihi itibarıyla değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 26.06.2025 tarihinde Özel 2025 - 205 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi ve Sinanpaşa Mahallesi, 291 Ada 93 numaralı parselde bulunan "Kargir İşhanı" vasıflı taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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 31.01.2025 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 28.06.2024 tarihli, Özel 2024-283 numaralı, 24.12.2024 tarih, Özel 2024 – 567 sayılı 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 değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi ve Sinanpaşa Mahallesi, 291 Ada 93 numaralı parsel üzerinde mevcut banka şubesi binasının piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 Ada 93 numaralı parselde üzerinde bulunan Halkbank Şubesidir. Ana gayrimenkul, Beşiktaş ilçesinin merkezinde, bu semtin ana arterlerinden olan Ortabahçe Caddesi üzerinde 267,53 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerine kurulmuştur. Beşiktaş Meydanına yaklaşık 500m mesafededir. Yakın çevresinde bilinen bazı noktalar şu şekildedir: Beşiktaş Meydan, Dolmabahçe Meydan, Zorlu Center AVM. Ana gayrimenkul İstanbul şehrinin merkezinde konumlanmaktadır. Bölgede yapılaşma orta-üst seviyede olup, büyük çoğunluğu ticari ve turistik amaçlı kullanılan tarihi betonarme yapılar oluşmakta olsa konut yapılaşması düşüktür. Genel ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



Koordinatlar : 41.079561- 29.032454

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul - Beşiktaş
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Sinanpaşa Mah.
CİLT - SAYFA NO	: 8 / 715
ADA - PARSEL	: 291 / 93
YÜZÖLÇÜM	: 267,53 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Kargir İşhanı
TAŞINMAZ ID	: 24191027
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi(1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 27.10.2010 / 7785 (Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması)

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 10.04.2025 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazın tapu kaydında herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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 satımına konu olmamıştır. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz ile ilgili Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 31.10.2017 tarih, 6408 sayılı yazıya göre, "13/09/2013 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dolmabahçe-Ortaköy Koruma Amaçlı Nazım İmar kapsamında "THK1" lejantında bulunan 'Ticaret-Kültür-Hizmet Alanı'nda kalmakta olup, Hmax=12,50 m irtifada yapılanma hakkı"na sahiptir. Söz konusu nazım plan doğrultusunda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Belediye Meclisi'nin 10.02.2017 tarih, 2017/22 sayılı Kararı ile uygun bulunmuş olup, 07.04.2017 tarihinde İstanbul Büyükşehir belediye Başkanlığı'na teslim edilmiş ancak rapor tarihi itibarıyla henüz onay işlemi sonuçlanmamıştır. 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planının yürürlüğe girmesinden sonra imar durumunu netleşecektir.

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

Söz konusu gayrimenkul için Beşiktaş Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

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

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

Yeni Yapı Ruhsatı: 24.11.1983 tarih ve 83-1/18 sayılı

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 03.07.1985 tarih 82/2975

*Yukarıda bilgileri verilen belgeler dosya içerisinde kayıp durumda olup bilgiler ilgili belediye memurundan şifahi olarak edinilmiştir.

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

Söz konusu parsel üzerindeki yapı, 13.01.2001 tarih 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu öncesi inşa edilmiş olması sebebiyle yapı denetim şirketi bulunmamaktadır.

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 yapılmış olup herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili enerji kimlik belgesi bilgisi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul; Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur.

Türkiye’de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30’u İstanbul’da hayata geçirilmektedir. İstanbul’un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul’un güçlü yönleri “artan refahı, Türkiye’nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir”.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır.

İlçe, güneydeki Dolmabahçe Sarayı'ndan kuzeydeki Bebek bölgesine kadar Boğaz'ın Avrupa kıyısındaki birçok önemli yeri içerir. Ayrıca Levent ve Etiler gibi birçok iç kesimdeki (ve nispeten pahalı, üst-orta sınıf) mahalleye de ev sahipliği yapar. Diğer iyi bilinen mahallelerinden bazıları Yıldız, Kuruçeşme, Ortaköy ve Arnavutköy'dür .

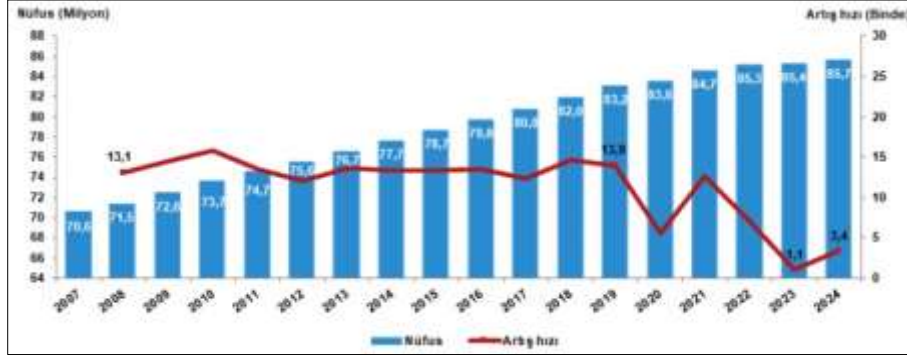
Beşiktaş'ın tarihi ticari merkezi Beşiktaş semti ve küçük Abbasağa Parkı'na bitişik Çarşı'dır. İlçe, en eski spor kulübü ve Beşiktaş'ın ve stadyumu Beşiktaş Park'ın evidir . Kuzey-güney yönünde uzanan Barbaros Bulvarı, şehir içi otoyol Otoyol 1 ve Boğaz Köprüsü için önemli bir besleyici yol olup , önemli toplu taşıma merkezi Zincirlikuyu'da son bulur . Büyükdere Caddesi de ilçeden geçer.

Nüfus ve alan açısından İstanbul'un nispeten küçük bir ilçesi olmasına rağmen Beşiktaş, iş ve alışveriş alanları, tarihi yerleri, üniversiteleri, Boğaz'ın muhteşem manzaraları ve içinden geçen Boğaz ve Fatih Sultan Mehmet köprülerine giden besleyici yollar nedeniyle şehrin en önemli bölgelerinden biridir. İlçe aynı zamanda Türkiye'nin önde gelen finans merkezidir

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



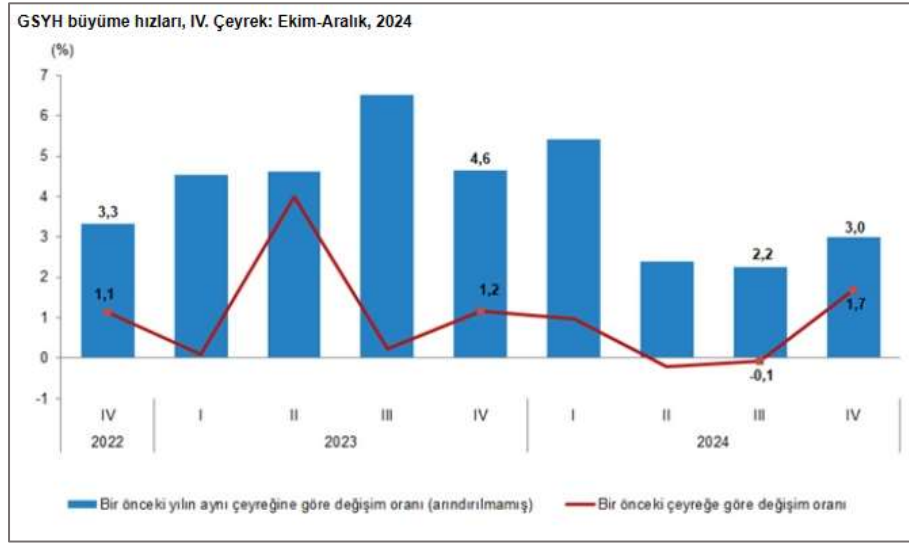
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturmuştur.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,46 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,06 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,10 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %51,26 artış olarak gerçekleşti. En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %37,12 artış, ulaşırmada %21,59 artış ve konutta %68,63 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların yıllık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %9,51, ulaşırmada %3,65 ve konutta %9,47 oldu. En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun aylık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %4,94 artış, ulaşırmada %0,25 artış ve konutta %2,10 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların aylık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %1,23, ulaşırmada %0,04 ve konutta %0,33 oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2025 yılı Mart ayı itibarıyla, 25 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 113 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,30 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,31 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %36,99 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %50,56 artış olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYH 2024 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,0 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %9,3, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %7,7, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, tarım %3,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %3,4, hizmetler %3,1, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,8, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,4, diğer hizmet faaliyetleri %1,2 ve sanayi %0,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,7 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,1 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %49,0 artarak 12 trilyon 704 milyar 50 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 369 milyar 368 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,9 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %1,6, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %6,1 arttı. Bir önceki yıl zincirlenmiş hacim endeksine göre 2024 yılında mal ve hizmet ihracatı %0,9 artarken ithalatı %4,1 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %2,0 azalırken ithalatı %1,6 arttı. İşgücü ödemeleri 2024 yılında bir önceki yıla göre %90,0 artarken, net işletme artışı/karma gelir %46,5 arttı. 2024 yılının dördüncü çeyreğinde ise işgücü ödemeleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %75,4 artarken, net işletme artışı/karma gelir %35,9 arttı. (TÜİK)

GSYH sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024

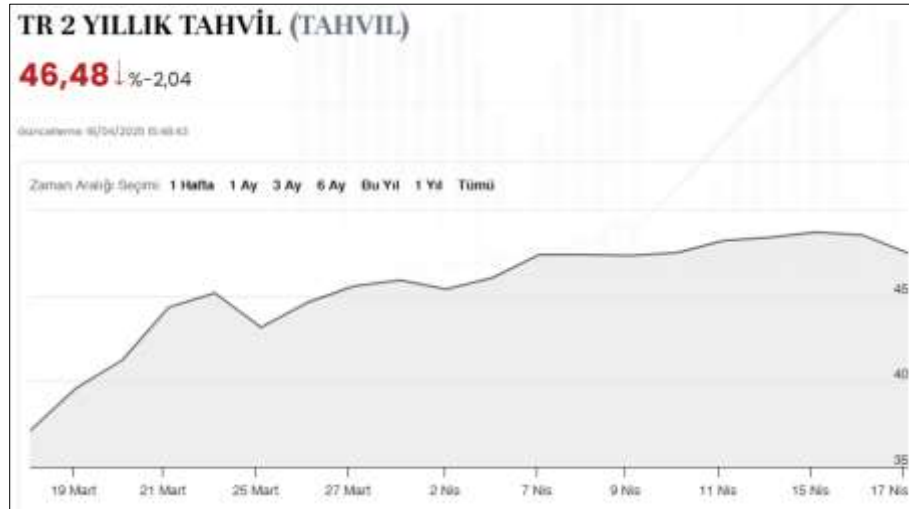
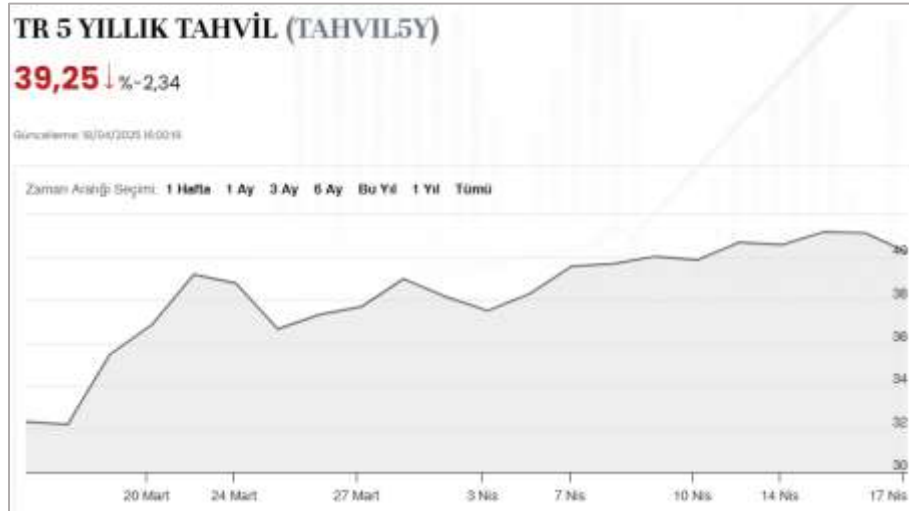
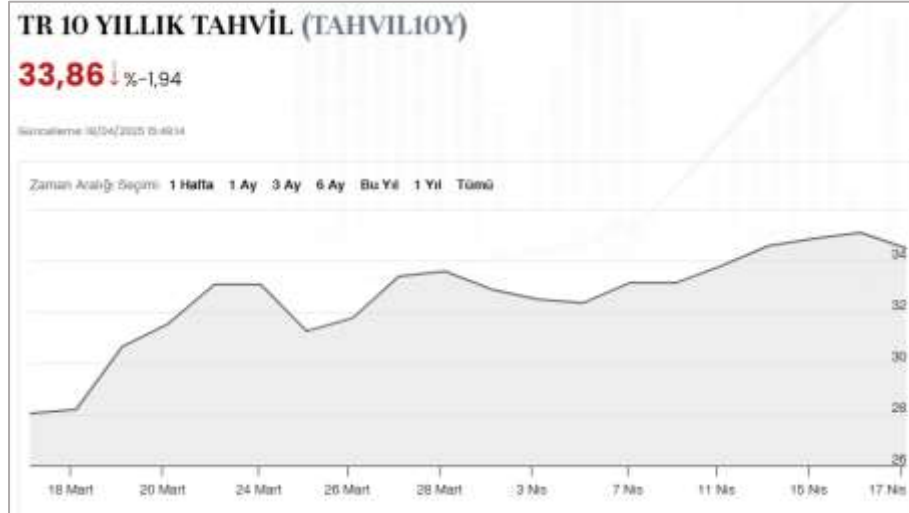
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	Yıllık	43 410 514	1 322 408	228,7	3,2
	I ^(r)	8 870 040	287 127	205,9	5,4
	II ^(r)	9 920 835	307 235	215,9	2,4
	III ^(r)	11 915 589	358 678	243,7	2,2
	IV	12 704 050	369 368	249,2	3,0

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

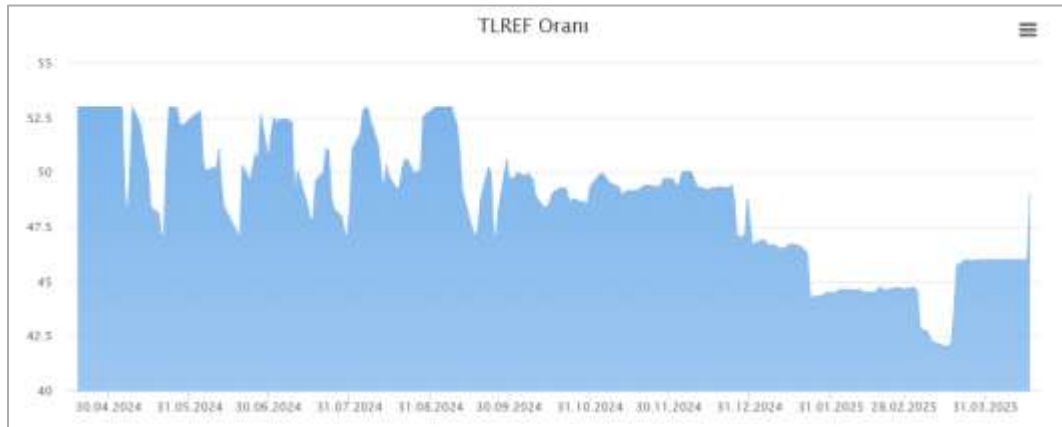
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %33 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %39 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %46 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.

(Grafik: Bloomberght.com)



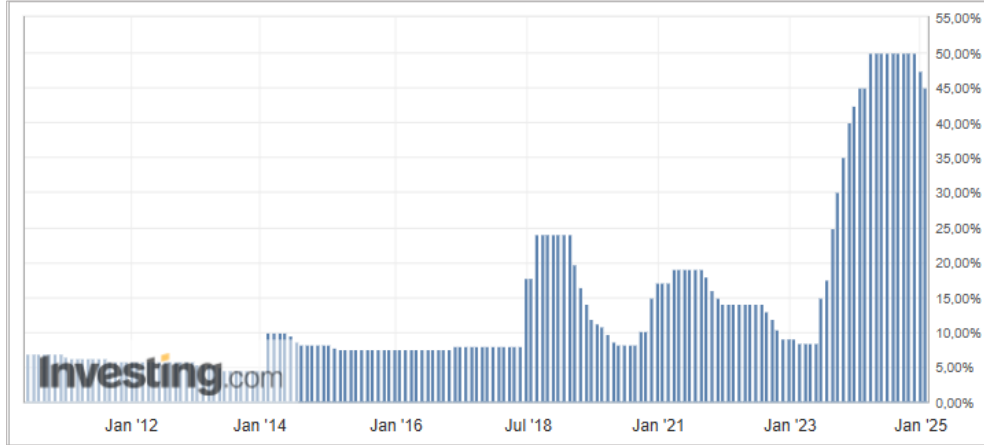
Δ Döviz Kuru Değişimi;

Türkiye'de döviz kurlarında önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. 2021'de USD/TL kuru Haziran'da 8,70 TL'ye ulaşırken, Aralık ayında 18,36 TL ile rekor seviyeyi gördükten sonra 13,50 TL'ye gerilemiştir. 2022 yılında dövizdeki artış sürmüştü ve yılsonunda USD/TL 18,70 TL, EUR/TL 19,90 TL olmuştur. 2023'te USD/TL Haziran'da 23,50 TL'yi aşarken, yılsonunda 27,00 TL; EUR/TL ise 29,50 TL seviyesine yükselmiştir. 2024 yılı boyunca yükseliş devam etmiş ve Ekim 2024 itibarıyla Euro satış kuru 36,93 TL'ye ulaşmıştır. Türk lirasının ABD doları ve Euro karşısında değer kaybetmeye devam ettiği görülmekte olup Nisan 2025'te 1 USD ≈ 38,2 TL ve 1 EUR ≈ 43,6 TL seviyelerinde işlem görmektedir. (Investing / TCMB)

Δ Referans Faiz Oran Değişimi;

Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilir. Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik son 1 yıl içerisindeki TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2024 yılı ikinci yarısında %49 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile yaklaşık %49 civarındadır. (Borsa İstanbul)

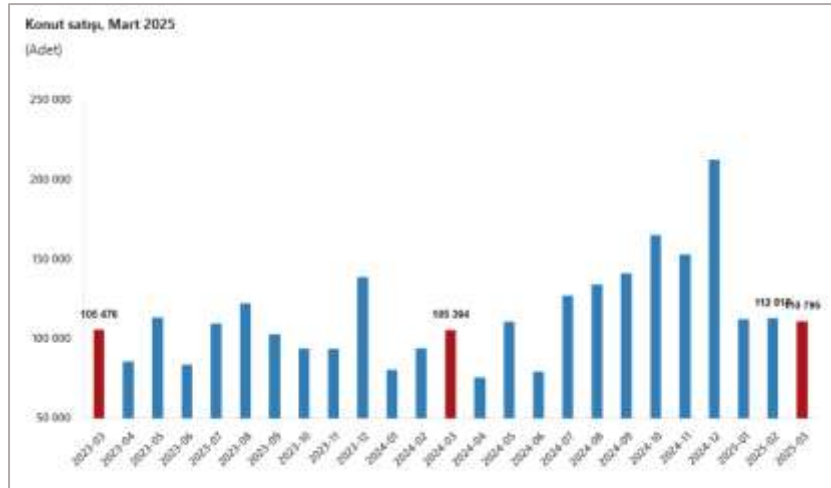
Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyredirken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiş olup 2024 yılı içerisinde bu yüzde bu aralıkta kalmıştır. 2025 yılı Ocak ayı itibari ile %46 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 110 bin 795 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 19 bin 820 ile İstanbul, 10 bin 203 ile Ankara ve 7 bin 513 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 28 ile Ardahan, 33 ile Bayburt ve 63 ile Tunceli olarak gerçekleşti. (TÜİK)

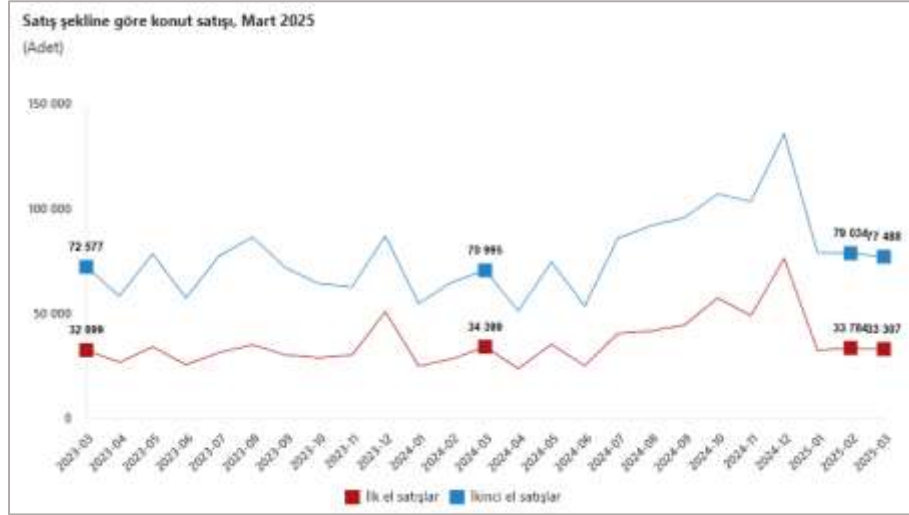


	Mart			Ocak-Mart		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	110 795	105 394	5,1	335 786	279 604	20,1
İpotekli satış	18 225	12 880	41,5	51 729	27 622	87,3
Diğer satış	92 570	92 514	0,1	284 057	251 982	12,7
Satış durumuna göre toplam satış	110 795	105 394	5,1	335 786	279 604	20,1
İlk el satış	33 307	34 399	-2,2	99 876	88 256	13,2
İkinci el satış	77 488	70 995	9,1	235 910	191 348	23,3

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

Konut satışları Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,1 oranında artarak 335 bin 786 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %41,5 oranında artarak 18 bin 225 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %87,3 oranında artarak 51 bin 729 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 oranında artarak 92 bin 570 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %83,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,7 oranında artarak 284 bin 57 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,2 oranında azalarak 33 bin 307 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,1 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında artarak 99 bin 876 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,1 oranında artarak 77 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,9 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,3 oranında artarak 235 bin 910 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



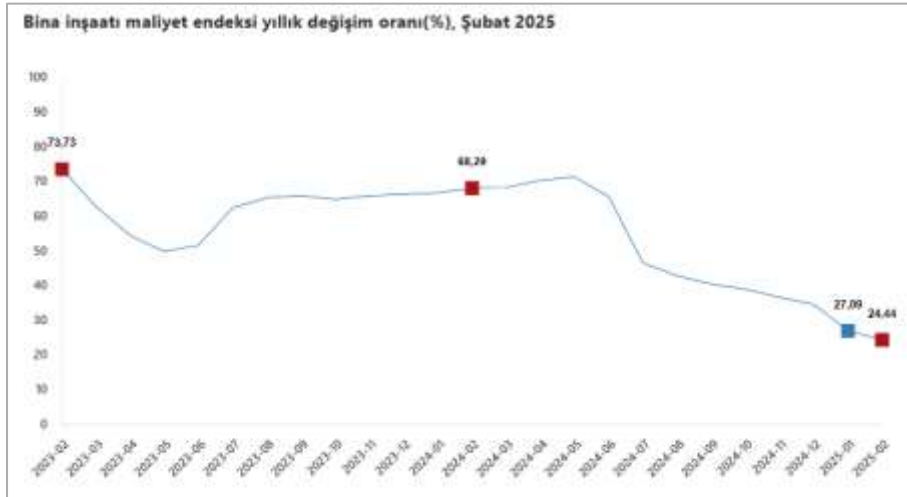
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüzölçüm %16,5 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 52,4 milyon m² iken; bunun 28,4 milyon m²'si konut, 12,1 milyon m²'si konut dışı ve 11,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 36,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüzölçüm %13,3 arttı. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 arttı, işçilik endeksi %0,02 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49 arttı, işçilik endeksi %32,38 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,13 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,44 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,97 arttı, işçilik endeksi %0,23 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,43 arttı, işçilik endeksi %31,68 arttı. (TÜİK)

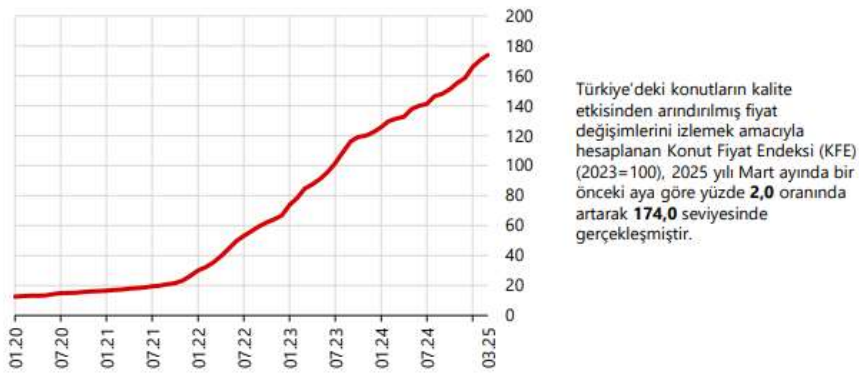


2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 32,3 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 4,2 oranında azalmıştır. (TCMB)

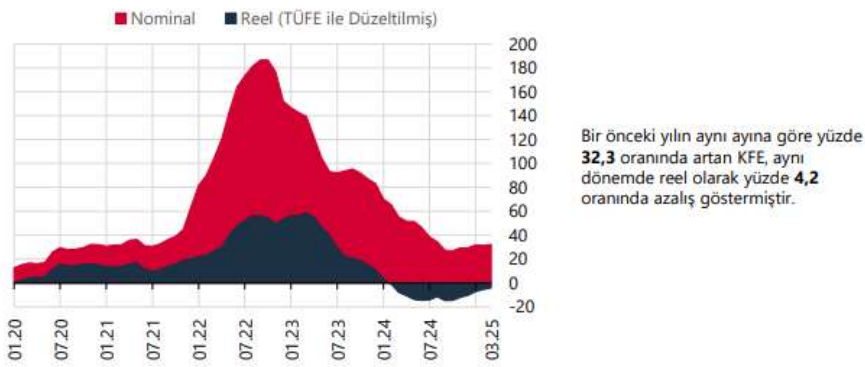
Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	174,0	161,1	186,4	172,2
Yıllık Değişim	%32,3	%30,7	%38,6	%32,5
Aylık Değişim	%2,0	%2,5	%1,9	%3,8

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 ana gayrimenkul 267,53m² yüzölçümlü arsa üzerine bodrum, zemin, asma kat ve 3 normal kattan oluşmakta olup, bitişik nizam betonarme yapı tarzında yapılmış “Halkbank Şubesi” olarak kullanılan bir yapıdır. Ekspertize konu taşınmaz onaylı mimari projesine göre brüt: 1.221 m² kapalı alana sahiptir.

1. Bodrum Kat; projesine göre sığınak, arşiv, sığınak, kasalar, kalorifer dairesi düzeninde yaklaşık 250 m² brüt alanıdır.

Zemin Kat; projesine göre bina girişi, servis holü, müdür odası düzeninde yaklaşık 250m² brüt alanıdır.

Asma kat; projesine göre servis düzeninde 154m² brüt alanıdır.

1-2-3 Normal Katın her biri; projesine göre servis düzeninde yaklaşık 189m² brüt alanıdır.

Taşınmaz toplamda 1.221m² brüt alanıdır. Binanın bodrum ve zemin katları şube, normal katları ise bölge müdürlüğü olarak hizmet vermektedir. Bodrum ve zemin katlar genelinde iç ortak alanlar granit seramik, pvc ile kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, tavanlar alçıpan asma tavan şeklindedir. Ana girişi zemin kat seviyesinden yapılmaktadır. Binanın dış cephesi sıva üzerine boyalıdır. Normal katların ofis, toplantı odası gibi kısımlarında zeminler laminat parke, wc, hol gibi kısımlarında ise seramik kaplamadır. Merdivenler mermer, korkuluklar alüminyum doğramadır. Bina içerisinde 1 adet asansör bulunmaktadır. Yapıda 1 adet yangın çıkış merdiveni mevcuttur. Bina da 24 saat güvenlik, yangın alarmı, söndürme spring sistemi, kamera ve her türlü alt yapı mevcuttur. Ana gayrimenkul fiziki ve teknik açıdan genel olarak bakımlı, iyi kalitede malzeme ve işçilik kullanılmış, yıpranmamış bir haldedir. Yerinde ihtiyaca göre bölmeler yapılmıştır.

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

Mevcut yapı içerisinde mimari projesine, yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine aykırı bir durumu bulunmamaktadır. Basit bölümlendirmeler yapılmış olup ruhsat yenilemesi gerektirecek aykırılık bulunmamaktadır.

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

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın 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

Emsal 1 [Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın Teşvikiye Mahallesi, İhlamur Yolu Caddesi üzerinde konumlu, 70m² giriş kat kullanım alanlı dükkan 34.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. İlgilisi: 0 532 681 22 86

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın Sinanpaşa Mahallesi, İhlamurdere Caddesi üzerinde konumlu, 120m² bodrum kat, 120m² giriş kat ve 120m² 1. normal kat kullanım alanlı dükkan 76.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin birim değeri hesaplanırken ticari kabiliyetlerinin zemin kata göre daha düşük olması nedeni ile bodrum kat birim değeri zemin kata göre 1/5, 1.normal kat birim değeri zemin kata göre 1/2 oranına indirgenmiştir. İndirgenmiş alan: 24m² bodrum kat, 120m² zemin kat + 60m² 1.normal kat = 204m²
İlgilisi: 0 530 826 37 37

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın Sinanpaşa Mahallesi, Ortahisar Caddesi üzerinde konumlu, 130m² giriş kat kullanım alanlı dükkan 55.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. İlgilisi: 0 530 694 95 70

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın Sinanpaşa Mahallesi, Akaretler Caddesi üzerinde konumlu, 100m² giriş kat kullanım alanlı dükkan 68.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. İlgilisi: 0 532 179 07 97

Emsal 5 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın Sinanpaşa Mahallesi, İhlamur Yolu Caddesi üzerinde konumlu, 110m² giriş kat kullanım alanlı dükkan 44.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. İlgilisi: 0 532 696 94 40

Emsal 6 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın Süleyman Seba Caddesi üzerinde konumlu, 115m² giriş kat kullanım alanlı dükkan 110.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. İlgilisi: 0 534 749 96 43

Emsal 7 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın Barbaros Bulvarı Caddesi üzerinde konumlu, 160m² giriş kat kullanım alanlı dükkan 225.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. İlgilisi: 0 532 527 39 00

Emsal 8 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın İhlamur Caddesi üzerinde konumlu, 65m² giriş kat kullanım alanlı dükkan 85.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. İlgilisi: 0 532 352 05 56

Emsal 9 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın Barbaros Bulvarı Caddesi üzerinde konumlu, 80m² giriş kat kullanım alanlı dükkan 80.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. İlgilisi: 0 530 497 97 03

Emsal 10 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede 3.katta konumlu, 45 m² kullanım alanına sahip ofis 5.950.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. İlgilisi: 0 533 546 72 90

Emsal 11 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede 2.katta konumlu, 150 m² kullanım alanına sahip ofis 15.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. İlgilisi: 0 553 590 77 01

Emsal 12 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede 6.katta konumlu, 98 m² kullanım alanına sahip ofis 16.900.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi: 0 553 590 77 01

Emsal 13 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede 1.katta konumlu, 220 m² kullanım alanına sahip ofis 29.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi: 0 212 324 93 24

Emsal 14 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede 1.katta konumlu, 90 m² kullanım alanına sahip ofis 12.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi: 0 531 830 04 44

Emsal 15 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 250 m² kullanım alanına sahip ofis 125.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.
İlgilisi: 0 533 526 39 02

Emsal 16 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 120 m² kullanım alanına sahip ofis 55.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.
İlgilisi: 0 545 482 90 32

Emsal 17 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 160 m² kullanım alanına sahip ofis 65.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.
İlgilisi: 0 532 413 78 02

Emsal 18 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 200 m² kullanım alanına sahip ofis 110.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.
İlgilisi: 0 534 510 08 74

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



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



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

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer ve farklı konumda bulunan emsaller incelenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede satılık ticari arsa bulunmadığından benzer nitelikte, restoran ve kafe gibi satılık ofis ve dükkan emsalleri incelenmiştir. Konu taşınmazın çevresi karma kullanımlı bir yapıya sahiptir; konutlar, ticari alanlar ve kültürel yapılar iç içe bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz yoğun insan trafiğine sahip ana arterlerinden birinde bulunduğu için toplu ulaşım açısından son derece avantajlıdır. Ayrıca, yakın çevresinde çok sayıda kafe, restoran, sanat galerisi ve alışveriş imkânı sunan sosyal alanlar bulunmaktadır. Taşınmaz için incelenen satılık dükkan emsallerinden E1, E2, E3 ve E5 konum ve ticari sirkülasyon açısından daha sakın ve yaya açısından daha az tercih edilen bölge de konumlu olmasından dolayı dezavantajlıdır. E4 yaya sirkülasyonu ve tercih edilebilir konumda olmasından dolayı avantajlıdır. İncelenen satılık ofis emsallerinden E10, E11, E12, E13 ve E14 dar yolların olduğu, otopark sorunu yaşandığı ve daha az tercih edilebilir bölgede konumlu olmasından dolayı dezavantajlıdır.

Bu emsallerden yola çıkılarak taşınmazın kullanım alanı, lokasyonu, bulunduğu cadde cephesi, yapı kalitesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza birim değer takdir edilmiştir.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKAN)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m ²)	70,00m ²		204,00m ²		130,00m ²		100,00m ²		110,00m ²	
Satış fiyatı	34.000.000 TL		76.000.000 TL		55.000.000 TL		68.750.000 TL		44.500.000 TL	
m ² birim fiyatı	485.714 TL		372.549 TL		423.077 TL		687.500 TL		404.545 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	15%	+	20%	+	15%	+	5%	-	20%	+
Cadde/Tabela Şerefiyesi	0%	+	10%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Kullanım Alanı Şerefiyesi	5%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	510.000 TL		465.686 TL		465.385 TL		618.750 TL		465.227 TL	
Ortalama Birim fiyat	505.010TL/m ²									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN)								
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9	
Yüzölçüm (m ²)	115,00m ²		160,00m ²		65,00m ²		80,00m ²	
Satış fiyatı	110.000 TL		225.000 TL		85.000 TL		80.000 TL	
m ² birim fiyatı	957 TL		1.406 TL		1.308 TL		1.000 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	10%	+	5%	+	10%	+	5%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	5%	+	5%	+	5%	+	5%	+
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	-	0%	-	5%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	1.052 TL		1.477 TL		1.373 TL		1.000 TL	
Ortalama Birim fiyat	1.225TL/m ²							

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK OFİS)										
İçerik	Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13		Emsal 14	
Yüzölçüm (m²)	45,00m²		150,00m²		98,00m²		220,00m²		90,00m²	
Satış fiyatı	5.950.000 TL		15.500.000 TL		16.900.000 TL		29.500.000 TL		12.500.000 TL	
m² birim fiyatı	132.222 TL		103.333 TL		172.449 TL		134.091 TL		138.889 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	20%	+	25%	+	10%	+	20%	+	20%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	10%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Kullanım Alanı Şerefiyesi	5%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	145.444 TL		134.333 TL		181.071 TL		154.205 TL		159.722 TL	
Ortalama Birim fiyat	154.955TL/m²									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK OFİS)								
İçerik	Emsal 15		Emsal 16		Emsal 17		Emsal 18	
Yüzölçüm (m ²)	250,00m ²		120,00m ²		160,00m ²		200,00m ²	
Satış fiyatı	125.000 TL		55.000 TL		65.000 TL		110.000 TL	
m ² birim fiyatı	500 TL		458 TL		406 TL		550 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	5%	+	5%	+	5%	+	5%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	5%	+	5%	+	5%	+	5%	+
İndirgenmiş birim fiyat	525 TL		481 TL		427 TL		578 TL	
Ortalama Birim fiyat	503TL/m ²							

Değerleme konusu taşınmaz için incelenen emsallerin konum, yapı kalitesi, kullanım alanı, tabela şerefiyesi gibi değerini etkileyen etkenler göz önünde bulundurularak oranlama yapılmıştır. Bu oranlama neticesinde elde edilen yüzdelik(%) değerler ile emsal düzeltme tablosu oluşturulmuştur.

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 505.010 TL/m² olarak takdir edilmiştir. Taşınmazın asma kat ve bodrum kat kullanım alanı mevcuttur. Söz konusu alanın ticari kabiliyeti zemin kata göre daha düşük olup bu alanın birim değeri, zemin kat birim değerine göre asma kat 1/2, bodrum kat ise zemin kat birim değerine göre 1/5 oranında indirgeme yapılarak takdir edilmiştir.

Pazar Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri			
Kat	Kullanım Alanı	Yapı Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
1.Bodrum	250,00	₺101.002	₺25.250.482
Zemin Kat	250,00	₺505.010	₺126.252.408
Asma Kat	154,00	₺252.505	₺38.885.742
1.Normal Kat	189,00	₺154.955	₺29.286.532
2.Normal Kat	189,00	₺154.955	₺29.286.532
3.Normal Kat	189,00	₺154.955	₺29.286.532
Düzeltilmiş Değer			₺278.250.000

Pazar yaklaşımı sonucunda taşınmazın mevcut toplam piyasa değeri (K.D.V hariç) ~**278.250.000,00 TL** 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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

Taşınmaz arsa değeri tespit edilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaza kendisi ile benzer/farklı nitelikte satılık dükkan ve ofis emsalleri incelenmiştir. Yapılan inceleme sonucunda taşınmaza Pazar Yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmaza kendisi ile benzer/farklı nitelikte satılık dükkan ve ofis emsalleri incelenmiştir. Yapılan inceleme sonucunda taşınmaza Pazar Yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine 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 Çıkışlarının 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 26 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre bölgedeki işyerleri için kapitalizasyon oranı %3,88 olarak belirlenmiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

GELİR YÖNTEMİ TABLOSU						
Kat	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri(TL)	Kapitalizasyon Oranı	DEĞER (TL)
1.Bodrum	250,00	₺245,09	₺61.272,67	₺735.272,00	3,88%	₺18.950.309,29
Zemin Kat	250,00	₺1.225,45	₺306.363,33	₺3.676.360,00	3,88%	₺94.751.546,45
Asma Kat	154,00	₺612,73	₺94.359,91	₺1.132.318,88	3,88%	₺29.183.476,31
1.Normal Kat	189,00	₺502,58	₺94.987,27	₺1.139.847,19	3,88%	₺29.377.504,83
2.Normal Kat	189,00	₺502,58	₺94.987,27	₺1.139.847,19	3,88%	₺29.377.504,83
3.Normal Kat	189,00	₺502,58	₺94.987,27	₺1.139.847,19	3,88%	₺29.377.504,83
TOPLAM			₺747.000,00	₺8.963.492,45		₺231.018.000,00

Sonuç olarak gelir yaklaşımına göre söz konusu taşınmaz için kira değeri tespit edilmiş ve piyasa değeri için düzeltilmiş olarak **~231.018.000,00 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 dükkânların kira birim değerlerinin cadde cephesi, tabela avantajı, kullanım alanı, ara ve kör nokta durumuna göre 1.000 - 1.450 TL/m² aralığında olduğu pazar yaklaşımı başlığı altında verilen emsal açıklamalarında belirtilmiştir. Rapora konu taşınmazın konumlandığı cadde, cephe genişliği, içyapı özellikleri dikkate alınarak gerekli şerefiye düzeltmeleri yapılmış ve dükkân için aylık 1.225,45 TL/m², ofisler içinse aylık 502,58 TL/m² birim değer takdirinde bulunulmuştur. Nihai olarak taşınmazın aylık kira bedeli 747.000 TL/Ay olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Pazar yaklaşımı başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazın asma kat, normal katlar ve bodrum kat kullanım alanının birim değeri kira değerinin takdiri aşamasında da farklılaştırılmıştır. Bodrum kat birim kira değeri zemin kat birim değerinin 1/5 oranında birim değer takdir edilmiştir. Asma kat birim kira değeri zemin kat birim değerinin 1/2 oranında birim değer takdir edilmiştir.

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

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 Gerekleri 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, değerlendirme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazın takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

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 halihazırda banka şubesi 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 üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği Kargir işhanı olarak belirtilmiş olup, fiili kullanım şekli banka şubesi hizmet binasıdır ve portföyde de bu kullanım şekliyle bulunmaktadır. Konu gayrimenkul, kiraya verilmek suretiyle ticari kapsamda hizmet amaçlı olarak kullanılmaktadır. Konu taşınmaz için alınan yapı kayıt belgesinin niteliğinin ticari olması ve bunun mevcut kullanım şekliyle uyumlu olması, ayrıca taşınmazın halihazırda Halk GYO A.Ş. portföyünde bulunması (portföye yeni dahil edilecek bir taşınmaz olmaması) neticesinde bu durumun mevcut portföy için herhangi bir olumsuzluk oluşturmayacağı düşünülmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki niteliğiyle GYO portföyünde bina olarak bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi ve Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada 93 numaralı parselde bulunan "Kargir İşhanı" nitelikli 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 taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

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 gerekçeyle pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

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

Rakamla; ; **278.250.000,00-TL ve Yazıyla İkiyüzyetmişsekizmilyonikiyüzellibin Türk Lirası** dır.

%20 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 333.900.000,00-TL dir.

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla kanaat getirilen ve takdir edilen aylık piyasa kira değeri **747.000,00-TL/Ay'**dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 39.6392 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;

- Raporda 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 ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapular,

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri