

Aralık 2019



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

### Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2019 - 1089

Aralık, 2019

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ankara, Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA  
İflit Vergi Dairesi: 631.054 9389 www.netgd.com.tr  
Tic.Sic.No: 256696 Sermave:1.200.000.00TL



<b>Talep Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	18.12.2019
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2019-1089
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Tapuda; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi ve Sinanpaşa Mahallesi, 291 Ada 93 numaralı parselde bulunan "KARGİR İŞHANI" nitelikli gayrimenkulün piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Otuz Sekiz (38) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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



## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ .....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	5
1.2 Değerlemenin Amacı .....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
2.4 İşin Kapsamı .....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	8
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	8
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 .....	9
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 .....	9
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	9
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	10
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	10



4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	11
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	14
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	14
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....	14
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	14
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	14
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	15
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	17
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	21
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	22
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	24
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	25
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	25
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	25
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	26
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	26
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	26
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	26
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
7.	SONUÇ.....	26
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	26
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	27
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	28
9.	RAPOR EKLERİ.....	28



**YÖNETİCİ ÖZETİ**

<b><u>Talep Sahibi</u></b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b><u>Rapor No ve Tarihi</u></b>	Net Özel 2019-1089 / 18.12.2019
<b><u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u></b>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıttaki bulunan gayrimenkullerin değerlendirme 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.
<b><u>Taşınmazın Açık Adresi</u></b>	Sinanpaşa Mah. Ortabahçe Caddesi No: 6 Halkbank Beşiktaş Şubesi Beşiktaş / İstanbul ( UAVT: 2336511551)
<b><u>Tapu Kayıt Bilgisi</u></b>	Tapuda; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi ve Sinanpaşa Mahallesi, 291 Ada 93 numaralı parselde bulunan "KARGİR İŞHANI" vasıflı taşınmaz.
<b><u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u></b>	Halihazırda Halkbank şubesi olarak kullanılmaktadır.
<b><u>İmar Durumu</u></b>	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.
<b><u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u></b>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<b><u>Piyasa Değeri</u></b>	<b>22.750.000,00-TL</b> <b>(Yirmi İki Milyon Yedi Yüz Elli Bin Türk Lirası)</b>
<b><u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u></b>	<b>26.845.000,00-TL</b> <b>(Yirmi Altı Milyon Sekiz Yüz Kırk Beş Bin Türk Lirası)</b>
<b><u>Açıklama</u></b>	Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumları, yapı kalitesiyle birlikte her kat incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<b><u>Raporu Hazırlayanlar</u></b>	Buğra Uğur YAP - SPK Lisans No: 408393 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<b><u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u></b>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Mrk: Şahit Ersan Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks:0312 467 00 34 ANKARA  
Hitit Vergi Dalresi: 631 059 9389 www.neted.com.tr  
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000,00TL



## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 12.12.2019 itibariyle başlanmış 14.12.2019 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 18.12.2019 tarihinde Özel 2019-1089 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 "KARGİR İŞHANI" vasıflı taşınmaza ait piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföyde bulunan ve bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın yılsonu değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### **1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)**

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

### **1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası**

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.02.2019 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Buğra Uğur YAP tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 2018 - 0276 Talep Numaralı Rapor ile İmar Barışına istinaden tespit amaçlı rapor 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 Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldızı Sok. 1/10 Çankaya – ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : [info@netgd.com.tr](mailto:info@netgd.com.tr) [www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr)  
Adres : Şehit Ersan Caddesi Çoban Yıldızı Sokak 1/10 Çankaya - ANKARA

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Tatlısu Mahallesi, Ertuğrul Gazi Sokak, No:1 Dudullu OSB, Ümraniye/İSTANBUL  
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.  
Sermayesi : 928.000.000,-TL  
Halka Açıklık : % 28  
Telefon : 0 216 600 10 00  
E-Posta : [info@halkgyo.com.tr](mailto:info@halkgyo.com.tr)

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi ve Sinanpaşa Mahallesi, 291 Ada 93 numaralı parsel üzerinde mevcut banka şubesi binasının piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 2.4 İşin Kapsamı

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

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



### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 Ada 93 numaralı parselde üzerinde bulunan Halkbank Şubesidir. Ana gayrimenkul, Beşiktaş ilçesinin merkezinde, bu semtin ana arterlerinden olan Ortabağçe Caddesi üzerinde 267,53 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsa üzerine kurulmuştur. Beşiktaş Meydanına yaklaşık 500m mesafededir. Yakın çevresinde bilinen bazı noktalar şu şekildedir: Beşiktaş Meydan, Dolmabağçe Meydan, Zorlu Center AVM. Ana gayrimenkul İstanbul şehrinin merkezinde konumlandır. 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

**Enlem: 41.042164 Boylam: 29.004846**

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA  
Hitit Vergi Dairesi: 631 084 9389 www.netgd.com.tr  
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000.00TL



### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul - Beşiktaş
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Sinanpaşa
CİLT - SAYFA NO	: 8 / 715
ADA - PARSEL	: 291 / 93
YÜZÖLÇÜM	: 267,53 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: KARGİR İŞHANI
TAŞINMAZ ID	: 24191027
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 27.10.2010 / 7785 (Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması)

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 16.10.2019 tarihinde saat 12:58 itibariyle alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazın tapu kaydı rapor ekinde bilgilerinize sunulmuştur.

**Beyan:** Kayıt bulunmamaktadır.

**İrtifak:** Kayıt bulunmamaktadır.

**Rehin:** Kayıt bulunmamaktadır.

**Serh:** Kayıt bulunmamaktadır.

### 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki ana gayrimenkul için son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır. Tapu kaydı mülkiyet bilgileri son olarak Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması tescilli Yev: 7785 Tarih: 27.10.2010 tarih ve malik 'HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ' olarak tesis edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

### **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 netleştirecektir.

### **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**

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı için herhangi bir sözleşme 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 istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Söz konusu parsel üzerinde cins değişikliği yapılmış, cins değişikliği ve mevcut kullanımı uyumlu , yapı kullanma izin belgesine sahip müstakil yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmaz için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldırı Sk. No:1/10 Çankaya  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA  
Hitit Vergi Dairesi: 631 054 9889 www.netgd.com.tr  
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000,00TL



### 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkulün enerji verimliliği ile ilgili ana gayrimenkulde gerekli sistemlerin mevcut olduğu sözlü olarak beyan edilmiş ancak herhangi bir sertifika veya belgeye ulaşılamamıştır.

## 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Beşiktaş, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. Bizans döneminde, Beşiktaş kent (sur) dışı bir yer olduğu için, yönetsel bir statüye sahip değildi. Ancak, Osmanlı döneminde yerleşme yeri kimliği kazanmaya başlayınca kent yönetimindeki yerini almıştır. 16. yüzyılda İstanbul sur dışına taşıp, Galata, Üsküdar ve İstanbul Boğazı'nın iki kıyısı boyunca yeni yerleşmelerle büyük bir metropol haline gelince, kent yönetimi de bu gelişmeye koşut biçimde düzenlendi. Geleneksel olarak bir Osmanlı kentinde yargı yetkisi yanında yönetsel görevleri de olan tek bir kadı bulunurdu. Ama İstanbul'da tek kadı'nın böyle bir yükü taşıyamayacağı görülerek kent İstanbul (suriçi) ve Bilâd-ı Selâse (üç belde) adı verilen bölgelere ayrıldı. Bilâd-ı Selâse'yi oluşturan Eyüp, Üsküdar ve Galata'ya ayrı birer kadı atandı. Beşiktaş da kentin Kâğıthane'den Rumelikavağı'na kadar uzanan Rumeli yakasının yöneticiliğini üstlenen Galata Kadılığı'na bağlandı. 19. yüzyıl başlarına kadar bu biçimde yönetilen Beşiktaş'ta bu süre içinde oluşan mahalleler şunlardı: Sinanpaşa, Vişnezade, Şenlik Dede, Ekmekçibaşı, Uzuncaova veya Rum Ali, Sormagir Odaları, Abbas Ağa, Topal Hoca, Sinanpaşa Mescidi, Çarıkçı Limanı, Kılıç Ali Paşa, Hanım Kadın, Yahya Efendi, Ortaköy, Mülki Hatun, Defterburnu, Kuruçeşme, Bebek köyü ve Kayalar. 1846-1879 arasında Zaptiye Müşiriyeti, 1879-1908 arasında da Zaptiye Nezareti döneminde Beşiktaş'ın önemi arttı. Çünkü hanedanın önce Dolmabahçe Sarayı'na daha sonra da Yıldız Sarayı'na taşınmasıyla Beşiktaş kent içinde farklı bir statü kazandı. Özellikle II. Abdülhamid döneminde (1876-1909) son derece sıkı korunan âdeta bir "yasak şehir" görünümüne büründü. Resmî adı "Zaptiye Nezareti Beyoğlu Mutasarrıflığı Beşiktaş polis memurluğu" olan ve halk arasında "Beşiktaş Muhafızlığı" diye anıldı. Tanzimat sonrasında hızlanan devlet örgütündeki yenilenme belde yönetimindeki ilk etkisini İstanbul'da gösterdi. 1854'te şehremanetin ve ardından Paris örnek alınarak kenti belediye dairelerine ayırma kararının ilk uygulaması olarak Beyoğlu'nda 6. Daire-i Belediye'nin kurulmasıyla bu yolda temel adım atıldı. Uygulamanın tüm kente yaygınlaşması 6 Ekim 1868 tarihli Dersaadet İdare-i Belediye Nizamnamesi'nin yayımlanmasından sonra mümkün oldu. Bu nizamnameye göre 14 belediye dairesine ayrılan İstanbul'da Beşiktaş 7. Daire olarak nitelenir ve sınırları "Dolmabahçe'den sahilen Kayalar'a ve berren (karadan) Levend Çiftliği ve Şişli Feriköyü'ne kadar olan karyeler (köyler)" diye tanımlanır. Nizamnamenin uygulaması henüz on yılı aşmışken 5 Ekim 1877 tarihinde çıkartılan Dersaadet Belediye Kanunu ile belediye dairelerinin sayısı 20 olmuş, sınırlar yeniden çizilmiştir. Bu kanuna göre Beşiktaş merkezi Beşiktaş olan 8. Daire ile merkezi Arnavutköy olan 9. Daire'ye ayrılmıştır. Beşiktaş'a ilk kez 1956'da ayrı bir belediye şube müdürü atanmıştır. Beşiktaş 1930'da ilçe olduğunda Abbasğa, Arnavutköy, Bebek, Cihannüma, Dikilitaş, Mecidiye, Muradiye, Ortaköy, Sinan Paşa, Teşvikiye, Türkali (eski Rumalı), Vişnezade, Yıldız ve Kuruçeşme adlarını taşıyan 14 mahallesi vardı. Bunlardan Teşvikiye Mahallesi 1954'te ilçe olan Şişli'nin sınırları içine katılmıştır. Son 50 yılda oluşan yeni yerleşmelerle mahalle sayısı 23'e ulaşmıştır.

### Beşiktaş Nüfusu - İstanbul

**181.074**

Beşiktaş nüfusu 2018 yılına göre 181.074.

Bu nüfus, 82.810 erkek ve 98.264 kadından oluşmaktadır.

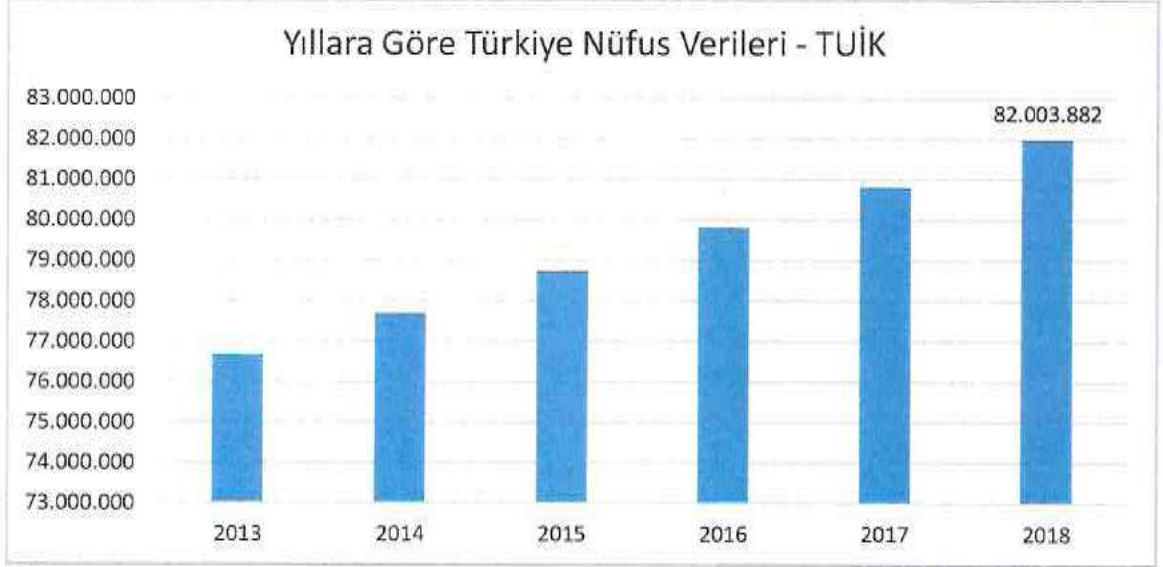
Yüzde olarak ise: %45,73 erkek, %54,27 kadındır.

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya  
Tel: 0312 467 00 51 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA  
Hitit Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr  
Tic Sicil No: 236696 Sermaye: 1.200.000.00TL

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

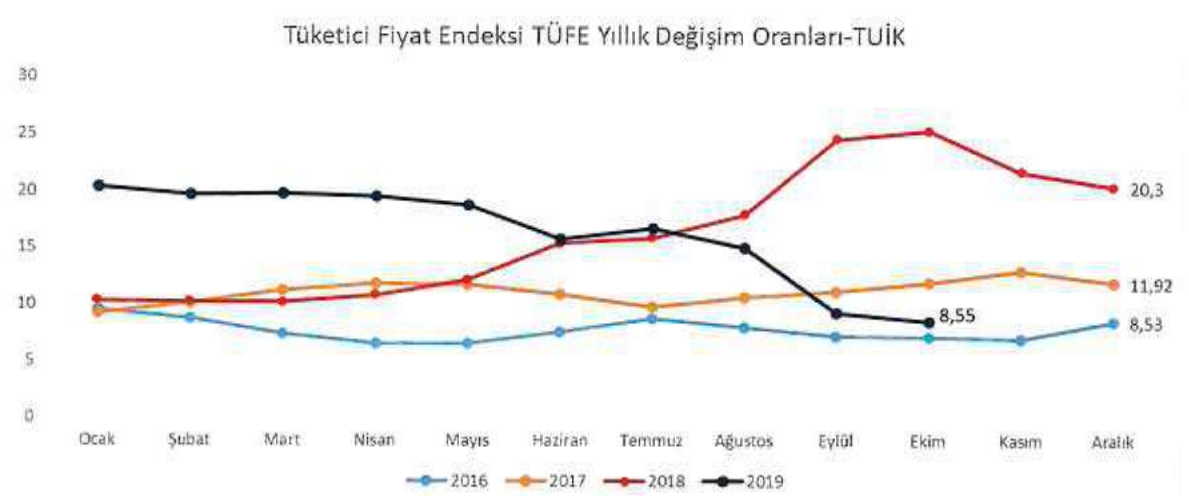
##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;



Türkiye'nin nüfusu, 2018'de bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artarak 82 milyon 3 bin 882 kişi oldu. Buna göre, 2017 yılı itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olan ülke nüfusu, 1 milyon 193 bin 357 kişilik artışla 2018 sonunda 82 milyon 3 bin 882 kişiye ulaştı. (TÜİK)

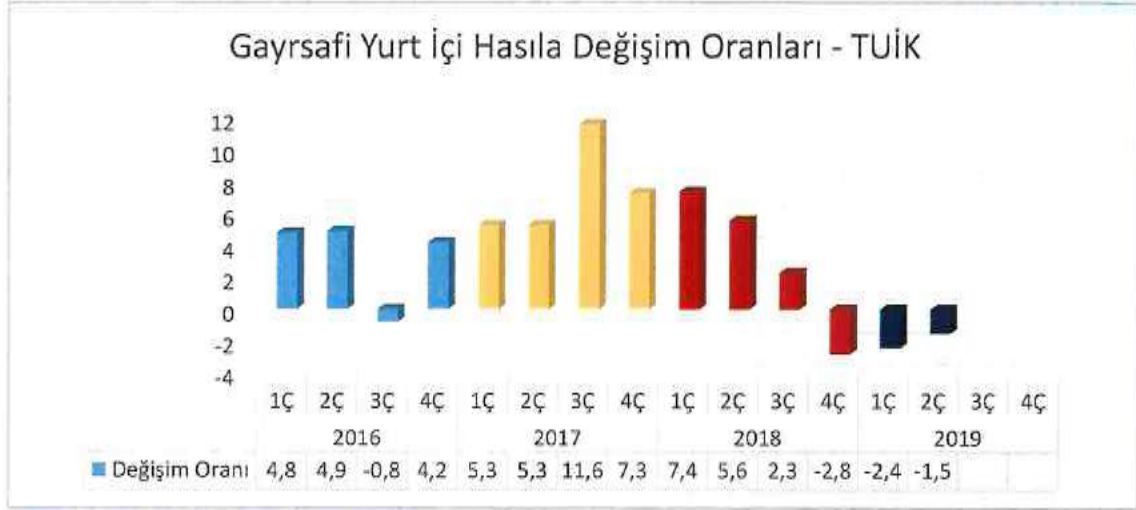
##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Ekim ayında yüzde 2,00 arttı. Yıllık enflasyon ise yüzde 8,55 olarak gerçekleşti, 12 aylık ortalamalara göre ise 16,81 olarak gerçekleşti.



### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



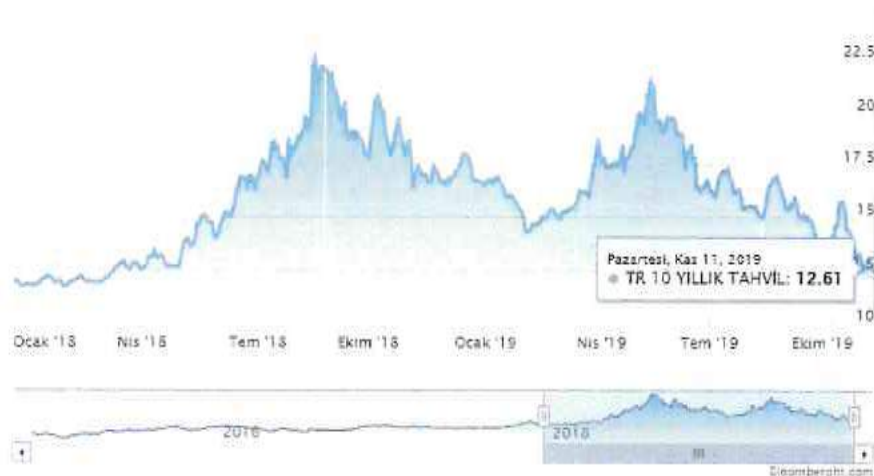
TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

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

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azaldı.

Türkiye, 2018-2020 yılları Orta Vadeli Programı (OVP) hedeflerine göre, her üç yıl için de 5.5 % büyümeyi hedeflemektedir. OECD tahminlerine göre, Türkiye 2015-2025 döneminde 4.9 %'luk yıllık ortalama büyüme oranıyla OECD'ye üye ülkeler arasındaki en hızlı büyüyen ekonomilerden biri olacaktır. (TÜİK)

### Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

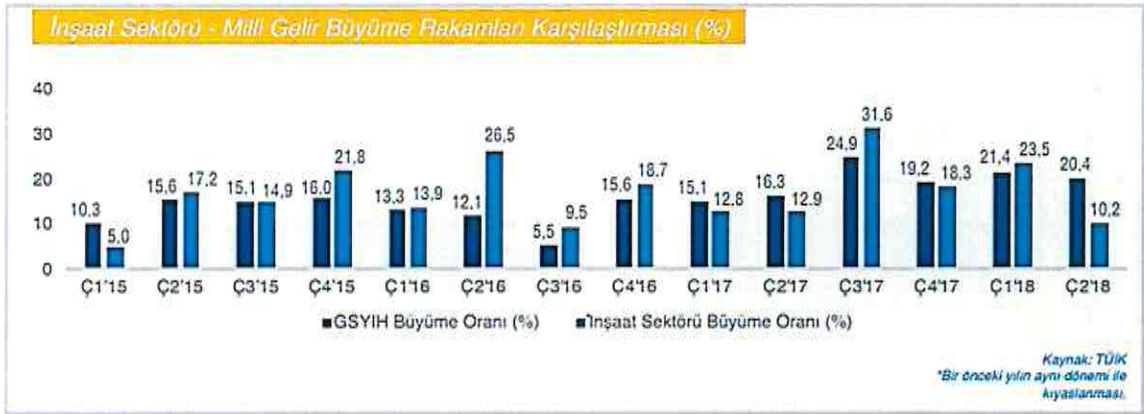


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20%seviyelerine kadar ulaşmıştır. Kasım 2019 itibariyle %12-%13 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

NET KURUMSAL DEĞERLEME  
DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.  
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA  
Hitit Vergi Dairesi: 031 054 9889 www.netgd.com.tr  
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000,00TL

### **Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:**

2017 itibariyle inşaat sektörünün küresel ekonomideki payı yüzde 15 düzeyinde gerçekleşirken, Türkiye’de bu oran yüzde 9 düzeyinde. İnşaat sektörü, ülke ekonomisinin büyüme ivmesi, hükümet politikalarının ve yatırım potansiyellerinin etkisi ile yoğunluklu olarak gelişmekte olan ülkelerde canlılık gösteriyor. 2025 yılına gelindiğinde inşaat sektörünün toplam ekonomideki payının gelişmiş ülkelerde yüzde 10, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 17 seviyesine erişeceği tahmin ediliyor. Türkiye’de inşaat sektörü, konut ve altyapı projelerinin yoğunluğu nedeniyle hareketli bir dönemden geçti. Yarattığı katma değerle ülkenin en önemli ekonomik sektörlerinden olan inşaat; GSYH içindeki yüzde 9’luk paya ilave olarak dolaylı olarak etkilediği sektörler ile ekonomideki payını yüzde 30’a ulaştırıyor. Genel olarak değerlendirdiğimizde; dünyada ve Türkiye’de inşaat sektörünün önümüzdeki yıllarda büyümeye devam edeceği öngörülmektedir. Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor. İnşaat sektörü, 2018 üçüncü çeyrekte ise 2017’nin aynı dönemine kıyasla yüzde 5,3 daralarak büyümeyi sınırlayan sektörlerden biri oldu. Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır. Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir.



Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur.



#### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

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

#### **4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;**

Rapora konu ana gayrimenkul 267,53m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

1. Bodrum Kat; projesine göre sığınak, arşiv, sığınak, kasalar, kalorifer dairesi düzeninde yaklaşık 250 m<sup>2</sup> brüt alanıdır.

Zemin Kat; projesine göre bina girişi, servis holü, müdür odası düzeninde yaklaşık 250m<sup>2</sup> brüt alanıdır.

Asma kat; projesine göre servis düzeninde 154m<sup>2</sup> brüt alanıdır.

1-2-3 Normal Katın her biri; projesine göre servis düzeninde yaklaşık 189m<sup>2</sup> brüt alanıdır.

Taşınmaz toplamda 1221m<sup>2</sup> 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 siva üzeri saten boyalı, tavanlar alçıpan asma tavan şeklindedir. Ana girişi zemin kat seviyesinden seviyesinden yapılmaktadır. Binanın dış cephesi siva 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.

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

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat 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**

Söz konusu parsel üzerinde bulunan ana gayrimenkul Halkbank Beşiktaş 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 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer 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. Pazar çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,



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

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

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

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

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

➤ 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 verilmiştir.



(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 sayısallaştırıldıklarına 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]:** Konu taşınmaza yakın konumda, Beşiktaş Çarşısında, daha merkezi lokasyonda konumlu, 240m<sup>2</sup> alanlı dükkan 17.000.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz yaklaşık 30 yıllık binada konumlu olması ve iç bakım durumu sebebiyle konu mülk ile benzerdir. Taşınmaza nazaran konum avantajı olması sebebiyle %15 negatif şerefiye uygulanmıştır. Konumu sebebiyle birim fiyatı taşınmaza nazaran yüksektir.

$$17.000.000\text{-TL} \times 0,85 \text{ Şerefiye} / 240\text{m}^2 = 60.208\text{-TL/m}^2$$

Bahtiyar Gayrimenkul: 0530 826 37 37



**Emsal 2 [Satılık Dükkan]:** Konu taşınma ile aynı caddenin daha merkezi lokasyonunda konumlu, 170m<sup>2</sup> alanlı dükkan 14.500.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz yaklaşık 30 yıllık binada konumlu olması ve iç bakım durumu sebebiyle konu mülk ile benzerdir. Taşınmaza nazaran konum avantajı olması sebebiyle %20 negatif şerefiye uygulanmıştır. Konumu sebebiyle birim fiyatı taşınmaza nazaran yüksektir.

$$14.500.000\text{-TL} \times 0,80 \text{ Şerefiye} / 170\text{m}^2 = 68.235\text{-TL/m}^2$$

Hak Gayrimenkul: 0542 314 39 50

**Emsal 3 [Satılık Dükkan]:** Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, 180m<sup>2</sup> dükkan 8.500.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz yaklaşık 35 yıllık binada konumlu olup içi bakımlıdır. Bakımsız olması sebebiyle şerefiye uygulanmıştır. Konu taşınmazlara en benzer emsaldir.

$$8.500.000\text{-TL} \times 0,95 \text{ Pazarlık Payı} / 180\text{m}^2 \times 1,1 \text{ Şerefiye} = 49.347\text{-TL/m}^2$$

Ortaköy Tuypay Gayrimenkul: 0532 625 25 75

**Emsal 4 [Beyan]:** Bölgeye hakim emlak ofisi ile yapılan görüşmede, İhlamur Caddesi üzerinde konumlu dükkanların birim m<sup>2</sup> fiyatlarının eski binalarda 50.000.000-TL ila 60.000.000-TL civarında, yeni binalarda ise 70.000.000-TL ile 80.000.000-TL arasında bir bedel ile satılabileceği öğrenilmiştir.

D&C Gayrimenkul: 0555 968 09 69

**Emsal 5 [Satılık Ofis]:** Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan yeni binada konumlu, 60m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ancak 50m<sup>2</sup> olduğu öğrenilen ofis, 710.000-TL bedel ile satılıktır

$$710.000\text{-TL} \times 0,95 \text{ Pazarlık Payı} / 50\text{m}^2 = 13.490\text{-TL/m}^2$$

Remax Karun Gayrimenkul: 0532 308 18 28

**Emsal 6 [Satılık Ofis]:** Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan yaklaşık 30 yıllık binada konumlu, 75m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ancak 65m<sup>2</sup> olduğu öğrenilen ofis, 550.000-TL bedel ile satılıktır

$$550.000\text{-TL} \times 0,90 \text{ Pazarlık Payı} / 65\text{m}^2 = 7.615\text{-TL/m}^2$$

Güven Gayrimenkul: 0537 898 73 66

**Emsal 6 [Satılık Ofis]:** Konu taşınmaz ile aynı bölgede, yeni binada konumlu, 130m<sup>2</sup> alanlı alanlı olarak beyan edilen ancak 110m<sup>2</sup> olduğu düşünülen ofis, 1.600.000-TL bedel ile satılıktır

$$1.600.000\text{-TL} \times 0,9 \text{ Pazarlık Payı} / 110\text{m}^2 = 13.090\text{-TL/m}^2$$

KW Cadde Gayrimenkul: 0530 419 84 60

**Emsal 8 [Kiralık Ofis]:** Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binanın 2.

katında yer alan, 180m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ancak 150m<sup>2</sup> olduğu tahmin edilen ofis, aylık 5.000-TL bedel ile kiralıktır.

Birim Kira Değeri: 5.000-TL / 150m<sup>2</sup> = 33-TL/m<sup>2</sup>

Yıllık Kira Değeri: 5.000-TL x 12 Ay = 60.000-TL

Amortisman Oranı: 1 / 16 yıl = 0,0666

60.000-TL / 0,0666 = 900.000-TL

900.000-TL / 150m<sup>2</sup> = 6.000-TL/m<sup>2</sup>

Can Gayrimenkul: 0533 214 98 22

**Emsal 9 [Kiralık Dükkan]:** Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu binanın zemin katında yer alan, 210m<sup>2</sup> alanlı olduğu öğrenilen dükkan, aylık 60.000-TL bedel ile kiralıktır.

Birim Kira Değeri: 60.000-TL / 210m<sup>2</sup> = 286-TL/m<sup>2</sup>

Yıllık Kira Değeri: 60.000-TL x 12 Ay = 720.000-TL

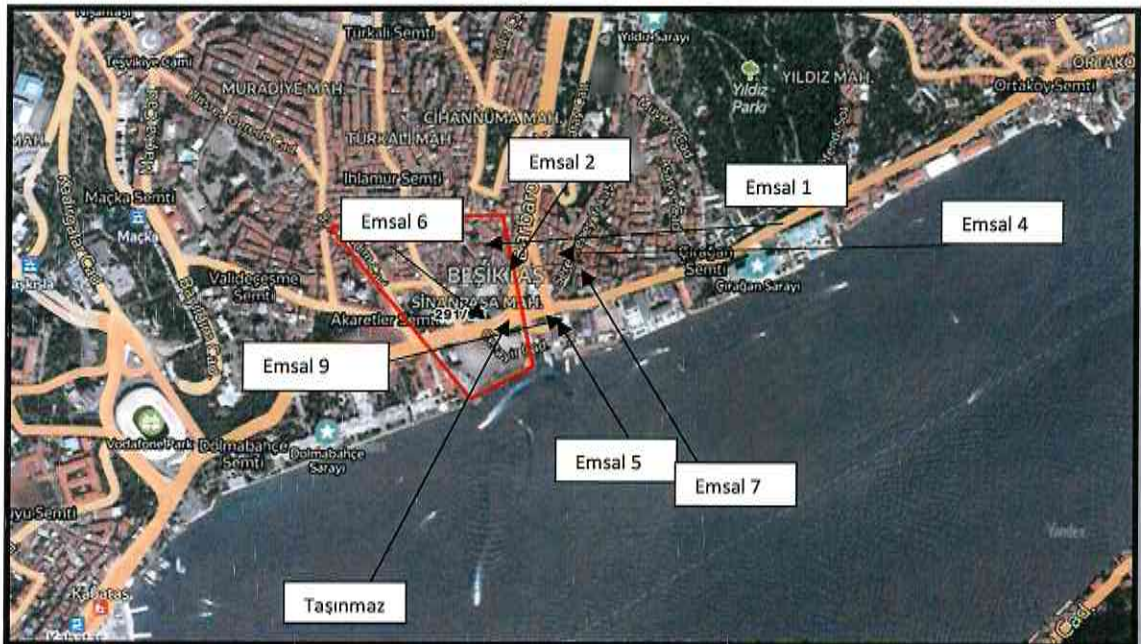
Amortisman Oranı: 1 / 15 yıl = 0,0666

720.000-TL / 0,0666 = 10.800.000-TL

10.800.000-TL / 210m<sup>2</sup> = 51.428-TL/m<sup>2</sup>

Bahtiyar Gayrimenkul: 0530 826 37 37

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



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Adres: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks: 0312 467 00 34 ANKARA  
Mühür Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr  
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000.00TL



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

Rapora konu taşınmazın bulunduğu cadde ve yakın çevresinde satılık/satılmış, kiralık/satılık arsa, arsa emsaline rastlanmamıştır. Bu sebeple taşınmazın yakın çevresinde yer alan satılık dükkan ve ofis emsalleri üzerinden, taşınmazın mevcut ruhsat belgesine esas alanları dikkate alınarak proje geliştirme tablosu ile arsa değerine ulaşılmıştır. Taşınmazın Beşiktaş ilçesinin ticari hareketliliği yüksek Ortabahçe Caddesi üzerinde konumlu olması, yapının kullanım amaç ve şeklinin ticari nitelikli olması, bölge ihtiyacına cevap verebilecek seviyede olması, imar durumu, yapılaşma oranı, gibi etkenler dikkate alınmıştır. Taşınmazın arsa değeri tespit edilirken bölgede detaylı araştırma yapılmış ancak satılık/satılmış aynı veya farklı lejanta sahip arsa emsali bulunamamıştır. Bu sebeple bölgeye hakim emlakçılar ve müteahhitlerden görüş alınmıştır. Ayrıca söz konusu parselin konumlu olduğu aksın çevre teşekkülü incelenmiş ve konut nitelikli sitelerin yer aldığı binalar ve zemin katlar dükkan/işyeri, normal katların ofis ağırlıklı yapılaştığı gözlenmiştir. Bu doğrultuda arsa değerine ulaşmak için bölgede bulunan dükkan ve ofis emsallerinden elde edilen birim değerlere %10 - %15 bandında şerefiye yansıtılarak raporun 5.4 maddesindeki tablo bilgi amaçlı olarak düzenlenmiştir.

### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapının tapu kayıtlarında niteliğinin “Banka Şubesi” olması, bu nitelikte ve kapsamda kullanılan taşınmaza değer takdir edilirken; dükkan olarak kullanılan bodrum ve zemin katlar için dükkan emsali araştırılmış ve elde edilen birim değer, 2. bodrum kat alanına 1/5, 1. bodrum kat alanına ¼ oranında takdir edilmiştir. Normal katta yer alan mahaller için ise ofis emsali araştırılmıştır.

Kat	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Nihai Değer ( TL)
1. Bodrum Kat	250,00	₺11.000,00	₺2.750.000,00
Zemin Kat	250,00	₺52.000,00	₺13.000.000,00
Asma Kat	154,00	₺25.974,03	₺4.000.000,00
1. Normal Kat	189,00	₺5.291,01	₺1.000.000,00
2. Normal Kat	189,00	₺5.291,01	₺1.000.000,00
3. Normal Kat	189,00	₺5.291,01	₺1.000.000,00
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>1.221,00</b>	-	<b>₺22.750.000,00</b>



## 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 değerin 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

Söz konusu parselin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu cadde ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer veya eş nitelikte emsal olabilecek arsalar bulunmamaktadır. Her ne kadar raporun 5.4 maddesinde bilgi amaçlı olarak geliştirilen proje geliştirme tablosunda bir arsa değerine ulaşılsa da mevcutta imar durumunun onaylanmaması göz önüne alınmıştır. **Bu nedenle değerlendirme esnasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.**

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

Söz konusu yapının ilk ruhsatı 1993 yılı olmasına rağmen mahallinde yapılan incelemede binanın bakımlı olduğu görülmüş olup, emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan sonuca diğer emsallerin iç özellikleri ile karşılaştırma yapılarak amortisman uygulanmıştır.

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu cadde ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer veya eş nitelikte emsal olabilecek arsalar bulunmamaktadır. Ayrıca bölgede yapılan araştırmalarda yakın zamanda satılık/kiralık, satılmış/kiralanmış benzer özellikte bina bulunmaması nedeniyle değerlendirilmede **maliyet yöntemi kullanılmamıştır.**



### Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Mevcut Yapı Değeri TL
1221,00 m <sup>2</sup>	x	1470,00 TL/m <sup>2</sup>	=	~ 1.794.870,00-TL

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

#### → İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

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

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

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



kiralanan tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan hastane binası mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde ortak alanlar ile belirlenen toplam yapı kapalı alanı 1937 m<sup>2</sup> olduğu tespit edilmiştir.

Bölgede yapılan incelemeler ve edinilen geçmiş veriler ışığında emsal araştırmalarına göre ofisler için kat ve cephesine göre 50 TL/m<sup>2</sup> – 55 TL/m<sup>2</sup> arasında, dükkânlar cadde cephesi, tabela avantajı, ara ve kör nokta durumuna göre ise 300 TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu Pazar yaklaşımında emsaller açıklamalarında da belirtilmiştir.

Toplam kiralanan alan 1.221,00 m<sup>2</sup> alınması durumunda;

1.Bodrum kat	: 250 m <sup>2</sup> x 60 TL/m <sup>2</sup>	= 15.000 TL/Ay
Zemin kat	: 250 m <sup>2</sup> x 300-TL/m <sup>2</sup>	= 75.000 TL/Ay
Asma Kat	: 154m <sup>2</sup> x 146-TL/m <sup>2</sup>	= 22.500-TL/Ay
1 ila 3. Normal Kat	: 189m <sup>2</sup> x 29-TL/m <sup>2</sup>	= 5.500-TL/Ay * 3 = 16.500 TL/Ay

Toplamda yaklaşık 1.221 m<sup>2</sup> kiralanan alandan aylık 129.000 TL/Ay kira elde edilmesi ön görülmektedir. Bu ise ortalama 105,00 TL/m<sup>2</sup> birim kira değerine denk gelmektedir.

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

Söz 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.

Yukarıda bahsedilen bilgiler neticesinde söz konusu banka şubesinin tamamı için gelir yaklaşımında bir analiz yöntemi olan direkt (doğrudan) kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. 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 normal katlarda ofis nitelikli taşınmaz için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 15 yıl, zemin kat dükkân nitelikli taşınmazlarda ise bu süre ortalama yaklaşık 15, 1.bodrum kat dükkânların 16 yıl, olarak ön görülmüştür. Buna göre normal kat ofisler için 0,0666 (%6,66) zemin kat dükkânlar için 0,0666 (%66,66) 1.bodrum kat dükkânlar için 0,0625 (%6,25), ) asma kat dükkânlar için 0,0666 (%6,66) olarak yaklaşık kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

**Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Ana gayrimenkulde bodrum katlar, zemin kat ve normal katlar kendi içinde farklı nitelik ve şerefiye içerdiklerinden dolayı her biri için ayrı hesaplama yapılmıştır.



KATLAR	NİTELİK	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ ( TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ ( TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ ( TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ ~ ( TL)
1.BODRUM KAT	DEPO	250,00	60,00	₺15.000,00	₺180.000,00	/	0,0625	₺2.880.000,00
ZEMİN KAT	DÜKKAN	250,00	300,00	₺75.000,00	₺900.000,00	/	0,0694	₺12.960.000,00
ASMA KAT	OFİS	154,00	146,10	₺22.500,00	₺270.000,00	/	0,0750	₺3.600.000,00
1.NORMAL KAT	OFİS	189,00	29,10	₺5.500,00	₺66.000,00	/	0,0629	₺1.050.000,00
2.NORMAL KAT	OFİS	189,00	29,10	₺5.500,00	₺66.000,00	/	0,0629	₺1.050.000,00
3.NORMAL KAT	OFİS	189,00	29,10	₺5.500,00	₺66.000,00	/	0,0629	₺1.050.000,00
TOPLAM		1.221,00		₺129.000,00	₺1.548.000,00		0,0659	₺22.590.000,00

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu bağımsız bölümleri içeren taşınmaz için toplamda **22.590.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz için takdir edilen kira değerlerine ilişkin analizler raporun 5.nci ana maddesi ve alt maddelerinde yapılan incelemeye göre de detaylandırılmıştır.

Bu duruma göre taşınmazın toplam kira değeri **129.000 TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %50-%60 oranında değişebileceği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40-%45 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

##### Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu çalışma, mevcut banka şubesi binası için yapılmış olup, herhangi bir proje değerlemesi işlemi yapılmamıştır. Aşağıda tabloda bulunan arsa birim değeri ticari imarlı olması durumundaki bilgi amaçlı değerdir. Proje geliştirme tablosunda binanın yeniden inşa edilmesi durumu ele alınmış olup birim değerler, aşağıda verilen Pazar yaklaşımı tablosundaki değerlerden bu sebeple yüksektir.

BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILAN İMAR PLANINA GÖRE HAZIRLANAN PROJE GELİŞTİRME  
TABLOSU

Kat Karşılığı	60%
Arsa Alanı	267,53
TAKS	
KAKS	
Ruhsat Alanı	1221,00

Yapı Birim Maliyeti	1.630,00 ₺
Proje Maliyeti	1.990.230,00 ₺

Mesken		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
189,00	3,000	17.500,00 ₺
9.922.500,00 ₺		

Toplam Ciro	37.227.000,00 ₺
Arsa Sahibine Düşen Değeri	22.336.200,00 ₺
Proje Süresi	24
Proje Riski	5% 1.116.810,00 ₺
Finansman Maliyeti	5% 1.116.810,00 ₺
Arsa Değeri	20.102.580,00 ₺
Arsa M2 Birim Fiyatı	75.141,40 ₺
Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı	
Müteahhite Maliyet	1.990.230,00 ₺
Müteahhit Geliri	14.890.800,00 ₺
Kar /Zarar	12.900.570,00 ₺
Arsayı Satın Alarak Proje Bedeli	22.092.810,00 ₺
Müteahhit karı	15.134.190,00 ₺
Karlılık Oranı	0,6850

DÜKKAN / TİCARİ		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
654,00	1,000	41.750,00 ₺
İşyeri Toplam Değeri		
27.304.500,00 ₺		
Dükkan Var mı?	EVET	

\*Bölge ticari potansiyeli ve konumu göre alındığında müteahhitlerin kat karşılığı çalışma oranlarının minimum %55-60 oranında olacağına kanaat getirilmiştir.  
\*\* Bölgede yapılan araştırmalarda zemin kat dükkan birim değerleri 55.000 TL ile 70.000 TL/m2 civarındadır. Tabloda dükkan alanlarında , 1.bodrum kat 1/4 ve asma kat 1/2 oranında indirgenerek hesaplanmış ve tek bir birim değer takdir edilmiştir. Yeni binada kaatta ofis birim değerleri ise 15.000-18.000 TL/m2 civarındadır.  
\*\* Bölgede yapılan araştırmalarda benzer yapılarda asma kat oluşturulduğu görülmüştür. Bu durum dikkate alınmıştır.

**Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut imar durumuna alt katının dükkan, üst katlarının ise ofis olabilecek şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

**Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Söz konusu parsel üzerinde yer alan taşınmazın değerlendirilmesi işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

**6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar analizi ve gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmazın banka şubesi olarak işletilmesi sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir. Ancak bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde kira değerleri getirilerinden kaynaklı potansiyel bir piyasa değeri de takdir edilmiştir. Bu ise direkt kapitalizasyon analizi yardımıyla bulunmuştur. Dolayısıyla taşınmaz için iki farklı yöntem de değerlendirilmiştir. Ulaşılan değerlerin birbirine yakınlık göstermesi sebebiyle kira gelirinin değişiklik gösterebileceği göz önüne alınarak değerlendirilmede yalnızca Pazar yaklaşımı ile elde edilen değer esas alınmıştır.

Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç: **22.750.000,-TL**

Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç: **22.590.000,-TL**

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



**6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

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

**6.3 Yasal Gereklileri 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 alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

**6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Raporun 3.2 maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak açıklanmıştır. Taşınmaz üzerinde tasarrufunu kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar haricinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

**6.6 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 arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (r) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde 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 İŞHANI" nitelikli taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır. Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün yatırım ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve



fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, 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 piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımları yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

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

Rakamla; **22.750.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Yirmi İki Milyon Yedi Yüz Elli Bin Türk Lirası)**

**Taşınmazların tamamının aylık toplam KDV Hariç 129.000,00 TL bedel kira değeri takdir edilmiştir.**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 26.845.000,00,-TL dir.*

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$:5,7726 TL ve 1€: 6,3687 dir.*

Buğra Uğur Yap Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408393	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı/Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BLIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya  
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA  
Hitit Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr  
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000.00TL