

ARGE 20

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.**

**İstanbul İli,
Şişli İlçesi,
Meşrutiyet Mahallesi,
954 ada 62 parsel
ŞİŞLİ BİNASI**

HALK GYO-2026-9

31.03.2026



Küçükbakkalköy Mh.
Uman Sk. No:3
Ataşehir / İSTANBUL



T. +90 216 469 28 68 (Pbx)
F. +90 216 574 50 47

www.argedegerleme.com.tr

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1.	İçindekiler.....	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı ve Adresi.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4.	İşin Kapsamı	7
3.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	9
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	9
3.2.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.3.	Tapu Kayıtları	11
3.3.1.	Takyidat Bilgileri	11
3.4.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	12
3.5.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
3.6.	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	12
3.7.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	12
3.8.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	13
3.9.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	13
3.10.	Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.11.	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	13
3.12.	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	13
3.13.	Varsa Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	15
4.1.1.	İstanbul	15
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	15
4.1.3.	Şişli İlçesi.....	15
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	20
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	20
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	20
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	20
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	20
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	20

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 Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	20
5. Güncel Değerleme Teknikleri	22
5.1.1. Maliyet Yöntemi	22
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	22
5.1.3. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	22
5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	22
5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	23
5.2.1. Satılık Dükkan Emsalleri.....	23
5.2.2. Satılık Ofis Emsalleri	24
5.2.3. Kiralık Dükkan Emsalleri.....	25
5.2.4. Kiralık Ofis Emsalleri	26
5.2.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	27
5.3. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	27
5.3.1. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	28
5.3.2. Emsal Krokisi	29
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	31
5.5. Hâsılât Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	31
5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	31
5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	31
5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	31
5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlene Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	33
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	33
6.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	33
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	33
6.6. 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	33
6.7. 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	34
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	36
7.2. Nihai Değer Takdiri	36
7.1. Beyan.....	37
7.2. Ekler.....	37

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	27.03.2026
Rapor Tarihi	31.03.2026
Rapor No	HALK GYO-2026-9
Raporun Türü	İş bu rapor Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada 62 parsel üzerinde yer alan "Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman" nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
Raporu Talep Eden	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 25.02.2026 Sözleşme No: S_014
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

Taşınmazın 31.03.2026 Tarihli Özet Değerleri

Ada / Parsel	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (TL)
	295.000.000,00
	İki Yüz Doksan Beş Milyon Türk Lirası
	KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (TL)
	354.000.000,00
ŞİŞLİ BİNASI	Üç Yüz Elli Dört Milyon Türk Lirası
	KDV Hariç Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)
	40.773.850,00
	Kırk Milyon Yedi Yüz Yetmiş Üç Bin Sekiz Yüz Elli Türk Lirası

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE
MÜŞTERİYİ TANITICI
BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nın 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada 62 parsel üzerinde yer alan “Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman” nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden pazar değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

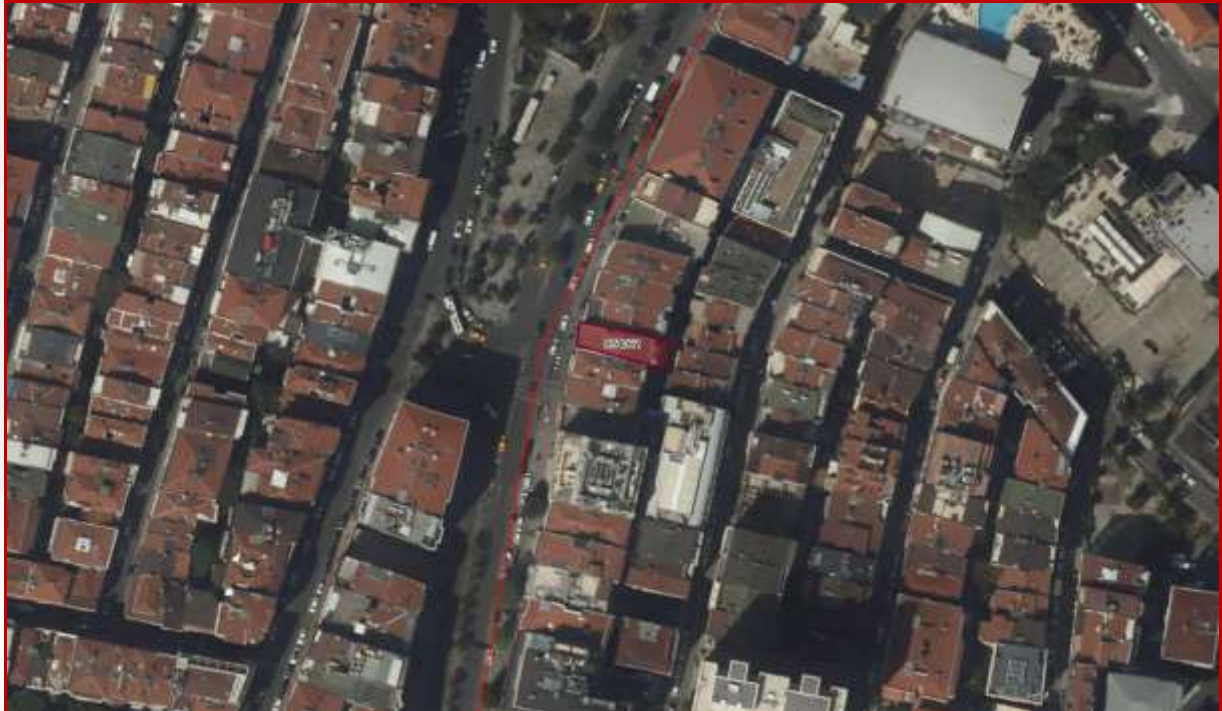
3. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 954 Ada 62 Parselde yer alan "Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman" nitelikli taşınmazdır. Söz konusu bölge; kentin en merkezi ve prestijli bölgelerinden birinde konumlanmaktadır. Taşınmaz, Şişli'nin ana ulaşım ve ticaret akslarından biri olan Halaskargazi Caddesi üzerinde bulunmakta olup, çevresinde yoğun ticari ve kentsel faaliyetlerin gözlemlendiği bir yapılaşma düzeni hâkimdir. Konumu itibarıyla Mecidiyeköy, Taksim ve Nişantaşı gibi İstanbul'un önemli merkezlerine yakın mesafede yer almakta, bu durum taşınmaza hem ticari hem de sosyo-ekonomik açıdan önemli bir değer katmaktadır.

Taşınmazın ulaşım olanakları oldukça gelişmiş olup, hem toplu taşıma hem de özel araç ile erişim açısından avantajlı bir konumdadır. Yakın çevrede yer alan M2 Yenikapı-Hacıosman Metro Hattı üzerindeki Osmanbey ve Şişli-Mecidiyeköy istasyonları sayesinde raylı sistem erişimi sağlanabilmekte, ayrıca Metrobüs hattının Mecidiyeköy durağına olan yakınlık, bölgenin şehir genelindeki erişilebilirliğini artırmaktadır. Bunun yanı sıra Halaskargazi Caddesi üzerinden geçen çok sayıda otobüs ve minibüs hattı ile toplu taşıma çeşitliliği oldukça yüksektir. Karayolu ulaşımı açısından değerlendirildiğinde ise taşınmazın D-100 Karayolu (E-5) bağlantısına, ayrıca Büyükdere Caddesi ve Cumhuriyet Caddesi gibi ana arterlere yakın konumda olması, bölgeye özel araç ile ulaşımı da kolay ve hızlı hale getirmektedir.

Genel çevre analizi kapsamında değerlendirildiğinde, taşınmazın bulunduğu bölge karma kullanımlı bir yapılaşma karakterine sahip olup, ticaret ve konut fonksiyonlarının bir arada bulunduğu yoğun bir kentsel dokuya sahiptir. Bölgede yapılaşma genellikle bitişik nizamda ve orta ile yüksek katlıdır. Zemin katların büyük çoğunluğu mağaza, banka, restoran ve çeşitli hizmet birimleri gibi ticari kullanımlara ayrılmışken, üst katlarda ofis ve kısmen konut kullanımları yer almaktadır. Yakın çevrede Cevahir Alışveriş Merkezi gibi önemli ticari çekim merkezlerinin bulunması, bölgedeki yaya ve araç trafiğini artırmakta ve ticari canlılığı desteklemektedir. Aynı zamanda bölge, günün her saatinde hareketli olup yüksek yaya sirkülasyonu ile dikkat çekmektedir.



3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konusu taşınmaz 200,00 m² yüzölçümlü arsa üzerine inşa edilmiştir. 3/B yapı sınıfına ait ana taşınmaz; 2 bodrum kat, zemin kat, 8 normal kat toplamda 11 kattan oluşmaktadır.

Konu taşınmaz mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre;

- **2.bodrum kat:** Depo, kalorifer dairesi, elektrik odası
- **1.bodrum kat:** Çelik kiralık kasa, arşiv,
- **Zemin kat:** Bina girişi, vezne, hol, müşteri servis alanları,
- **1.normal kat:** Şube Müdürlüğü'ne ait bireysel bankacılık birimi, wc
- **2.normal kat:** KOBİ birimi, perakende birimi, mutfak, wc
- **3.normal kat:** Şube Müdürlüğü'ne ait şube müdür odası, wc
- **4.normal kat:** Bölge Müdürlüğü'ne ait operasyon takip ve risk izleme ve bireysel bankacılık birimi
- **5.normal kat:** Bölge Müdürlüğü'ne ait operasyon toplantı odası,
- **6.normal kat:** Bölge Müdürlüğü'ne ait Operasyon ve KOBİ Pazarlama birimi, wc
- **7.normal kat:** Bölge Müdürlüğü'ne ait kredi tahsis birimi, wc
- **8.normal kat:** Mescit, wc, mutfak, sistem odası, ilk yardım odası, Bölge Müdürlüğü'ne ait ofis

Ana gayrimenkulün kat alanları incelendiğinde; 2. bodrum kat 200,00 m², 1. Bodrum kat 200,00 m², zemin kat 177,00 m² ve diğer normal katlar 170,00 m² olmak üzere toplamda yaklaşık **1.937 m² kapalı alana** sahip olduğu hesaplanmıştır.

Taşınmaza ulaşım; ana referans noktası olarak kabul edilen Mecidiyeköy Meydanı üzerinden tarif edildiğinde, Mecidiyeköy Meydanı'ndan Halaskargazi Caddesi istikametine (Taksim yönüne) girilerek yaklaşık 900–1.000 metre ilerlenir. Bu aks üzerinde devam edilirken yol boyunca yoğun ticari kullanımlar ve mağazalar geçildikten sonra taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşılmaktadır. Parsel, cadde üzerinde ilerleme yönüne göre sağ cephede konumlanmakta olup, doğrudan caddeye cepheli durumdadır.

- **2.Bodrum Kat:** Mimari projesine göre 2.bodrum kat 200,00 m² alana sahip; Depo, kalorifer dairesi, elektrik odası birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Şişli Şubesi'ne hizmet vermektedir.
- **1.Bodrum Kat:** Mimari projesine göre 1.bodrum kat 200,00 m² alana sahip; çelik kiralık kasa, arşiv birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Şişli Şubesi'ne hizmet vermektedir.
- **Zemin Kat:** Mimari projesine göre zemin kat 177,00 m² alana sahip; bina girişi, vezne, hol, müşteri servis alanları birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Şişli Şubesi'ne hizmet vermektedir.
- **1.Normal Kat:** Mimari projesine göre 1.normal kat 170,00 m² alana sahip; Şube Müdürlüğü'ne ait bireysel bankacılık birimi, wc birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Şişli Şubesi'ne hizmet vermektedir.
- **2.Normal Kat:** Mimari projesine göre 2.normal kat 170,00 m² alana sahip; KOBİ birimi, perakende birimi, mutfak, wc birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Şişli Şubesi'ne hizmet vermektedir.

- **3.Normal Kat:** Mimari projesine göre 3.normal kat 170,00 m² alana sahip; Şube Müdürlüğü'ne ait şube müdür odası, wc birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Şişli Şubesi'ne hizmet vermektedir.
- **4.Normal Kat:** Mimari projesine göre 3.normal kat 170,00 m² alana sahip; operasyon takip ve risk izleme ve bireysel bankacılık birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.
- **5.Normal Kat:** Mimari projesine göre 3.normal kat 170,00 m² alana sahip; operasyon toplantı odası, wc birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.
- **6.Normal Kat:** Mimari projesine göre 3.normal kat 170,00 m² alana sahip; Operasyon ve Ticari KOBİ Pazarlama birimi, wc birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.
- **7.Normal Kat:** Mimari projesine göre 3.normal kat 170,00 m² alana sahip; Kredi Tahsis birimi, wc birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.
- **8.Normal Kat:** Mimari projesine göre 3.normal kat 170,00 m² alana sahip; Mescit, wc, mutfak, sistem odası, ilk yardım odası, Bölge Müdürlüğü'ne ait ofis birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.

3.3. Tapu Kayıtları

İli	İSTANBUL	Blok No	-
İlçesi	ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	MEŞRUTİYET	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	-
Mevki	-	Cilt No	21
Niteliği	ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGİR APARTMAN	Sahife No	2013
Pafta	-	Edinme Tarihi	-
Ada	954	Edinme Yevmiye No	-
Parsel	62	Zemin Tipi	ANA TAŞINMAZ
Yüzölçümü	200,00 m ²		
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

3.3.1. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ait Web Tapu sistemi üzerinden 13.03.2026 tarihinde alınan tapu kayıt belgelerine göre;

Beyanlar Hanesinde:

-954 Ada 12 Parselle arasındaki duvar müşterektir. (Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- A.H : BU PARSEL LEHİNE 63 PARSEL ALEYHİNE KROKİDE SARİ BOYA İLE BOYANAN KISIMDA MECRA İRTİFAK HAKKI (26.07.1966 Tarih / 5507 Yevmiye)

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.4. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelere göre değerlemesi yapılan taşınmazın ait 19.07.1965 tarih ve 981/6788 no'lu "Mimari Proje" ve 06.01.1995 tarihli "Tadilli Mimari Projesi" incelenmiştir. İlgili onaylı mimari projesinden değerlemesi yapılan taşınmazın alanı tespit edilmiştir. Yasal değerlendirme tespit edilen ve raporda belirtilen alana göre yapılmıştır.

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı binaya ait ruhsat belgesi incelenememiştir. Fakat Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde 14.10.1965 tarih 7698 no'lu ruhsat bilgileri elde edilmiştir 02.06.1967 tarih 2520 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

3.5. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.6. 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 taşınmaza ait Web Tapu sistemi üzerinden alınan tapu kayıtlarına göre son 3 yıllık dönemle ilgili herhangi bir mülkiyet değişimi olmamıştır.

3.7. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelere göre 954 ada 62 parsel 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1.000 Ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam "Konut + Ticaret" lejantı içerisinde yer almakta olup, Hmax: 27.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.



3.8. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.10. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için mevcut projeye göre mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

3.11. 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

Yapının 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlük tarihinden önce inşa edilmiş olması nedeniyle, yapı denetim uygulaması kapsamı dışındadır.

3.12. 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

Değerlemeye konu taşınmaz, proje aşamasında olmayıp yasal süreçleri tamamlanmış ve cins tashihi olarak tapuya tescil edilmiştir. Projeye istinaden değerlendirme yapılmamıştır.

3.13. Varsa Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İstanbul



İstanbul, Türkiye'nin ekonomik, kültürel ve tarihî merkezini oluşturan en kalabalık şehridir. 15 milyonu aşan nüfusuyla Türkiye nüfusunun yaklaşık %18'ine ev sahipliği yapmaktadır. İstanbul, Avrupa'daki en kalabalık şehirlerden biri olmasının yanı sıra, dünya genelinde de nüfus bakımından en kalabalık şehirler arasında yer alır. İstanbul, iki kıtada yer alan bir şehir olup, nüfusunun yaklaşık üçte ikisi Avrupa yakasında, geri kalanı ise Asya yakasında yaşamaktadır. Şehir; Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Denizi ile Karadeniz arasında yer alan ve dünyanın en işlek su yollarından biri olan Boğaziçi boyunca uzanır. 5.461 km² yüzölçümüne sahip olan İstanbul'un idari sınırları, İstanbul ili ile örtüşmektedir.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük ve en kalabalık şehri olmaktadır. Hem Asya hem Avrupa kıtasında yer almakta ve iki kıta arasında köprü görevi görmektedir. Tarih boyunca Bizans, Roma ve Osmanlı İmparatorluklarına başkentlik yapmıştır. Şehir, tarihi yapıları, camileri, sarayları ve köprüleriyle ün kazanmaktadır. Ayasofya, Topkapı Sarayı ve Sultanahmet Camii gibi eserler, İstanbul'un zengin geçmişini yansıtmaktadır. Boğaziçi, İstanbul'un doğal güzelliklerinden biri olmakta ve şehre eşsiz bir manzara sunmaktadır.

İstanbul, kültürel etkinlikler, festivaller ve sanat hayatı açısından da çok canlı bir şehir olmaktadır. Ekonomik olarak Türkiye'nin finans, ticaret ve turizm merkezlerinden biri olmaktadır. Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı gibi tarihi alışveriş noktaları hem yerli hem yabancı turistler tarafından ilgi görmektedir. Şehrin mutfağı, Osmanlı ve Anadolu lezzetlerinin harmanlandığı geniş bir yelpaze sunmaktadır. İstanbul'un sokaklarında tarih ile modern hayat iç içe geçmektedir. Ulaşımında Marmaray, metro ve vapurlar önemli rol oynamaktadır.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2025	15.754.053	7.851.344	7.902.709
2024	15.701.602	7.820.462	7.881.140
2023	15.655.924	7.806.787	7.849.137
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214

4.1.3. Şişli İlçesi



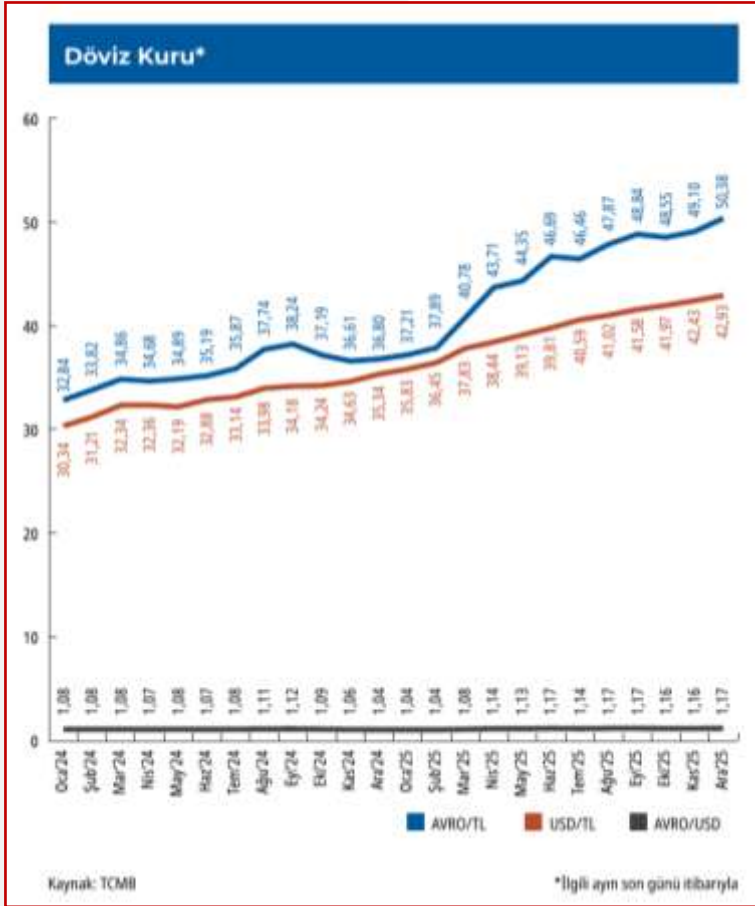
Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur. İlçenin yüzölçümü 10 km²'dir.

Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır.

1954'e kadar Beyoğlu'na bağlı bucak iken, Beşiktaş'ın Teşvikiye mahallesiyle, Kâğıthane ve bugün Sarıyer'e bağlı olan Ayazağa ve Maslak köylerinin katılımıyla ilçe olan Şişli, 1987'de Kâğıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken geride kalan diğer mahalleler yine ayrı bir öbek oluşturular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbektan kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlandı. Bu da Şişli'nin Eyüpsultan ve Sarıyer ilçeleriyle olan komşuluğunu bitirdi. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 2022 yılı raporuna göre Türkiye'nin en gelişmiş 1. ilçesidir.

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

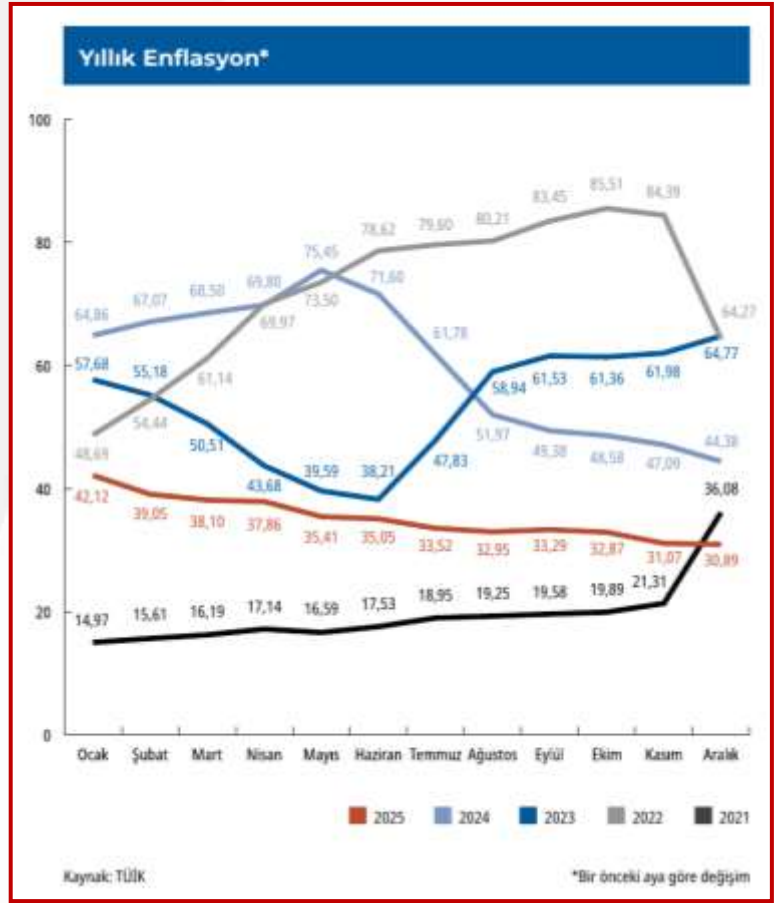
2025 yılının son çeyreği, küresel ekonomide büyümenin ivme kaybettiği ancak dezenflasyonist sürecin merkez bankalarına hareket alanı tanıdığı kritik bir denge dönemine sahne olmuştur. ABD ve Çin arasındaki ticaret mutabakatının bir yıl süreyle ertelenmesi, küresel ticaret belirsizliğini azaltırken; FED'in Ekim ve Aralık aylarında gerçekleştirdiği 25'er baz puanlık faiz indirimleri, gelişmekte olan piyasalar üzerindeki likidite baskısını hafifletmiştir. Ancak, küresel piyasalardaki bu "yumuşak iniş" senaryosu, teknoloji değerlemelerindeki volatilité nedeniyle kurumsal yatırımcıları daha defansif ve reel varlıklara yöneltmektedir. Türkiye ekonomisi cephesinde ise, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde kaydedilen **%3,7'lik** GSYH büyüme performansı, ekonomik aktivitede bir soğuma sinyali olarak okunmalıdır. İç talebin sürüklediği bu büyüme kompozisyonuna rağmen, dış ticaret açığının yıl sonunda **92,1 milyar USD** seviyesine genişlemesi, makro dengeler üzerindeki kırılganlığın sürdüğünü kanıtlamaktadır. Stratejik açıdan bakıldığında, küresel faiz indirim döngüsünün yarattığı olumlu iklim, yerel piyasadaki yüksek maliyet ve dış açık baskısı ile dengelenmektedir. Bu durum, portföy dağılımında risk iştahının seçici kalmasına ve fiyat istikrarı göstergelerinin her zamankinden daha fazla takip edilmesine neden olmaktadır.



Dezenflasyon süreci 2025 sonu itibarıyla teknik bir başarı sergilese de, hizmet enflasyonundaki katılık para politikasının manevra alanını belirlemeye devam etmektedir. Aralık 2025 itibarıyla TÜFE yıllık **%30,9** seviyesine gerilerken, Yi-ÜFE'nin **%27,7'ye** yükselmesi, üretici maliyetlerinin hala canlı bir risk unsuru olduğunu göstermektedir. TCMB, Temmuz ayında başlattığı genişlemeci adımları Aralık'ta **150 baz puan**, Ocak 2026'da ise **100 baz puanlık** indirimlerle sürdürerek politika faizini **%37,0** seviyesine çekmiştir. Bu faiz patikası, güven endekslerine doğrudan yansımış; Tüketici Güven Endeksi **75,38** seviyesinde kalırken, Reel Kesim Beklenti Endeksi **103,7** ile daha dirençli bir görünüm sergilemiştir. Piyasa katılımcılarının 12 ve 24 ay sonrası enflasyon beklentileri (sırasıyla **%23,35** ve **%17,45**), enflasyonun hala tek haneli hedeflerin uzağında olduğunu ve

yatırımcıların reel getiri arayışında gayrimenkul gibi somut varlıkları önceliklendirmeye devam edeceğini teyit etmektedir.

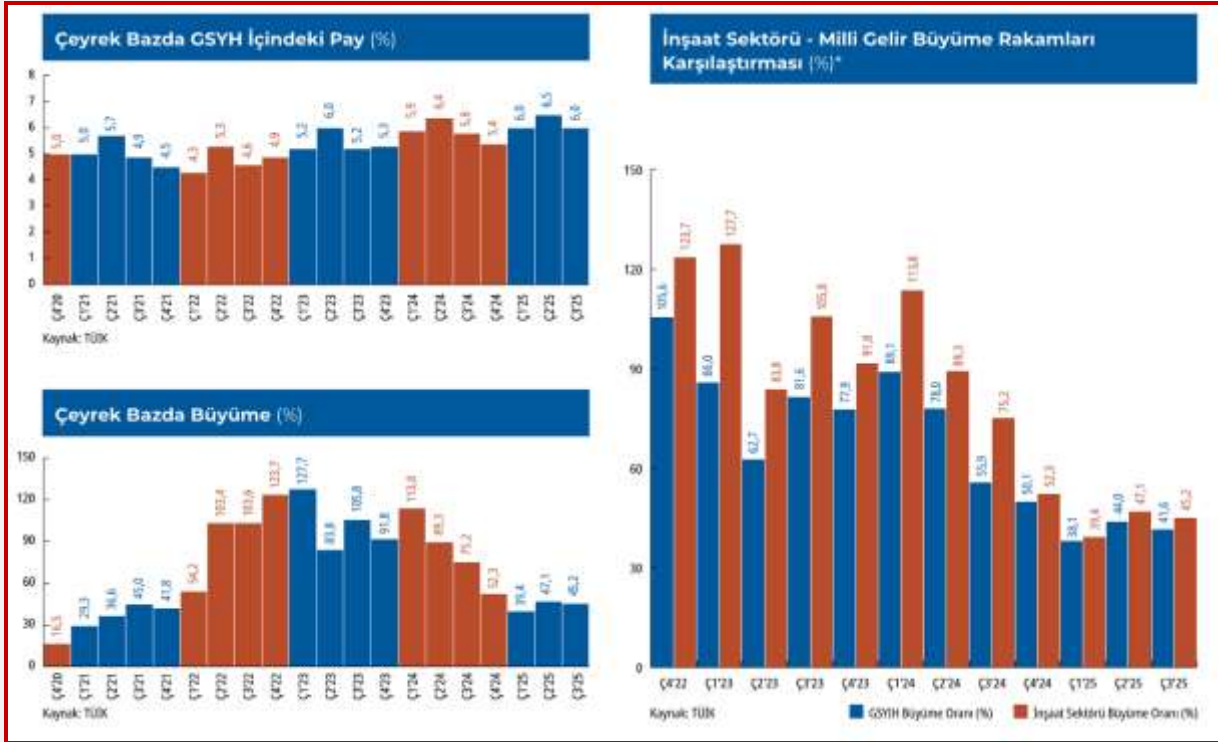
İnşaat sektörü, GSYH içindeki **%5,8'lik** payı ve 2025 üçüncü çeyreğindeki **%45,2'lik** cari büyümesiyle ekonomideki ağırlığını korumaktadır. Ancak maliyet tarafındaki ayrışma, geliştiriciler için operasyonel riskleri yeniden tanımlamaktadır. İnşaat Maliyet Endeksi yıllık **%23,93** artış kaydetse de, alt kırılımlar daha kritik bir tablo sunmaktadır: Malzeme maliyetleri (endeks: **1.840**) yıllık bazda yaklaşık **%20** artarken, işçilik maliyetleri (endeks: **2.346**) yaklaşık **%31** oranında bir sıçrama yapmıştır. Stratejik olarak bu veri, **işçilik yoğun projelerin** malzeme yoğun projelere göre daha yüksek marj baskısı ve tamamlanma riski taşıdığını ortaya koymaktadır. Arz potansiyeli tarafında ise, yıllıklandırılmış yapı ruhsatı sayısının **1.064.333** adede ulaşması ve kamunun bu ruhsatlardaki payının **%20,8'e** yükselmesi, sosyal konut odaklı projelerin sektördeki belirleyici rolünü simgelemektedir.



ECB (Avrupa Merkez Bankası) cephesinde ise Euro Bölgesinde görülen büyüme sorunları ve ekonomik durgunluk ile mücadele etmektedir. Genel ekonomik yapı içinde durgunluk enflasyondan daha önemli bir hal almaya başlamıştır. Bu nedenle Haziran ayında faiz indirimine gitmiş süreci takip edeceğini ifade etmiştir. Almanya, Fransa gibi AB ekonomisinin önemli itici gücü konumundaki ülkelerde yaşanan ekonomik sorunlar diğer birlik ülkelerinde de görülmeye başlanmıştır. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ECB daha hızlı bir parasal gevşeme politikasına yönelik mesajlar vermeye başlamıştır. Uzakdoğu'da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışlagelmişin altında olan büyüme rakamlarını iyileştirmeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. BOJ'un (Japon Merkez Bankası) para biriminin değer kaybını ve oynaklığını azaltmak için mart ayında faiz artırımına gitmiş ardından Temmuz ayında da benzer uygulamayı hayata geçirmiştir. BOJ'un bu tip bir sıkılaştırma adımı artmasındaki neden ise; zayıflayan para birimi yeni tekrar güçlendirmek ve tüketicilerin gıda ve enerji maliyetlerini düşürmek için mali politikada normalleşme sürecini teşvik etmek olarak açıklanmıştır.

Japon Yeni maliyetlerinin faiz artırımı nedeniyle yükselmesi küresel ekonomide carry trade (taşıma fonlaması ticareti) dalgalanmasına neden olmuştur. Japon Yeni cinsinden borçlanıp diğer ülke para birimleri ve finansal varlıklarına yatırım yapan fonların yarattığı dalgalanma dünyadaki varlık fiyatlarını negatif etkilemiştir. Ancak BOJ'un faiz artırımına devam edeceğine dair verdiği mesajlar küresel ekonomide bir risk unsuru oluşturmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte dış kaynağa ulaşma maliyeti, ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir.

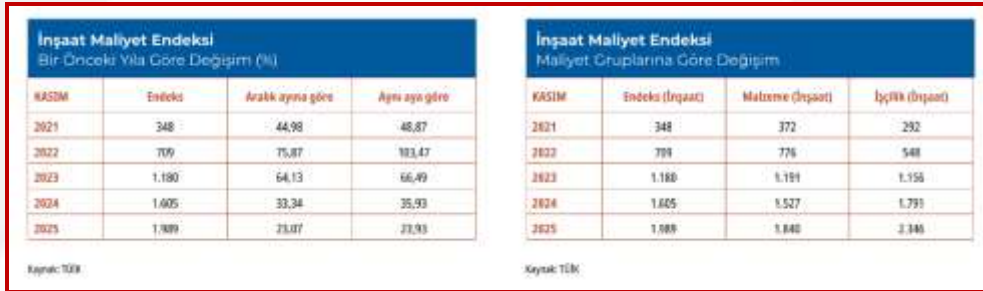
Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelere büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır. Yılın son çeyreğine doğru daha yoğun yaşanması beklenen parasal gevşeme eğilimi gelişmekte olan ülkeler açısından pozitif değerlendirilebilir. Bu yolla artacak portföy girişleri ve sıcak para kısmı olarak bu tip ülkelerin kaynak ihtiyaçlarını daha ucuza karşılamasını sağlayacaktır. 2024 yılının dokuz aylık bölümü geçtiğimiz seneden gelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı bir süreç olmuştur. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, savaşın yayılması, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. İnsani olarak da ciddi bir olumsuzluğa işaret eden savaşlar ekonomik olarak da pek çok faaliyeti olumsuz etkilemektedir.



Dünya ekonomisinde hareketlenmede toparlanma 2024'ün üçüncü çeyreğinde duraksarken, ülkeler bazında ayrışma sürmektedir. Haziran ayında 50,8 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül'de 48,8'e gerileyerek daralma bölgesine geçmiştir. Hizmet PMI ise Haziran ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir gerileme göstermiş ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. Ağustos ayı başında, teknoloji şirketlerinin beklenti altında kalan bilanço verileri, küresel büyümeye yönelik kaygıların artması ve özellikle Japon Yeni'nde görülen hızlı değer kazancı nedeniyle küresel finansal piyasalarda oynaklık artarken, risk iştahı gerilemiştir. ABD Merkez Bankası (FED) Eylül ayındaki toplantısında faiz indirimlerine 50 baz puanlık bir indirimle başlarken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Haziran ayından sonra Eylül toplantısında 25 baz puanlık indirime gitmiştir. FED başta olmak üzere belli başlı merkez bankalarının faiz indirimleri ile Eylül ayı sonunda Çin'de açıklanan geniş kapsamlı ekonomik destek paketinin etkisiyle küresel risk iştahı bir miktar toparlanmıştır. Bu son gelişmeler metaller başta olmak üzere emtia fiyatlarını desteklemektedir. Öte yandan, son dönemde artan jeopolitik riskler enerji fiyatları üzerinde artış yönündeki riskleri beslemektedir.



Türkiye ekonomisi 2024'ün ikinci çeyreğinde yavaşlama kaydetmiştir. 2024 ikinci çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 artarken, yıllık bazda büyümesi %2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024'ün ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar olmuştur. Yurtiçinde 2024'ün üçüncü çeyreğine yönelik öncü veriler ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir.



2025 yılının dördüncü çeyreği, gayrimenkul piyasasının makroekonomik dengeleyici rolünü pekiştirdiği bir dönem olmuştur. Konut satışlarında ulaşılan tarihi rekorun temel motivasyonu, finansal yatırım alternatiflerinin (BİST 100 ve Döviz gibi) sunduğu negatif reel getiriler karşısında gayrimenkulün sunduğu "değer koruma" gücüdür.

İşçilik maliyetlerindeki agresif yükseliş (Endeks: 2.346) ve yüksek inşaat maliyetleri, özellikle ofis ve lojistik pazarlarında arzın kısıtlı kalmasına neden olmakta; bu da kira bedelleri üzerinde yukarı yönlü baskıyı kalıcı hale getirmektedir. Dezenflasyon sürecinin devamı ve TCMB'nin ihtiyatlı faiz indirim patikası, önümüzdeki dönemde finansman erişiminin kademeli olarak iyileşebileceğine işaret etse de, piyasadaki "güvenli liman" talebi birincil dinamik olmaya devam edecektir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Merkezi konumu ve ticari hareketliliği nedeniyle avantajlı olması
- Toplu taşıma olanaklarının gelişmiş olması

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Otopark imkânlarının az/yetersiz olması
- Araç trafiğinin yoğun olması sebebiyle özel araç ile ulaşımın zorlaşması

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konusu taşınmaz 200,00 m² yüzölçümlü arsa üzerine inşa edilmiştir. 3/B yapı sınıfına ait ana taşınmaz; 2 bodrum kat, zemin kat, 8 normal kat toplamda 11 kattan oluşmaktadır.

Konu taşınmaz mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre;

- **2.bodrum kat:** Depo, kalorifer dairesi, elektrik odası
- **1.bodrum kat:** Çelik kiralık kasa, arşiv,
- **Zemin kat:** Bina girişi, vezne, hol, müşteri servis alanları,
- **1.normal kat:** Şube Müdürlüğü'ne ait bireysel bankacılık birimi, wc
- **2.normal kat:** KOBİ birimi, perakende birimi, mutfak, wc
- **3.normal kat:** Şube Müdürlüğü'ne ait şube müdür odası, wc
- **4.normal kat:** Bölge Müdürlüğü'ne ait operasyon takip ve risk izleme ve bireysel bankacılık birimi
- **5.normal kat:** Bölge Müdürlüğü'ne ait operasyon toplantı odası,
- **6.normal kat:** Bölge Müdürlüğü'ne ait Operasyon ve KOBİ Pazarlama birimi, wc
- **7.normal kat:** Bölge Müdürlüğü'ne ait kredi tahsis birimi, wc
- **8.normal kat:** Mescit, wc, mutfak, sistem odası, ilk yardım odası, Bölge Müdürlüğü'ne ait ofis

Ana gayrimenkulün kat alanları incelendiğinde; 2. bodrum kat 200,00 m², 1. Bodrum kat 200,00 m², zemin kat 177,00 m² ve diğer normal katlar 170,00 m² olmak üzere toplamda yaklaşık **1.937 m² kapalı alana** sahip olduğu hesaplanmıştır.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz mimari projesine uygun inşa edilmiş olup, ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için mimari proje onaylanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmış durumdadır. Yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir uygulama 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 Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz banka şubesi ve bölge müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

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

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan işyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.1.3. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında taşınmazın pazar değerinin tespiti amacıyla Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımı; bölgede benzer nitelikli taşınmazlara ilişkin güncel satış/kira verilerine ulaşılabilmesi nedeniyle tercih edilmiştir. Gelir yaklaşımı ise taşınmazın gelir getirici (banka/ofis) kullanımında olması ve kira verilerinin mevcut olması sebebiyle uygulanmıştır. Her iki yöntem birlikte değerlendirilerek nihai değer takdir edilmiştir.

5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Pazar Yaklaşımı yöntemi, değerlendirme konusu taşınmaz ile konum, kullanım, büyüklük ve nitelik açısından benzer özelliklere sahip yakın çevredeki gayrimenkullerin satış ve kira verileri karşılaştırılarak uygulanmıştır.

Bu yöntemde; taşınmazın piyasa koşulları, benzer taşınmazların birim metrekare fiyatları ve mevcut kullanım durumu dikkate alınarak karşılaştırmalı analiz yapılmış ve taşınmazın pazar değeri tespit edilmiştir.

5.2.1. Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cepheli 1.bodrum kat + zemin katta yer alan ve kat dağılımları bodrum kat:42,00 m ² , zemin kat:65,00 m ² olduğu beyan edilmiş olup toplam 107,00 m ² , zemin kata indirgenmiş alanı 73,00 m ² hesaplanmış depolu dükkan nitelikli taşınmaz 28.000.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 572 46 46	Depolu Dükkan	73,00 m ²	28.000.000,00 TL
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer bölgede, cadde cepheli 175,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 30+ yıllık binanın zemin katında yer alan dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 62.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (212) 358 05 66	Zemin Kat	175,00 m ²	62.500.000,00 TL
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer bölgede, sokak cepheli 110,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 30+ yıllık binanın zemin katında yer alan dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından, 34.450.000,00-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (216) 368 15 75	Zemin Kat	110,00 m ²	34.450.000,00 TL
Emsal 4	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cepheli 1.bodrum kat + zemin kat + asma katta yer alan ve kat dağılımları 1.bodrum kat:200,00 m ² , zemin kat:200,00 m ² , asma kat: 125,00 m ² olduğu beyan edilmiş olup zemin kata indirgenmiş alanı 302,50,00 m ² hesaplanmış depolu dükkan nitelikli taşınmaz 120.500.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (530) 344 54 98	Depolu Dükkan	302,50 m ²	120.500.000,00 TL

****Emsal taşınmazlar için zemin kata indirgeme oranları; Bodrum Kat:1/5 – Asma Kat:1/2 baz alınmıştır.**

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların dükkan fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir.

Başlıklar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Brüt Alan (m ²)	73,00	175,00	110,00	302,50
İstenen Satış Fiyatı (TL)	28.000.000,00	62.500.000,00	34.450.000,00	120.500.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	383.561,64	357.142,86	313.181,82	398.347,11
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Oranı	-5%	0%	0%	5%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	10%	0%	5%	-5%
Konum Düzeltme Oranı	5%	10%	5%	5%
İnşai Kalite Düzeltme Oranı	5%	10%	10%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	421.917,81	410.714,29	360.159,09	398.347,11
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				397.784,57

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların satılık dükkan birim m² değeri **397.784,57 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.2. Satılık Ofis Emsalleri

SATILIK OFİS ÖRNEKLERİ						
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Tip	Bulunduğu Kat	Öngörülen Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Konu taşınmaza yakın konumda 5. normal katta yer alan 120,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen sokak cepheli 3+1 ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 21.000.000.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (530) 234 58 68	3+1	5	120,00 m ²	21.000.000,00 TL
Emsal 2	Konu taşınmaza yakın konumda 1. normal katta yer alan 75,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen cadde cepheli 1+1 ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 9.900.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (533) 283 04 53	1+1	1	75,00 m ²	9.900.000,00 TL
Emsal 3	Konu taşınmaza yakın konumda 1. normal katta yer alan 85,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen cadde cepheli 2+1 ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 13.500.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 324 93 24	2+1	1	85,00 m ²	13.500.000,00 TL
Emsal 4	Konu taşınmaza yakın konumda 1. normal katta yer alan 34,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen sokak cepheli 1+0 ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 4.750.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 526 15 45	1+0	1	34,00 m ²	4.750.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların ofis fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir.

Başlıklar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Brüt Alan (m²)	120,00	75,00	85,00	34,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	21.000.000,00	9.900.000,00	13.500.000,00	4.750.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	175.000,00	132.000,00	158.823,53	139.705,88
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Oranı	0%	-5%	-5%	-15%
İnşaat Kalitesi Düzeltme Oranı	10%	10%	15%	20%
Konum Şerefyesi Düzeltme Oranı	-5%	15%	0%	15%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	175.000,00	151.800,00	166.764,71	160.661,76
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				163.556,62

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların satılık ofis birim m² değeri **163.556,62 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.3. Kiralık Dükkan Emsalleri

KIRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda sokak cepheli 1.bodrum kat + zemin kat + asma katta yer alan ve kat dağılımları 1.bodrum kat:26,00 m ² , zemin kat:47,00 m ² , asma kat:26,00 m ² toplamda 100 m ² olduğu beyan edilmiş olup zemin kata indirgenmiş alanı 65,00 m ² hesaplanmış depolu dükkan nitelikli taşınmaz 90.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (539) 314 49 59	Depolu Dükkan	65,00 m ²	90.000,00 TL
Emsal 2	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cepheli 200 m ² alanlı dükkan nitelikli taşınmaz 390.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 358 05 66	Zemin Kat	200,00 m ²	390.000,00 TL
Emsal 3	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda sokak cepheli 120 m ² olduğu beyan edilen depolu dükkan nitelikli taşınmaz 180.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 358 05 66	Zemin Kat	120,00 m ²	180.000,00 TL
Emsal 4	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cepheli bodrum kat + zemin kat 3 katta yer alan ve kat dağılımları bodrum kat:60 m ² , zemin kat:70 m ² , normal katlar 60 er m ² olan ve zemin kata indirgenmiş alanı 142,00 m ² hesaplanmış dükkan nitelikli taşınmaz 230.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (533) 350 10 35	Depolu Dükkan	142,00 m ²	230.000,00 TL

****Emsal taşınmazlar için zemin kata indirgeme oranları; Bodrum Kat:1/5 – Asma Kat:1/2 - Normal Kat:1/3 baz alınmıştır.**

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların kiralık dükkan fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir.

Başlıklar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Brüt Alan (m²)	65,00	200,00	120,00	142,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	90.000,00	390.000,00	180.000,00	230.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/m²/Ay)	1.384,62	1.950,00	1.500,00	1.619,72
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-10%	-5%	-6%
Alan Düzeltme Oranı	-10%	0%	0%	0%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	5%	-5%	0%	-5%
Konum Düzeltme Oranı	5%	-10%	-5%	0%
İnşai Kalite Düzeltme Oranı	10%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²/Ay)	1.453,85	1.462,50	1.350,00	1.441,55
ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m²/Ay)				1.426,97

Bölgede benzer nitelikte kiralık dükkan emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup dükkan kira birim m² değerinin **1.426,97 TL/m²/Ay** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.4. Kiralık Ofis Emsalleri

KIRALIK OFİS ÖRNEKLERİ						
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Tip	Kat	Öngörülen Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer bölgede, cadde cepheli 140,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 26-30 yıllık binanın 7. katında yer alan ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından, 60.000,00-TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 320 08 99	4+1	7.Kat	140,00 m ²	60.000,00 TL
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer bölgede, sokak cepheli 320,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 30+ yıllık binanın 2.katında yer alan ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından, 130.000,00-TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 318 68 98	3+1	2.Kat	320,00 m ²	130.000,00 TL
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer bölgede, sokak cepheli 125,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 26-30 yıllık binanın 2. katında yer alan ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından, 55.000,00-TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 320 08 99	4+1	2.kat	125,00 m ²	55.000,00 TL
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer bölgede, cadde cepheli 140,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 21-25 yıllık binanın 4.katında katında yer alan ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından, 60.000,00-TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 288 77 77	4+1	4.Kat	140,00 m ²	60.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların kiralık ofis fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir.

Başlıklar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Brüt Alan (m ²)	140,00	320,00	125,00	140,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	60.000,00	130.000,00	55.000,00	60.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /Ay)	428,57	406,25	440,00	428,57
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Oranı	0%	5%	0%	0%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	0%	0%	-5%	0%
Konum Düzeltme Oranı	10%	0%	0%	5%
İnşa Kalite Düzeltme Oranı	0%	5%	5%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ² /Ay)	450,00	426,56	418,00	428,57
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				430,78

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kiralık ofis birim m² değeri **430,78 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu taşınmazın, benzer nitelikteki ve piyasada işlem görmüş emsal gayrimenkuller ile karşılaştırılması suretiyle değerinin belirlendiği bir yöntemdir. Yeterli ve güvenilir emsal verisine ulaşılabilmesi durumunda, gayrimenkuller açısından en sağlıklı değerlendirme yaklaşımlarından biridir.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmaz için yakın çevrede yer alan benzer nitelikli gayrimenkullere ilişkin satış ve kira verileri araştırılmış ve emsal tablolarında sunulmuştur. Yapılan analizlerde; **1. bodrum kat 1/5** oranında zemin kat birim değerine indirgenerek katlar arası şerefiye farkları dikkate alınmış ve nihai birim değer takdir edilmiştir.

SATIŞ DEĞERİ			
Kat	Kat Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)
2. Bodrum Kat	200,00	79.556,91	15.900.000,00
1. Bodrum Kat	200,00	79.556,91	15.900.000,00
Zemin Kat	177,00	397.784,57	70.400.000,00
1. Normal Kat	170,00	163.556,62	27.800.000,00
2. Normal Kat	170,00	160.285,49	27.250.000,00
3. Normal Kat	170,00	157.079,78	26.700.000,00
4. Normal Kat	170,00	153.938,18	26.150.000,00
5. Normal Kat	170,00	150.859,42	25.650.000,00
6. Normal Kat	170,00	147.842,23	25.150.000,00
7. Normal Kat	170,00	144.885,38	24.650.000,00
8. Normal Kat	170,00	141.987,68	24.150.000,00
GENEL TOPLAM	1.937,00		309.700.000,00

KİRA DEĞERİ					
Kat	Kat Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira değeri (TL)
2. Bodrum Kat	200,00	285,39	57.078,95	55.000,00	660.000,00
1. Bodrum Kat	200,00	285,39	57.078,95	55.000,00	660.000,00
Zemin Kat	177,00	1.426,97	252.574,37	255.000,00	3.060.000,00
1. Normal Kat	170,00	430,78	73.233,19	75.000,00	900.000,00
2. Normal Kat	170,00	413,55	70.303,86	70.000,00	840.000,00
3. Normal Kat	170,00	397,01	67.491,71	65.000,00	780.000,00
4. Normal Kat	170,00	381,13	64.792,04	65.000,00	780.000,00
5. Normal Kat	170,00	365,88	62.200,36	60.000,00	720.000,00
6. Normal Kat	170,00	351,25	59.712,35	60.000,00	720.000,00
7. Normal Kat	170,00	337,20	57.323,85	55.000,00	660.000,00
8. Normal Kat	170,00	323,71	55.030,90	55.000,00	660.000,00
GENEL TOPLAM	1.937,00		876.821,00	870.000,00	10.440.000,00

5.3. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi; taşınmazın kira geliri üzerinden değerinin belirlendiği bir yöntemdir. Bu yöntemde temel olarak, taşınmazın yıllık net geliri dikkate alınır ve bu gelir belirli bir oran ile değere dönüştürülür.

Hesaplama öncelikle taşınmazın yıllık kira geliri belirlenir, bu gelirden boşluk kayıpları ve işletme giderleri düşülerek net işletme geliri elde edilir. Elde edilen bu net gelir, piyasa koşullarına göre belirlenen kapitalizasyon oranına bölünerek taşınmazın değeri hesaplanır.

Kapitalizasyon oranı; taşınmazın bulunduğu bölge, kullanım türü, risk durumu ve piyasa beklentilerine göre belirlenmekte olup, yatırımcıların beklediği getiri oranını ifade etmektedir.

Bu yöntem ile ulaşılan değer, taşınmazın gelir üretme kapasitesine dayalı olup özellikle kira getirisi olan ticari gayrimenkuller için güvenilir bir gösterge niteliğindedir.

5.3.1. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları ve analizler sonucunda; değerlendirme konusu ana taşınmazın **zemin katı için birim kira değeri 1.426,97 TL/m²/Ay** olarak takdir edilmiştir. Katlar arası şerefiye farklarının yansıtılabilmesi amacıyla; **1. Ve 2. bodrum kat 1/5** oranında zemin kat birim değerine indirgenerek hesaplamalara dahil edilmiştir.

Ofis katları için ise **430,78 TL/Ay/m²** birim kira değeri esas alınmış olup, 1. normal kattan itibaren kat yükseldikçe cephe ve vitrin etkisinin azalması dikkate alınarak **düzeltilme** uygulanmıştır.

Ayrıca, bölgede yer alan emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler ve piyasa verileri doğrultusunda; ticari hareketliliğin yüksek olduğu bu lokasyonda benzer nitelikli dükkan ve ofislerin **geri dönüş sürelerinin 25–30 yıl** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmaz için **%3,77 kapitalizasyon oranı** uygun görülerek hesaplamalarda esas alınmıştır.

Kat	Kat Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira değeri (TL)	Kapt. Oranı (%)	Net Bugünkü Değer (TL)
2. Bodrum Kat	200,00	285,39	57.078,95	684.947,45	3,77%	18.200.000,00
1. Bodrum Kat	200,00	285,39	57.078,95	684.947,45	3,77%	18.200.000,00
Zemin Kat	177,00	1.426,97	252.574,37	3.030.892,48	3,77%	80.400.000,00
1. Normal Kat	170,00	430,78	73.233,19	878.798,30	3,77%	23.300.000,00
2. Normal Kat	170,00	413,55	70.303,86	843.646,37	3,77%	22.400.000,00
3. Normal Kat	170,00	397,01	67.491,71	809.900,52	3,77%	21.500.000,00
4. Normal Kat	170,00	381,13	64.792,04	777.504,50	3,77%	20.600.000,00
5. Normal Kat	170,00	365,88	62.200,36	746.404,32	3,77%	19.800.000,00
6. Normal Kat	170,00	351,25	59.712,35	716.548,14	3,77%	19.000.000,00
7. Normal Kat	170,00	337,20	57.323,85	687.886,22	3,77%	18.200.000,00
8. Normal Kat	170,00	323,71	55.030,90	660.370,77	3,77%	17.500.000,00
TOPLAM	1.937,00		876.821,00	10.521.847,00		279.100.000,00

5.3.2. Emsal Krokisi



***Satılık Dükkan Emsal Krokisi**



***Satılık Ofis Emsal Krokisi**



***Kiralık Dükkan Emsal Krokisi**



***Kiralık Ofis Emsal Krokisi**

5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın kira değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

KİRA DEĞERİ					
Kat	Kat Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira değeri (TL)
2. Bodrum Kat	200,00	285,39	57.078,95	55.000,00	660.000,00
1. Bodrum Kat	200,00	285,39	57.078,95	55.000,00	660.000,00
Zemin Kat	177,00	1.426,97	252.574,37	255.000,00	3.060.000,00
1. Normal Kat	170,00	430,78	73.233,19	75.000,00	900.000,00
2. Normal Kat	170,00	413,55	70.303,86	70.000,00	840.000,00
3. Normal Kat	170,00	397,01	67.491,71	65.000,00	780.000,00
4. Normal Kat	170,00	381,13	64.792,04	65.000,00	780.000,00
5. Normal Kat	170,00	365,88	62.200,36	60.000,00	720.000,00
6. Normal Kat	170,00	351,25	59.712,35	60.000,00	720.000,00
7. Normal Kat	170,00	337,20	57.323,85	55.000,00	660.000,00
8. Normal Kat	170,00	323,71	55.030,90	55.000,00	660.000,00
GENEL TOPLAM	1.937,00		876.821,00	870.000,00	10.440.000,00

5.5. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Mevcutta hazırlanan rapor; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeline göre proje geliştirme niteliğinde olmayıp, yapı kullanma izin belgesi alınmış, "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde bulunan ana taşınmazın değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazın konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, ana taşınmaz niteliğindeki taşınmazın değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, ana taşınmaz niteliğindeki taşınmazın değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır. Değerleme konusu taşınmazın hukuksal ve fiziksel şartları ile birlikte değerlendirildiğinde en verimli ve en iyi kullanımında olduğu düşünülmektedir.

5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul ana taşınmaz niteliğinde olup müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Taşınmazın değerleri rapor ekinde detaylı olarak sunulmuştur.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

6.1.Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyulaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında “Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi” ve “Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır. Her iki yöntemden elde edilen değerler uyulaştırılarak taşınmazın nihai değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Her iki yöntemin de eşit ağırlıkta olduğu düşünülerek ortalamaları alınmıştır.

Kat	Pazar Yaklaşımına Göre Değer (TL)	Gelir Yöntemine Göre Değer (TL)	Uyulaştırılmış Nihai Değer (TL)
2. Bodrum Kat	15.900.000,00	18.200.000,00	17.000.000,00
1. Bodrum Kat	15.900.000,00	18.200.000,00	17.000.000,00
Zemin Kat	70.400.000,00	80.400.000,00	75.400.000,00
1. Normal Kat	27.800.000,00	23.300.000,00	25.500.000,00
2. Normal Kat	27.250.000,00	22.400.000,00	24.800.000,00
3. Normal Kat	26.700.000,00	21.500.000,00	25.000.000,00
4. Normal Kat	26.150.000,00	20.600.000,00	23.400.000,00
5. Normal Kat	25.650.000,00	19.800.000,00	22.700.000,00
6. Normal Kat	25.150.000,00	19.000.000,00	22.000.000,00
7. Normal Kat	24.650.000,00	18.200.000,00	21.400.000,00
8. Normal Kat	24.150.000,00	17.500.000,00	20.800.000,00
GENEL TOPLAM	309.700.000,00	279.100.000,00	295.000.000,00

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereççeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

6.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tamdır.

6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın devrini sınırlayan bir durum bulunmamaktadır.

6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi

Değerleme konusu ana taşınmaz “Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman” vasıflı olup, arsa ve arazi kullanımı mevcut değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir üst hakkı, devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.7. 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 taşınmazlar III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup;

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” belirtilmiş olup değerlendirme konusu 954 ada 62 parsel “BİNA” nitelikli olarak GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı,
- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin b) bendinde belirtildiği üzere “(Değişik: RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” Denilmekte olup, konu taşınmazın yasal belgelerinin olduğu anlaşıldığı üzere GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı,
- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” İbaresini yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Beyan

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

7.2. Ekler

- ✓ **Taşınmaza ait resimler ve diğer ekler (Proje, ruhsat, iskan vb.)**
- ✓ **Tapu Senetleri**
- ✓ **Takyidat Belgeleri**
- ✓ **Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri**