

ARGE 20

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

**İstanbul İli,
Fatih İlçesi,
Hobyar Mahallesi,
418 ada 2 parsel
FATİH BANKA BİNASI**

HALK GYO-2026-6

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	13
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.....	14
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	14
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	14
3.13.	Varsa Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	16
4.1.1.	İstanbul	16
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	16
4.1.3.	Fatih İlçesi.....	16
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	17
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	21
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	21
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	21
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	21
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	21
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.....	21

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.....	21
5. Güncel Değerleme Teknikleri	23
5.1.1. Maliyet Yöntemi	23
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	23
5.1.3. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	23
5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	23
5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	24
5.2.1. Satılık Dükkan Emsalleri.....	24
5.2.2. Satılık Ofis Emsalleri	25
5.2.3. Kiralık Dükkan Emsalleri.....	26
5.2.4. Kiralık Ofis Emsalleri	27
5.2.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	28
5.3. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	28
5.3.1. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	29
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.....	32
5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	32
5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlene Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	34
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	34
6.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
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.....	34
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	34
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	34
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	35
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	37
7.2. Nihai Değer Takdiri	37
7.3. Beyan.....	38
7.4. Ekler.....	38

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	27.03.2026
Rapor Tarihi	31.03.2026
Rapor No	HALK GYO-2026-6
Raporun Türü	İş bu rapor Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada 2 parsel üzerinde yer alan "Kagir Banka Hizmet Binası" 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 Satış Değeri (TL)
FATİH BİNASI	220.000.000,00
	İki Yüz Yirmi Milyon Türk Lirası
	KDV Dahil Toplam Satış Değeri (TL)
	264.000.000,00
	İki Yüz Altmış Dört Milyon Türk Lirası
	KDV Hariç Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)
	25.996.750,00
	Yirmi Beş Milyon Dokuz Yüz Doksan Altı Bin Yedi 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 ili, Fatih ilçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada 2 parsel mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait olan “Kagir Banka Hizmet Binası” 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 Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 417 Ada 2 Parselde yer alan "Kargir Banka Hizmet Binası" nitelikli taşınmazdır. Söz konusu bölge; ticari hareketliliğin yoğun olduğu, tarihi ve turistik fonksiyonların ön planda bulunduğu merkezi bir yerleşim alanıdır.

Taşınmaza ulaşım; şehir ana arterlerinden biri olan Atatürk Bulvarı üzerinden sağlanabilmekte olup, bölgeye toplu taşıma ile erişim oldukça kolaydır. Yakın çevrede yer alan İstanbul Tramvayı T1 Hattı üzerindeki duraklar aracılığıyla taşınmaza yaya ulaşım mümkündür. Ayrıca Marmaray hattı kapsamında bulunan Sirkeci İstasyonu'na yakın konumda bulunması sebebiyle, taşınmaz İstanbul'un Anadolu ve Avrupa yakalarına kolay erişim imkânı sunmaktadır. Bölgeye özel araç ile ulaşım; Eminönü Meydanı referans alınarak yaklaşık 300-500 metre mesafede, tali yollar üzerinden taşınmaza erişim sağlanmaktadır.

Taşınmaz, çevresinde yer alan ticari yapılar, ofisler, hanlar ve turistik işletmeler ile birlikte yoğun yaya ve araç trafiğine maruz kalan bir lokasyonda yer almaktadır.

Konum itibarıyla taşınmaz; Kapalıçarşı, Mısır Çarşısı ve Sirkeci gibi önemli ticari ve turistik merkezlere yürüme mesafesindedir. Bu durum taşınmazın ticari potansiyelini artıran önemli bir unsur olarak değerlendirilmektedir. Sonuç olarak; taşınmazın merkezi konumu, gelişmiş ulaşım alternatifleri ve yüksek ticari hareketlilik içeren bir bölgede yer alması sebebiyle ulaşım kabiliyeti yüksek olup, konum açısından avantajlı özellikler taşıdığı kanaatine varılmıştır.



3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz 208,00 m² yüzölçümlü arsa üzerine inşa edilmiştir. 3/B yapı sınıfına ait ana taşınmaz; 1 bodrum kat, zemin kat, 4 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır.

Konu taşınmaz mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre:

- **1.bodrum kat:** Çelik kiralık kasa, jeneratör, elektrik odası
- **Zemin kat:** Bina girişi, vezne, hol, müşteri servis alanları,
- **1.normal kat:** KOBİ birimi, mutfak ve sistem odası
- **2.normal kat:**, Ticari müşteri hizmetleri birimi, şube müdür odası,
- **3.normal kat:** Ticari operasyon birimi, mutfak, wc
- **4.normal kat:** Arşiv, wc, mescit
- **Çatı katı:** Teras, jeneratör, asansör makine dairesi bölümlerinden oluşmaktadır.

Ana gayrimenkulün kat alanları incelendiğinde; 1. bodrum kat 130,00 m², zemin kat ve normal katlar 208,00 m² ve çatı katı 65 m² olmak üzere toplamda yaklaşık **1.170 m² + 65m² çatı katı** olmak üzere toplamda **1.235 m² kapalı alana** sahip olduğu hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz Hamidiye Caddesi cepheli olup, bina giriş zemin kat kuzey doğu cadde cephesinden sağlanmaktadır. Binada 1 adet asansör, güvenlik, yangın alarmı, yangın söndürme tüpleri ve yangın merdiveni mevcuttur. Binanın dış cephesi reflekte camlı alüminyum kompozit dış cephe kaplamalıdır. Zeminler granit kaplama, ofislerde laminant parke döşeli, tavanlar ise spot aydınlatmalı asma tavadır. Servis ile ortak alanlar alüminyum doğrama cam kapılarla ayrılmaktadır. Diğer katlarla bağlantı kurulan merdivenler granit, merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Doğalgaz yakıtlı merkezi ısıtma/soğutma sistemi bulunmaktadır.

Taşınmaza ulaşım; şehir ana arterlerinden biri olan Atatürk Bulvarı üzerinden sağlanabilmekte olup, bölgeye toplu taşıma ile erişim oldukça kolaydır. Yakın çevrede yer alan İstanbul Tramvayı T1 Hattı üzerindeki duraklar aracılığıyla taşınmaza veya ulaşım mümkündür. Ayrıca Marmaray hattı kapsamında bulunan Sirkeci İstasyonu'na yakın konumda bulunması sebebiyle, taşınmaz İstanbul'un Anadolu ve Avrupa yakalarına kolay erişim imkânı sunmaktadır. Bölgeye özel araç ile ulaşım; Eminönü Meydanı referans alınarak yaklaşık 300-500 metre mesafede, tali yollar üzerinden taşınmaza erişim sağlanmaktadır.

1.Bodrum Kat: Mimari projesine göre 1.bodrum kat 130,00 m² alana sahip; çelik kiralık kasa, jeneratör, elektrik odası birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Tahtakale Şubesi'ne hizmet vermektedir.

Zemin Kat: Mimari projesine göre zemin kat 208,00 m² alana sahip; bina girişi, vezne, hol, müşteri servis alanları birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Tahtakale Şubesi'ne hizmet vermektedir.

1.Normal Kat: Mimari projesine göre 1.normal kat ~130,00 m² alana sahip; : KOBİ birimi, mutfak ve sistem odası birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Tahtakale Şubesi'ne hizmet vermektedir.

2.Normal Kat: Mimari projesine göre 2.normal kat 208,00 m² alana sahip; ticari müşteri hizmetleri birimi, şube müdür odası birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.

3.Normal Kat: Mimari projesine göre 3.normal kat 208,00 m² alana sahip; ticari operasyon birimi, mutfak, wc birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.

4.Normal Kat: Mimari projesine göre 4.normal kat 208,00 m² alana sahip; : Arşiv, wc, mescit birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.

Çatı Kat: Mimari projesine göre çatı kat ~65,00 m² alana sahip; teras, jeneratör, asansör makine dairesi birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.

3.3. Tapu Kayıtları

İli	İSTANBUL	Blok No	-
İlçesi	FATİH	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	HOBYAR	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	-
Mevki	HAMİDİYE CADDESİ	Cilt No	2
Niteliği	KAGIR BANKA HİZMET BİNASI	Sahife No	296
Pafta	-	Edinme Tarihi	-
Ada	418	Edinme Yevmiye No	-
Parsel	2	Zemin Tipi	ANA TAŞINMAZ
Yüzölçümü	208,00 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 belgesine göre;

Beyanlar Hanesinde:

-Eski Eser: 12/06/1969 Tarih, Yevmiye: 2817

(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup – Harçtan Muaf))

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelere göre değerlemesi yapılan taşınmaza ait 19.01.1967 tarih ve 228 no'lu mimari proje incelenmiştir. İlgili onaylı mimari projesinden değerlemesi yapılan taşınmazın alanı tespit edilmiştir.

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı binaya ait 29.05.1967 tarih ve 813 no'lu Yapı Ruhsat Belgesi ve 03.04.1970 tarih ve 1541 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün dijital arşivinde yer alan kayıtlara göre, binanın tüm katlarında dahili tadilat yapılmış ve teras kata yaklaşık 8x6 m² büyüklüğünde bir oda eklenerek üzeri kapatılmış ve sıvanmıştır. Bu işlemler nedeniyle 15.07.1995 tarihli bir zabıt varakası düzenlenmiştir.

Belediyenin 21.08.1995 tarihli Zabıta Müdürlüğü'ne yazmış olduğu yazıda, binanın daha önce yangın geçirdiği, tadilatın imar yönetmeliğine uygun olarak yapıldığı ve ruhsata aykırı herhangi bir faaliyete rastlanmadığı belirtilmiştir. Zabıt varakasına kapsamında düzenlenmiş bir yapı tatil tutanağı veya bir encümen kararı bulunmamaktadır. Zabıta Müdürlüğü'nün ruhsata aykırı bir işlem olmadığı belirtilmesi ve yukarıda açıklanan sebepler nedeniyle, zabıt varakası dikkate alınmamıştır. Taşınmazın imar dosyasında 21.08.1995 tarihli yazıda bahsedilen yangın ile ilgili herhangi bir belgeye rastlanmamıştır.

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

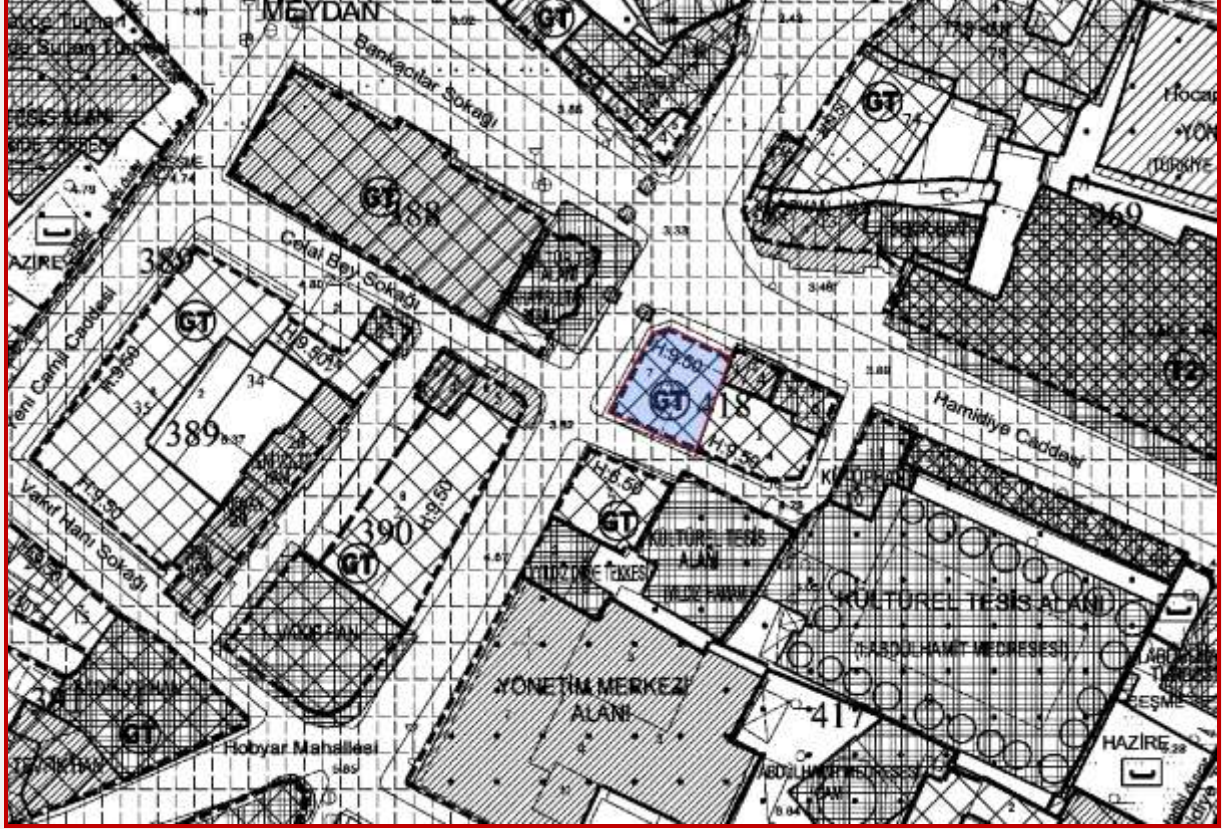
Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelere göre 418 ada 2 parsel; 04.10.2012 tarih onaylı Fatih İlçesi kentsel, Tarihi Kentsel Arkeolojik 1. Derece Arkeolojik Sit alanı 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında “**1.Derece Koruma Geleneksel Ticaret Alanı**” lejantı içerisinde yer almakta olup, **Hmax: 9.50 m** yapılaşma koşullarına sahiptir. Herhangi bir terki bulunmadığı beyan edilen parsel, belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.



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

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün dijital arşivinde yer alan kayıtlara göre, binanın tüm katlarında dahili tadilat yapılmış ve teras kata yaklaşık 8x6 m² büyüklüğünde bir oda eklenerek üzeri kapatılmış ve sıvanmıştır. Bu işlemler nedeniyle 15.07.1995 tarihli bir zabıt varakası düzenlenmiştir.

Belediyenin 21.08.1995 tarihli Zabıta Müdürlüğü'ne yazmış olduğu yazıda, binanın daha önce yangın geçirdiği, tadilatın imar yönetmeliğine uygun olarak yapıldığı ve ruhsata aykırı herhangi bir faaliyete rastlanmadığı belirtilmiştir. Zabıt varakasına kapsamında düzenlenmiş bir yapı tatil tutanağı veya bir encümen kararı bulunmamaktadır. Zabıta Müdürlüğü'nün ruhsata aykırı bir işlem olmadığı belirtilmesi ve yukarıda açıklanan sebepler nedeniyle, zabıt varakası dikkate alınmamıştır.

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 belgeleri 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 ruhsat tarihi itibarıyla 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun yürürlük tarihinden önce inşa edilmiş olması nedeniyle yapı denetim uygulaması kapsamı dışında kaldığı anlaşılmıştır

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 tashihli 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

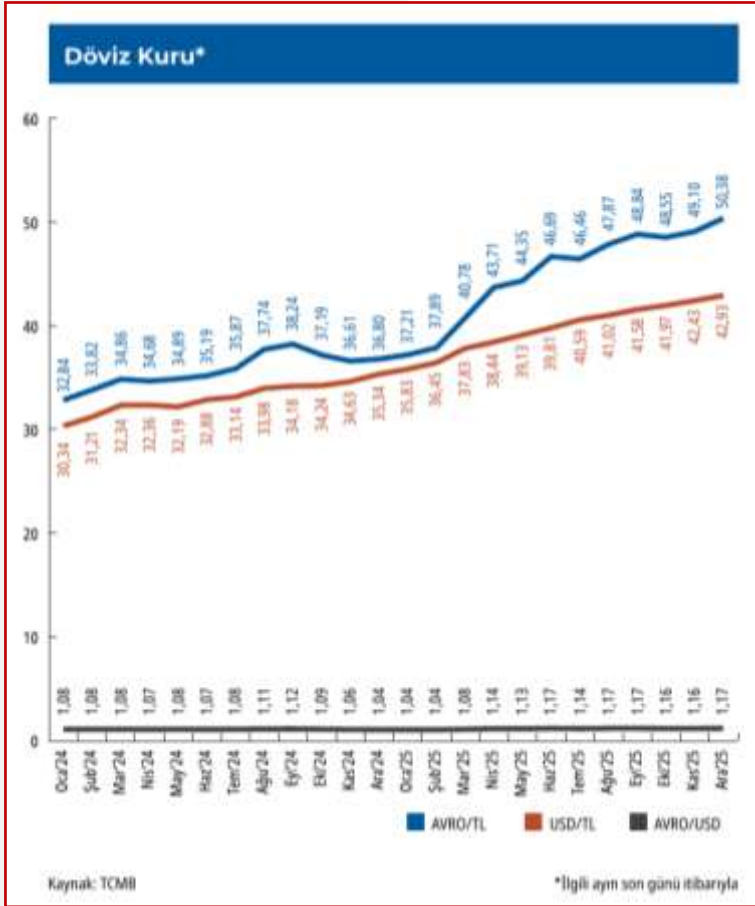
4.1.3. Fatih İlçesi



Fatih veya tarihî yarımada, İstanbul şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve şu anda İstanbul ilinin merkez ilçesidir. Valilik, büyükşehir belediye başkanlığı, emniyet müdürlüğü ve şehrin vergi dairesi gibi kurumların yer alıyor olması sebebiyle İstanbul'un merkezi sayılır. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüpsultan ilçeleri; kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. İlçenin tümü İstanbul kentinin tarihsel çekirdeği olan Suriçi'nde yer alır. 21 Mayıs 1930 tarihli ve 1499 sayılı resmi gazetede yayımlanarak 1 Eylül 1930 tarihinde yürürlüğe giren 1612 numaralı kanun ile İstanbul İli Merkez İlçesi Eminönü ve Fatih ilçeleri kurularak ikiye bölündü.^[14] Fatih ve Eminönü ilçeleri 1984'e kadar İstanbul Belediyesi'ne bağlı bir şubeyken, yapılan bir düzenlemeyle İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde ilçe belediyeleri durumuna getirildiler. 29 Mart 2009 tarihinde yürürlüğe giren 5757 sayılı kanunla, tarihî yarımada'nın iki ilçesi (Fatih ve Eminönü), "Fatih" adı altında tek bir ilçeye dönüştürülmüştür. Bu birleştirme öncesi 2008'de Fatih'teki mahalle sayısı 69'dan 24'e düşürülmüş, birleştirme sonrası Eminönü'ndeki mahallelerin eklenmesiyle mahalle sayısı 57'ye çıkmıştır.

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

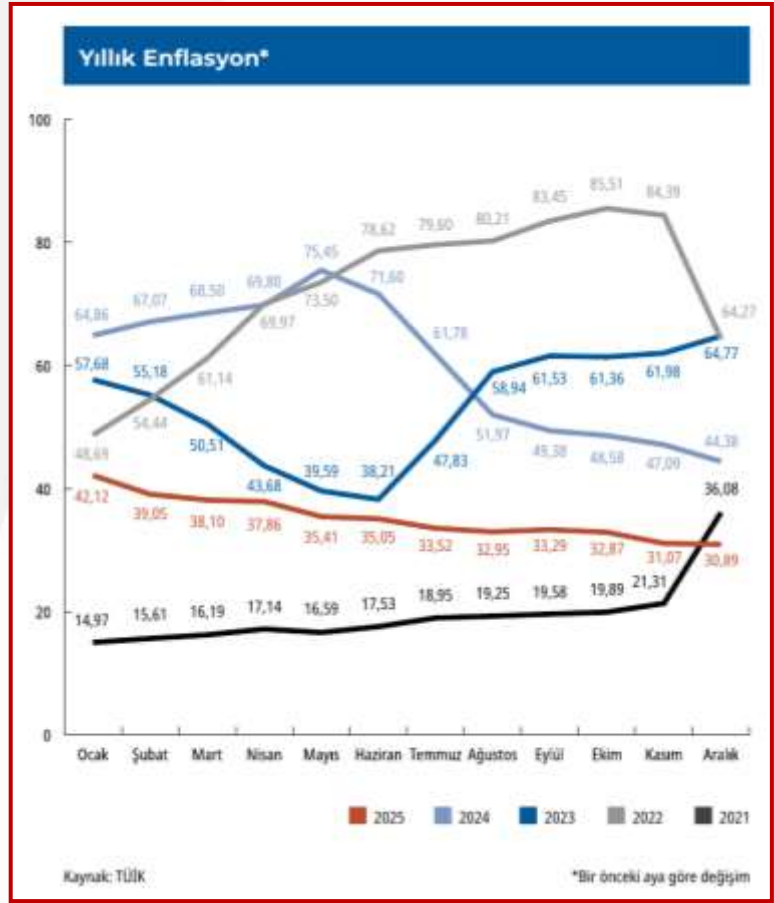
2025 yılının son çeyreği, küresel ekonomide büyümenin ivme kaybettiği ancak dezenflasyonist sürecin merkez bankalarına hareket alanı tanıdığı kritik bir denge dönemine sahne olmuştur. ABD ve Çin arasındaki ticaret mutabakatının bir yıl süreyle ertelenmesi, küresel ticaret belirsizliğini azaltırken; FED'in 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.

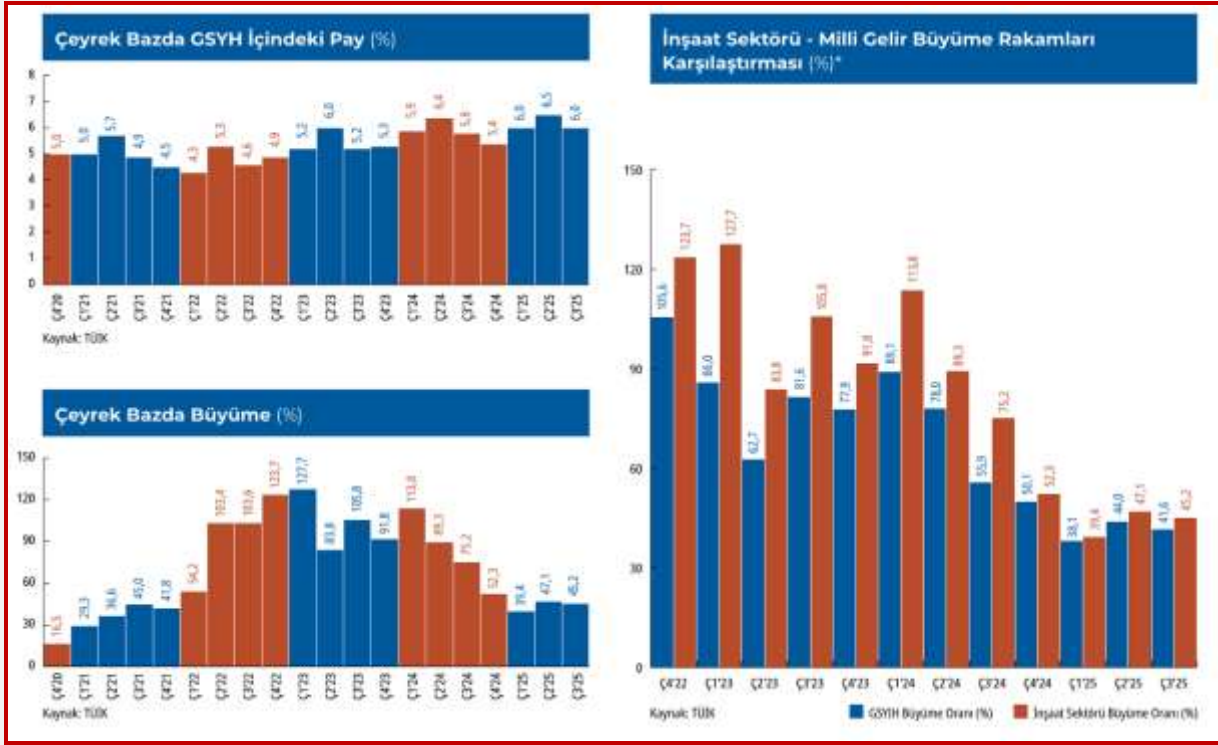
İnşaat sektörü, GSYH içindeki **%5,8'lik** payı ve 2025 üçüncü çeyreğindeki **%45,2'lik** cari büyümesiyle ekonomideki ağırlığını korumaktadır. Ancak maliyet tarafındaki ayrışma, geliştiriciler için operasyonel riskleri yeniden tanımlamaktadır. İnşaat Maliyet Endeksi yıllık **%23,93** artış kaydetse 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 artırımını 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.

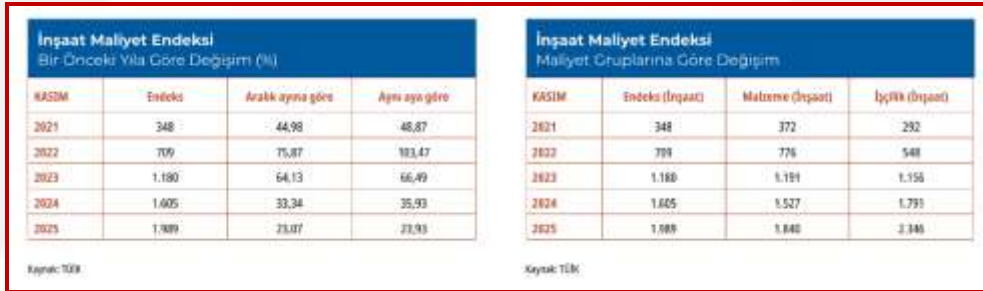
Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyon önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı 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 konumda, ticari hareketliliğin yoğun olduğu bölgede yer alması
- Toplu taşıma akslarına erişimin kolay olması

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Otopark imkânının bulunmaması
- Sokakların dar olması sebebiyle araç ulaşımının sınırlı olması

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Hamidiye Caddesi cepheli olup, bina giriş zemin katt kuzey doğu cadde cephesinden sağlanmaktadır. Binada 1 adet asansör, güvenlik, yangın alarmı, yangın söndürme tüpleri ve yangın merdiveni mevcuttur. Binanın dış cephesi reflekte camlı alüminyum kompozit dış cephe kaplamalıdır. Zeminler granit kaplama, ofislerde laminant parke döşeli, tavanlar ise spot aydınlatmalı asma tavadır. Servis ile ortak alanlar alüminyum doğrama cam kapılarla ayrılmaktadır. Diğer katlarla bağlantı kurulan merdivenler granit, merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Doğalgaz yakıtlı merkezi ısıtma/soğutma sistemi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz mimari projesine uygun inşa edilmiştir.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir 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 hizmet binası 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	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer bölgede, cadde cepheli 20,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 30+ yıllık binanın bodrum katında yer alan dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından, 9.900.000,00-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (530) 783 37 20	Bodrum Kat	20,00 m ²	9.900.000,00 TL
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer bölgede, cadde cepheli 30,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 30+ yıllık binanın zemin katında yer alan dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından, 15.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (212) 824 24 14	Zemin Kat	30,00 m ²	15.000.000,00 TL
Emsal 3	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda sokak cepheli bodrum kat + zemin katta yer alan ve kat dağılımları bodrum kat:24,00 m ² , zemin kat: 32,00 m ² olduğu beyan edilmiş olup zemin kata indirgenmiş alanı 38,00 m ² hesaplanmış depolu dükkan nitelikli taşınmaz 22.000.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (533) 430 18 76	Zemin Kat	38,00 m ²	22.000.000,00 TL
Emsal 4	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cepheli 2.bodrum kat + 1.bodrum kat + zemin katta yer alan ve kat dağılımları 2.bodrum kat:35,00 m ² , 1.bodrum kat:30,00 m ² , zemin kat: 34,00 m ² olduğu beyan edilmiş olup zemin kata indirgenmiş alanı 47,00 m ² hesaplanmış depolu dükkan nitelikli taşınmaz 26.875.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 876 20 90	Zemin Kat	47,00 m ²	26.875.000,00 TL

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

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

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m ²)	20,00	30,00	38,00	47,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	9.900.000,00	15.000.000,00	22.000.000,00	26.875.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	495.000,00	500.000,00	578.947,37	571.808,51
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	5%	5%	0%	0%
Reklam Düzeltme Katsayısı	10%	-5%	-5%	-5%
Konum Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
İnşai Kalite Düzeltme Katsayısı	-5%	10%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	519.750,00	525.000,00	521.052,63	514.627,66
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				520.107,57

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların satılık dükkan birim m² değeri **520.107,57 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 2. normal katta yer alan 45,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen sokak cephe 1+0 ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 6.300.000.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 380 17 17	1+0	2	45,00 m ²	6.300.000,00 TL
Emsal 2	Konu taşınmaza yakın konumda 3. normal katta yer alan 60,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen cadde cephe 3+0 ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 7.000.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (542) 352 42 44	3+0	3	60,00 m ²	7.000.000,00 TL
Emsal 3	Konu taşınmaza yakın konumda 4. normal katta yer alan 65,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen cadde cephe 3+0 ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 7.900.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 327 77 00	3+0	4	65,00 m ²	7.900.000,00 TL
Emsal 4	Konu taşınmaza yakın konumda 5. normal katta yer alan 42,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen sokak cephe 1+0 ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 5.450.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (555) 330 26 41	1+0	5	42,00 m ²	5.450.000,00 TL

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

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m ²)	45,00	60,00	65,00	42,00
İstenen Satış Fiyatı (TL/Ay)	6.300.000,00	7.000.000,00	7.900.000,00	5.450.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/Ay/m ²)	140.000,00	116.666,67	121.538,46	129.761,90
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	5%	0%	0%	5%
İnşaat Kalitesi Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-10%	10%	5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/Ay/m ²)	126.000,00	122.500,00	121.538,46	123.273,81
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				123.328,07

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların satılık ofis birim m² değeri **123.328,07 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	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer bölgede, sokak cepheli 20,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 30+ yıllık binanın bodrum katında yer alan dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından, 28.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (531) 832 67 17	Zemin Kat	20,00 m ²	28.000,00 TL
Emsal 2	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda sokak cepheli zemin + asma katta yer alan ve kat dağılımları zemin kat: 35 m ² , asma kat: 10 m ² olduğu beyan edilmiş olup zemin kata indirgenmiş alanı 40,00 m ² hesaplanmış asma katlı dükkan nitelikli taşınmaz 55.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (533) 430 18 76	Zemin Kat	40,00 m ²	55.000,00 TL
Emsal 3	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda sokak cepheli zemin + asma katta yer alan ve kat dağılımları zemin kat: 125 m ² , asma kat: 25 m ² olduğu beyan edilmiş olup zemin kata indirgenmiş alanı 137,00 m ² hesaplanmış asma katlı dükkan nitelikli taşınmaz 240.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (533) 430 18 77	Zemin Kat	137,50 m ²	240.000,00 TL
Emsal 4	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cepheli zemin katta yer alan 200,00 m ² alan sahip olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz 290.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 217 18 19	Zemin Kat	200,00 m ²	290.000,00 TL

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

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

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	20,00	40,00	137,50	200,00
İstenen Kira Fiyatı (TL)	28.000,00	55.000,00	240.000,00	290.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/m²)	1.400,00	1.375,00	1.751,82	1.450,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-10%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	5%	5%	0%	0%
Reklam Düzeltme Katsayısı	0%	-5%	-10%	5%
Konum Düzeltme Katsayısı	5%	0%	0%	-5%
İnşai Kalite Düzeltme Katsayısı	-10%	5%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	1.330,00	1.375,00	1.489,05	1.450,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				1.411,01

Bölgede benzer nitelikte kiralık dükkan emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup dükkan kira birim m² değeri **1.411,01 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.4. Kiralık Ofis Emsalleri

KİRALIK 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, sokak cephe 40,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 30+ yıllık binanın 2. katında yer alan ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından, 16.000,00-TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (533) 530 28 66	1+0	2.Kat	40,00 m ²	16.000,00 TL
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer bölgede, sokak cephe 60,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 30+ yıllık binanın 1. katında yer alan ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından, 25.000,00-TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 256 61 00	2+1	1.Kat	60,00 m ²	25.000,00 TL
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer bölgede, sokak cephe 80,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 30+ yıllık binanın 2. katında yer alan ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından, 25.000,00-TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 521 10 37	2+1	2.Kat	80,00 m ²	25.000,00 TL
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer bölgede, sokak cephe 80,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 21-25 yıllık binanın 3. katında yer alan ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından, 35.000,00-TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 563 83 45	1+0	3.Kat	80,00 m ²	35.000,00 TL

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

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	40,00	60,00	80,00	80,00
İstenen Kira Fiyatı (TL)	16.000,00	25.000,00	25.000,00	35.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/m²)	400,00	416,67	312,50	437,50
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	5%	5%	0%	0%
Reklam Düzeltme Katsayısı	0%	-5%	10%	-5%
Konum Düzeltme Katsayısı	-5%	0%	0%	0%
İnşai Kalite Düzeltme Katsayısı	-10%	-10%	5%	-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	320,00	333,33	328,13	328,13
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				327,40

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kiralık ofis birim m² değeri **327,40 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)
1. Bodrum Kat	130,00	104.021,51	13.500.000,00
Zemin Kat	208,00	520.107,57	108.200.000,00
1. Normal Kat	208,00	123.328,07	25.650.000,00
2. Normal Kat	208,00	122.094,79	25.400.000,00
3. Normal Kat	208,00	120.873,84	25.150.000,00
4. Normal Kat	208,00	119.665,10	25.000.000,00
Çatı Kat	65,00	52.010,76	3.400.000,00
GENEL TOPLAM	1.235,00		226.300.000,00

KİRA DEĞERİ					
Kat	Kat Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira değeri (TL)
1. Bodrum Kat	130,00	235,17	30.571,94	30.000,00	360.000,00
Zemin Kat	208,00	1.411,01	293.490,66	294.000,00	3.528.000,00
1. Normal Kat	208,00	327,40	68.098,33	68.000,00	816.000,00
2. Normal Kat	208,00	307,75	64.012,43	64.000,00	768.000,00
3. Normal Kat	208,00	286,21	59.531,56	60.000,00	720.000,00
4. Normal Kat	208,00	269,04	55.959,67	56.000,00	672.000,00
Çatı Kat	65,00	108,54	7.055,06	8.000,00	96.000,00
GENEL TOPLAM	1.235,00		578.720,00	580.000,00	6.960.000,00

5.3. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

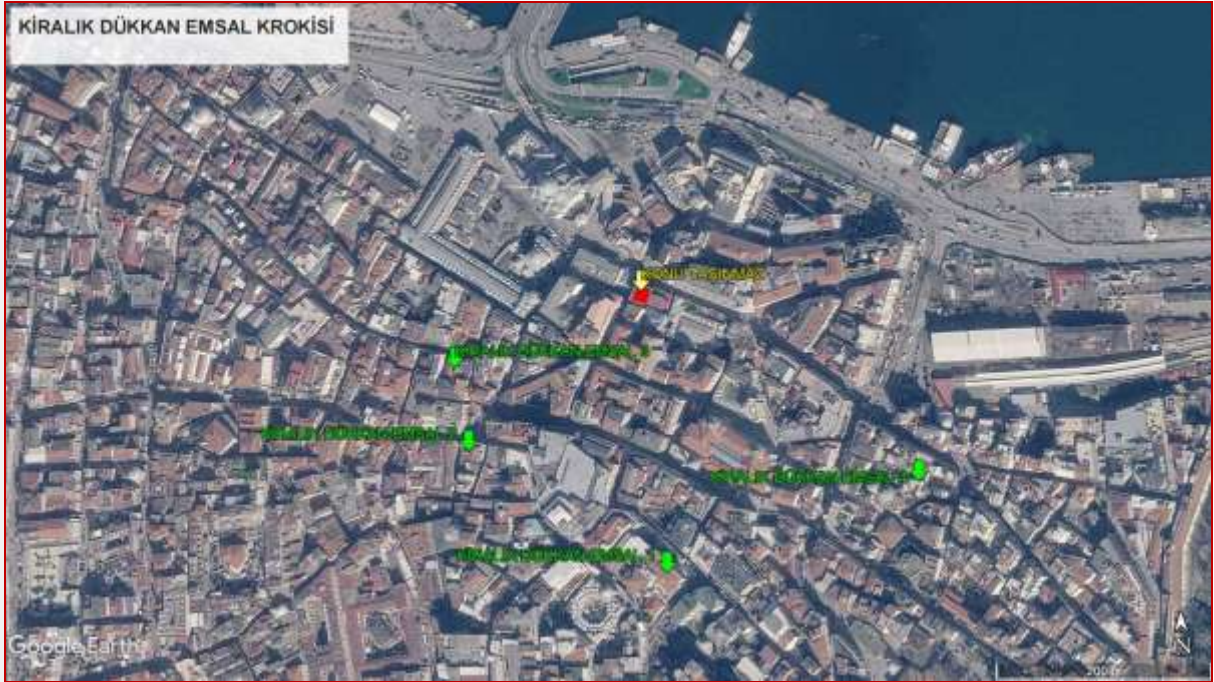
Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi; taşınmazın kira geliri üzerinden değerinin belirlendiği bir yöntemdir. Bu yöntemde temel olarak, taşınmazın yıllık net geliri dikkate alınır ve bu gelir belirli bir oran ile değere dönüştürülür.

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.



***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)
1. Bodrum Kat	130,00	235,17	30.571,94	30.000,00	360.000,00
Zemin Kat	208,00	1.411,01	293.490,66	294.000,00	3.528.000,00
1. Normal Kat	208,00	327,40	68.098,33	68.000,00	816.000,00
2. Normal Kat	208,00	307,75	64.012,43	64.000,00	768.000,00
3. Normal Kat	208,00	286,21	59.531,56	60.000,00	720.000,00
4. Normal Kat	208,00	269,04	55.959,67	56.000,00	672.000,00
Çatı Kat	65,00	108,54	7.055,06	8.000,00	96.000,00
GENEL TOPLAM	1.235,00		578.720,00	580.000,00	6.960.000,00

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.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

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

Bu değerlendirme çalışmasında “Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi” ve “Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır. Her iki yöntemin de eşit ağırlığa sahip olduğu görüşü ile nihai değerler takdir edilmiştir.

Kat	Pazar Yaklaşımına Göre Değer (TL)	Gelir Yöntemine Göre Değer (TL)	Uyumlaştırılmış Nihai Değer (TL)
1. Bodrum Kat	13.500.000,00	11.300.000,00	12.400.000,00
Zemin Kat	108.200.000,00	108.400.000,00	108.300.000,00
1. Normal Kat	25.650.000,00	25.100.000,00	25.375.000,00
2. Normal Kat	25.400.000,00	23.600.000,00	24.500.000,00
3. Normal Kat	25.150.000,00	22.000.000,00	23.575.000,00
4. Normal Kat	25.000.000,00	20.700.000,00	22.850.000,00
Çatı Kat	3.400.000,00	2.600.000,00	3.000.000,00
GENEL TOPLAM	226.300.000,00	213.700.000,00	220.000.000,00

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 taşınmaz devrini olumsuz etkileyen herhangi bir sınırlama 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 “Kargir Banka Hizmet Binası” 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 taşınmaz 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 418 ada 2 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. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada 2 parsel üzerinde konumlu "Kagir Banka Hizmet Binası" nitelikli gayrimenkuldür. İşbu değerlendirme çalışmasında, taşınmazın pazar değerine ulaşılabilmesi amacıyla Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımı kapsamında, taşınmaz ile benzer niteliklere sahip ve yakın çevrede yer alan emsal gayrimenkullere ilişkin satış ve kira verileri analiz edilmiş; gelir yaklaşımı kapsamında ise taşınmazın kira getirisi esas alınarak uygun kapitalizasyon oranı ile değeri hesaplanmıştır. Her iki yöntem sonucunda elde edilen bulgular birlikte değerlendirilmiş olup, nihai değer takdirinde taşınmazın konumu, kullanım şekli, fiziksel özellikleri ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınmıştır.

Yapılan incelemelerde, taşınmaza ilişkin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin yerine getirilmiş olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz; ticari fonksiyonun yoğun olduğu merkezi bir lokasyonda yer almakta olup, nitelikli yapı özellikleri, kurumsal kullanıma uygunluğu ve gelir üretme potansiyeli ile birlikte değerlendirildiğinde, kiralanabilir ve satılabilir niteliktedir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Yukarıda açıklanan tüm hususlar doğrultusunda taşınmazın takdir edilen Pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada / Parsel	KDV Hariç Toplam Satış Değeri (TL)
FATİH BİNASI	220.000.000,00 İki Yüz Yirmi Milyon Türk Lirası
	KDV Dahil Toplam Satış Değeri (TL) 264.000.000,00
	İki Yüz Altmış Dört Milyon Türk Lirası
	KDV Hariç Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL) 25.996.750,00
	Yirmi Beş Milyon Dokuz Yüz Doksan Altı Bin Yedi Yüz Elli Türk Lirası
1,00 \$ = 44,4761	1,00 € = 51,0212
KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (\$) 4.946.477	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (€) 4.311.933

(*) 30.03.2026 Günü Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurlarına Göre Baz Alınmıştır.

Selçuk AVLAR
Şehir Plancısı
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:407552

Ahmet MERMERKAYA
İnşaat Mühendisi
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403892

Yılmaz KÜRKÇÜ
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400572

7.3. 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.

7.4. Ekler

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