

ARGE 20

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

**İstanbul İli,
Beşiktaş İlçesi,
Sinanpaşa Mahallesi,
291 ada 93 parsel
BEŞİKTAŞ BİNASI**

HALK GYO-2026-3

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	11
3.3. Tapu Kayıtları	12
3.3.1. Takyidat Bilgileri	12
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	13
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. Beşiktaş 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 Bina Emsalleri.....	24
5.2.2. Satılık Dükkan Emsalleri.....	25
5.2.3. Satılık Ofis Emsalleri	26
5.2.4. Kiralık Dükkan Emsalleri.....	27
5.2.5. Kiralık Ofis Emsalleri	28
5.2.6. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	29
5.3. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	29
5.3.1. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	30
5.3.2. Emsal Krokisi	30
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	33
5.5. Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	33
5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	33
5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	33
5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	33
5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlene Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	35
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	35
6.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
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.....	35
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	35
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	35
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	36
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	38
7.2. Nihai Değer Takdiri.....	38
7.3. Beyan.....	39
7.4. Ekler.....	39

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	27.03.2026
Rapor Tarihi	31.03.2026
Rapor No	HALK GYO-2026-3
Raporun Türü	İş bu rapor Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada 93 parsel üzerinde yer alan "Kargir İşhanı" 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

BEŞİKTAŞ BİNASI	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (TL)	415.000.000,00
		Dört Yüz On Beş Milyon Türk Lirası
	KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (TL)	498.000.000,00
		Dört Yüz Doksan Sekiz Milyon Türk Lirası
	KDV Hariç Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)	26.228.300,00
		Yirmi Altı Milyon İki Yüz Yirmi Sekiz Bin Üç Yüz 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, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada 93 parsel üzerinde yer alan “Kargir İşhanı” 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 Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 Ada 93 Parselde yer alan "Kargir İşhanı" nitelikli taşınmazdır. Söz konusu bölge; İstanbul'un merkezi ve köklü yerleşim alanlarından biri içerisinde konumlanmakta olup, ticari faaliyetlerin yoğun olarak sürdürüldüğü Beşiktaş çarşısı merkezine oldukça yakın bir noktada yer almaktadır.

Söz konusu lokasyon; yoğun yaya ve araç trafiğine sahip, zemin katları ağırlıklı olarak ticari kullanıma ayrılmış bitişik nizam çok katlı yapıların bulunduğu bir kentsel dokuya sahiptir. Bölge, günün her saatinde canlılığını koruyan bir yapıya sahip olup, çevresinde mağazalar, restoranlar, bankalar ve çeşitli hizmet birimleri yoğun şekilde yer almaktadır.

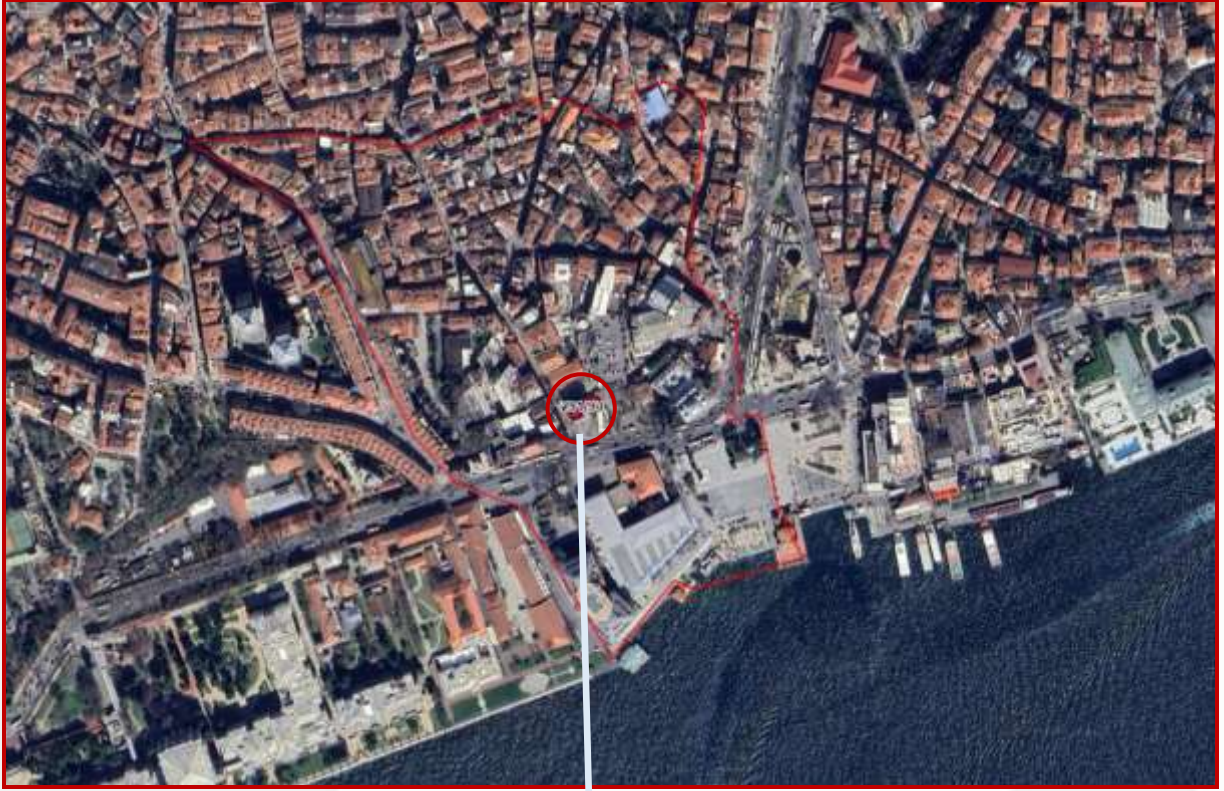
Taşınmazın yakın çevresinde Sinan Paşa Camii, Beşiktaş İskelesi ve Barbaros Hayrettin Paşa Türbesi gibi önemli odak noktaları bulunmakta olup, bu durum bölgenin sosyal ve kültürel açıdan da gelişmiş bir yapıya sahip olduğunu göstermektedir. Ayrıca sahil bandına yakınlığı sayesinde rekreasyon alanlarına erişim imkânı da bulunmaktadır.

Ulaşım açısından değerlendirildiğinde; taşınmazın bulunduğu konum oldukça avantajlı olup, karayolu bağlantıları bakımından sahil yolu, D-100 (E-5) Karayolu ve ana arterler üzerinden İstanbul'un pek çok noktasına kolay erişim sağlanabilmektedir. Bunun yanı sıra bölge, toplu taşıma olanakları bakımından da oldukça gelişmiş olup, çok sayıda otobüs ve minibüs hattı ile hizmet verilmektedir.

Ayrıca İstanbul Deniz Otobüsleri aracılığıyla Beşiktaş İskelesi'nden Üsküdar ve Kadıköy gibi Anadolu Yakası'nın önemli merkezlerine düzenli deniz ulaşımı sağlanabilmekte olup, bu durum bölgenin iki yaka arasında önemli bir geçiş noktası olmasını sağlamaktadır.

Sonuç olarak, taşınmazın bulunduğu konum; merkezi yerleşim özelliği, yoğun ticari hareketlilik, güçlü ulaşım alternatifleri ve yüksek erişilebilirlik düzeyi ile öne çıkan, tercih edilen ve değerli bir lokasyon niteliği taşımaktadır.

Taşınmazın konumu, ana arterlere ve yaya yoğunluğunun yüksek olduğu akslara yakınlığı sayesinde kolay erişilebilir nitelikte olup, çevresindeki ticari hareketlilik ve ulaşım olanakları ile desteklenmektedir.



3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz 267,53 m² yüzölçümlü arsa üzerine inşa edilmiştir. 1 bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 3 normal kattan oluşmaktadır.

Konu taşınmaz mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre;

- **1.bodrum kat:** Çelik kiralık kasa, arşiv,
- **Zemin kat:** Bina girişi, vezne, hol, müşteri servis alanları,
- **Asma kat:** Perakende birimi, elektrik odası, wc
- **1.normal kat:**, KOBİ birimi, şube müdür odası, wc
- **2.normal kat:** Kültür Vakfı kullanımı, mutfak, wc
- **3.normal kat:** Acil durumlarda kullanmak amacıyla Kriz Merkez birimi, sistem odası, doğalgaz odası, ilk yardım odası

Ana gayrimenkulün kat alanları incelendiğinde; 1. bodrum kat 255,00 m², zemin kat 255,00 m², asma kat 160,00 m² ve diğer normal katlar 192,00 m² olmak üzere toplamda yaklaşık **1.246 m² kapalı alana** sahip olduğu hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz Beşiktaş Caddesi cepheli olup, bina giriş zemin kat doğu 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 tavandır. 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.

1.Bodrum Kat: Mimari projesine göre 1.bodrum kat 255,00 m² alana sahip; çelik kiralık kasa, arşiv birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat "Halk Bankası Beşiktaş Şubesi"ne hizmet vermektedir.

Zemin Kat: Mimari projesine göre zemin kat 255,00 m² alana sahip; bina girişi, vezne, hol, müşteri servis alanları birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat "Halk Bankası Beşiktaş Şubesi"ne hizmet vermektedir.

Asma Kat: Mimari projesine göre zemin kat 160,00 m² alana sahip; perakende birimi, elektrik odası, wc birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat "Halk Bankası Beşiktaş Şubesi"ne hizmet vermektedir.

1.Normal Kat: Mimari projesine göre 1.normal kat 192,00 m² alana sahip; : KOBİ birimi, şube müdür odası, wc birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat "Halk Bankası Beşiktaş Şubesi"ne hizmet vermektedir.

2.Normal Kat: Mimari projesine göre 2.normal kat 192,00 m² alana sahip; Kültür Vakfı, mutfak, wc birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat "Halk Bankası Bölge Müdürlüğü"ne hizmet vermektedir.

3.Normal Kat: Mimari projesine göre 3.normal kat 192,00 m² alana sahip; acil durumlarda kullanmak amacıyla Kriz Merkez birimi, sistem odası, doğalgaz odası, ilk yardım odası birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat "Halk Bankası Bölge Müdürlüğü"ne hizmet vermektedir.

3.3. Tapu Kayıtları

İli	İSTANBUL	Blok No	-
İlçesi	BEŞİKTAŞ	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	SİNANPAŞA	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	-
Mevki	-	Cilt No	8
Niteliği	KARGIR İŞHANI	Sahife No	715
Pafta	-	Edinme Tarihi	-
Ada	291	Edinme Yevmiye No	-
Parsel	93	Zemin Tipi	ANA TAŞINMAZ
Yüzölçümü	267,53 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:

-Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

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

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelere göre değerlemesi yapılan taşınmaza ait 16.02.1982 tarih ve 981/6788 no'lu "Mimari Proje" ve 10.11.1983 tarih, 983/6017 tarihli "Tadilli Mimari Projesi" incelenmiştir. İlgili onaylı mimari projesinden değerlemesi yapılan taşınmazın alanı tespit edilmiştir.

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı binaya ait 24.11.1983 tarih ve 83/1-18 no'lu Yapı Ruhsat Belgesi ve 03.07.1985 tarih ve 2975 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.

3.10. 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 yürürlük tarihinden önce inşa edilmiş olması nedeniyle yapı denetim uygulaması kapsamında değildir.

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. Beşiktaş İlçesi

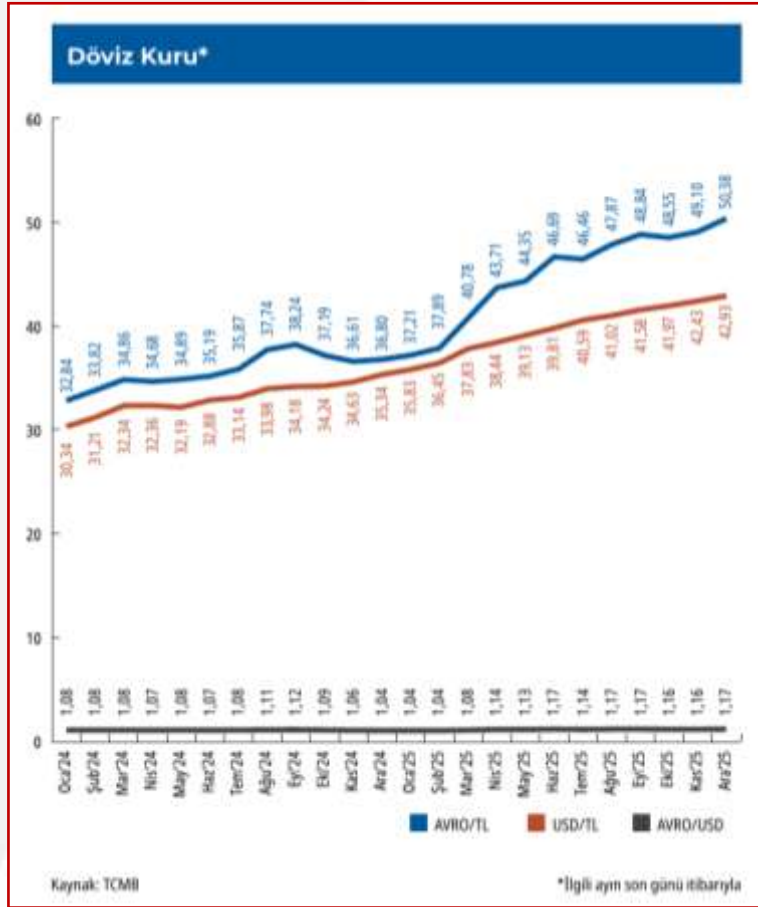


Beşiktaş, Türkiye'nin İstanbul iline bağlı bir ilçe ve belediyedir. Alanı 18 km² ve nüfusu 175.190'dır. Boğaz'ın Avrupa yakasında yer almaktadır. Kuzeyde Sarıyer ve Şişli batıda Kağıthane ve Şişli, güneyde Beyoğlu ve doğuda Boğaz ile sınırlıdır. Boğaz'ın tam karşısında Üsküdar ilçesi bulunmaktadır. Bu bölge, güneydeki Dolmabahçe Sarayı'ndan kuzeydeki Bebek bölgesine kadar Boğaz'ın Avrupa yakası boyunca birçok önemli yeri içermektedir. Ayrıca Levent ve Etiler gibi birçok iç kesim (ve nispeten pahalı, üst orta sınıf) mahalleye de ev sahipliği yapmaktadır. Diğer tanınmış mahalleleri arasında Yıldız, Kuruçeşme, Ortaköy ve Arnavutköy bulunmaktadır. Beşiktaş'ın tarihi ticaret merkezi, küçük Abbasağa Parkı'na bitişik Beşiktaş Mahallesi ve Çarşı'dır. Kuzey-güney yönünde uzanan Barbaros Bulvarı şehir içi otoyol Otoyol 1 ve Boğaziçi Köprüsü için önemli bir bağlantı yoludur ve önemli toplu taşıma merkezi Zincirlikuyu'da son bulmaktadır. Büyükdere Bulvarı da bölgeden geçmektedir. Nüfus ve alan bakımından İstanbul'un nispeten küçük bir ilçesi olmasına rağmen Beşiktaş, iş ve alışveriş alanları, tarihi yerleri, üniversiteleri,

Boğaz manzarası ve Boğaz ile Fatih Sultan Mehmet köprülerine giden bağlantı yolları nedeniyle şehrin en önemli bölgelerinden biridir. İlçe aynı zamanda Türkiye'nin önde gelen finans merkezidir.

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

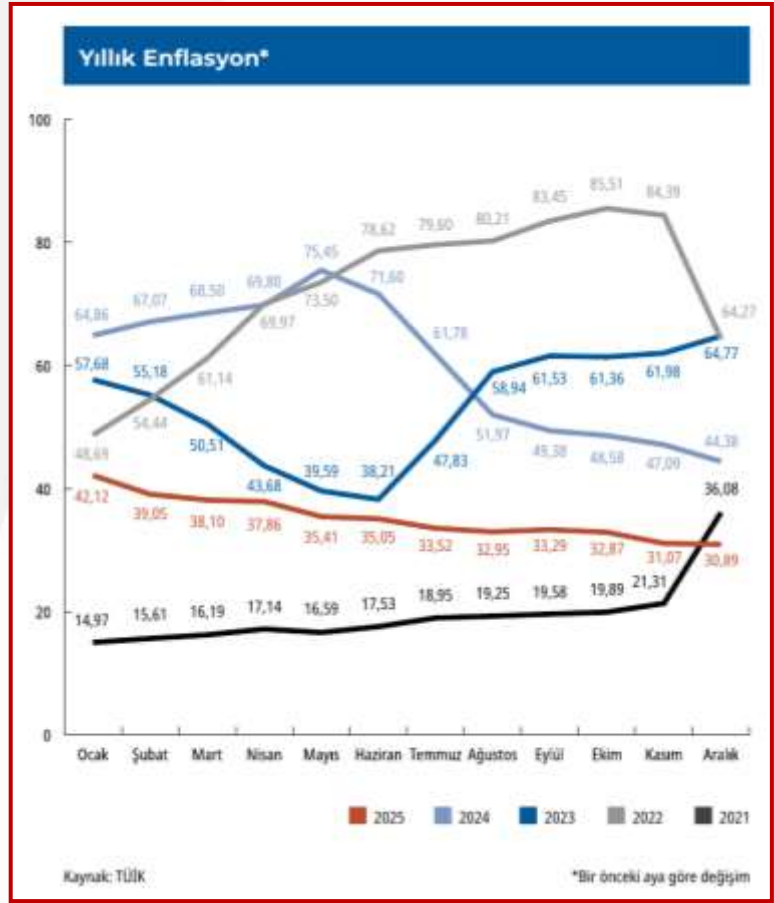
2025 yılının son çeyreği, küresel ekonomide büyümenin ivme kaybettiği ancak dezenflasyonist sürecin merkez bankalarına hareket alanı tanıdığı kritik bir denge dönemine sahne olmuştur. ABD ve Çin arasındaki ticaret mutabakatının bir yıl süreyle ertelenmesi, küresel ticaret belirsizliğini azaltırken; FED'in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

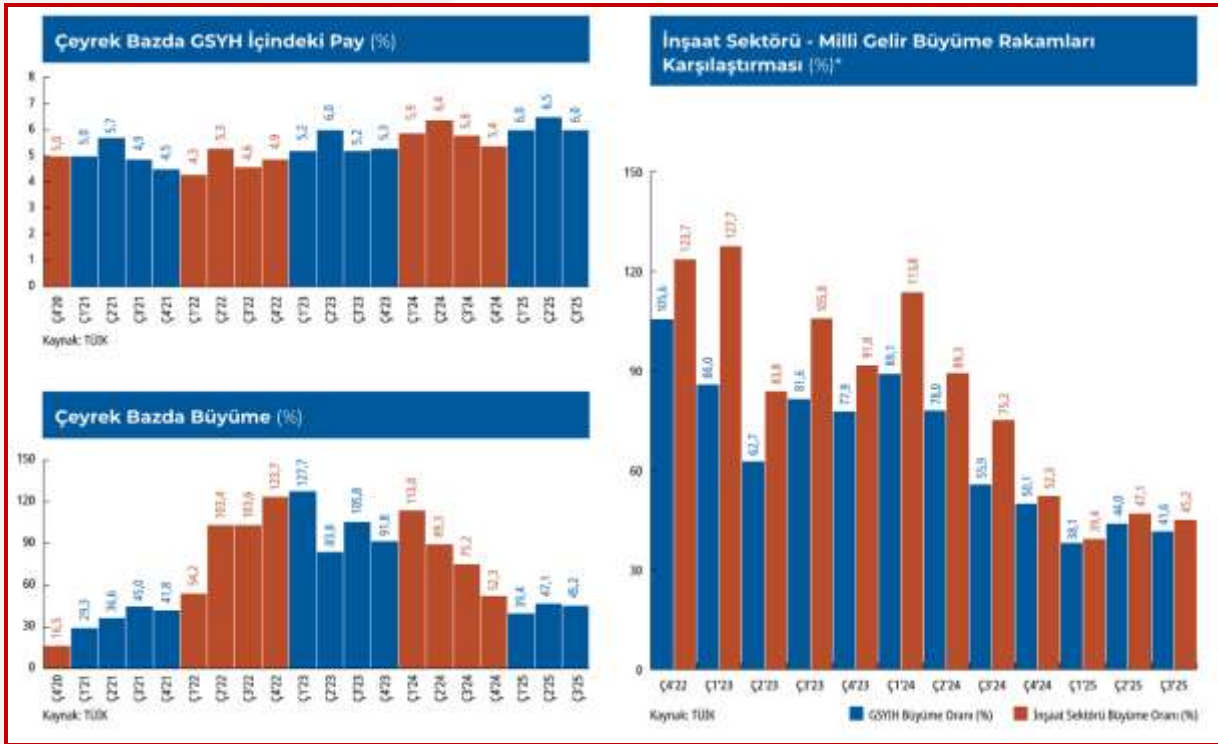
İnşaat sektörü, GSYH içindeki **%5,8'lik** payı ve 2025 üçüncü çeyreğindeki **%45,2'lik** cari büyümesiyle ekonomideki ağırlığını korumaktadır. Ancak maliyet tarafındaki ayrışma, geliştiriciler için operasyonel riskleri yeniden tanımlamaktadır. İnşaat Maliyet Endeksi yıllık **%23,93** artış kaydetse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

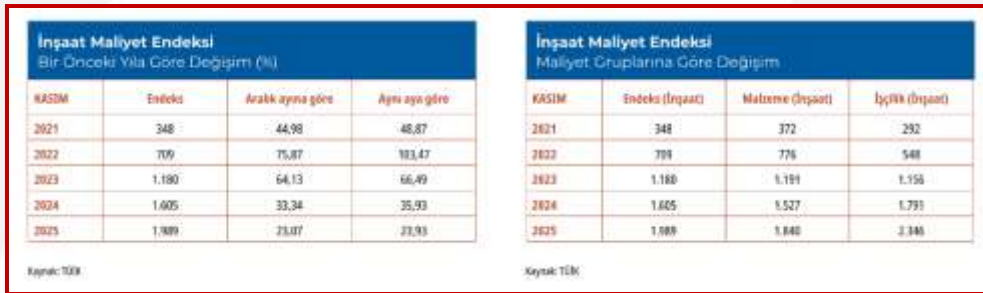
Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelere büyüme ve istihdam kaybı 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
- Yakın çevresinde Nişantaşı, Ortaköy ve Levent gibi yüksek gelir düzeyine sahip bölgeler bulunması
- Toplu taşıma olanaklarının gelişmiş olması
- Metrobüs, otobüs ve deniz ulaşımına erişimin mümkün olması

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Konumu sebebiyle otopark sorunu olması

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz 267,53 m² yüzölçümlü düz eğimli bir topografik yapıya sahip arsa üzerine inşa edilmiştir. 3/B yapı sınıfına ait ana taşınmaz; 1 bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 3 normal kattan oluşmaktadır.

Konu taşınmaz mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre:

- **1.bodrum kat:** Çelik kiralık kasa, arşiv,
- **Zemin kat:** Bina girişi, vezne, hol, müşteri servis alanları,
- **Asma kat:** Perakende birimi, elektrik odası, wc
- **1.normal kat:** KOBİ birimi, şube müdür odası, wc
- **2.normal kat:** Kültür Vakfı kullanımı, mutfak, wc
- **3.normal kat:** Acil durumlarda kullanmak amacıyla Kriz Merkez birimi, Sistem odası, doğalgaz odası, ilk yardım odası

Ana gayrimenkulün kat alanları incelendiğinde; 1. bodrum kat 255,00 m², zemin kat 255,00 m², asma kat 160,00 m² ve diğer normal katlar 192,00 m² olmak üzere toplamda yaklaşık **1.246 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. Tapuda "Kargir İşhanı" olarak cins tashihi yapılmıştır.

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 piyasa değeri tespit edilmiştir.

5.2.1. Satılık Bina Emsalleri

SATILIK BİNA ÖRNEKLERİ						
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Tip	Kat	Öngörülen Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Konu taşınmaza benzer konumda Bozkurt Mahallesi'nde yer alan 157,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 2 katlı 70 yıllık ticari bina 45.000.000-TL bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 724 14 17	Ticari Bina	2	157,00 m ²	45.000.000,00 TL
Emsal 2	Konu taşınmaza benzer konumda Teşvikiye Mahallesi'nde yer alan 950,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 4 katlı 50 yıllık ticari bina 320.000.000-TL bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 790 02 63	Ticari Bina	4	950,00 m ²	320.000.000,00 TL
Emsal 3	Konu taşınmaza benzer konumda Cihannüma Mahallesi'nde yer alan 68,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 4 katlı 45 yıllık ticari bina 22.000.000-TL bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 259 69 92	Ticari Bina	4	68,00 m ²	22.000.000,00 TL
Emsal 4	Konu taşınmaza benzer konumda Sinanpaşa Mahallesi'nde yer alan 2.700,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 6 katlı 31+ yıllık ticari bina 700.000.000-TL bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 366 13 90	Ticari Bina	6	2.700,00 m ²	700.000.000,00 TL

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

Başlıklar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Brüt Alan (m²)	157,00	950,00	68,00	2.700,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	45.000.000,00	320.000.000,00	22.000.000,00	700.000.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	286.624,20	336.842,11	323.529,41	259.259,26
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Oranı	-20%	0%	-25%	10%
Yapı Kalite Şerefiye Düzeltme Oranı	15%	0%	10%	0%
Reklam Düzeltme Oranı	15%	0%	10%	15%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Oranı	10%	5%	10%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	329.617,83	336.842,11	323.529,41	311.111,11
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				325.275,12

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların satılık ticari bina birim m² değeri **325.275,12 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.2. 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 bodrum kat + zemin katta yer alan ve kat dağılımları bodrum kat:90,00 m ² , zemin kat:120 m ² olduğu beyan edilmiş olup zemin kata indirgenmiş alanı 142,50 m ² hesaplanmış depolu dükkan nitelikli taşınmaz 98.000.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 524 64 33	Zemin Kat	142,50 m ²	98.000.000,00 TL
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer bölgede, cadde cepheli 40,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 30+ yıllık binanın zemin katında yer alan dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 24.600.000,00-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (530) 540 11 28	Zemin Kat	40,00 m ²	24.600.000,00 TL
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer bölgede, sokak cepheli 21,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 30+ yıllık binanın zemin katında yer alan dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından, 16.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (212) 225 85 82	Zemin Kat	21,00 m ²	16.500.000,00 TL
Emsal 4	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cepheli bodrum kat + zemin kat + asma katta yer alan ve kat dağılımları bodrum kat:98,00 m ² , zemin kat:98,00 m ² , asma kat: 75,00 m ² olduğu beyan edilmiş olup zemin kata indirgenmiş alanı 160,00 m ² hesaplanmış depolu dükkan nitelikli taşınmaz 130.000.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 355 70 60	Zemin Kat	160,00 m ²	130.000.000,00 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 (m²)	142,50	40,00	21,00	160,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	98.000.000,00	24.600.000,00	16.500.000,00	130.000.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	687.719,30	615.000,00	785.714,29	812.500,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Oranı	-5%	-15%	-20%	-5%
Yapı Kalite Şerefiye Düzeltme Oranı	5%	10%	10%	5%
Reklam Düzeltme Oranı	5%	15%	5%	-5%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Oranı	10%	15%	5%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	756.491,23	738.000,00	746.428,57	731.250,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				743.042,45

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların satılık dükkan birim m² değeri **743.042,45 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.3. 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 3. normal katta yer alan 225,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen sokak cepheli 5+1 ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 48.000.000.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi	5+1	3	225,00 m ²	48.000.000,00 TL
Emsal 2	Konu taşınmaza yakın konumda 5. normal katta yer alan 70,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen cadde cepheli 3+1 ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 13.500.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 766 17 77	3+1	5	70,00 m ²	13.500.000,00 TL
Emsal 3	Konu taşınmaza yakın konumda 3. normal katta yer alan 140,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen cadde cepheli 3+1 ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 38.000.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (216) 368 33 35	3+1	3	140,00 m ²	38.000.000,00 TL
Emsal 4	Konu taşınmaza yakın konumda 3. normal katta yer alan 85,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen sokak cepheli 3+1 ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 15.450.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (545) 476 73 56	3+1	3	85,00 m ²	15.450.000,00 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)	225,00	70,00	140,00	85,00
İstenen Satış Fiyatı (TL/Ay)	48.000.000,00	13.500.000,00	38.000.000,00	15.450.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/Ay/m²)	213.333,33	192.857,14	271.428,57	181.764,71
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Oranı	0%	-5%	0%	-5%
İnşaat Kalitesi Düzeltme Oranı	10%	15%	-5%	20%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Oranı	10%	20%	0%	25%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/Ay/m²)	245.333,33	241.071,43	244.285,71	245.382,35
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				244.018,21

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların satılık ofis birim m² değeri **244.018,21 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.4. 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 15,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 21-25 yıllık binanın zemin katında yer alan dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından, 25.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (212) 259 56 44	Zemin Kat	15,00 m ²	25.000,00 TL
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer bölgede, sokak cepheli 50,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 30+ yıllık binanın zemin katında yer alan dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından, 70.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (212) 259 56 44	Zemin Kat	50,00 m ²	70.000,00 TL
Emsal 3	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda sokak cepheli 40,00 m ² olduğu beyan edilen +30 yıllık binanın zemin katında yer alan dükkan nitelikli taşınmaz 55.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (536) 789 29 89	Zemin Kat	40,00 m ²	55.000,00 TL
Emsal 4	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda sokak cepheli zemin katta yer alan 50,00 m ² alan sahip olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz 82.500,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 258 36 98	Zemin Kat	50,00 m ²	82.500,00 TL

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki kiralık dükkan nitelikli taşınmaz m² kira birim değerlerinin **1.375,00 TL/Ay/m² - 1.666,67 TL/Ay/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Brüt Alan (m²)	15,00	50,00	40,00	50,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	25.000,00	70.000,00	55.000,00	82.500,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/m²/Ay)	1.666,67	1.400,00	1.375,00	1.650,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Oranı	-20%	-15%	-15%	-15%
Reklam Düzeltme Oranı	10%	15%	15%	10%
Konum Düzeltme Oranı	10%	10%	15%	5%
İnşai Kalite Düzeltme Oranı	5%	15%	10%	5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	1.666,67	1.680,00	1.650,00	1.650,00
ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m²/Ay)				1.661,67

Bölgede benzer nitelikte kiralık dükkan emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup dükkan kira birim m² değeri **1.661,67 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.5. 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, cadde cepheli 75,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 30+ yıllık binanın 2. katında yer alan ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından, 50.000,00-TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (533) 744 96 26	2+1	2.Kat	75,00 m ²	50.000,00 TL
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer bölgede, sokak cepheli 27,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 30+ yıllık binanın 4. katında yer alan ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından, 20.000,00-TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 260 99 60	1+0	4.Kat	27,00 m ²	20.000,00 TL
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer bölgede, sokak cepheli 60,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 30+ yıllık binanın 1. katında yer alan ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından, 45.000,00-TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (552) 759 51 29	2+1	4.Kat	60,00 m ²	45.000,00 TL
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer bölgede, sokak cepheli 57,00 m ² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 21-25 yıllık binanın 1.katında katında yer alan ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından, 37.500,00-TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (850) 757 05 33	3+1	1.Kat	57,00 m ²	37.500,00 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 (m²)	75,00	27,00	60,00	57,00
İstenen Kira Fiyatı (TL)	50.000,00	20.000,00	45.000,00	37.500,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/m²)	666,67	740,74	750,00	657,89
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-10%	-5%
Alan Düzeltme Oranı	-5%	-15%	-5%	-5%
Reklam Düzeltme Oranı	5%	5%	5%	5%
Konum Düzeltme Oranı	0%	5%	0%	0%
İnşai Kalite Düzeltme Oranı	10%	5%	0%	10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	700,00	703,70	675,00	690,79
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²/Ay)				692,37

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kiralık ofis birim m² değeri **692,37 TL/m²/Ay** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.6. 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 ve **asma kat 1/2** 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	255,00	148.608,49	37.900.000,00
Zemin Kat	255,00	743.042,45	189.500.000,00
Asma Kat	160,00	371.521,22	59.450.000,00
1. Normal Kat	192,00	244.018,21	46.850.000,00
2. Normal Kat	192,00	244.018,21	46.850.000,00
3. Normal Kat	192,00	244.018,21	46.850.000,00
GENEL TOPLAM	1.246,00		427.400.000,00

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)
1. Bodrum Kat	255,00	332,33	84.745,00	84.000,00	1.008.000,00
Zemin Kat	255,00	1.661,67	423.725,00	424.000,00	5.088.000,00
Asma Kat	160,00	830,83	132.933,33	133.000,00	1.596.000,00
1. Normal Kat	192,00	692,37	132.935,67	133.000,00	1.596.000,00
2. Normal Kat	192,00	692,37	132.935,67	133.000,00	1.596.000,00
3. Normal Kat	192,00	692,37	132.935,67	133.000,00	1.596.000,00
GENEL TOPLAM	1.246,00		1.040.210,00	1.040.000,00	12.480.000,00

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 1.661,67 TL/m²/Ay** olarak takdir edilmiştir. Katlar arası şerefiye farklarının yansıtılabilmesi amacıyla; **1. bodrum kat 1/5** oranında, **asma kat 1/2** oranında zemin kat birim değerine indirgenerek hesaplamalara dahil edilmiştir. Ofis katları için ise **692,37 TL/Ay/m²** birim kira değeri esas alınmıştır.

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 30–35 yıl** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmaz için **%3,10 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)
1. Bodrum Kat	255,00	332,33	84.000,00	1.008.000,00	3,10%	32.500.000,00
Zemin Kat	255,00	1.661,67	424.000,00	5.088.000,00	3,10%	164.100.000,00
Asma Kat	160,00	830,83	133.000,00	1.596.000,00	3,10%	51.500.000,00
1. Normal Kat	192,00	692,37	133.000,00	1.596.000,00	3,10%	51.500.000,00
2. Normal Kat	192,00	692,37	133.000,00	1.596.000,00	3,10%	51.500.000,00
3. Normal Kat	192,00	692,37	133.000,00	1.596.000,00	3,10%	51.500.000,00
Toplam	1.246,00		1.040.000,00	12.480.000,00		402.600.000,00

5.3.2. Emsal Krokisi



***Satılık Bina 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)
1. Bodrum Kat	255,00	332,33	84.745,00	84.000,00	1.008.000,00
Zemin Kat	255,00	1.661,67	423.725,00	424.000,00	5.088.000,00
Asma Kat	160,00	830,83	132.933,33	133.000,00	1.596.000,00
1. Normal Kat	192,00	692,37	132.935,67	133.000,00	1.596.000,00
2. Normal Kat	192,00	692,37	132.935,67	133.000,00	1.596.000,00
3. Normal Kat	192,00	692,37	132.935,67	133.000,00	1.596.000,00
GENEL TOPLAM	1.246,00		1.040.210,00	1.040.000,00	12.480.000,00

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 kullanımdır. 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)
1. Bodrum Kat	37.900.000,00	32.500.000,00	35.200.000,00
Zemin Kat	189.500.000,00	164.100.000,00	176.800.000,00
Asma Kat	59.450.000,00	51.500.000,00	55.475.000,00
1. Normal Kat	46.850.000,00	51.500.000,00	49.175.000,00
2. Normal Kat	46.850.000,00	51.500.000,00	49.175.000,00
3. Normal Kat	46.850.000,00	51.500.000,00	49.175.000,00
GENEL TOPLAM	427.400.000,00	402.600.000,00	415.000.000,00

6.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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 üzerinde değerini veya 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 İşhanı” 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 291 ada 93 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, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada 93 parsel üzerinde konumlu "Kargir İşhanı" 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, kiralanabilirlik ve satılabilirlik kabiliyetli bir ticari gayrimenkul niteliği taşımaktadır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

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

BEŞİKTAŞ BİNASI	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (TL)	415.000.000,00
		Dört Yüz On Beş Milyon Türk Lirası
	KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (TL)	498.000.000,00
		Dört Yüz Doksan Sekiz Milyon Türk Lirası
	KDV Hariç Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)	26.228.300,00
		Yirmi Altı Milyon İki Yüz Yirmi Sekiz Bin Üç Yüz Türk Lirası
	1,00 \$ = 44,4761	1,00 € = 51,0212
	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (\$)	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (€)
	9.330.854	8.133.874

(*) 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**