

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İstanbul İli,  
Bakırköy İlçesi,  
Kartaltepe Mahallesi,  
115 ada 174 parsel  
ATAKÖY BANKA BİNASI

HALK GYO-2026-2

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](http://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.	Bağımsız Bölüm Özellikleri.....	10
3.4.	Tapu Kayıtları.....	11
3.4.1.	Takyidat Bilgileri.....	11
3.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	12
3.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.7.	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
3.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	13
3.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama.....	13
3.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	13
3.11.	Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.12.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	13
3.13.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	13
3.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	13
4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	15
4.1.	İstanbul.....	15
4.2.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	15
4.3.	Bakırköy İlçesi.....	15
4.4.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	16
4.5.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	20
4.6.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler.....	20
4.7.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	20
4.8.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	20
4.9.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	21
4.10.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	21

4.11. 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
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri .....	23
5.2. Maliyet Yöntemi .....	23
5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi .....	23
5.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	23
5.5. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri .....	23
5.6. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi .....	24
5.7. Satılık Bina Emsalleri.....	24
5.8. Satılık Dükkan Emsalleri.....	25
5.9. Satılık Ofis Emsalleri .....	26
5.10. Kiralık Dükkan Emsalleri.....	27
5.11. Kiralık Ofis Emsalleri .....	28
5.12. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç .....	29
5.13. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi .....	29
5.14. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç .....	30
5.15. Emsal Krokisi .....	30
5.16. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	33
5.17. Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	33
5.18. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri .....	33
5.19. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	33
5.20. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	33
5.21. 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 Gereklere 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**

<b>Değerleme Tarihi</b>	27.03.2026
<b>Rapor Tarihi</b>	31.03.2026
<b>Rapor No</b>	HALK GYO-2026-2
<b>Raporun Türü</b>	İş bu rapor Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada 174 parsel üzerinde yer alan "Kargir Banka Şube Binası" nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği adil piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
<b>Raporu Talep Eden</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Şirket</b>	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler</b>	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler</b>	Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler</b>	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası</b>	Sözleşme Tarihi: 25.02.2026 Sözleşme No: S_014
<b>Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama</b>	Bu değerlendirme raporu; 01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümleri doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca rapor; 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" hükümleri uyarınca belirlenen Standart Rapor Formatı esas alınarak ve ilgili tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b>	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

**Taşınmazın 31.03.2026 Tarihli Özet Değerleri**

<b>ATAKÖY BİNASI</b>	<b>KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (TL)</b>	<b>295.000.000,00</b>
	İki Yüz Doksan Beş Milyon Türk Lirası	
	<b>KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (TL)</b>	<b>354.000.000,00</b>
	Üç Yüz Elli Dört Milyon Türk Lirası	
	<b>KDV Hariç Sigortaya Esas Değeri (TL)</b>	<b>57.511.300,00</b>
	Elli Yedi Milyon Beş Yüz On Bir 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)’nun 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 değerlemesi’ 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 piyasa rayiç 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, Bakırköy ilçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada 174 parsel mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait olan “Kargir Banka Şube Binası” nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

# BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN  
YASAL DURUMUNA  
İLİŞKİN BİLGİLER



### 3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu parsel 515,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü düz eğimli bir topografik yapıya sahip arsa üzerine blok nizam halinde inşa edilmiştir. Ana taşınmaz; 1 bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat ve çekme kattan oluşmaktadır.

Konu taşınmaz mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre:

**1.bodrum kat;** Çelik kiralık kasa, arşiv, wc, sığınak, kalorifer dairesi ve su deposu,

**Zemin kat;** Bina girişi, vezne, hol, müşteri servis alanları.

**1.normal kat;** İdari ve yönetim birimleri, hol ve müşteri servis alanları,

**Çekme kat;** Ofis, yemekhane ve teras bölümlerinden oluştuğu gözlemlenmiştir. Ana taşınmaz bodrum kat 400 m<sup>2</sup>, zemin kat 355 m<sup>2</sup>, 1.normal kat 441 m<sup>2</sup> ve çekme kat 162 m<sup>2</sup> ve teras alanı da 208 m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda 1358 m<sup>2</sup> (208 m<sup>2</sup> teras alanı hariç) alana sahiptir.

Binada asansör, güvenlik, yangın alarmı, yangın söndürme tüpleri mevcuttur. Bina dış cephesi, dış cephe kaplaması ve dekoratif güneş soğurucu cephe kaplaması olup doğalgaz yakıtlı merkezi ısıtma/soğutma sistemi bulunmaktadır. Bina girişi Ataköy Banka Şubesi ile Bölge Müdürlüğü girişleri zemin kattan ayrı ayrı sağlanmaktadır. Bina girişleri Ataköy Banka Şubesi için kuzeydoğu ve Bölge Müdürlüğü birimi için kuzeybatı yönlerinden yapılmaktadır. Yapının tüm cepheleri sıva üzeri akrilik esaslı boyalıdır. Kat holleri mermer kaplıdır, duvarlar saten boyalıdır, tavandan modern aydınlatma bulunmaktadır. Binanın asansörü ve bahçesi bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım için; D-100 Karayolu üzerinde yer alan İncirli Kavşağı'ndan güney yönünde Fahri Korutürk Caddesi istikametine girilir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 450-500 m ilerlenir. Söz konusu aks boyunca ilerlerken yol üzerinde çeşitli ticari işletmeler ve konut yapıları görülmektedir. Cadde üzerinde yaklaşık 500 m ilerledikten sonra sağa dönülerek mahalle içi tali yollara giriş yapılır. Bu noktadan sonra yaklaşık 120-150 m ilerlenildiğinde taşınmazın bulunduğu sokağa ulaşılmaktadır. Söz konusu sokak üzerinde yaklaşık 60-80 m daha ilerlenildiğinde değerlemeye konu taşınmaz yolun sağ cephesinde konumlu bulunmaktadır.

### 3.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

**1.Bodrum Kat:** Mimari projesine göre bodrum kat 400 m<sup>2</sup> alana sahip; santral kalorifer yakıt deposu, su deposu, kadın ve erkek soyunma odaları, kiralık kasalar, arşiv, wc, sığınak alanları bulunmaktadır. Mahallinde kat 'Halk Bankası Ataköy Şubesi'ne hizmet vermektedir.

**Zemin Kat:** Mimari projesine göre zemin kat 355,00 m<sup>2</sup> alana sahip; vezne, müşteri holü, müdür muavini, ofis, servis alanları ve bina girişi bulunmaktadır. Mahallinde kat 'Halk Bankası Ataköy Şubesi'ne hizmet vermektedir.

**1.Normal Kat:** Mimari projesine göre 1.normal kat 441,00 m<sup>2</sup> alana sahip; vezne, müşteri holü, idari ve yönetim biriminden oluşmaktadır. Mahallinde kat 'Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.

**Çekme kat:** Mimari projesine göre çekme kat 162,00 m<sup>2</sup> alana sahip; mutfak, toplantı salonu ve teras alanlarından oluşmaktadır. Mahallinde kat 'Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.

Mahallinde yapılan incelemelerde de konu taşınmaz mimari projesine göre uyumluluk göstermekte, toplamda 1358 m<sup>2</sup> + 208 m<sup>2</sup>(teras) alandan oluşmaktadır. Konu taşınmaz Halk Bankası Ataköy Şubesi ve Bölge Müdürlüğü olarak hizmet vermektedir.

### 3.4. Tapu Kayıtları

İli	İSTANBUL	Blok No	-
İlçesi	BAKIRKÖY	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	KARTALTEPE	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	-
Mevki	-	Cilt No	63
Niteliği	KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI	Sahife No	6234
Pafta	-	Edinme Tarihi	-
Ada	115	Edinme Yevmiye No	-
Parsel	174	Zemin Tipi	ANA TAŞINMAZ
Yüzölçümü	515,00 m <sup>2</sup>		
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

#### 3.4.1. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ait Web Tapu sistemi üzerinden 13.03.2026 tarihinde alınan tapu kayıt belgelerine 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:**

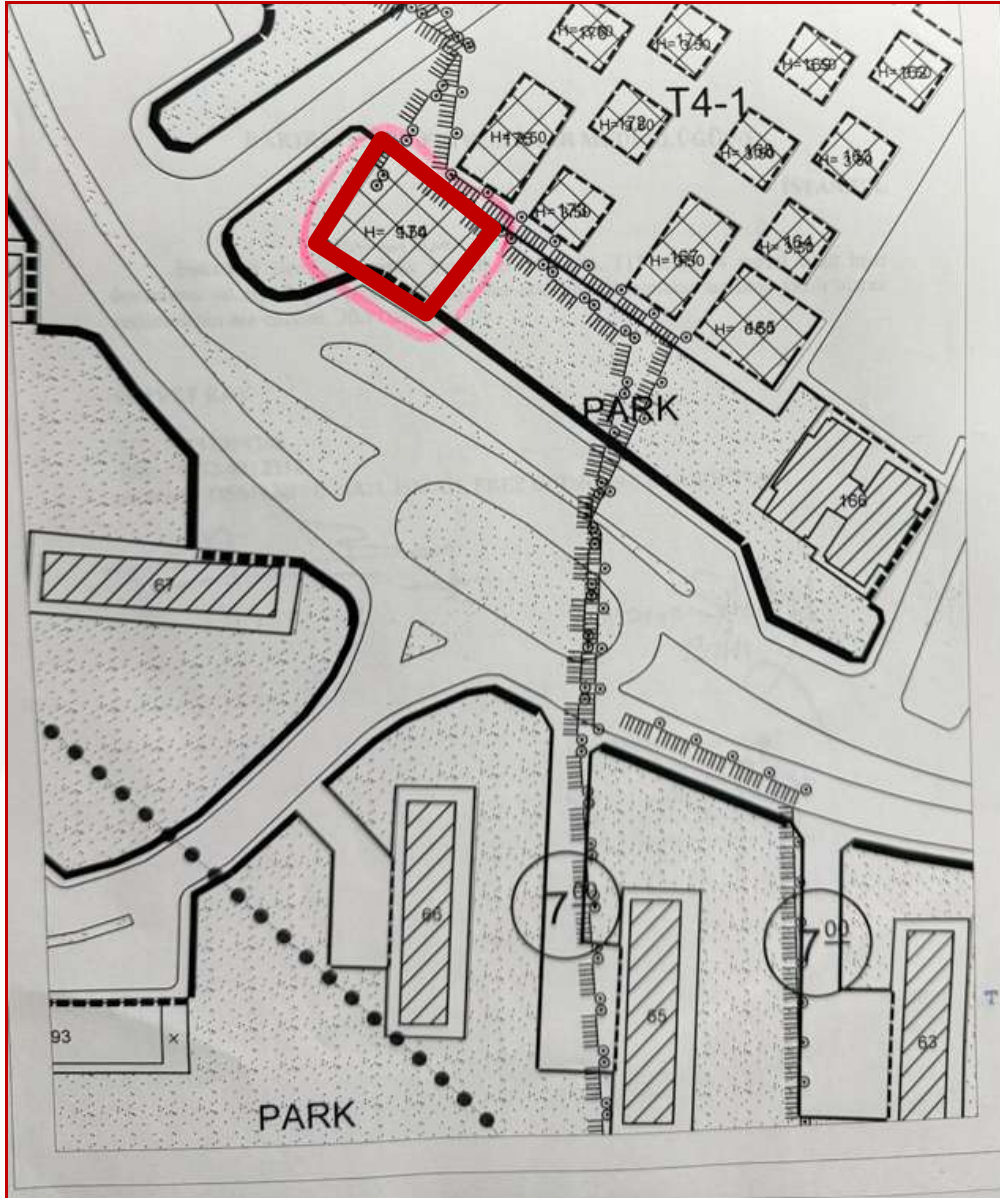
-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

### 3.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

Belediye arşivinde yapılan incelemeler neticesinde, değerlendirme konusu taşınmaza ait 09.03.1972 onay tarihli mimari proje incelenmiş olup, söz konusu onaylı mimari projeden taşınmazın alan bilgileri tespit edilmiştir. Yasal değerlendirme, bu kapsamda belirlenen ve raporda belirtilen alan esas alınarak gerçekleştirilmiştir.

Bakırköy Belediyesi nezdinde yapılan inceleme ve araştırmalar sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı binaya ait 07.11.1972 tarih ve 6266 sayılı yapı ruhsatı ile 18.02.1975 tarih ve 778 sayılı yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca, Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelere göre; 115 ada 174 parsel sayılı taşınmaz, 1/5000 ölçekli Bakırköy Merkez ve Ataköy Nazım İmar Planı'nda "T4-1 Alanı (Tali Ticaret Alanı)" lejantında yer almakta olup, söz konusu plana istinaden hazırlanarak 20.04.2011 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Ataköy Uygulama İmar Planı kapsamında ise blok nizam, H: 9,50 m yapı yüksekliğine sahip "Ticaret Alanı" lejantında kalmaktadır.



### **3.6. 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.

### **3.7. 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.

### **3.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler neticesinde; 115 ada 174 parsel sayılı taşınmazın, 1/1000 ölçekli Ataköy Uygulama İmar Planı kapsamında blok nizam yapılaşma koşullarına sahip, H: 9,50 m yapı yüksekliği belirlenmiş "Ticaret Alanı" lejantında yer aldığı tespit edilmiştir.

### **3.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama**

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

### **3.11. 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 kullanım belgeleri alınmıştır.

### **3.12. 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

### **3.13. 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**

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" ve "Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" kullanılmıştır. Her iki yöntemde de yasal izinleri alınmış mevcut mimari projeye istinaden değerlendirilmiştir. Bulunan değerler tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

### **3.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

# BÖLÜM 4

## GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

## 4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

### 4.1. 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 km<sup>2</sup> 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.

### 4.2. 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

### 4.3. Bakırköy İlçesi

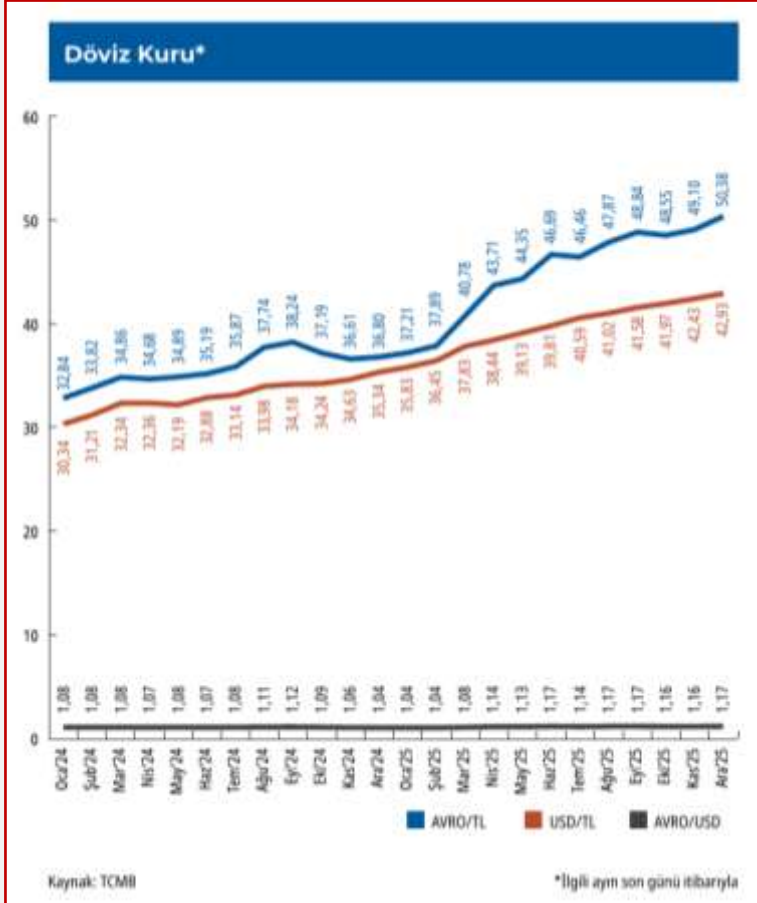


Bakırköy, eskiden Makriköy, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan ilçelerden biridir. İstanbul'un batı yarısında, Çatalca Yarımadası üzerinde, Marmara Denizi'nin kuzeydoğu sahillerinde yer alır. 1926 yılında kurulan bu ilçe, 1992 yılında bugünkü sınırlarına ulaşmıştır. İlçeyi batıdan Küçükçekmece, kuzeyden Bahçelievler, kuzeydoğudan Güngören, doğudan Zeytinburnu ve güneyden Marmara Denizi çevrelemektedir. yıllardan sonra sanayi gelişmeye başlamıştır. İlçe; planlı

yerleşimi, geniş caddeleri ve sahil parklarıyla yaşam kalitesi yüksek bölgeler arasında gösterilmektedir. Bakırköy Sahil yürüyüş yolları ve rekreasyon alanlarıyla önemli bir sosyal yaşam alanıdır. Ayrıca Capacity Alışveriş ve Yaşam Merkezi ve Carousel Alışveriş ve Yaşam Merkezi gibi alışveriş merkezleri ilçenin ticari canlılığını desteklemektedir.

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

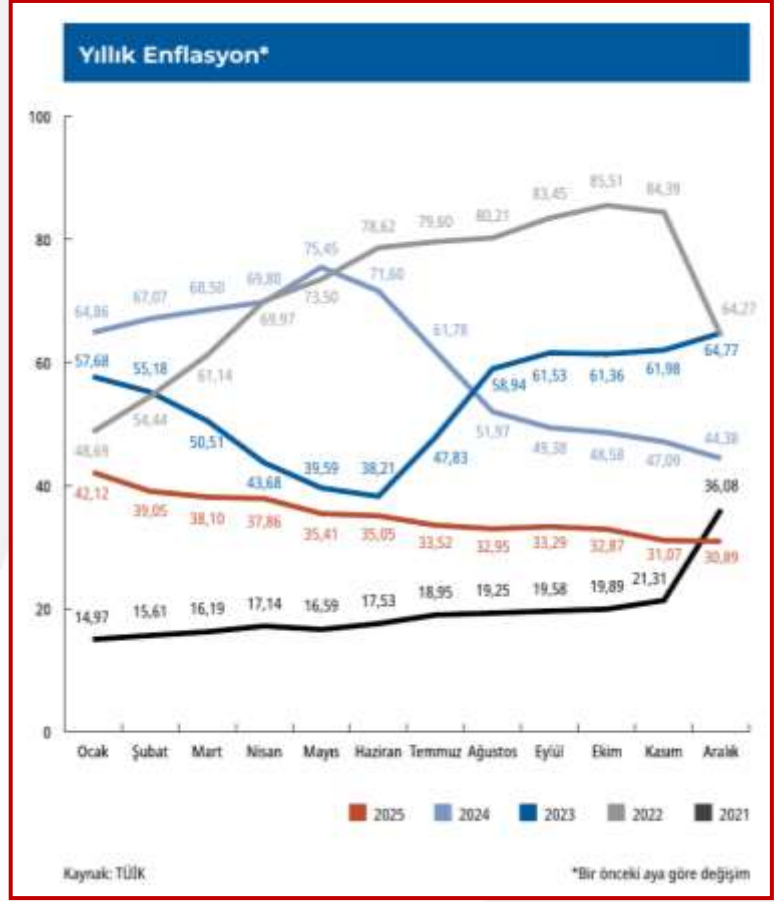
2025 yılının son çeyreği, küresel ekonomide büyümenin ivme kaybettiği ancak dezenflasyonist sürecin merkez bankalarına hareket alanı tanıdığı kritik bir denge dönemine sahne olmuştur. ABD ve Çin arasındaki ticaret mutabakatının bir yıl süreyle ertelenmesi, küresel ticaret belirsizliğini azaltırken; FED'in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

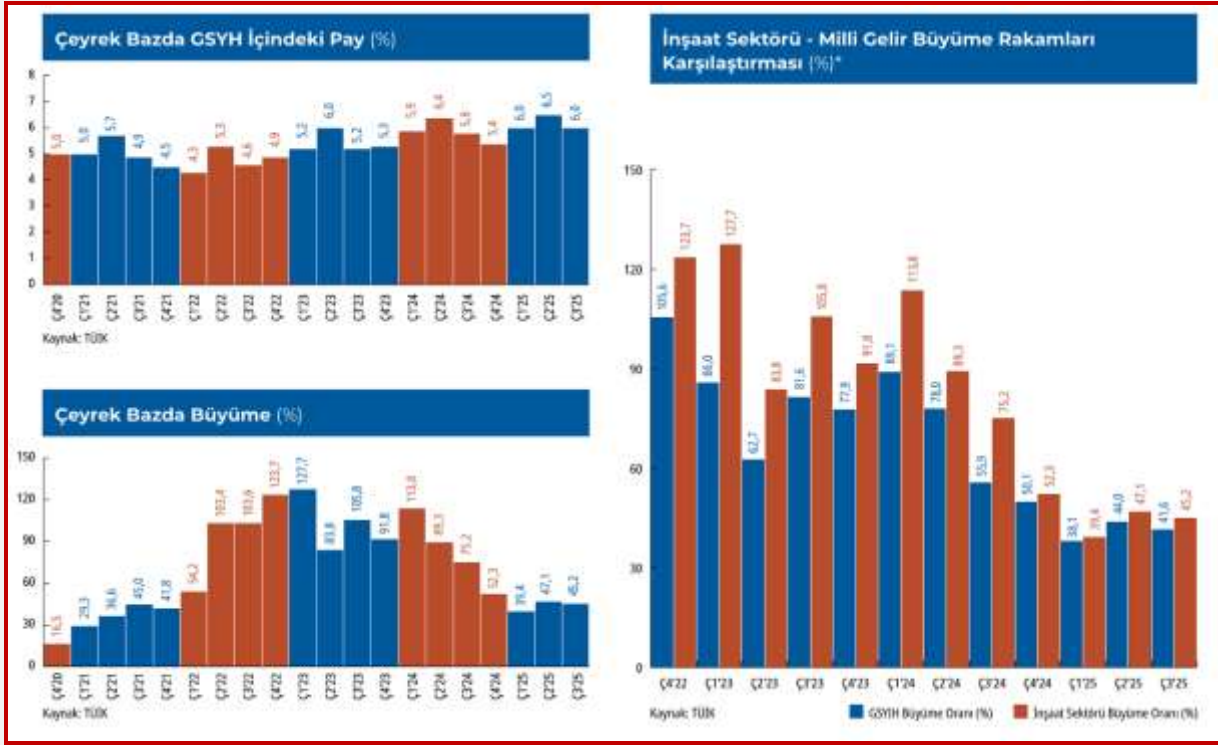
İnşaat sektörü, GSYH içindeki **%5,8'lik** payı ve 2025 üçüncü çeyreğindeki **%45,2'lik** cari büyümesiyle ekonomideki ağırlığını korumaktadır. Ancak maliyet tarafındaki ayrışma, geliştiriciler için operasyonel riskleri yeniden tanımlamaktadır. İnşaat Maliyet Endeksi yıllık **%23,93** artış kaydetse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

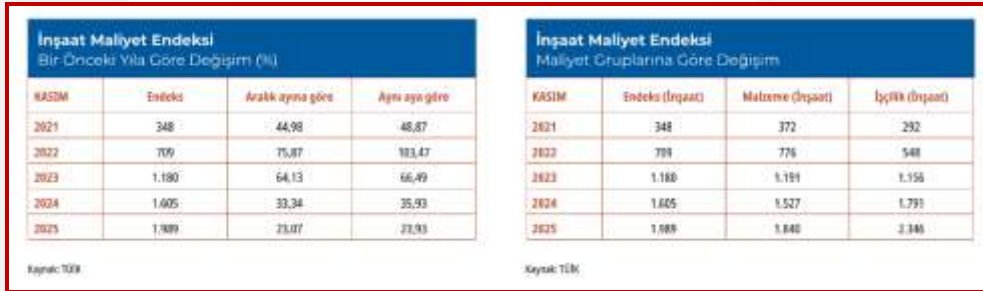
Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyon önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı 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.

#### 4.5. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

#### 4.6. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- D-100 Karayoluna yakınlık
- Marmaray Bakırköy İstasyonu'na erişim
- Altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması

#### 4.7. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Konum sebebiyle otopark kapasitesinin az/yetersiz olması

#### 4.8. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu parsel, 515,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, düz eğimli bir topografik yapı üzerinde blok nizamda inşa edilmiştir. Ana taşınmaz; 1 bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat ve çekme kattan oluşmakta olup, mimari projesi ve mahallinde yapılan incelemelere göre fonksiyonel olarak banka şubesi ve bölge müdürlüğü kullanımına uygun şekilde teşkil edilmiştir.

Ana taşınmazın katlara göre alan dağılımı; bodrum kat yaklaşık 400 m<sup>2</sup>, zemin kat yaklaşık 355 m<sup>2</sup>, 1. normal kat yaklaşık 441 m<sup>2</sup> ve çekme kat yaklaşık 162 m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda 1.358 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. Ayrıca yaklaşık 208 m<sup>2</sup> büyüklüğünde teras alanı bulunmakta olup, söz konusu alan toplam kapalı alana dahil değildir.

Yapı genelinde; asansör, güvenlik sistemi, yangın alarm sistemi ve yangın söndürme ekipmanları mevcut olup, doğalgaz yakıtlı merkezi ısıtma ve soğutma sistemi bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif güneş kırıcı elemanlar içeren cephe kaplaması ile tamamlanmış olup, tüm cepheler siva üzeri akrilik esaslı boya ile kaplıdır. Kat hollerinde mermer zemin kaplaması, duvarlarda saten boya ve tavanda modern aydınlatma elemanları kullanılmıştır. Bina bünyesinde ayrıca asansör ve bahçe alanı da bulunmaktadır.

Bina girişleri, Ataköy Banka Şubesi ve Bölge Müdürlüğü kullanımına hizmet edecek şekilde ayrı düzenlenmiş olup; banka şubesi girişi kuzeydoğu, bölge müdürlüğü girişi ise kuzeybatı cepheden sağlanmaktadır.

Bodrum kat, mimari projesinde yaklaşık 400 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup; çelik kiralık kasa, arşiv, wc, sığınak ve kalorifer dairesi bölümlerinden oluşmaktadır. Zeminler seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Mahallinde yapılan incelemelerde bodrum katın "Halk Bankası Ataköy Şubesi" tarafından kullanıldığı tespit edilmiştir.

Zemin kat, mimari projesine göre yaklaşık 355 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup; bina girişi, vezne, hol ve müşteri hizmet alanlarından oluşmaktadır. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlerde alanın mimari proje ile uyumlu olduğu görülmüştür. Zeminlerde parke kaplama, duvarlarda saten boya, tavanda dekoratif kaplama ve spot aydınlatma uygulamaları mevcuttur. Ofis bölümleri cam bölmeler ile ayrılmış olup, kat "Halk Bankası Ataköy Şubesi" tarafından kullanılmaktadır.

1. normal kat, mimari projesinde yaklaşık 441 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup; idari ve yönetim birimleri, hol ve müşteri hizmet alanlarından oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde kat alanının mimari proje ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Zeminler genel alanlarda fayans, ofis içlerinde parke kaplı olup, duvarlar saten boyalıdır. Ofis bölümleri cam bölmeler ile ayrılmış olup, kat "Halk Bankası Bölge Müdürlüğü" olarak kullanılmaktadır.

Çekme kat, mimari projesine göre yaklaşık 162 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip olup, buna ilaveten yaklaşık 208 m<sup>2</sup> teras alanı bulunmaktadır. Kat; ofis, yemekhane ve teras bölümlerinden oluşmakta olup, mahallinde yapılan incelemelerde mimari proje ile uyumlu olduğu görülmüştür. Mutfak bölümünde MDF malzeme dolaplar ve granit tezgâh bulunmaktadır. Katın "Halk Bankası Bölge Müdürlüğü" tarafından kullanıldığı tespit edilmiştir.

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

---

Değerleme konusu taşınmaz mimari projesine uygun inşa edilmiştir.

#### **4.10. 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 taşınmazlar için mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmış durumdadır. Yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir uygulama bulunmamaktadır.

#### **4.11. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

---

Değerleme konusu taşınmaz banka şubesi ve bölge müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.

# BÖLÜM 5

## KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

### 5.2. 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.

### 5.3. 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.

### 5.4. 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.

### 5.5. 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.

### 5.6. 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.

### 5.7. Satılık Bina Emsalleri

SATILIK BİNA ÖRNEKLERİ						
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon	Tip	Kat	Öngörülen Brüt Alan	İstenen Değer
<b>Emsal 1</b>	Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 750,00 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 8 katlı ticari bina 155.000.000,00-TL bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (543) 312 27 85	Ticari Bina	8	750,00 m <sup>2</sup>	155.000.000,00 TL
<b>Emsal 2</b>	Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 625,00 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 7 katlı ticari bina 120.000.000,00-TL bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (506) 925 87 73	Ticari Bina	7	625,00 m <sup>2</sup>	120.000.000,00 TL
<b>Emsal 3</b>	Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 1.750,00 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 3 katlı ticari bina 350.000.000-TL bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (542) 609 26 52	Ticari Bina	3	1750,00 m <sup>2</sup>	350.000.000,00 TL
<b>Emsal 4</b>	Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 1.150,00 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 7 katlı ticari bina 295.000.000-TL bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (555) 068 00 06	Ticari Bina	7	1150,00 m <sup>2</sup>	295.000.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların ticari bina fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmaza benzer özellikli satılık bina nitelikli taşınmaz m<sup>2</sup> birim değerlerinin **192.000,00 TL/m<sup>2</sup> - 256.521,74 TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
<b>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>	750,00	625,00	1.750,00	1.150,00
<b>İstenen Satış Fiyatı (TL)</b>	155.000.000,00	120.000.000,00	350.000.000,00	295.000.000,00
<b>İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>	206.666,67	192.000,00	200.000,00	256.521,74
<b>Öngörülen Pazarlık Oranı</b>	-5%	-5%	-5%	-5%
<b>Alan Düzeltme Katsayısı</b>	5%	0%	0%	0%
<b>Yapı Kalite Şerefiye Düzeltme Katsayısı</b>	5%	10%	10%	-5%
<b>Reklam Düzeltme Katsayısı</b>	0%	-5%	-5%	0%
<b>Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı</b>	-5%	5%	5%	-10%
<b>Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m<sup>2</sup>)</b>	206.666,67	201.600,00	210.000,00	205.217,39
<b>ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m<sup>2</sup>)</b>				<b>205.871,01</b>

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların satılık bina birim m<sup>2</sup> değeri **205.871,01 TL/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.

### 5.8. Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Bulunduğu Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
<b>Emsal 1</b>	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cepheli 20,00 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip olduğu beyan edilen +30 yıllık binanın zemin katında yer dükkan nitelikli taşınmaz 11.500.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 571 71 62	Zemin Kat	20,00 m <sup>2</sup>	11.500.000,00 TL
<b>Emsal 2</b>	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer bölgede, sokak cepheli 17,00 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 3 yıllık binanın zemin katında yer alan dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından, 7.100.000,00-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 560 88 88	Zemin Kat	17,00 m <sup>2</sup>	7.100.000,00 TL
<b>Emsal 3</b>	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cepheli 17,00 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip olduğu beyan edilen +30 yıllık binanın zemin katında yer alan dükkan nitelikli taşınmaz 8.850.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 661 22 22	Zemin Kat	17,00 m <sup>2</sup>	8.850.000,00 TL
<b>Emsal 4</b>	Değerleme konusu taşınmaz ile benzer bölgede, sokak cepheli 100,00 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip olduğu beyan edilen +30 yıllık binanın zemin katında yer alan dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından, 42.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 772 60 00	Zemin Kat	100,00 m <sup>2</sup>	42.000.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların dükkan fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık dükkan nitelikli taşınmaz m<sup>2</sup> birim değerlerinin **417.647,06 TL/m<sup>2</sup> – 575.000,00 TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
<b>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>	20,00	17,00	17,00	100,00
<b>İstenen Satış Fiyatı (TL)</b>	11.500.000,00	7.100.000,00	8.850.000,00	42.000.000,00
<b>İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>	575.000,00	417.647,06	520.588,24	420.000,00
<b>Öngörülen Pazarlık Oranı</b>	-5%	-5%	-5%	-5%
<b>Alan Düzeltme Katsayısı</b>	-10%	-10%	-10%	5%
<b>Reklam Düzeltme Katsayısı</b>	-5%	5%	0%	0%
<b>Konum Düzeltme Katsayısı</b>	0%	5%	0%	5%
<b>İnşai Kalite Düzeltme Katsayısı</b>	0%	15%	10%	10%
<b>Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m<sup>2</sup>)</b>	460.000,00	459.411,76	494.558,82	483.000,00
<b>ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m<sup>2</sup>)</b>				<b>474.242,65</b>

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların satılık dükkan birim m<sup>2</sup> değeri **474.242,65 TL/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.

### 5.9. Satılık Ofis Emsalleri

SATILIK OFİS ÖRNEKLERİ						
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Tip	Kat	Öngörülen Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Konu taşınmaza yakın konumda 4. normal katta yer alan 40,00 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen cadde cepheli 2+0 ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 4.850.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (533) 526 05 97	2+0	4	40,00 m <sup>2</sup>	4.850.000,00 TL
Emsal 2	Konu taşınmaza yakın konumda 2. normal katta yer alan 20,00 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen cadde cepheli 2+0 ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 3.000.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 488 16 33	2+0	2	20,00 m <sup>2</sup>	3.000.000,00 TL
Emsal 3	Konu taşınmaza yakın konumda 2. normal katta yer alan 170,00 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen cadde cepheli 4+1 ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 29.900.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (533) 526 05 97	4+1	2	170,00 m <sup>2</sup>	29.900.000,00 TL
Emsal 4	Konu taşınmaza yakın konumda 2. normal katta yer alan 20,00 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen cadde cepheli 1+0 ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 2.750.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 542 71 74	1+0	2	20,00 m <sup>2</sup>	2.750.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların ofis fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık ofis nitelikli taşınmaz m<sup>2</sup> birim değerlerinin **121.250,00 TL/m<sup>2</sup> – 175.882,35 TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	40,00	20,00	170,00	20,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	4.850.000,00	3.000.000,00	29.900.000,00	2.750.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	121.250,00	150.000,00	175.882,35	137.500,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	5%	10%	0%	10%
İnşaat Kalitesi Düzeltme Katsayısı	5%	-5%	-10%	5%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	15%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	145.500,00	150.000,00	149.500,00	151.250,00
<b>ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m<sup>2</sup>)</b>				<b>149.062,50</b>

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların satılık ofis birim m<sup>2</sup> değeri **149.062,50 TL/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.

### 5.10. Kiralık Dükkan Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
<b>Emsal 1</b>	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda zemin katta yer alan ve 30 m <sup>2</sup> alana sahip +30 yıllık bina olan dükkan nitelikli taşınmaz 30.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 542 71 74	Zemin Kat	30,00 m <sup>2</sup>	30.000,00 TL
<b>Emsal 2</b>	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda zemin katta yer alan ve 42 m <sup>2</sup> alana sahip +30 yıllık bina olan dükkan nitelikli taşınmaz 52.500,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 266 55 52	Zemin Kat	42,00 m <sup>2</sup>	52.500,00 TL
<b>Emsal 3</b>	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda sokak cepheli bodrum kat + zemin katta yer alan ve kat dağılımları bodrum kat:140,00 m <sup>2</sup> , zemin kat: 100,00 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilmiş olup zemin kata indirgenmiş alanı 135,00 m <sup>2</sup> hesaplanmış, 21-25 yıllık olan depolu dükkan nitelikli taşınmaz 175.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 466 49 81	Zemin Kat	135,00 m <sup>2</sup>	175.000,00 TL
<b>Emsal 4</b>	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cepheli zemin kat + asma katta yer alan ve kat dağılımları zemin kat:15,00 m <sup>2</sup> , asma kat: 15,00 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilmiş olup zemin kata indirgenmiş alanı 22,50 m <sup>2</sup> hesaplanmış +30 yıllık asma katlı dükkan nitelikli taşınmaz 30.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (533) 283 13 12	Zemin Kat	22,50 m <sup>2</sup>	30.000,00 TL

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

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki kiralık dükkan nitelikli taşınmaz m<sup>2</sup> kira birim değerlerinin **1.000,00 TL/Ay/m<sup>2</sup> - 1.333,33 TL/Ay/m<sup>2</sup>** olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
<b>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>	30,00	42,00	135,00	22,50
<b>İstenen Satış Fiyatı (TL)</b>	30.000,00	52.500,00	175.000,00	30.000,00
<b>İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>	1.000,00	1.250,00	1.296,30	1.333,33
<b>Öngörülen Pazarlık Oranı</b>	-10%	-10%	-10%	-10%
<b>Alan Düzeltme Katsayısı</b>	-5%	5%	0%	10%
<b>Reklam Düzeltme Katsayısı</b>	10%	5%	5%	-5%
<b>Konum Düzeltme Katsayısı</b>	10%	-15%	-10%	-15%
<b>İnşai Kalite Düzeltme Katsayısı</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m<sup>2</sup>)</b>	1.050,00	1.062,50	1.101,85	1.066,67
<b>ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m<sup>2</sup>)</b>				<b>1.070,25</b>

Bölgede benzer nitelikte kiralık dükkan emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup dükkan kira birim m<sup>2</sup> değeri **1.070,25 TL/Ay/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.

### 5.11. Kiralık Ofis Emsalleri

KIRALIK OFİS ÖRNEKLERİ					
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Bulunduğu Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
<b>Emsal 1</b>	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cephe 100,00 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen +21 yıllık binanın 5.katında yer alan ofis nitelikli taşınmaz 30.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (850) 466 17 01	5	100,00 m <sup>2</sup>	30.000,00 TL
<b>Emsal 2</b>	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cephe 68,00 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen 5-10 yıllık binanın 3. katında yer alan ofis nitelikli taşınmaz 25.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (850) 252 30 88	3	68,00 m <sup>2</sup>	25.000,00 TL
<b>Emsal 3</b>	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda cadde cephe 60,00 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen +21 yıllık binanın 1. katında yer alan ofis nitelikli taşınmaz 20.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (535) 562 12 17	1	60,00 m <sup>2</sup>	20.000,00 TL
<b>Emsal 4</b>	Değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumda 120,00 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen +30 yıllık binanın yüksek giriş katında yer alan ofis nitelikli taşınmaz 43.000,00-TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 466 49 80	Yüksek Giriş	120,00 m <sup>2</sup>	43.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların kiralık ofis fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli kiralık ofis nitelikli taşınmaz m<sup>2</sup> birim değerlerinin **300,00 TL/Ay/m<sup>2</sup> – 367,65 TL/Ay/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
<b>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>	100,00	68,00	60,00	120,00
<b>İstenen Satış Fiyatı (TL)</b>	30.000,00	25.000,00	20.000,00	43.000,00
<b>İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>	300,00	367,65	333,33	358,33
<b>Öngörülen Pazarlık Oranı</b>	-10%	-10%	-10%	-10%
<b>Alan Düzeltme Katsayısı</b>	0%	5%	5%	0%
<b>Reklam Düzeltme Katsayısı</b>	10%	-5%	0%	10%
<b>Konum Düzeltme Katsayısı</b>	10%	0%	0%	0%
<b>İnşai Kalite Düzeltme Katsayısı</b>	10%	5%	10%	0%
<b>Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m<sup>2</sup>)</b>	360,00	349,26	350,00	358,33
<b>ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m<sup>2</sup>)</b>				<b>354,40</b>

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kiralık ofis birim m<sup>2</sup> değeri **354,40 TL/Ay/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.

### 5.12. 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 ve çekme katına **%5** negatif yönlü şerefiye uyumlaştırması yapılarak katlar arası şerefiye farkları dikkate alınmış ve nihai birim değer takdir edilmiştir.

SATIŞ DEĞERİ			
Kat	Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)
1. Bodrum Kat	400,00	94.848,53	37.950.000,00
Zemin Kat	355,00	474.242,65	168.360.000,00
1. Normal Kat	441,00	149.062,50	65.750.000,00
Çekme Kat	162,00	141.609,38	22.950.000,00
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>1.358,00</b>		<b>295.010.000,00</b>

KİRA DEĞERİ					
Kat	Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira değeri (TL)
1. Bodrum Kat	400,00	214,05	85.620,37	86.000,00	1.032.000,00
Zemin Kat	355,00	1.070,25	379.940,39	380.000,00	4.560.000,00
1. Normal Kat	441,00	354,40	156.290,18	155.000,00	1.860.000,00
Çekme Kat	162,00	336,68	54.542,08	55.000,00	660.000,00
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>1.358,00</b>		<b>676.393,00</b>	<b>676.000,00</b>	<b>8.112.000,00</b>

### 5.13. 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.

#### 5.14. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan tespitler ve analizler neticesinde, değerlendirme konusu ana taşınmazın zemin katı için birim kira değeri **1.070,25 TL/m<sup>2</sup>/ay**, 1. normal katı için ise **354,40 TL/m<sup>2</sup>/ay** olarak esas alınmıştır. Katlar arası şerefiye farklılıklarının dengelenmesi amacıyla **bodrum kat**, zemin kat birim değerinin 1/5'i oranında indirgenerek hesaplamaya dahil edilmiş, çekme kat için ise %5 oranında negatif şerefiye düzeltmesi uygulanmıştır.

Bu doğrultuda tüm katlar için uyumlaştırılmış nihai birim kira değerleri takdir edilmiştir. Ayrıca, bölgede yer alan satılık ve kiralık emsaller ile yapılan incelemeler ve yerel emlak ofisleri ile gerçekleştirilen görüşmeler sonucunda, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede benzer nitelikteki dükkan/ofis türü taşınmazların geri dönüş sürelerinin **35-40 yıl** aralığında olduğu değerlendirilmiş olup, bu veriler doğrultusunda taşınmaz için **%2,75** kapitalizasyon oranı esas alınmıştır.

Kat	Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira değeri (TL)	Kapt. Oranı (%)	Net Bugünkü Değer (TL)
1.Bodrum Kat	400,00	214,05	86.000	1.032.000	2,75%	37.530.000
Zemin Kat	355,00	1.070,25	380.000	4.560.000	2,75%	165.820.000
1.Normal Kat	441,00	354,40	155.000	1.860.000	2,75%	67.640.000
Çekme Kat	167,00	336,68	55.000	660.000	2,75%	24.000.000
<b>Toplam</b>	<b>1.363,00</b>		<b>676.000,00</b>	<b>8.112.000,00</b>		<b>294.990.000,00</b>

#### 5.15. Emsal Krokisi



**\*Satılık Bina Emsal Krokisi**





**\*Kiralık Dükkan Emsal Krokisi**



**\*Kiralık Ofis Emsal Krokisi**

### 5.16. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın kira değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

KİRA DEĞERİ					
Kat	Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira değeri (TL)
1.Bodrum Kat	400,00	214,05	85.620,37	86.000,00	1.032.000,00
Zemin Kat	355,00	1.070,25	379.940,39	380.000,00	4.560.000,00
1.Normal Kat	441,00	354,40	156.290,18	155.000,00	1.860.000,00
Çekme Kat	162,00	336,68	54.542,08	55.000,00	660.000,00
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>1.358,00</b>		<b>676.393,00</b>	<b>676.000,00</b>	<b>8.112.000,00</b>

### 5.17. 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.

### 5.18. 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.

### 5.19. 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.

### 5.20. 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.

### 5.21. 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.

Kat	Pazar Yaklaşımına Göre Değer (TL)	Gelir Yöntemine Göre Değer (TL)	Uyulaştırılmış Nihai Değer (TL)
1.Bodrum Kat	37.950.000,00	37.530.000,00	37.750.000,00
Zemin Kat	168.360.000,00	165.820.000,00	167.100.000,00
1.Normal Kat	65.750.000,00	67.640.000,00	66.700.000,00
Çekme Kat	22.950.000,00	24.000.000,00	23.450.000,00
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>295.010.000,00</b>	<b>294.990.000,00</b>	<b>295.000.000,00</b>

### 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 tam olup, Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış olup yasal süreç tamamlanmıştır.

### 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 takyidat 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 Şube Binası” vasıflı olup arsa ve arazi kullanımını 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 115 ada 174 parsel nitelikli taşınmazın ‘Bina’ 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, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada 174 parsel üzerinde konumlu "KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI" 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

Taşınmazın değeri, Pazar Yaklaşımı ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile belirlenmiş; konumu, kullanım şekli, fiziksel özellikleri ve piyasa koşulları dikkate alınarak nihai değer takdir edilmiştir.

Yapının ruhsat ve iskân belgeleri mevcut olup, merkezi konumu, nitelikli yapısı ve gelir potansiyeli ile kiralanabilir ve satılabilir ticari gayrimenkul niteliği taşımaktadır.

#### Değerleme konusu taşınmazın;

<b>ATAKÖY BİNASI</b>	<b>KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (TL)</b>	<b>295.000.000,00</b>
		İki Yüz Doksan Beş Milyon Türk Lirası
	<b>KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (TL)</b>	<b>354.000.000,00</b>
		Üç Yüz Elli Dört Milyon Türk Lirası
	<b>KDV Hariç Sigortaya Esas Değeri (TL)</b>	<b>57.511.300,00</b>
		Elli Yedi Milyon Beş Yüz On Bir Bin Üç Yüz Türk Lirası

$1,00 \$ = 44,4761$	$1,00 € = 51,0212$
<b>KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (\$)</b>	<b>KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (€)</b>
<b>6.632.776</b>	<b>5.781.910</b>

(\*) 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 KÜRKCÜ**  
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

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