

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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



**İstanbul İli,
Fatih İlçesi,
Hobyar Mahallesi,
418 ada 2 parsel
1 Adet Bina**

Bu belge SELÇUK
AVLAR tarafından
01.10.2026 17:05
tarihinde
imzalanmıştır.

Bu belge AHMET
MERMERKAYA
tarafından
01.10.2026 17:05
tarihinde
imzalanmıştır.

Bu belge YILMAZ
KÜRKÇÜ
tarafından
01.10.2026 17:06
tarihinde
imzalanmıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1. İçindekiler.....	3
1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi.....	7
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4. İşin Kapsamı	7
3. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	9
3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	9
3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.3. Tapu Kayıtları	11
3.3.1. Takyidat Bilgileri	11
3.4. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	12
3.5. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
3.6. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	12
3.7. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	12
3.8. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	14
3.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	14
3.10. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	14
3.11. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	14
3.12. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	14
3.13. Varsa Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	16
4.1.1. İstanbul	16
4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı.....	16
4.1.3. Fatih İlçesi.....	16
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	17
4.3. Değerleme İşlemini Olumlu ve 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 Değişikliklerin 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. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon) Yöntemi	24
5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	24
5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	24
5.2.1. Satılık Dükkan Emsalleri.....	25
5.2.2. Satılık Ofis Emsalleri	26
5.2.3. Kiralık Dükkan Emsalleri.....	28
5.2.4. Kiralık Ofis Emsalleri	30
5.2.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	31
5.3. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi).....	32
5.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç.....	32
5.3.2. Emsal Krokisi	33
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	35
5.5. Hâsılât Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	35
5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	35
5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	36
5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	36
5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	36
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	38
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	38
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
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.....	38
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	38
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	38
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	39
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	41
7.2. Nihai Değer Takdiri	41
7.3. Beyan.....	42

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Başlangıç / Bitiş Tarihi	23.09.2026 / 30.09.2026						
Rapor Tarihi	30.09.2026						
Rapor No	HALK GYO- 2026-31						
Raporun Türü	İş bu rapor Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş' ye ait olan İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada 2 parsel üzerinde yer alan "Kagir Banka Hizmet Binası" nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme 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 – Sorumlu 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 De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	<table> <tr> <td>Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA- Yılmaz KÜRKÇÜ</td> <td>Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA- Yılmaz KÜRKÇÜ</td> </tr> <tr> <td>Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 220.000.000,00.-TL</td> <td>Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 240.575.000,00.-TL</td> </tr> <tr> <td>Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026/S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-6 Rapor Tarihi: 31.03.2026</td> <td>Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026/S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-18 Rapor Tarihi: 30.06.2026</td> </tr> </table>	Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA- Yılmaz KÜRKÇÜ	Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA- Yılmaz KÜRKÇÜ	Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 220.000.000,00.-TL	Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 240.575.000,00.-TL	Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026/S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-6 Rapor Tarihi: 31.03.2026	Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026/S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-18 Rapor Tarihi: 30.06.2026
Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA- Yılmaz KÜRKÇÜ	Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA- Yılmaz KÜRKÇÜ						
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 220.000.000,00.-TL	Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 240.575.000,00.-TL						
Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026/S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-6 Rapor Tarihi: 31.03.2026	Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026/S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-18 Rapor Tarihi: 30.06.2026						

Taşınmazın 30.09.2026 Tarihli Özet Değerleri

	KDV Hariç Toplam Satış Değeri (TL)
	265.000.000,00
	İki Yüz Altmış Beş Milyon Türk Lirası
	KDV Dahil Toplam Satış Değeri (TL)
	318.000.000,00
	Üç Yüz On Sekiz Milyon Türk Lirası
	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL/Ay)
	640.000,00
	Altı Yüz Kırk Bin Türk Lirası
	KDV Hariç Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)
	25.996.750,00
	Yirmi Beş Milyon Dokuz Yüz Doksan Altı Bin Yedi Yüz Elli Türk Lirası

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE
MÜŞTERİYİ TANITICI
BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme 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 değerleme 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Finanskent Mah., Finans Cad., İstanbul Finans Merkezi Halk Ofis Kuleleri, B Blok No:28/51 Ümraniye / 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 kapsamında; İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada 2 parsel mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait olan “Kagir Banka Hizmet Binası” nitelikli taşınmazın SPK düzenlemeleri kapsamında günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden pazar değeri belirlenmiştir.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada 2 no.lu parselde yer alan “Kargir Banka Hizmet Binası” nitelikli taşınmazdır. Söz konusu bölge; ticari hareketliliğin yoğun olduğu, tarihi ve turistik fonksiyonların ön planda bulunduğu merkezi bir yerleşim alanıdır.

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

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

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



3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

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

Konu taşınmaz mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre;

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

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

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

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

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

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

1.Normal Kat: Mimari projesine göre 1.normal kat 208,00 m² alana sahip; KOBİ birimi, mutfak ve sistem odası birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Tahtakale Şubesi'ne hizmet vermektedir.

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

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

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

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

3.3. Tapu Kayıtları

İli	İstanbul	Blok No	-
İlçesi	Fatih	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	Hobyar	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	-
Mevki	Hamidiye Caddesi	Cilt No	2
Niteliği	Kagir Banka Hizmet Binası	Sahife No	296
Pafta	-	Edinme Tarihi	-
Ada	418	Edinme Yevmiye No	-
Parsel	2	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	208,00 m ²		
Malik	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

3.3.1. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ait Web Tapu sistemi üzerinden 11.08.2026 tarihinde alınan tapu kayıt belgesine göre;

Beyanlar Hanesinde:

-Eski Eser: 12/06/1969 Tarih, Yevmiye: 2817
(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup – Harçtan Muaf))

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

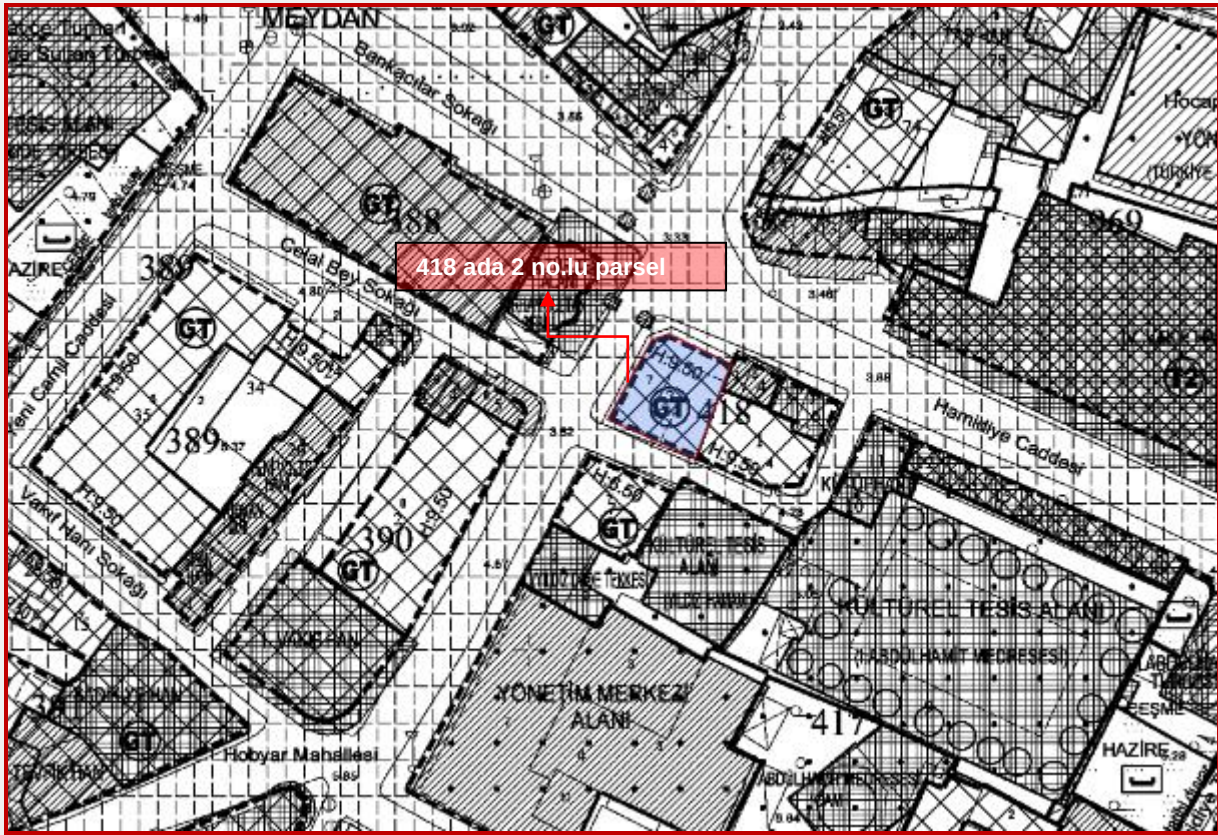
Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.6. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait Web Tapu sistemi üzerinden alınan tapu kayıtlarına göre son 3 yıllık dönemde herhangi bir mülkiyet değişimi olmamıştır.

3.7. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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



Plan Notları

- Kentsel Çalışma Alanı, Kentsel Sosyal Altyapı ve Kentsel Teknik Altyapı Alanlarında; "Fatih İlçesi, Tarihi Yarımada (1. Derece Arkeolojik, Kentsel Arkeolojik, Kentsel, Tarihi Sit Alanları) Silueti"ni dokusunu zedeleyen büyük kütsel yapılar yerine bulunduğu bölgenin geleneksel mimari karakteri ile çelişmeyen ve mimari karakterine saygılı kontur-gabari-cephe özelliklerinde yapılar düzenlenecektir.
- Donatı alanlarında tip proje ile uygulama yapılamaz, planda belirlenen yapılaşma koşulları içerisinde; çevre yapılaşma koşulları ve dokusuna aykırı olmamak, gerekli ise çekme mesafeleri bırakılmak şartı ile parseldeki ve komşuluğundaki Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterinde yer alan yapılar korunmak ve siluetini zedelememek şartı ile avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Donatı alanlarında öncelikle Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterinde yer alan Taşınmaz Kültür Varlığı anıt eser, sivil mimarlık örnekleri, ilgili Koruma Kurulu kararı ile onaylı projesi doğrultusunda restore edilecektir. Planda kütle düzenlenen donatı alanlarında gerekli durumlarda öngörülen blok boy ve ebatları verilen inşaat alanı aşılmaksızın değiştirilebilir. Yapılacak avan projelerde birden fazla blok düzenlenebilir, blok şekilleri serbest olup "Fatih İlçesi, Tarihi Yarımada (1. Derece Arkeolojik, Kentsel Arkeolojik, Kentsel, Tarihi Sit Alanları) Silueti"ni zedelememek şartıyla Meri İmar Yönetmeliği'nde belirtilen azami blok boyunu (50m.) aşan blok boy ve ebatları ilgili Koruma Kurulu uygun görüşü alınarak düzenlenecektir.
- Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterinde yer alan Taşınmaz Kültür Varlığı anıt eserler, sivil mimarlık örnekleri niteliksiz eklentilerinden arındırılarak ilgili Koruma Kurulu kararı ile onaylı projesi doğrultusunda restore edilecektir. Dünya Miras Alanları ve 1.Derece Koruma Bölgelerinde Envanter kaydı bulunmayan imar parsellerinde öncelikle kayıp Kültür Varlığı araştırması yapılacaktır. Yeni yapılacak bina ve mevcut yapı cephe özelliklerinin bulunduğu bölgenin geleneksel mimari karakteri ile çelişmeyen ve mimari karakterine saygılı olması sağlanacaktır.

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

3.11. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

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

3.12. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

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

3.13. Varsa Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.



BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İstanbul



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

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

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

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

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

4.1.3. Fatih İlçesi



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

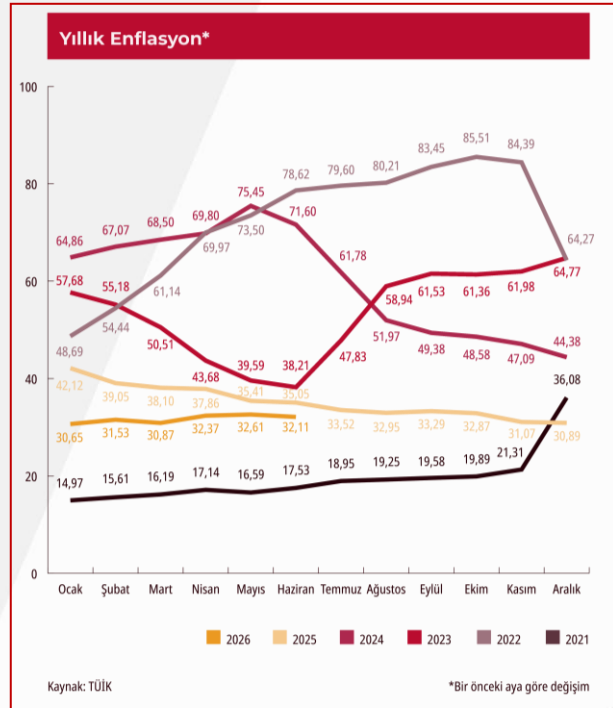
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Küresel ekonomide 2026 yılının ikinci çeyreğinde Şubat ayı sonunda ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın önemli etkileri hissedildi. Hürmüz Boğazı'nın kapalı kalması ve üretimde görülen sert düşüşlerle birlikte tarihin en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında hızlı yükseliş görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirlerinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şoku hem tüketici hem üretici enflasyonunu yukarı çekerken, yükselen enflasyon beklentileriyle tahvil faizlerinde de artış gerçekleşti. Ayrıca gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını sıkılaştıracağına dair beklentiler arttı. Yaşanan şoklara karşın küresel ekonomik aktivite dirençli kaldı. Burada teknolojik dönüşüme öncülük eden, yapay zekâ, savunma sanayi ve yeşil dönüşüm gibi alanlardaki olumlu gelişmelerin desteği etkili oldu. Haziran ayında ABD-İran arasında savaşın sona erdirilmesi ve Hürmüz Boğazı'nın yeniden açılmasına yönelik bir mutabakat zaptı imzalandı. Bunun neticesinde petrol fiyatları savaş öncesi dönemki seviyelerine kadar gerilerken, bu düşüşün kalıcı olup olmayacağı ekonomik görünüm üzerinde önemli bir rol oynayacak. Enerji fiyatlarındaki gerilemeyle enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskler azalsa da, yılsonuna kadar merkez bankalarının sıkı duruşlarını koruyacağına dair fiyatlamalar sürüyor. Hisse senedi piyasalarında, yüksek seyreden jeopolitik risklere rağmen Nisan ayı başı itibarıyla yapay zekâ kaynaklı yükselişler görüldü. Önümüzdeki dönemde de jeopolitik tansiyonun gerilemesiyle piyasalara merkez bankalarının faiz patikalarına yönelik beklentiler ile yapay zekâ kaynaklı gelişmelerin yön vermesi bekleniyor.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.141.710	60.541	717.092	8.599	1,8	7,04
2021	7.433.799	85.759	807.924	9.549	11,8	8,98
2022	15.325.857	176.654	905.814	10.659	5,4	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,0	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,3	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,6	39,48
Ç1'26	16.999.977		389.598		2,50	

Kaynak: TÜİK

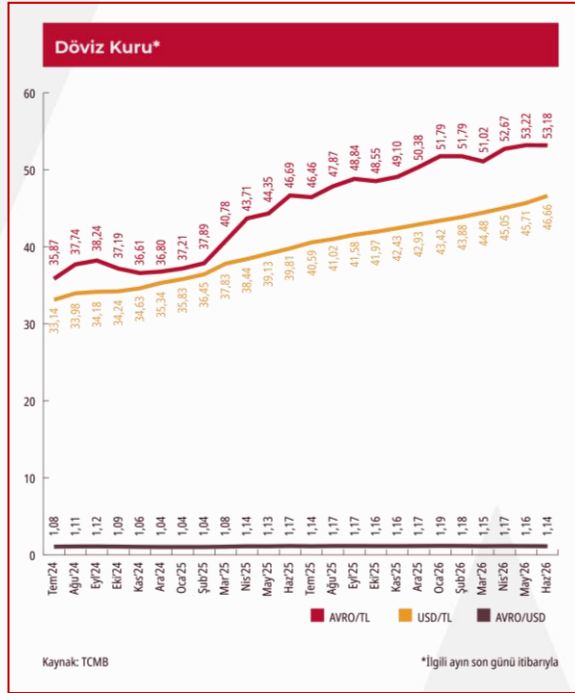


2026 ilk çeyrekte Türkiye ekonomisindeki yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. İlk çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Özellikle ihracatta yıllık bazda görülen %12,7'lik daralma ve süregelen zayıf seyir büyümeyi aşağı çekti. Yurtiçinde 2026 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yatay bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Mart ayındaki 47,9 seviyesinden Haziran'da 47,1'e geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise son üç ayda sınırlı bir yükseliş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Haziran ayında ateşkesin de etkisiyle artış görüldü.

Yılın ikinci çeyreğinde dış dengede bir miktar toparlanma görüldü. İhracatta Nisan ve Mayıs aylarında savaş kaynaklı tedarik zincirlerindeki aksamalar nedeniyle yakın coğrafyamızdaki ülkelerin talebinin geçici olarak Türkiye'ye kaydığı görüldü. İthalat tarafında ise enerji alt kalemindeki artışa karşın altın ve çekirdek ithalattaki gerileme sınırlayıcı etki yaptı.

TÜİK verilerine göre, 2026 yılının ilk beş ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,2 sınırlı artarken, ithalatta %1,1 yükseliş gerçekleşti.

Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Mart 2026'da 39,7 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Nisan 2026'da 37,0 milyar dolara geriledi. Nisan ayında da yıllıklandırılmış cari açığın bir miktar daha iyileşmesi bekleniyor.



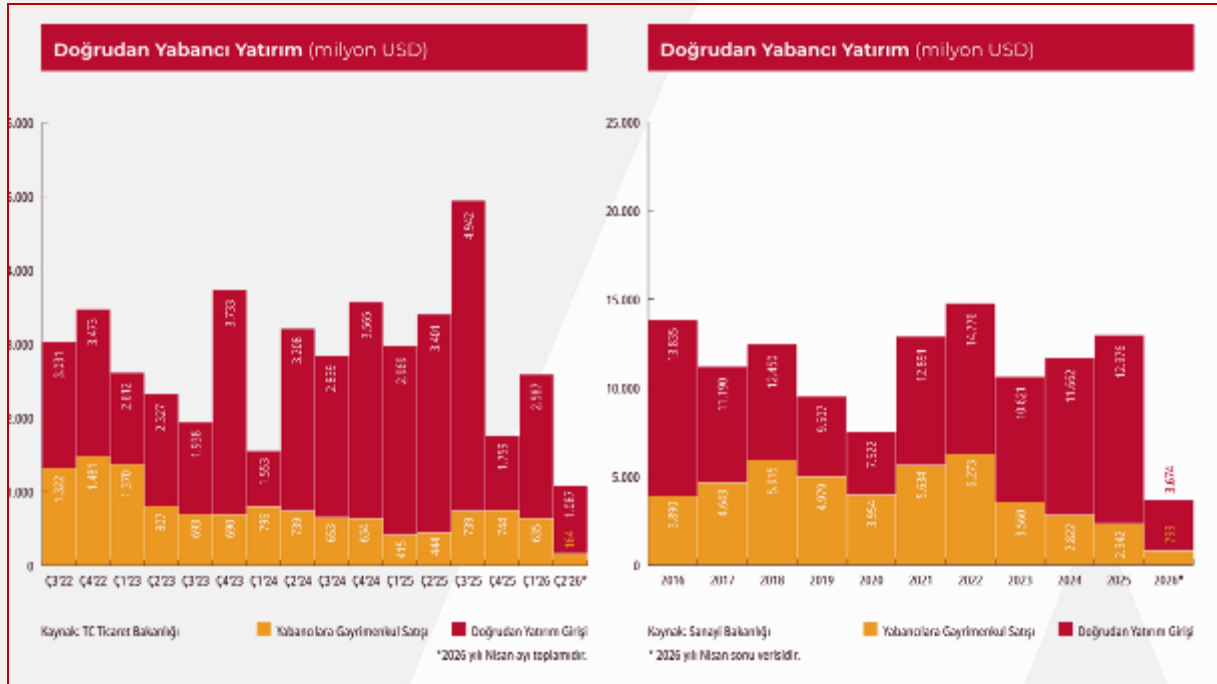
Ana eğilim göstergeleri 2026 ikinci çeyrekte enflasyon görünümündeki bozulmaya işaret ediyor. 2026 Mart ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs aylarında yükseliş kaydettikten sonra Haziran ayında hafif gerileyerek %32,1 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Haziran ayında %28,1 olarak kaydedildi. Savaşın enflasyonist etkileri yılın ikinci çeyreğinde rakamlara yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayında elektrik ve doğal gaz fiyatlarına yapılan zam da enflasyonu yukarı çekti. Ateşkesle birlikte düşüş kaydeden enerji fiyatları, önümüzdeki dönemde enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin hafiflediğine işaret ederken, bu düşüşün ne ölçüde kalıcı olacağı da enflasyon görünümü üzerinde belirleyici olacak.

Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları						
	Küleş Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10
Ç2'26	-%16,29	-%2,15	-%2,51	%2,07	-%0,78	%1,96

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksinde göre indirgenmiştir.
Veriler 3 aylık dönem değişimlerini göstermektedir.
*Mevduat Faizi brüt alınmıştır.

TCMB Nisan ve Haziran aylarında politika faizini %37 seviyesinde tuttu. Ortalama fonlamayı ise faiz koridorunun üst bandı olan %40 seviyelerinde tutarak sıkı duruşunu sürdürüyor. TCMB'nin Temmuz sonu ya da Ağustos ayında haftalık repo ihalelerini yeniden başlatacağını, ağırlıklı ortalama fonlama maliyetini kademeli bir şekilde politika faizine çekerek normalleşeceği düşünülüyor. Öte yandan, politika faizinde indirim için ise TCMB'nin enflasyonun ana eğilimi ve beklentilerde kalıcı bir düşüş görene kadar bekleyeceği değerlendiriliyor. Dolayısıyla, önümüzdeki aylarda TCMB'nin sıkı para politikası duruşunu sürdüreceği ve faiz indirimlerinin yılın son çeyreğine kalabileceği öngörülüyor.



TİCARİ GAYRİMENKUL GENEL DEĞERLENDİRMESİ

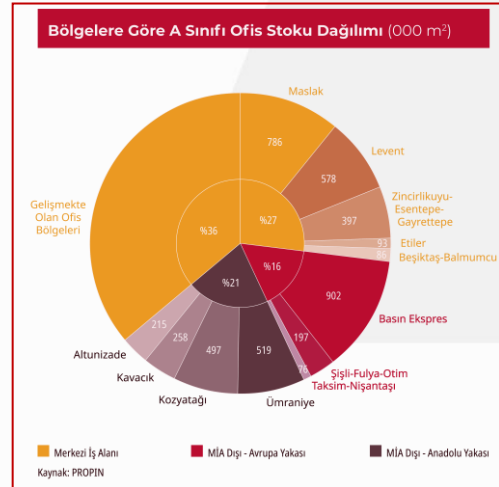
2026 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı, yeni nitelikli ofis arzının sınırlı kalmasına rağmen talebin güçlü seyrini koruduğu bir dönem oldu.

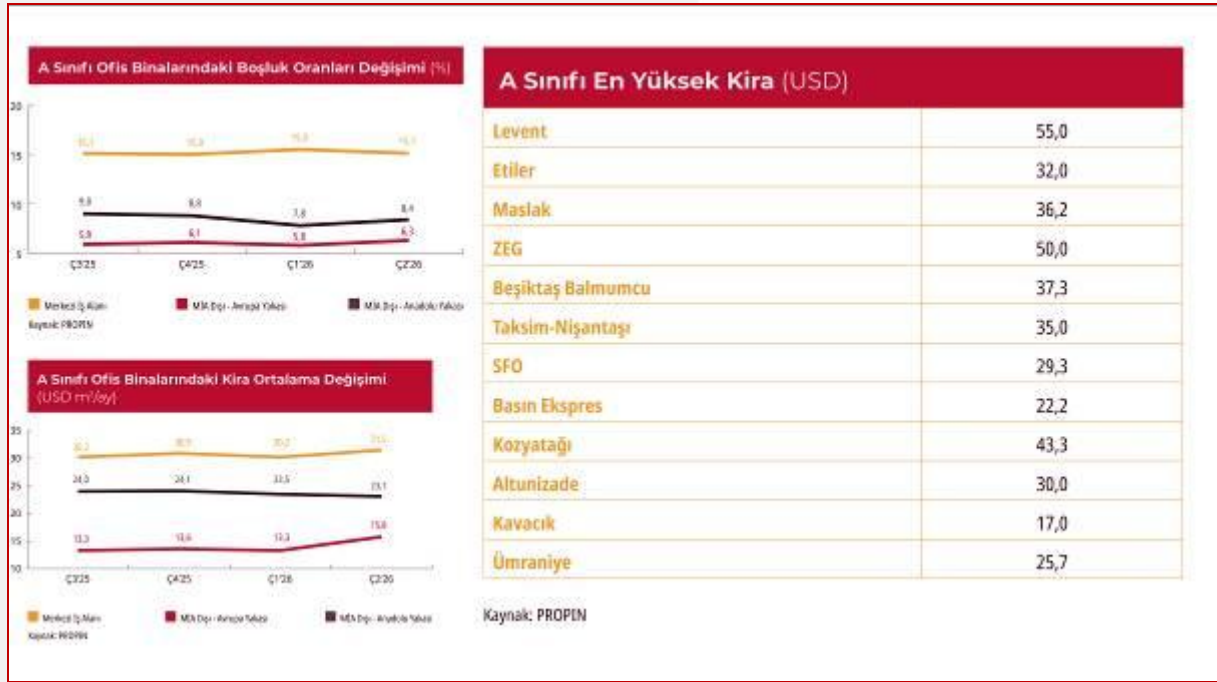
Kiralama işlemleri ağırlıklı olarak A sınıfı ofislerde gerçekleşirken, küçük ve orta ölçekli kullanıcıların hareketliliği ile şirket birleşmeleri sonrasında ofislerin tek merkezde toplanmasına yönelik kararlar pazarın temel dinamiklerini oluşturdu.

Yeniden kiralama amacıyla pazara sunulan nitelikli ofis alanlarının kısa sürede kullanıcı bulması ise boşluk oranlarının dengeli seyrini destekledi.

Merkezi İş Alanı'nda (MİA) A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,1 seviyesinde gerçekleşirken, ortalama kira 31,5 ABD Doları/m²/ay'a yükseldi. Levent, 55 ABD Doları/m²/ay ile İstanbul Ofis Pazarı'nın en yüksek kira talep edilen bölgesi olmayı sürdürdü. Buna karşılık, bazı bölgelerde yeniden kiralamaya sunulan ofis alanları ve döviz kurundaki hareketlerin etkisiyle ABD doları bazında ortalama kiralarda sınırlı gerilemeler görüldü.

Arz tarafında önemli bir değişim yaşanmazken, yeni nitelikli ofis üretiminin sınırlı kalması alternatif çözüm arayışlarını gündeme taşıdı. Bu çerçevede, alışveriş merkezi, otel veya farklı fonksiyonlarla geliştirilmiş yapıların nitelikli ofislere dönüştürülmesine yönelik projeler, yeni ofis arzının sınırlı kaldığı pazarda değerlendirilebilecek alternatif çözümler arasında yer alıyor. Levent'te alışveriş merkezinden ofise dönüştürülen Sapphire Office, bu yaklaşımın dikkat çekici örneklerinden biri oldu. Kısa sürede yaklaşık %70 doluluk oranına ulaşan proje, dönüşüm projelerinin pazara nitelikli arz kazandırabilecek güçlü bir alternatif oluşturabileceğini gösterdi.

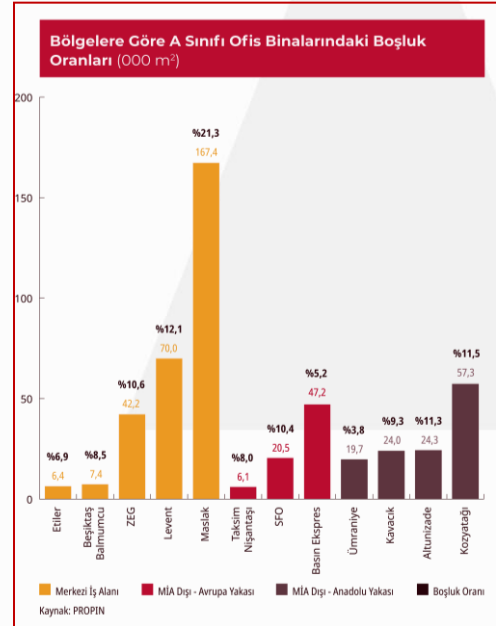




Bununla birlikte, eski nesil ofis binalarının güncel teknik ve güvenlik regülasyonlarına uyum süreci, pazarın önümüzdeki dönemde yakından izlemesi gereken başlıca konular arasında yer almaktadır. Özellikle yeni mevzuata uyum sağlayamayan binaların kullanım izin süreçlerinde yaşanabilecek zorlukların, mevcut ofis stokunun bir bölümünün geçici olarak kullanım dışı kalmasına neden olarak fiili arzı daha da daraltma potansiyeli taşıdığı değerlendirilmektedir.

Kısa vadede yeni nitelikli ofis arzının sınırlı kalmaya devam etmesi beklenirken, talebin kaliteli, erişilebilir ve güncel regülasyonlara uyumlu binalarda yoğunlaşmayı sürdüreceği öngörülmektedir.

Bu görünümün, özellikle talebin güçlü olduğu alt pazarlarda nitelikli ofislere yönelik kira seviyeleri üzerindeki yukarı yönlü baskıyı desteklemeye devam etmesi beklenmektedir.



4.3. Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Konu taşınmaz merkezi konumda, ticari hareketliliğin yoğun olduğu bölgede yer almaktadır.
- Konu taşınmaza otobüs, minibüs, metro, vapur gibi toplu taşıma araçları ile erişim sağlanabilmektedir.

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede otopark eksikliği sıkıntısı yaşanmaktadır.
- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede günün belirli saatlerinde trafik sıkışıklığı yaşanmaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

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

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

Değerleme konusu taşınmaz mimari projesine uygun inşa edilmiştir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz banka şubesi ve bölge müdürlüğü hizmet binası olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN
DEĞERLEME
YÖNTEMLERİ



5. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

Maliyet yaklaşımı; değerleme konusu varlığın, aynı faydayı sağlayacak bir varlığın yeniden inşa edilmesi veya ikame edilmesi için gerekli maliyet esas alınarak değerinin belirlenmesini ifade etmektedir. Bu yaklaşım, bir yatırımcının benzer faydaya sahip bir varlık için, ikame maliyetinden daha yüksek bir bedel ödemeyeceği ilkesine dayanmaktadır.

Yaklaşım kapsamında; varlığın güncel yeniden yapım veya ikame maliyeti hesaplanmakta, bu tutardan fiziksel, işlevsel ve dışsal yıpranma (amortisman) etkileri düşülerek değer tespit edilmektedir.

Maliyet yaklaşımı özellikle; varlığın yeni veya yeniye yakın olması, özel amaçlı olup piyasa emsallerinin bulunmaması veya gelir üretme kapasitesinin sınırlı olması durumlarında tercih edilmektedir. Ayrıca diğer değerleme yaklaşımlarının sonuçlarının kontrolü amacıyla da kullanılabilir.

Bu yaklaşım kapsamında başlıca yöntemler; **İkame Maliyeti Yöntemi**, **Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi** ve **Toplama Yöntemi** olup, uygulamada çoğunlukla amortize edilmiş ikame maliyeti esas alınmaktadır.

Hesaplamalarda; direkt maliyetler (malzeme, işçilik) ile endirekt maliyetler (proje, ruhsat, finansman, genel giderler vb.) dikkate alınmakta, ayrıca girişimci kârı da maliyet unsurlarına dahil edilmektedir.

Belirlenen toplam maliyet üzerinden;

- **Fiziksel yıpranma** (yaş ve kullanım kaynaklı),
- **İşlevsel yıpranma** (teknolojik veya tasarımsal eskime),
- **Dışsal/ekonomik yıpranma** (piyasa ve çevresel etkiler)

gibi unsurlar düşülerek taşınmazın bugünkü değeri hesaplanmaktadır.

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Pazar yaklaşımı; değerleme konusu varlığın, piyasada işlem görmüş veya görmekte olan benzer nitelikteki varlıklarla karşılaştırılması suretiyle değerinin belirlenmesini esas almaktadır. Bu yaklaşım, özellikle benzer varlıklara ilişkin güncel ve güvenilir piyasa verilerinin mevcut olduğu durumlarda tercih edilmekte olup, aktif piyasa koşullarında anlamlı sonuçlar vermektedir.

Yaklaşım kapsamında; emsal satışlar, teklif fiyatları ve piyasa verileri incelenerek, değerleme konusu taşınmaz ile emsaller arasında konum, büyüklük, kullanım durumu, fiziksel özellikler ve hukuki durum gibi kriterler doğrultusunda karşılaştırmalar yapılmakta ve gerekli düzeltmeler uygulanmaktadır.

Pazar yaklaşımının uygulanmasında temel yöntem Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi olup, bu yöntemde benzer nitelikteki taşınmazlara ait gerçekleşmiş satış verileri esas alınmaktadır. Elde edilen veriler; birim m² değerleri, piyasa koşulları ve taşınmazlar arası farklılıklar dikkate alınarak analiz edilmekte ve değerleme konusu taşınmaza uyarlanmaktadır.

Gerekli durumlarda; pazarlanabilir kabiliyeti, konum farklılığı, fiziksel özellikler ve kullanım durumu gibi unsurlar için düzeltmeler yapılmakta olup, elde edilen sonuçlar değerlendirilerek nihai değere ulaşılmaktadır.

5.1.3. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon) 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 Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyonu Yöntemi) kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımı; bölgede benzer nitelikli taşınmazlara ilişkin güncel satış/kira verilerine ulaşılabilmesi nedeniyle tercih edilmiştir. Direkt Kapitalizasyon Yönteminde ise taşınmazın gelir getirici (banka/ofis) kullanımda olması ve kira verilerinin mevcut olması sebebiyle uygulanmıştır.

Yapılan analizler sonucunda, değerlendirme konusu taşınmaz, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Bu doğrultuda sonuç değeri olarak **Pazar yaklaşımıyla** hesaplanan pazar değeri kabul edilmiş, **Gelir Yaklaşımı** sonuçları ise nihai değeri destekleyici ve kontrol edici nitelikte değerlendirilmiştir.

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 Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Brüt Kapalı Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satışa Esas Birim Fiyat (TL/m ²)
Emsal 1	* Emsal taşınmaz Hobyar Mahallesi'nde konumludur. * Ankara Caddesi üzerinde konumludur. * Yaklaşık 40-45 yıllık binada konumludur. * Bodrum kat+zemin kat+asma kattan oluşmaktadır. * Zemin kat birim satış değeri 750.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır. * Emsal taşınmaz için ilgili emlakçısından 60.000.000 TL teklif aldığı bilgisi edinilmiştir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 450 00 04	120,00	76.000.000,00	633.333,00
Emsal 2	* Emsal taşınmaz Rüstem Paşa Mahallesi'nde konumludur. * Kutucular Caddesi üzerinde konumludur. * Yaklaşık 40-45 yıllık binada konumludur. * Bodrum kat+zemin kat+1 normal kattan oluşmaktadır. * Zemin kat birim satış değeri 1.000.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (538) 390 06 20	60,00	46.000.000,00	766.667,00
Emsal 3	* Emsal taşınmaz Sarıdemir Mahallesi'nde konumludur. * Kible Çeşme Caddesi üzerinde konumludur. * Yaklaşık 40-45 yıllık binada konumludur. * Zemin katta tek hacimden oluşmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (534) 559 00 1	22,00	17.000.000,00	772.727,00
Emsal 4	* Emsal taşınmaz Hoca Paşa Mahallesi'nde konumludur. * Hüdavendigar Caddesi üzerinde konumludur. * Yaklaşık 40-45 yıllık binada konumludur. * Zemin kattan oluşan 2 adet dükkan. * Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (533) 462 69 75	65,00	49.500.000,00	761.538,00

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

Ticari Konum Düzeltme Oranı	Arka Sokak	Şehir İçi	Cadde / Meydan	Şehir Merkezi	Merkezi İş Alanı
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cephesiz	Arka Cephe	Sokak Cepheli	Cadde Cepheli	Köşe Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	10%	0%	-10%	-20%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Reklam Değeri Düşük	Reklam Değeri Sınırlı	Standart	Reklam Değeri Yüksek	Reklam Değeri Çok Yüksek
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	15%	0%	-15%	-20%
Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Çok Seyrek Yaya Geçişi	Sınırlı Yaya Geçişi	Yoğun Yaya Geçişi	Sürekli Yaya Geçişi	Sürekli ve Yoğun Yaya Geçişi
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	10%	0%	-10%	-20%
Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Otopark Bulunmuyor	Yetersiz	Açık Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	Tahsisli Otopark
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

DÜKKAN EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar	Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m ²)	-	120,00	60,00	22,00	65,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	76.000.000,00	46.000.000,00	17.000.000,00	49.500.000,00
	İstenen Zemin Kat Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	-	750.000,00	1.000.000,00	772.727,27	761.538,46
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-5%	-10%	-10%	-5%
Taşınmaz Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Ticari Konum Düzeltme Oranı	Cadde / Meydan	Benzer 0%	Çok İyi -10%	Benzer 0%	Benzer 0%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Bakımlı	İyi -10%	Kötü 10%	Kötü 10%	Benzer 0%
	Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Standart	İyi -15%	İyi -15%	İyi -15%	İyi -15%
	Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Yoğun Yaya Geçişi	Benzer 0%	İyi -10%	İyi -10%	İyi -10%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Kötü 5%	Kötü 5%	Kötü 5%	Kötü 5%
	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		562.500,00	700.000,00	618.181,82	571.153,85

ORTALAMA DÜKKAN SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m²)

612.000,00

(*) Yukarıda yer alan satılık dükkân emsalleri karşılaştırma tablosunda emsal taşınmazlar için hesaplanan zemin kat birim satış değerleri karşılaştırılmıştır. Bu doğrultuda konu tabloya istinaden değerlendirme konusu taşınmazın dükkân zemin kat birim satış değeri **612.000 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.2. Satılık Ofis Emsalleri

SATILIK OFİS ÖRNEKLERİ							
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Tip	Bulunduğu Kat	Brüt Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Fiyat (TL/m ²)
Emsal 1	* Emsal taşınmaz Sururi Mahallesi'nde konumlanmaktadır. * Binanın 4.normal katında yer almaktadır. * 1+0 tipindedir. * İç inşai özellikleri konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Vasıf Çınar Caddesi cephelelidir. *Balcı Han içerisinde yer almaktadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (536) 699 89 20	1+0	4	50,00 m ²	6.000.000 TL	120.000,00 TL
Emsal 2	* Emsal taşınmaz Mercan Mahallesi'nde konumlanmaktadır. * Binanın 4.normal katında yer almaktadır. * 1+0 tipindedir. * İç inşai özellikleri konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Fincancılar Sokak'a cephelelidir. * Şeref Han içerisinde yer almaktadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (555) 330 26 41	1+0	4	30,00 m ²	4.500.000, TL	150.000,00 TL
Emsal 3	* Emsal taşınmaz Hobyar Mahallesi'nde konumlanmaktadır. * Yaklaşık 70-75 yıllık binada konumlanmaktadır. * Binanın 5. Normal katında yer almaktadır. * Doğubank İş Hanı'nın içerisinde yer almaktadır. *İç inşai özellikleri konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (555) 767 91 65	1+0	5	15,00 m ²	2.170.000, TL	144.666,67 TL
Emsal 4	* Emsal taşınmaz Mercan Mahallesi'nde konumlanmaktadır. * Yaklaşık 50-55 yıllık binada konumlanmaktadır. * Binanın 2. Normal katında yer almaktadır. * 1+0 tipindedir. *İç inşai özellikleri konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (542) 352 42 44	1+0	1	25,00 m ²	3.800.000, TL	152.000,00 TL

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

Konum Düzeltme Oranı	Şehir Dışı Konumlu	Şehir İçi Konumlu	Şehir Merkezi Konumlu	Cadde/Meydan Konumlu	Merkezi İş Alanı Konumlu
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	15%	10%	0%	-10%	-15%

Bina Kalitesi Düzeltme Oranı	Eski	Tadilat Gerekli	Bakımlı	Tadilatlı	Yeni
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

Prestij Seviyesi Düzeltme Oranı	Eski İşhanı	Standart Ofis Binası	Kurumsal Plaza	A Sınıf	A+ Plaza
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cephesiz	Arka Cephe	Sokak Cepheli	Cadde Cepheli	Köşe Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	10%	0%	-10%	-20%

Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Otopark Bulunmuyor	Yetersiz	Açık Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	Tahsisli Otopark
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

OFİS EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar		Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m ²)	-	50,00	30,00	15,00	25,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	6.000.000,00	4.500.000,00	2.170.000,00	3.800.000,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	-	120.000,00	150.000,00	144.666,67	152.000,00
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-5%	-7%	-5%	-15%
Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Konum Düzeltme Oranı	Cadde / Meydan	Benzer	İyi	İyi	Kötü
			0%	-10%	-10%	10%
	Bina Kalitesi Düzeltme Oranı	Bakımlı	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
			5%	5%	5%	5%
	Prestij Seviyesi Düzeltme Oranı	Standart	Kötü	Çok Kötü	Kötü	Kötü
			5%	10%	5%	5%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Yoğun Yaya Geçişi	Benzer	Benzer	İyi	Benzer
			0%	0%	-10%	0%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Kötü	Kötü	Kötü	Benzer
			5%	5%	5%	0%
Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)			132.000,00	154.500,00	130.200,00	159.600,00

ORTALAMA OFİS SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m²)	144.000,00
--	-------------------

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazın 1. Normal katı ofis birim satış değeri **144.000,00 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.3. Kiralık Dükkân Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsaller	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Brüt Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)
Emsal 1	* Emsal taşınmaz Tahtakale Mahallesi'nde konumludur. *Yaklaşık 30-35 yıllık binada konumludur. * Zemin kat+2 normal kattan oluşmaktadır. * Kahveciler Sokak üzerinde yer almaktadır. * Zemin kat birim kira değeri 2.000 TL/m ² /ay olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 542 05 51	120,00 m ²	190.000,00 TL	1.583,33 TL
Emsal 2	* Emsal taşınmaz Süleymaniye Mahallesi'nde konumludur. *Siyavuşpaşa Sokak üzerinde yer almaktadır. * Zemin katta tek hacimden oluşmaktadır. * İç inşai özellikleri konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Deniz manzarası kabiliyetine sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 252 94 53	60,00 m ²	75.000,00 TL	1.250,00 TL
Emsal 3	* Emsal taşınmaz Hobyar Mahallesi'nde konumludur. * Aşir Efendi Caddesi üzerinde yer almaktadır. * İç inşai özellikleri konu taşınmazla benzerdir. * Zemin Kat+asma kattan oluşmaktadır. * Zemin kat birim kira değeri 1.940 TL/m ² /ay olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 443 27 46	310,00 m ²	550.000,00 TL	1.774,19 TL
Emsal 4	* Emsal taşınmaz Süleymaniye Mahallesi'nde konumludur. *Siyavuşpaşa Sokak üzerinde yer almaktadır. * Zemin katta tek hacimden oluşmaktadır. * İç inşai özellikleri konu taşınmazla benzerdir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 252 94 53	30,00 m ²	52.500,00 TL	1.750,00 TL

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

Ticari Konum Düzeltme Oranı	Arka Sokak	Şehir İçi	Cadde / Meydan	Şehir Merkezi	Merkezi İş Alanı
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cephesiz	Arka Cephe	Sokak Cepheli	Cadde Cepheli	Köşe Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Reklam Değeri Düşük	Reklam Değeri Sınırlı	Standart	Reklam Değeri Yüksek	Reklam Değeri Çok Yüksek
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	10%	0%	-10%	-20%
Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Çok Seyrek Yaya Geçişi	Sınırlı Yaya Geçişi	Sürekli Yaya Geçişi	Yoğun Yaya Geçişi	Sürekli ve Yoğun Yaya Geçişi
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Otopark Bulunmuyor	Yetersiz	Açık Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	Tahsisli Otopark
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

DÜKKAN EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar	Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m ²)	-	120,00	60,00	310,00	30,00
	İstenen Kira Fiyatı (TL/ay)	-	190.000,00	75.000,00	550.000,00	52.500,00
	*İstenen Zemin Kat Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	-	2.000,00	1.250,00	1.940,00	1.750,00
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-10%	-10%	-10%	-20%
Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Ticari Konum Düzeltme Oranı	Cadde / Meydan	Benzer	Çok Kötü	Benzer	Çok Kötü
			0%	10%	0%	10%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Bakımlı	Benzer	Benzer	İyi	Benzer
			0%	0%	-5%	0%
	Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Standart	İyi	Kötü	Benzer	Benzer
			-10%	10%	0%	0%
	Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Yoğun Yaya Geçişi	İyi	Benzer	İyi	Benzer
			-10%	0%	-10%	0%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)		1.400,00	1.375,00	1.455,00	1.575,00
	ORTALAMA DÜKKAN KİRA BİRİM FİYATI (TL/m ²)				1.450,00	

(*) Yukarıda yer alan kiralık dükkân emsalleri karşılaştırma tablosunda emsal taşınmazlar için hesaplanan zemin kat birim kira değerleri karşılaştırılmıştır. Bölgede benzer nitelikte kiralık dükkân emsalleri bulunmuş, değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup dükkân zemin kat birim kira değeri **1.450 TL/ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.4. Kiralık Ofis Emsalleri

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

KIRALIK OFİS ÖRNEKLERİ							
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Tip	Bulunduğu Kat	Brüt Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)
Emsal 1	* Emsal taşınmaz Mercan Mahallesi'nde konumludur. *İç inşai özellikleri konu taşınmazla benzerdir. * Taşınmazın 4. normal katında yer almaktadır. * 1+0 tipindedir. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (553) 376 73 76	1+0	4	690,00 m ²	263.000,00 TL	381,16 TL
Emsal 2	*Emsal taşınmaz Mercan Mahallesi'nde konumludur. *Fincancılar Sokak'a cephesi bulunmaktadır. *İç inşai özellikleri konu taşınmazla benzerdir. *Taşınmazın 1.normal katında yer almaktadır. * 2+1 tipindedir. * Mahmudiye Han içerisinde yer almaktadır. *Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 256 61 00	2+1	1	60,00 m ²	24.500,00 TL	408,33 TL
Emsal 3	*Emsal taşınmaz Mercan Mahallesi'nde konumludur. *İç inşai özellikleri konu taşınmazla benzerdir. *Taşınmazın 3.normal katında yer almaktadır. * 1+0 tipindedir. *Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (553) 376 73 76	1+0	3	50,00 m ²	20.000,00 TL	400,00 TL
Emsal 4	* Emsal taşınmaz Tahtakale Mahallesi'nde konumludur. *İç inşai özellikleri konu taşınmazla göre dezavantajlıdır. * Taşınmazın 2.normal katında yer almaktadır. * 4+0 tipindedir. *Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (530) 947 40 86	4+0	2	255,00 m ²	150.000,00 TL	588,24 TL

Konum Düzeltme Oranı	Şehir Dışı Konumlu	Şehir İçi Konumlu	Cadde/Meydan Konumlu	Şehir Merkezi Konumlu	Merkezi İş Alanı Konumlu
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Bina Kalitesi Düzeltme Oranı	Eski	Tadilat Gerekli	Bakımlı	Tadilatlı	Yeni
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Prestij Seviyesi Düzeltme Oranı	Eski İşhanı	Standart Ofis Binası	Kurumsal Plaza	A Sınıf	A+ Plaza
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cephesiz	Sokak Cepheli	Cadde Cepheli	Geniş Cadde / Bulvar Cepheli	Köşe Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Otopark Bulunmuyor	Yetersiz	Açık Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	Tahsisli Otopark
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

OFİS EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar		Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m²)	-	690,00	60,00	50,00	255,00
	İstenen Kira Fiyatı (TL/ay)	-	263.000,00	24.500,00	20.000,00	150.000,00
	İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/m²/ay)	-	381,16	408,33	400,00	588,24
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-15%	-15%	-15%	-18%
Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Konum Düzeltme Oranı	Cadde / Meydan	Benzer	Benzer	Kötü	Çok İyi
			0%	0%	5%	-10%
	Bina Kalitesi Düzeltme Oranı	Bakımlı	Benzer	Benzer	Benzer	Kötü
			0%	0%	0%	5%
	Prestij Seviyesi Düzeltme Oranı	Standart	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Yoğun Yaya Geçişi	Kötü	Çok İyi	Kötü	Çok İyi
			5%	-10%	5%	-10%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m²)			343,04	306,25	380,00	394,12
ORTALAMA OFİS KİRA BİRİM FİYATI (TL/m²/ay)			355,00			

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazın 1.normal kat ofis birim kira değeri **355,00 TL/ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

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

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelik ve kullanım özelliklerine sahip gayrimenkullere ilişkin satış ve kira emsalleri araştırılmış, elde edilen veriler emsal tablolarında sunulmuştur. Emsal analizleri kapsamında, katlar arası şerefiye farklılıkları, cephe özellikleri, görünürlük ve reklam kabiliyeti ile kullanım avantajları dikkate alınarak uyumlaştırma çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Buna göre; 1. bodrum kat alanları zemin kat birim değerinin %20'si (1/5), çatı katı alanları ise %10'u (1/10) esas alınarak indirgenmiştir. Ayrıca, 2. katın cephe ve reklam kabiliyetinin 1. kata göre daha sınırlı olması nedeniyle %1 oranında negatif yönlü uyumlaştırma yapılmıştır. Benzer şekilde 3. ve 4. katlar için de cephe görünürlüğü ve reklam kabiliyetindeki azalma dikkate alınarak %1 oranında negatif yönlü uyumlaştırma uygulanmıştır. Tüm bu analizler sonucunda katlar arası şerefiye farklılıkları ve piyasa koşulları birlikte değerlendirilerek taşınmaz için nihai birim değer takdir edilmiştir.

PAZAR DEĞERİ			
Kat	Kat Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Pazar Değeri (TL)
1. Bodrum Kat	130,00	122.500	15.950.000,00
Zemin Kat	208,00	612.000	127.300.000,00
1. Normal Kat	208,00	144.000	29.950.000,00
2. Normal Kat	208,00	142.000	29.550.000,00
3. Normal Kat	208,00	140.500	29.200.000,00
4. Normal Kat	208,00	140.000	29.100.000,00
Çatı Kat	65,00	61.000	3.950.000,00
GENEL TOPLAM	1.235,00		265.000.000,00

KİRA DEĞERİ					
Kat	Kat Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1. Bodrum Kat	130,00	287,00	37.310,00	37.500,00	450.000,00
Zemin Kat	208,00	1.450,00	301.600,00	301.500,00	3.618.000,00
1. Normal Kat	208,00	355,00	73.840,00	74.000,00	888.000,00
2. Normal Kat	208,00	351,00	73.008,00	73.000,00	876.000,00
3. Normal Kat	208,00	347,00	72.176,00	72.000,00	864.000,00
4. Normal Kat	208,00	347,00	72.176,00	72.000,00	864.000,00
Çatı Kat	65,00	153,00	9.945,00	10.000,00	120.000,00
GENEL TOPLAM	1.235,00		640.055,00	640.000,00	7.680.000,00

5.3. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi)

Direkt 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 Kapitalizasyon Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları ve analizler sonucunda; değerlendirme konusu ana taşınmazın zemin katı için birim kira değeri 1.450 TL/ay/m² olarak takdir edilmiştir.

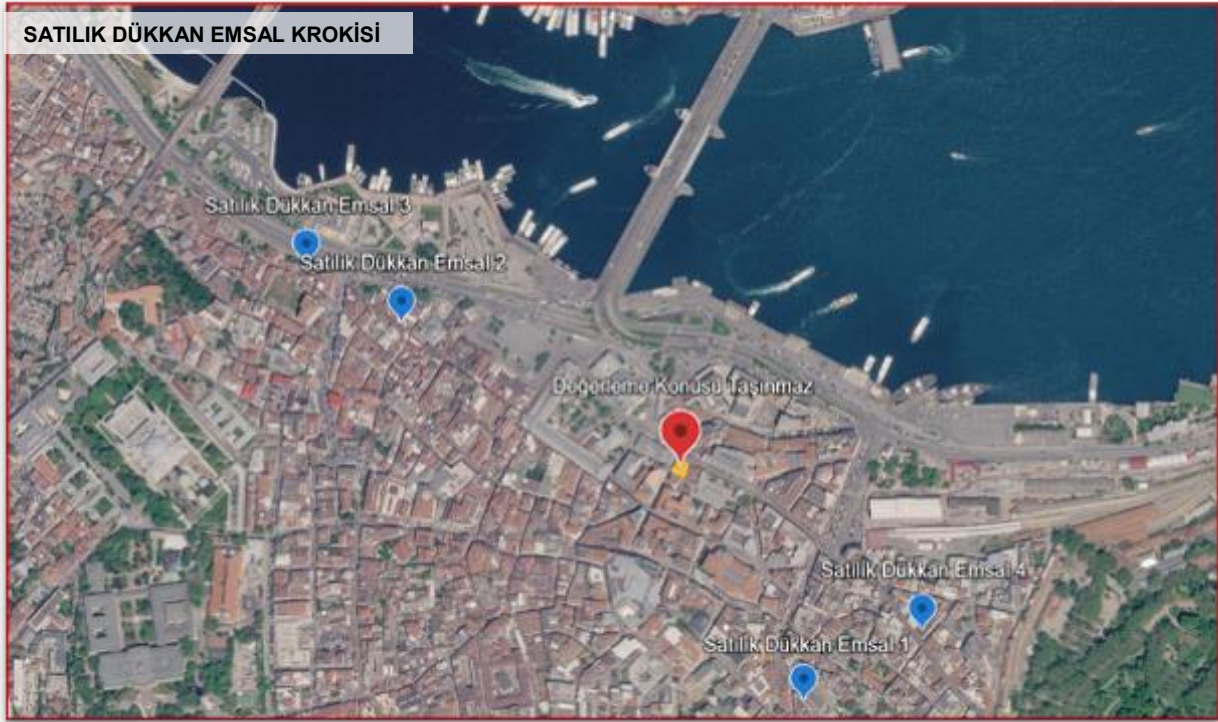
Ofis katları için ise 355,00 TL/m²/Ay birim kira değeri esas alınmış olup, 1. normal kattan itibaren kat yükseldikçe cephe ve vitrin etkisinin azalması dikkate alınarak düzeltme uygulanmıştır.

Ayrıca, bölgede yer alan emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler ve piyasa verileri doğrultusunda; ticari hareketliliğin yüksek olduğu bu lokasyonda benzer nitelikli dükkân ve ofislerin geri dönüş sürelerinin

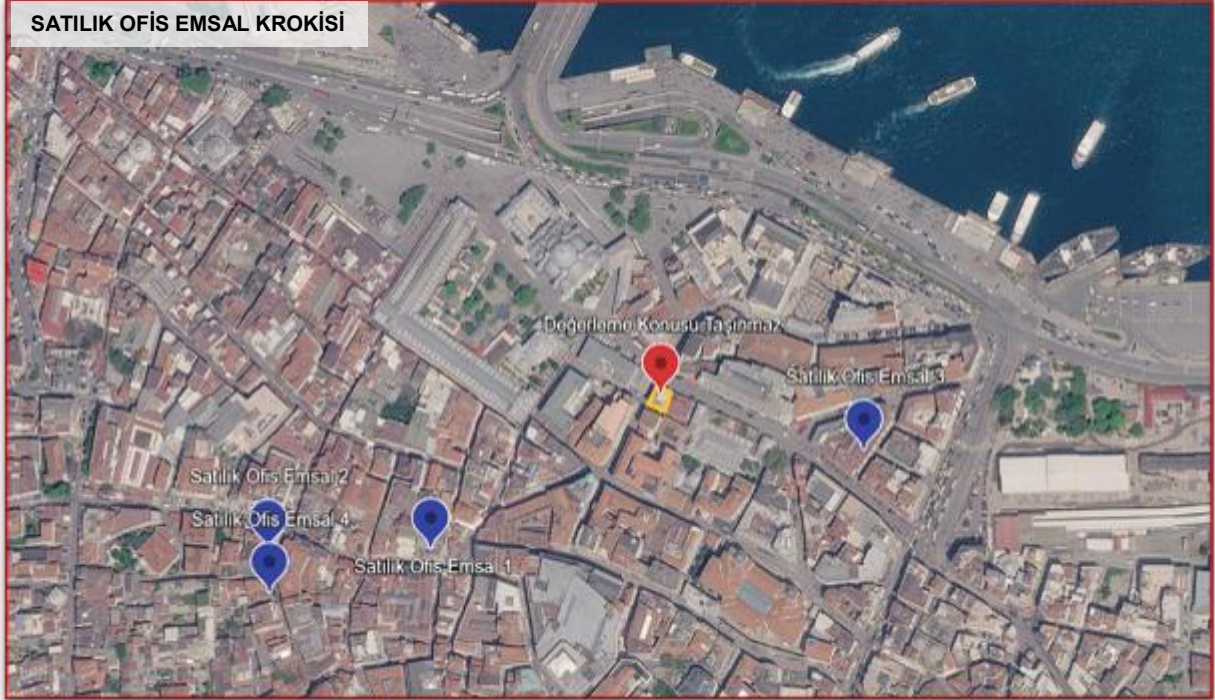
30–35 yıl aralığında olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmaz için **%3,25 kapitalizasyon oranı** uygun görülerek hesaplamalarda esas alınmıştır.

Kat	Kat Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapt. Oranı (%)	Net Bugünkü Değer (TL)
1. Bodrum Kat	130,00	287,00	37.500,00	450.000,00	3,25%	13.800.000,00
Zemin Kat	208,00	1.450,00	301.500,00	3.618.000,00	3,25%	111.300.000,00
1. Normal Kat	208,00	355,00	74.000,00	888.000,00	3,25%	27.300.000,00
2. Normal Kat	208,00	351,00	73.000,00	876.000,00	3,25%	27.000.000,00
3. Normal Kat	208,00	347,00	72.000,00	864.000,00	3,25%	26.600.000,00
4. Normal Kat	208,00	347,00	72.000,00	864.000,00	3,25%	26.600.000,00
Çatı Kat	65,00	153,00	10.000,00	120.000,00	3,25%	3.700.000,00
Toplam	1.235,00		640.000,00	7.680.000,00		236.300.000,00

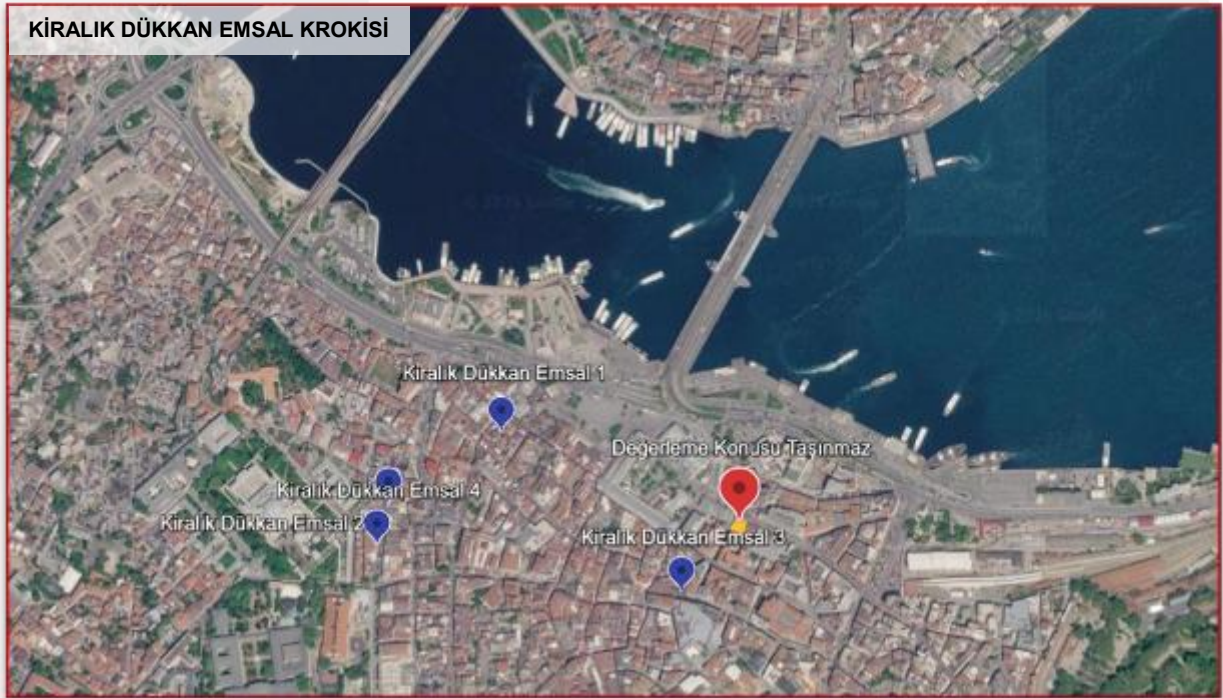
5.3.2. Emsal Krokisi



**Satılık Dükkan Emsal Krokisi*

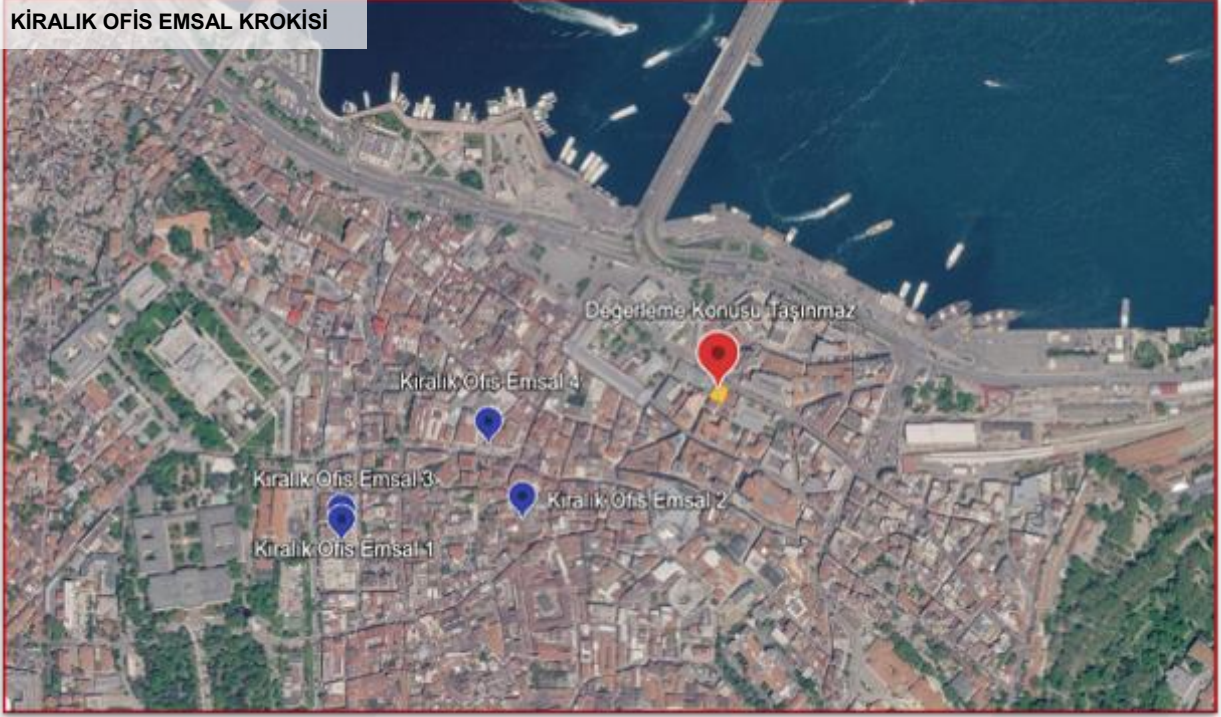


**Satılık Ofis Emsal Krokisi*



**Kiralık Dükkan Emsal Krokisi*

KİRALIK OFİS EMSAL KROKİSİ



**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)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1. Bodrum Kat	130,00	287,00	37.310,00	37.500,00	450.000,00
Zemin Kat	208,00	1.450,00	301.600,00	301.500,00	3.618.000,00
1. Normal Kat	208,00	355,00	73.840,00	74.000,00	888.000,00
2. Normal Kat	208,00	351,00	73.008,00	73.000,00	876.000,00
3. Normal Kat	208,00	347,00	72.176,00	72.000,00	864.000,00
4. Normal Kat	208,00	347,00	72.176,00	72.000,00	864.000,00
Çatı Kat	65,00	153,00	9.945,00	10.000,00	120.000,00
GENEL TOPLAM	1.235,00		640.055,00	640.000,00	7.680.000,00

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

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

5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul ana taşınmaz niteliğinde olup müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

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

Değerleme çalışmasında, değerlendirme konusu gayrimenkulün niteliği, mevcut kullanım şekli, piyasa koşulları ve gelir üretme potansiyeli dikkate alınarak **Pazar Yaklaşımı** ve **Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi)** birlikte değerlendirilmiştir.

Yapılan analizler sonucunda, değerlendirme konusu taşınmaz, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Bu doğrultuda sonuç değeri olarak **Pazar yaklaşımıyla** hesaplanan pazar değeri kabul edilmiş, **Gelir Yaklaşımı** sonuçları ise nihai değeri destekleyici ve kontrol edici nitelikte değerlendirilmiştir.

Kat	Pazar Yaklaşımına Göre Değer (TL)	Gelir Yaklaşımına (Kapitalizasyon Yöntemi) Göre Değer (TL)
1. Bodrum Kat	15.950.000,00	13.800.000,00
Zemin Kat	127.300.000,00	111.300.000,00
1. Normal Kat	29.950.000,00	27.300.000,00
2. Normal Kat	29.550.000,00	27.000.000,00
3. Normal Kat	29.200.000,00	26.600.000,00
4. Normal Kat	29.100.000,00	26.600.000,00
Çatı Kat	3.950.000,00	3.700.000,00
GENEL TOPLAM	265.000.000,00	236.300.000,00

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz devrini olumsuz etkileyen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu ana taşınmaz "Kargir Banka Hizmet Binası" vasıflı olup arsa ve arazi kullanımı mevcut değildir.

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

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

6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup;

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” belirtilmiş olup değerleme konusu 418 ada 2 parsel “BİNA” nitelikli olarak GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı,
- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin b) bendinde belirtildiği üzere “(Değişik: RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” Denilmekte olup, konu taşınmazın yasal belgelerinin olduğu anlaşıldığı üzere GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı,
- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” İbaresini yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada 2 parsel üzerinde konumlu "Kagir Banka Hizmet Binası" nitelikli gayrimenkuldür. İşbu değerleme çalışmasında, taşınmazın pazar değerine ulaşılabilmesi amacıyla Pazar Yaklaşımı ile Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon) Yöntemi kullanılmış olup pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

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 doğrultusunda Pazar yaklaşımı ile bulunan değer dikkate alınmıştır.

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ve Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi) kullanılmış olup, gelir yaklaşımı destekleyici nitelikte değerlendirilmiş, nihai değer **Pazar Yaklaşımı** esas alınarak belirlenmiştir.

FATİH BİNASI	KDV Hariç Toplam Satış Değeri (TL)	265.000.000,00
	İki Yüz Altmış Beş Milyon Türk Lirası	
	KDV Dahil Toplam Satış Değeri (TL)	318.000.000,00
	Üç Yüz On Sekiz Milyon Türk Lirası	
	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	640.000,00
	Altı Yüz Kırk Bin Türk Lirası	
	KDV Hariç Toplam Sigortaya Esas Değeri (TLAy)	25.996.750,00
	Yirmi Beş Milyon Dokuz Yüz Doksan Altı Bin Yedi Yüz Elli Türk Lirası	

1,00 \$ = 49,0748	1,00 € = 55,6937
KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (\$)	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (€)
5.399.920	4.758.168

(*) 29.09.2026 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
Sorumlu 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.