

A R G E

20^{YIL}

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

HALK GYO-2026-26

30.09.2026

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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



**İstanbul İli,
Bakırköy İlçesi,
Zeytinlik Mahallesi,
101 ada 29 parsel
BAKIRKÖY BİNASI**

Bu belge SELÇUK
AVLAR tarafından
01.10.2026 16:52
tarihinde
imzalanmıştır.

Bu belge AHMET
MERMERKAYA
tarafından
01.10.2026 16:52
tarihinde
imzalanmıştır.

Bu belge YILMAZ
KÜRKÇÜ
tarafından
01.10.2026 16:53
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
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	9
3.2.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu	9
3.3.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.4.	Tapu Kayıtları	11
3.5.	Takyidat Bilgileri	11
3.6.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	12
3.7.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
3.8.	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
3.9.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	12
3.10.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	13
3.11.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	13
3.12.	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
3.13.	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
3.14.	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
3.15.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	15
4.1.1.	İstanbul	15
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	15
4.1.3.	Bakırköy İlçesi.....	15
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	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	22
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.....	22

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.....	22
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri	24
5.1.1. Maliyet Yaklaşımı	24
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)	24
5.1.3. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyonu Yöntemi).....	25
5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	25
5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma).....	25
5.2.1. Satılık Dükkan Emsalleri.....	26
5.2.2. Satılık Ofis Emsalleri	27
5.2.3. Kiralık Dükkan Emsalleri.....	29
5.2.4. Kiralık Ofis Emsalleri	30
5.2.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	32
5.3. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi).....	33
5.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç.....	33
5.4. Emsal Krokisi	34
5.5. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	36
5.6. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	36
5.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	36
5.8. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	36
5.9. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	36
5.10. 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 Birbiriyle 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
7.4. Ekler.....	

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Başlangıç / Bitiş Tarihi	23.09.2026 / 29.09.2026						
Rapor Tarihi	30.09.2026						
Rapor No	HALKGYO-2026-26						
Raporun Türü	İş bu rapor Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada 29 parsel üzerinde yer alan "Sekiz Katlı Kargir 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 değerleme 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.						
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde 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): 412.500.000,00.-TL</td> <td>Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 455.050.000,00.-TL</td> </tr> <tr> <td>Sözleşme Tarihi / No: 25.02.2026 / S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-1 Rapor Tarihi: 31.03.2026</td> <td>Sözleşme Tarihi / No: 25.02.2026 / S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-13 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): 412.500.000,00.-TL	Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 455.050.000,00.-TL	Sözleşme Tarihi / No: 25.02.2026 / S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-1 Rapor Tarihi: 31.03.2026	Sözleşme Tarihi / No: 25.02.2026 / S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-13 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): 412.500.000,00.-TL	Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 455.050.000,00.-TL						
Sözleşme Tarihi / No: 25.02.2026 / S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-1 Rapor Tarihi: 31.03.2026	Sözleşme Tarihi / No: 25.02.2026 / S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-13 Rapor Tarihi: 30.06.2026						

Taşınmazın 30.09.2026 Tarihli Özet Değerleri

BAKIRKÖY BİNASI	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (TL)	479.780.000,00
	Dört Yüz Yetmiş Dokuz Milyon Yedi Yüz Seksen Bin Türk Lirası	
	KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (TL)	575.736.000,00
	Beş Yüz Yetmiş Beş Milyon Yedi Yüz Otuz Altı Bin Türk Lirası	
	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	1.301.000,00
	Bir Milyon Üç Yüz Bir Bin Türk Lirası	
	KDV Dahil Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)	34.437.800,00
	Otuz Dört Milyon Dört Yüz Otuz Yedi Bin Sekiz 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 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 değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 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

Müşteri tarafından değerleme çalışmasının kapsamına ilişkin herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu; İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada 29 parsel mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait olan “Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası” nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden pazar değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.2. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada 29 parsel üzerinde konumlu, tapuda “Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası” vasfı ile kayıtlı ana gayrimenkuldür.

Taşınmazın yer aldığı bölge; Bakırköy ilçe merkezi içerisinde, ticari akslara yakın konumda olup, konut ve ticaret fonksiyonlarının birlikte gelişim gösterdiği, yapılaşma yoğunluğu yüksek, altyapısı tamamlanmış ve belediye hizmetlerinden tam anlamıyla faydalanan yerleşik bir yerleşim alanıdır.

Bölgenin önemli ulaşım akslarından biri olan İstasyon Caddesi’ne cepheli konumda bulunan taşınmaz; Bakırköy’ün ana ulaşım ağına doğrudan bağlantı imkânına sahip olup, D-100 (E-5) Karayolu ve TEM Otoyolu gibi ana arterlere erişim açısından avantajlı bir konumdadır. Ayrıca toplu taşıma olanaklarının gelişmiş olması, taşınmazın ulaşılabilirliğini artırmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; Bakırköy Meydanı, Capacity Alışveriş ve Yaşam Merkezi, Carousel AVM, Bakırköy Adliyesi, Bakırköy Sahil ve Marmaray Bakırköy İstasyonu gibi bölgesel ölçekte önem arz eden kamu, ticaret ve ulaşım odakları yer almaktadır. Bölge sosyal donatı alanları, finans kuruluşları, eğitim ve sağlık tesisleri ile perakende ticaret birimleri açısından gelişmiş olup, yaya sirkülasyonu ve ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir lokasyon niteliğindedir.



3.3. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul; 213,70 m² yüzölçümlü, topoğrafik olarak düz eğimli bir arsa üzerinde, bitişik nizam yapı düzeninde inşa edilmiştir. Ana taşınmaz; 2 bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır.

Yerinde yapılan incelemeler ve mimari proje doğrultusunda;

- **2. Bodrum Kat:** Arşiv, sığınak, kalorifer dairesi ve su deposu,
- **1. Bodrum Kat:** Çelik kiralık kasa bölümü, arşiv, sistem odası, WC ve mescit,
- **Zemin Kat:** Bina girişi, vezne alanı, hol ve müşteri hizmet alanları,
- **1. Normal Kat:** İdari ve yönetim birimleri,
- **2., 3., 4. ve 5. Normal Katlar:** Bölge müdürlüğüne ait idari ve yönetim birimleri,
- **5. Normal kata ilave olarak:** Sistem odası, mutfak, WC ve arşiv alanlarından oluşmaktadır.

Ana gayrimenkulün kat alanları incelendiğinde; 2. bodrum kat 212,00 m², 1. bodrum kat 212,00 m², zemin kat 212,00 m² ve normal katlar yaklaşık 200 m² olmak üzere toplamda yaklaşık **1.636 m² kapalı alana** sahip olduğu hesaplanmıştır.

Taşınmaz, Fahri Korutürk Caddesi'ne cepheli olup bina girişi zemin kat seviyesinden cadde cephesinden sağlanmaktadır. Yapı bünyesinde 1 adet asansör mevcut olup, güvenlik sistemleri, yangın alarm sistemi, yangın söndürme ekipmanları ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

Binanın dış cephesi reflekte camlı alüminyum kompozit kaplama olup, iç mekânlarda zeminler granit kaplama ve ofis hacimlerinde laminant parke döşeme kullanılmıştır. Tavanlar spot aydınlatmalı asma tavan sistemine sahiptir. Servis alanları ile diğer bölümler alüminyum doğrama cam kapılar ile ayrılmış olup, katlar arası bağlantıyı sağlayan merdivenler granit kaplama, korkuluklar ise alüminyum doğramadır. Taşınmazda doğalgaz yakıtlı merkezi ısıtma ve soğutma sistemi mevcuttur.

Konu taşınmaza ulaşım; Bakırköy İlçesi'nin ana ulaşım akslarından olan D-100 (E-5) Karayolu üzerinden sağlanmakta olup, Bakırköy-İncirli çıkışı kullanılarak yan yola bağlantı kurulmaktadır. Devamında İncirli Caddesi ve Ekinciler Caddesi aksları takip edilerek Bakırköy Meydanı'na ulaşılmakta, buradan Zeytinlik Mahallesi yönüne ilerlenerek taşınmazın bulunduğu sokağa erişim sağlanmaktadır.

Değerleme konusu 101 ada 29 parsel; belirtilen ulaşım aksı doğrultusunda yolun sağ cephesinde, ana arterlere yakın ve kolay erişilebilir bir konumda yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde ticari kullanım yoğunluğu yüksek olup; banka şubeleri, mağazalar ve çeşitli hizmet birimleri bulunmaktadır. Ayrıca Marmaray Bakırköy İstasyonu ve sahil aksına olan yakınlığı, taşınmazın ulaşım avantajını artıran önemli unsurlar arasında yer almaktadır.

2.Bodrum Kat: Mimari projesine göre 2.bodrum kat 212,00 m² alana sahip; santral kalorifer yakıt deposu, su deposu, arşiv, sığınak alanları bulunmaktadır. Mahallinde kat 'Halk Bankası Ataköy Şubesi'ne hizmet vermektedir.

1.Bodrum Kat: Mimari projesine göre 1.bodrum kat 212,00 m² alana sahip; çelik kiralık kasa, arşiv, sistem odası, wc, mescit alanları bulunmaktadır. Mahallinde kat 'Halk Bankası Ataköy Şubesi'ne hizmet vermektedir.

Zemin Kat: Mimari projesine göre zemin kat 212,00 m² alana sahip; vezne, hol, müşteri servis alanları ve bina girişi bulunmaktadır. Mahallinde kat 'Halk Bankası Ataköy Şubesi'ne hizmet vermektedir.

1.Normal Kat: Mimari projesine göre 1.normal kat 200,00 m² alana sahip; idari ve yönetim biriminden oluşmaktadır. Mahallinde kat 'Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.

2.Normal Kat: Mimari projesine göre 2.normal kat 200,00 m² alana sahip; idari ve yönetim biriminden oluşmaktadır. Mahallinde kat 'Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.

3.Normal Kat: Mimari projesine göre 3.normal kat 200,00 m² alana sahip; idari ve yönetim biriminden oluşmaktadır. Mahallinde kat 'Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.

4.Normal Kat: Mimari projesine göre 4.normal kat 200,00 m² alana sahip; idari ve yönetim biriminden oluşmaktadır. Mahallinde kat 'Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.

5.Normal Kat: Mimari projesine göre 5.normal kat 200,00 m² alana sahip; Bölge müdürlüğüne ait idari ve yönetim birimleri, sistem odası, mutfak, wc, arşiv birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat 'Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.

3.4. Tapu Kayıtları

İli	İstanbul	Blok No	-
İlçesi	Bakırköy	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	Zeytinlik	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	-
Mevki	İstasyon Caddesi	Cilt No	8
Niteliği	Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası	Sahife No	741
Pafta	-	Edinme Tarihi	28.10.2010
Ada	101	Edinme Yevmiye No	10561
Parsel	29	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	213,70 M ²		
Malik	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

3.5. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ait Web Tapu sistemi üzerinden 11.08.2026 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.

Bakırköy Belediyesi nezdinde yapılan inceleme ve araştırmalar sonucunda; değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkule ilişkin olarak 15.06.1987 tarih ve 86/5724 ile 87/2453 no'lu onaylı mimari proje ile birlikte, 21.11.1990 tarih ve 90/4717 no'lu **Yapı Kullanma İzin Belgesi** bulunduğu tespit edilmiştir.

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

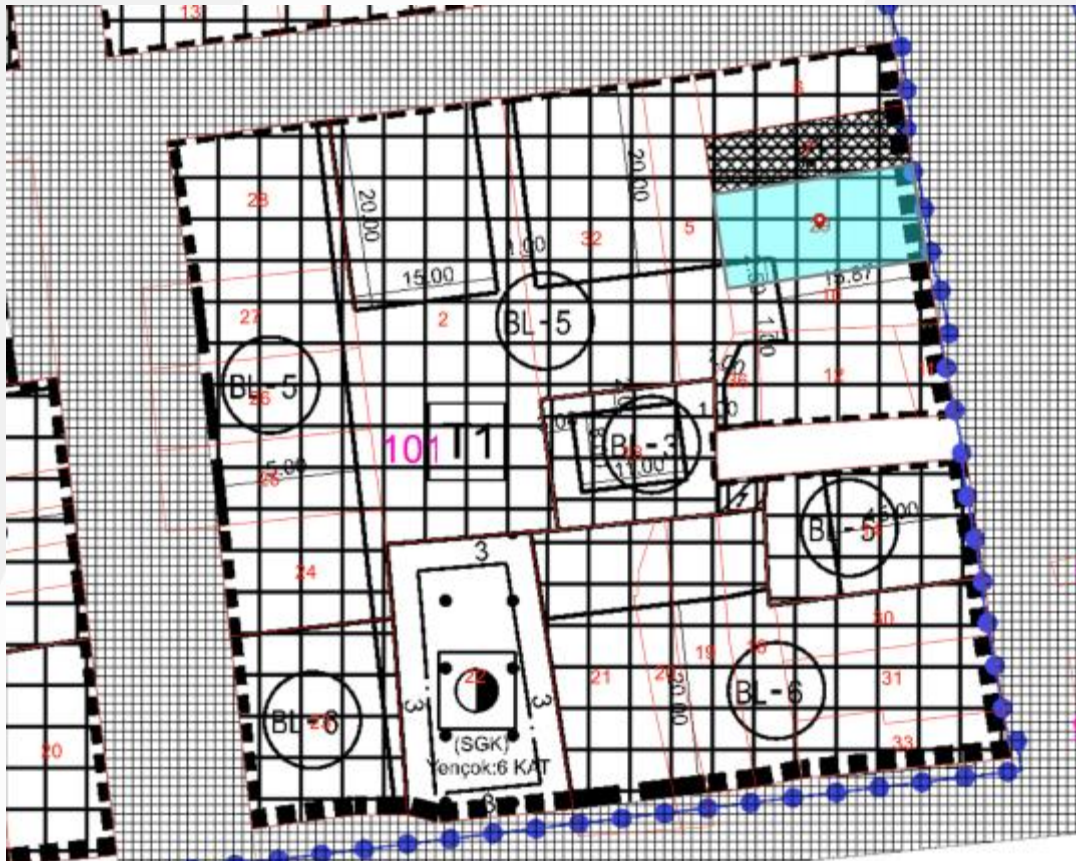
Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.8. 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.

3.9. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre 101 ada 29 parsel, 15.03.2025 / 16.09.2025 tasdik tarihli 1/1.000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzey Ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "T1 Ticaret Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, bitişik nizam, 5 kat ve Hmax: 15.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.



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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

3.11. 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.

3.12. 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 taşınmazın mimari projeleri onaylanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

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

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

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

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

3.15. 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.

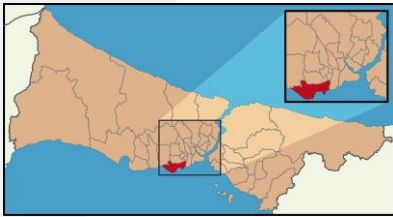
İstanbul, Türkiye'nin en büyük ve en kalabalık şehri olmaktadır. Hem Asya hem Avrupa kıtasında yer almakta ve iki kıta arasında köprü görevi görmektedir. Tarih boyunca Bizans, Roma ve Osmanlı İmparatorluklarına başkentlik yapmıştır. Şehir, tarihi yapıları, camileri, sarayları ve köprüleriyle ün kazanmaktadır. 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. 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.

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

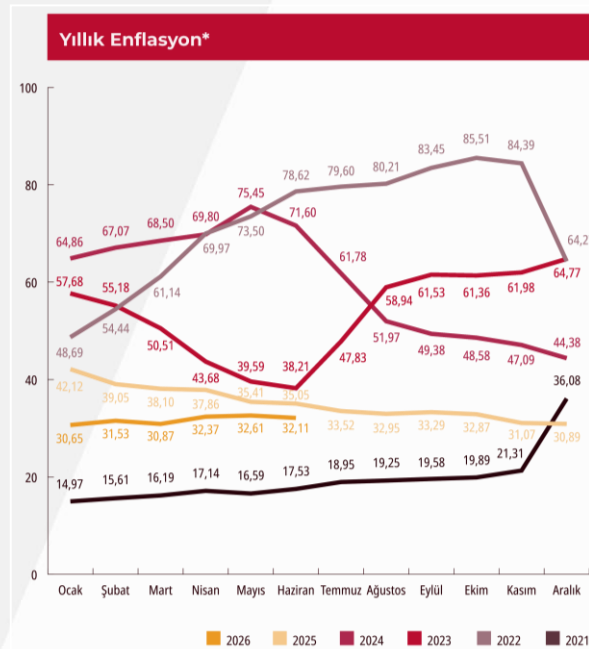
Küresel ekonomide 2026 yılının ikinci çeyreğinde Şubat ayı sonunda ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın önemli etkileri hissedildi. Hürmüz Boğazı'nın kapalı kalması ve üretimde görülen sert düşüşlerle birlikte tarihin en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında hızlı yükseliş

görüldürken, 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



Kaynak: TÜİK

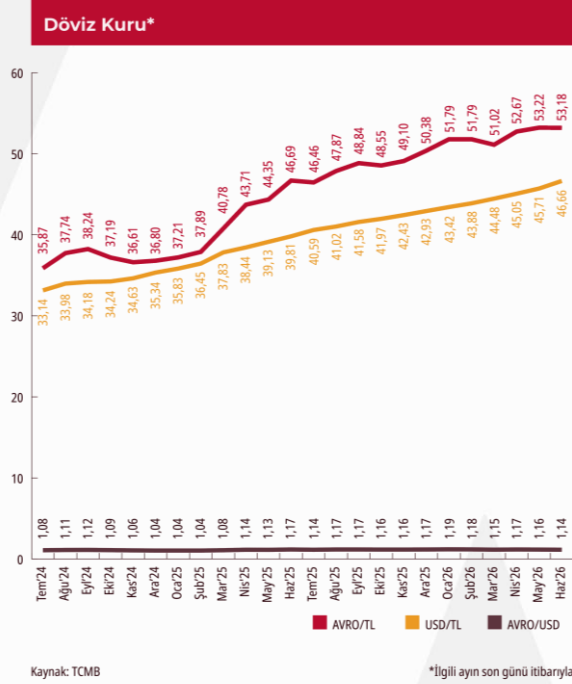
*Bir önceki aya göre değişim

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.



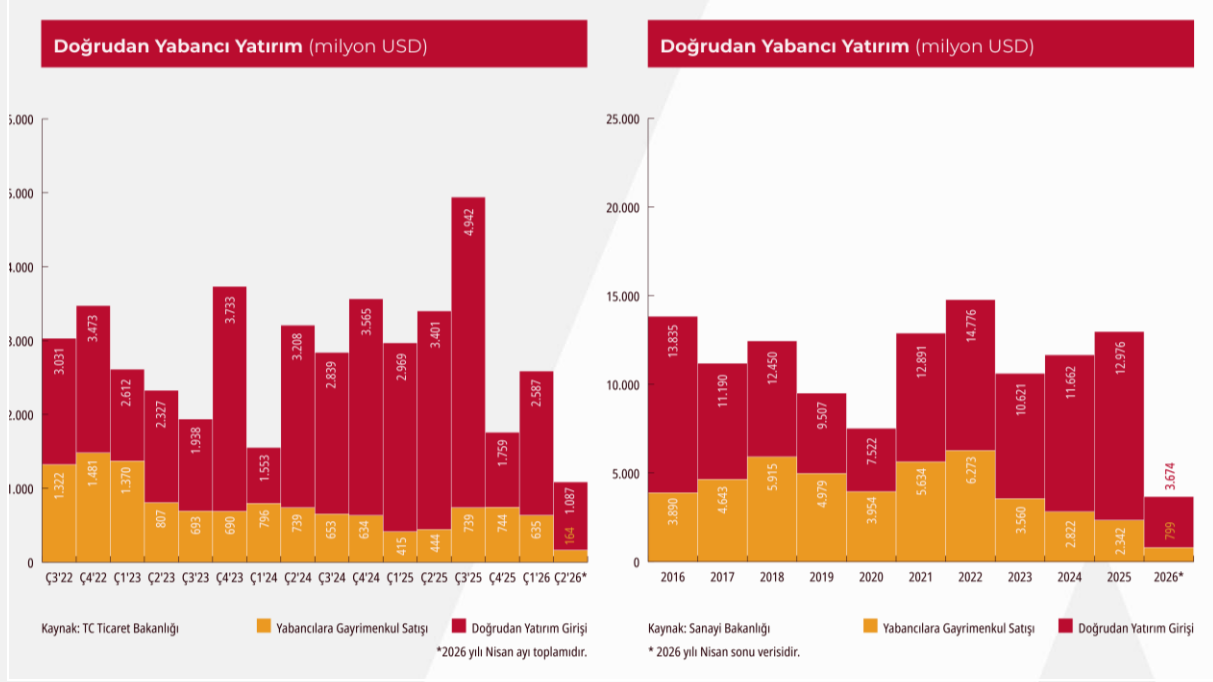
Ana eğilim göstergeleri 2026 ikinci çeyrekte enflasyon görünümündeki bozulmaya işaret ediyor. 2026 Mart ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs aylarında yükseliş kaydettikten sonra Haziran ayında hafif gerileyerek %32,1 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, 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						
	Külfçe 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.



KONUT SEKTÖRÜ GENEL DEĞERLENDİRMESİ

2026 yılının ilk yarısında konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre -%3,1 oranında gerileyerek 699.516 adet olmuştur. Konut satışlarının toplam gayrimenkul satışları içerisindeki payında ise artış gözlemlenmektedir. 2026 yılının ilk altı ayında 1.268.950 adet gayrimenkul satılırken, konutun toplam satışlar içerisindeki payı son 6 yılın en yüksek seviyesine ulaşarak %55 olmuştur.

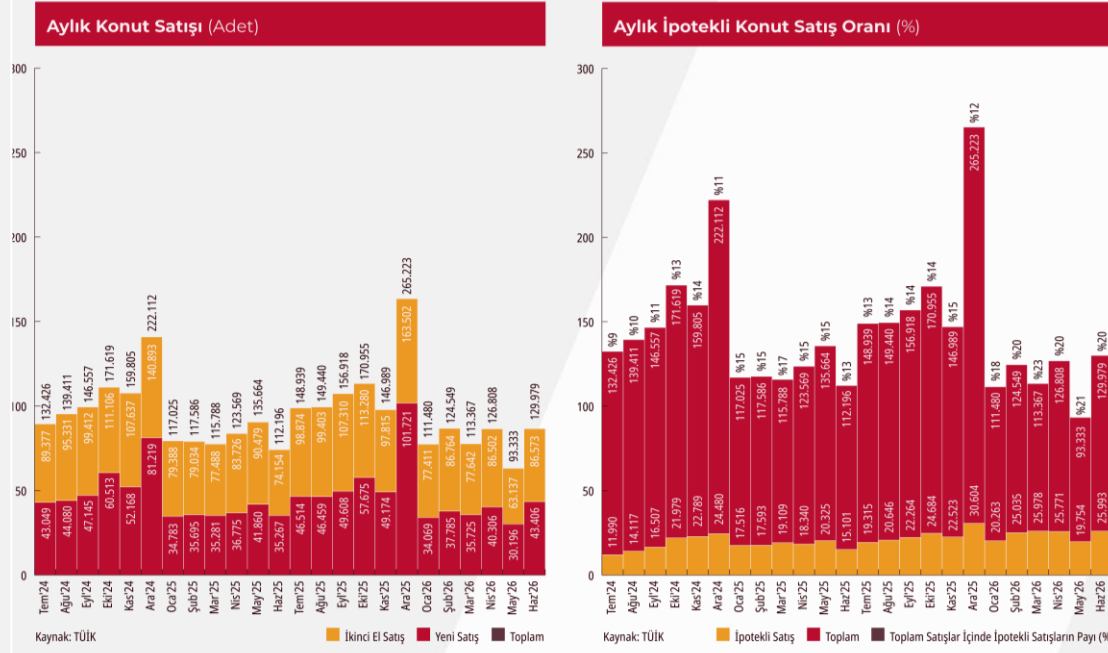
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç'1'23	Ç'2'23	Ç'3'23	Ç'4'23	2023 Toplam	Ç'1'24	Ç'2'24	Ç'3'24	Ç'4'24	2024 Toplam	Ç'1'25	Ç'2'25	Ç'3'25	Ç'4'25	2025 Toplam	Ç'1'26	Ç'2'26
Yeni Satış	91.009	109.568	111.662	130.245	442.484	96.207	93.219	134.274	193.900	517.600	105.759	113.902	142.581	208.570	570.812	107.579	113.908
İkinci El Satış	207.636	206.444	248.330	225.241	887.651	199.497	188.907	284.120	359.636	1.032.160	244.640	257.527	312.716	374.597	1.189.480	241.817	236.212
Toplam Satış	298.645	316.012	359.992	355.486	1.330.135	295.704	282.126	418.394	553.536	1.549.760	350.399	371.429	455.297	583.167	1.760.292	349.396	350.120
İpotekli Satış	62.220	68.348	41.879	18.393	190.840	29.313	25.460	42.614	69.248	166.635	54.218	53.766	62.225	77.811	248.020	71.276	71.518

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2026 yılının ilk yarısında ilk satışlarda yıllık bazda %0,83 artış, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda -%4,8 oranında bir gerileme görülmüştür. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %31,7'ye yükselmiş ve bir önceki yılın aynı dönemindeki %30,4 seviyesinin üzerine çıkmıştır. Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre ise yılın ilk 6 ayında 142.794 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %32,2 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise bir önceki yılın aynı döneminde %15,0 iken 2026 yılında %20,4'e ulaşmıştır. İlk 5 aylık dönemde geçen yıla kıyasla konut kredisi faiz oranlarındaki yaklaşık 4 puanlık gerilemenin, ipotekli satışların artışında etkili olduğu söylenebilir. Diğer satışlarda ise 2026 yılının ilk 6 ayında, geçen yılın aynı dönemine göre -%9,3 oranında bir gerilemeyle 556.722 adet satış gerçekleştirilmiştir.



Yabancılar yapılan satışlarda da yılın ilk yarısında 9.083 adet satışla geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre -%9,2 oranında gerileme kaydedilmiştir. Bununla birlikte yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı döneminde %1,4 iken 2026 yılının ilk yarısında bu oran %1,3'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 1.551 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 4.054 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 2.769 adetle Antalya ikinci sırayı, 605 adetle Mersin ise üçüncü sırayı almıştır. Konut fiyat artış oranı Haziran 2026 itibarıyla yıl içerisindeki en düşük seviyesine gerileyerek %24,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda yıllık değişim 2024 yılının Şubat ayı itibarıyla bir ay (Kasım 2025) haricinde reel bazda gerileme kaydetmektedir. 2026 yılının başında reel değişim -%2,3 oranında iken Haziran 2026 itibarıyla reel değişim -%5,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında aynı dönem itibarıyla yıllık değişim %26,9 iken reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%4,0 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde ortalama konut birim fiyatı 51.886 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilde ise İstanbul'da 87.301 TL/m², İzmir'de 56.482 TL/m², Ankara'da 47.276 TL/m² olarak kaydedilmiştir.

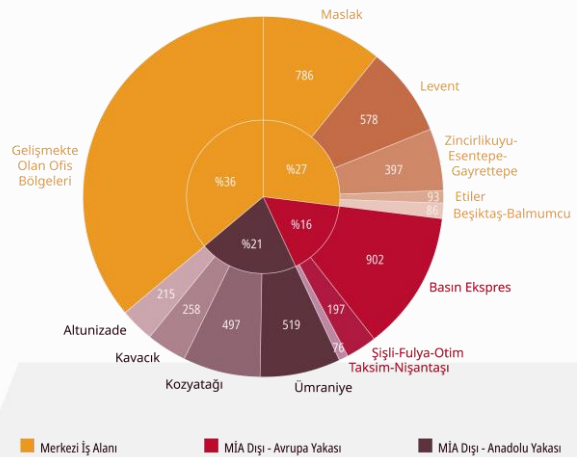
TİCARİ GAYRİMENKUL GENEL DEĞERLENDİRMESİ

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

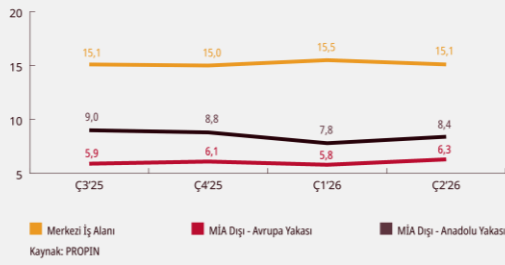
Kiralama işlemleri ağırlıklı olarak A sınıfı ofislerde gerçekleşirken, küçük ve orta ölçekli kullanıcıların hareketliliği ile şirket birleşmeleri sonrasında ofislerin tek merkezde toplanmasına yönelik kararlar pazarın temel dinamiklerini oluşturdu.

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

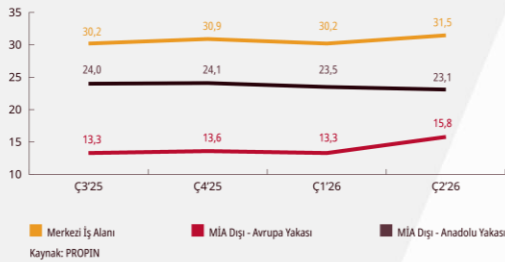
Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı (000 m²)



A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları Değişimi (%)



A Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi (USD m²/ay)



A Sınıfı En Yüksek Kira (USD)

Levent	55,0
Etiler	32,0
Maslak	36,2
ZEG	50,0
Beşiktaş Balmumcu	37,3
Taksim-Nişantaşı	35,0
SFO	29,3
Basın Ekspres	22,2
Kozyatağı	43,3
Altunizade	30,0
Kavacık	17,0
Ümraniye	25,7

Kaynak: PROPIN

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.

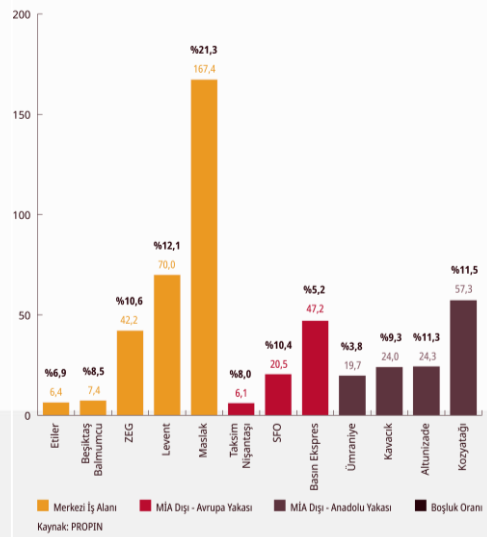
Arz tarafında önemli bir değişim yaşanmazken, yeni nitelikli ofis üretiminin sınırlı kalması alternatif çözüm arayışlarını gündeme taşıdı. Bu çerçevede, alışveriş merkezi, otel veya farklı fonksiyonlarla geliştirilmiş yapıların nitelikli ofislere dönüştürülmesine yönelik projeler, yeni ofis arzının sınırlı 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.

Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları (000 m²)



4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- D-100 Karayoluna yakın konumlu olması
- Marmaray Bakırköy İstasyonu'na yakın konumlu olması
- Altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması
- Ticari potansiyelinin yüksek olması

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Konumu sebebiyle otopark sorunu olması

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul; 213,70 m² yüzölçümlü arsa üzerinde bitişik nizam yapı düzeninde inşa edilmiş olup, 2 bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kat olmak üzere toplam 8 katlıdır.

Mimari projesi ve mahallinde yapılan incelemelere göre; 2. bodrum katta arşiv, sığınak, kalorifer dairesi ve su deposu; 1. bodrum katta çelik kiralık kasa, arşiv, sistem odası, WC ve mescit; zemin katta bina girişi, vezne, hol ve müşteri hizmet alanları; 1. normal katta idari ve yönetim birimleri; 2., 3., 4. ve 5. normal katlarda ise ağırlıklı olarak bölge müdürlüğüne ait idari ve yönetim birimleri yer almakta olup, 5. normal katta ayrıca sistem odası, mutfak, WC ve arşiv hacimleri bulunmaktadır.

Kat alanları incelendiğinde; bodrum katların ve zemin katın yaklaşık 212,00 m², normal katların ise yaklaşık 200,00 m² büyüklüğünde olduğu, bu kapsamda ana gayrimenkulün toplam kapalı alanının yaklaşık **1.636 m²** olduğu hesaplanmıştır.

Taşınmaz, Fahri Korutürk Caddesi'ne cepheli olup bina girişi zemin kat seviyesinden cadde üzerinden sağlanmaktadır. Yapı bünyesinde 1 adet asansör bulunmakta olup, yangın alarm sistemi, yangın söndürme ekipmanları, yangın merdiveni ve güvenlik sistemleri mevcuttur.

Yapının dış cephesi alüminyum kompozit kaplama ve reflekte cam ile kaplı olup, genel mimari ve fiziki durumu itibarıyla nitelikli bir ofis/banka binası karakteri göstermektedir. İç mekânlarda zeminler genel olarak granit ve fayans kaplama, ofis alanlarında laminant parke; duvarlar saten boyalı, tavanlar ise spot aydınlatmalı asma tavan şeklindedir. Katlar arası sirkülasyon granit kaplı merdivenler ve asansör ile sağlanmakta olup, merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Isıtma ve soğutma sistemi doğalgaz yakıtlı merkezi sistem olarak tesis edilmiştir.

Bina içerisinde banka şubesi ve bölge müdürlüğü kullanımlarına yönelik fonksiyonel ayırım yapılmış olup, zemin kat ve bodrum katlar banka şubesi kullanımına, üst katlar ise bölge müdürlüğü ofis kullanımına hizmet vermektedir. Girişler kullanım amacına göre ayrı düzenlenmiş olup, banka şubesi ve bölge müdürlüğü girişleri zemin kattan farklı yönlerden sağlanmaktadır.

Genel olarak değerlendirildiğinde; taşınmazın mevcut kullanım durumu, fiziki özellikleri, teknik donanımı ve konumu birlikte ele alındığında, banka şubesi ve idari ofis kullanımı için uygun bir ticari gayrimenkul olduğu kanaatine varılmıştır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz banka şubesi ve bölge müdürlüğü olarak kullanılmaktadır. Tapuda "Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası" olarak cins tashihi yapılmıştır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN
DEĞERLEME
YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yaklaşımı

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; pazarlanabilirlik, 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 Kapitalizasyonu Yöntemi)

Gelir Yaklaşımı, düzenli ve öngörülebilir gelir üretme potansiyeline sahip gayrimenkullerin değerinin, sağlayabilecekleri ekonomik fayda esas alınarak belirlenmesine dayanan bir değerlendirme yaklaşımıdır. Bu kapsamda Direkt Kapitalizasyon Yöntemi, taşınmazdan elde edilen veya piyasa koşullarında elde edilmesi öngörülen yıllık net işletme gelirinin, taşınmazın niteliği, konumu, kullanım fonksiyonu, yatırım riski ve piyasa koşulları dikkate alınarak belirlenen kapitalizasyon oranı ile bugünkü değere dönüştürülmesi esasına dayanmaktadır.

Net işletme gelirinin belirlenmesinde; taşınmazın mevcut ve/veya emsal piyasa kira değerleri dikkate alınmakta, gerekli görülmesi halinde boşluk ve tahsilat kayıpları ile taşınmazın gelir üretimine ilişkin işletme giderleri brüt gelirden düşülmektedir. Elde edilen yıllık net işletme geliri, piyasa verileri doğrultusunda takdir edilen kapitalizasyon oranına bölünerek taşınmazın gelir yaklaşımına göre değeri hesaplanmaktadır.

5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmazın pazar değerinin tespiti amacıyla **Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)** esas alınmış; **Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi)** ise Pazar Yaklaşımı ile ulaşılan değer desteklenmesi amacıyla uygulanmıştır.

Pazar Yaklaşımı; taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin yeterli ve güncel piyasa verilerine ulaşılabilmesi nedeniyle nihai değer takdirinde esas yöntem olarak kabul edilmiştir. Gelir Yaklaşımı kapsamında ise taşınmazın gelir getirici banka/ofis kullanım niteliği ile mevcut piyasa kira verileri dikkate alınarak Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmış ve elde edilen sonuç Pazar Yaklaşımı ile hesaplanan değer desteklenmesi amacıyla değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda, yöntemlerden elde edilen sonuçların uyumlu olduğu değerlendirilmiş olup, taşınmazın nihai pazar değeri **Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)** ile ulaşılan değer esas alınarak takdir edilmiştir.

5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)

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					
Emsaller	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Zemine İndirgenmiş Kapalı Alanı (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Satışa Esas Birim Fiyat (TL/m²)
Emsal 1	* Yenimahalle Mahallesi * Bina Yaşı 3 -- Zemin Kat * Toplam Alan 65,00 m² * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (530) 340 88 22	65,00	48.000.000,00	738.461,54
Emsal 2	* Cevizlik Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- Zemin Kat * 45,00 m² Kapalı Alanlı * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (212) 466 49 82	45,00	35.000.000,00	777.777,78
Emsal 3	* Zeytinlik Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- Zemin Kat * 30,00 m² Kapalı Alanlı * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (212) 542 78 92	30,00	20.000.000,00	666.666,67
Emsal 4	* Zuhuratbaba Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- Zemin Kat * 100,00 m² Kapalı Alanlı * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (533) 620 60 55	100,00	80.000.000,00	800.000,00

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki dükkan nitelikli taşınmazların 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	Ortalama Yaya Geçişi	Yoğun Yaya Geçişi	Sürekli ve Yoğun Yaya Geçişi
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	15%	5%	0%	-5%	-15%

Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Otopark Bulunmuyor	Yetersiz	Açık Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	Tahsisli Otopark
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	10%	0%	-10%	-20%

DÜKKAN EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar		Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m²)	-	65,00	45,00	30,00	100,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	48.000.000,00	35.000.000,00	20.000.000,00	80.000.000,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	-	738.461,54	777.777,78	666.666,67	800.000,00
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-9%	-5%	-2%	-3%
Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Ticari Konum Düzeltme Oranı	Cadde / Meydan	Kötü	Benzer	Kötü	İyi
			10%	0%	10%	-5%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Sokak Cepheli	Kötü	Kötü	Benzer	Kötü
			10%	10%	0%	10%
	Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Standart	Benzer	Benzer	Kötü	Benzer
			0%	0%	15%	0%
	Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Yoğun Yaya Geçışı	Kötü	İyi	Kötü	İyi
			5%	-5%	5%	-5%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Benzer	Kötü	Benzer	Kötü
			0%	10%	0%	10%
Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m²)			856.615,38	855.555,56	853.333,33	856.000,00

ORTALAMA DÜKKAN SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m²)	855.376,07
---	-------------------

5.2.2. Satılık Ofis Emsalleri

SATILIK OFİS ÖRNEKLERİ						
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Tip	Bulunduğu Kat	Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	* Yenimahalle Mahallesi * 10 Bina Yaşı -- 3. Katında * 1+0 tipinde -- 125,00 m² Kapalı Alanlı * +A Ofis Binası * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (543) 614 47 53	1+0	3	125,00 m²	21.800.000,00 TL
Emsal 2	* Cevizli Mahallesi * +30 Yıllık Bina -- 1. Katında * 1+1 tipinde * 15,00 m² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası * Cadde Cepheli	Emlak Ofisi 0 (553) 105 15 73	1+1	1	15,00 m²	2.650.000,00 TL
Emsal 3	* Cevizli Mahallesi * +30 Yıllık Bina -- 5. Katında * 1+0 tipinde * 15,00 m² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (531) 101 46 76	1+0	5	15,00 m²	3.500.000,00 TL
Emsal 4	* Zeytinlik Mahallesi * +30 Yıllık Bina -- 3. Katında * 4+1 tipinde * 184,00 m² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası * Köşe cepheli	Emlak Ofisi 0 (212) 560 88 88	4+1	3	184,00 m²	30.000.000,00 TL

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

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
	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
	15%	10%	0%	-10%	-15%

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%

Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Otopark Bulunmuyor	Yetersiz	Açık Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	Tahsisli Otopark
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	10%	0%	-10%	-20%

OFİS EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Başlıklar		Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m²)	-	125,00	15,00	15,00	184,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	21.800.000,00	2.650.000,00	3.500.000,00	30.000.000,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	-	174.400,00	176.666,67	233.333,33	163.043,48
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-4%	-5%	-5%	-8%
Taşınmaza Yönelik Uyumlulaştırma Çalışması	Konum Düzeltme Oranı	Şehir Merkezi Konumlu	Kötü	Benzer	Benzer	Kötü
			10%	0%	0%	10%
	Bina Kalitesi Düzeltme Oranı	Bakımlı	Kötü	Kötü	İyi	Çok Kötü
			5%	5%	-5%	10%
	Prestij Seviyesi Düzeltme Oranı	Kurumsal Plaza	Benzer	Kötü	Kötü	Kötü
			0%	10%	10%	10%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Sokak Cepheli	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
			5%	5%	5%	5%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Kötü	Kötü	İyi	Kötü
			10%	10%	-10%	10%
Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m²)			219.744,00	220.833,33	221.666,67	223.369,57

ORTALAMA OFİS SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m²)

221.403,39

5.2.3. Kiralık Dükkan Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsaller	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	* Sakızağacı Mahallesi * 26-30 Yıllık Bina -- Zemin Kat * Toplam Alan 25,00 m ² * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (533) 973 71 58	Zemin Kat	25,00 m ²	82.000,00 TL
Emsal 2	* Yenimahalle Mahallesi * 3 Yıllık Bina -- Zemin Kat * Toplam Alan 250,00 m ² * Zemin Kat Dükkan * Sokak cepheli	Emlak Ofisi 0 (530) 340 88 22	Zemin Kat	250,00 m ²	450.000,00 TL
Emsal 3	* Çevizlik Mahallesi * 26-30 Bina Yaşı -- Zemin + 1. Kat * Zemin kat; 200 m ² , 1. kat; 200 m ² * Toplam Alan 300,00 m ² * 2 Katlı Dükkan * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (544) 441 45 42	Zemin Kat + 1. Kat (2 Katlı Dükkan)	300,00 m ²	450.000,00 TL
Emsal 4	* Zeytinlik Mahallesi * Bina Yaşı 2 -- Zemin + Asma Kat * Zemin kat; 100 m ² , asma kat; 20 m ² * Toplam Alan 110,00 m ² * Asma Katlı Dükkan * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (212) 572 15 72	Zemin Kat (Asma Katlı Dükkan)	110,00 m ²	250.000,00 TL

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

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların kiralık 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
	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
	10%	5%	0%	-5%	-10%

Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Çok Seyrek Yaya Geçişi	Sınırlı Yaya Geçişi	Ortalama 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
	20%	10%	0%	-10%	-20%

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar		Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m²)	-	25,00	250,00	300,00	110,00
	İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	-	82.000,00	450.000,00	450.000,00	250.000,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²/Ay)	-	3.280,00	1.800,00	1.500,00	2.272,73
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-15%	-10%	-11%	-10%
Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Ticari Konum Düzeltme Oranı	Cadde / Meydan	Benzer	Kötü	Çok Kötü	Benzer
			0%	5%	10%	0%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Bakımlı	İyi	Çok Kötü	Çok Kötü	Benzer
			-5%	10%	10%	0%
	Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Standart	Kötü	Kötü	Çok Kötü	Kötü
			5%	5%	10%	5%
	Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Ortalama Yaya Geçışı	İyi	Kötü	Çok Kötü	Kötü
			-5%	5%	10%	5%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	İyi	Kötü	Çok Kötü	Benzer
			-10%	10%	20%	0%
Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m²/Ay)			2.296,00	2.250,00	2.235,00	2.272,73
ORTALAMA DÜKKAN KİRA BİRİM FİYATI (TL/m²)				2.263,43		

5.2.4. Kiralık Ofis Emsalleri

KİRALIK OFİS ÖRNEKLERİ						
Emsaller	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Tip	Bulunduğu Kat	Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	* Zeytinlik Mahallesi * 30+ Bina Yaşı -- 5. Katında * 2+1 tipinde -- 130,00 m ² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası	Emlak Ofisi 0 (532) 510 58 19	2+1	5	130,00 m ²	80.000,00 TL
Emsal 2	* Zeytinlik Mahallesi * 30+ Bina Yaşı -- 3. Katında * 3+1 tipinde -- 150,00 m ² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası	Emlak Ofisi 0 (536) 882 40 40	3+1	3	150,00 m ²	110.000,00 TL
Emsal 3	* Zeytinlik Mahallesi * 30+ Bina Yaşı -- 3. Katında * 2+1 tipinde -- 65,00 m ² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası	Emlak Ofisi 0 (537) 046 64 36	2+1	3	65,00 m ²	40.000,00 TL
Emsal 4	* Yenimahalle Mahallesi * 5 Yıllık Bina -- 2. Katında * 3+1 tipinde * 190,00 m ² Kapalı Alanlı * A+ Plaza	Emlak Ofisi 0 (537) 275 85 84	3+1	2	190,00 m ²	145.000,00 TL

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

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
	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
	15%	10%	0%	-10%	-15%
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%
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)	-	130,00	150,00	65,00	190,00
	İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	-	80.000,00	110.000,00	40.000,00	145.000,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²/Ay)	-	615,38	733,33	615,38	763,16
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-12%	-18%	-15%	-15%

Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Konum Düzeltme Oranı	Şehir Merkezi Konumlu	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
			0%	0%	0%	0%	
	Bina Kalitesi Düzeltme Oranı	Bakımlı	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	
			5%	5%	5%	5%	
	Prestij Seviyesi Düzeltme Oranı	Kurumsal Plaza	Kötü	Kötü	Kötü	Benzer	
			10%	10%	10%	0%	
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Sokak Cepheli	Kötü	İyi	İyi	İyi	
			5%	-5%	-5%	-5%	
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	İyi	İyi	Kötü	İyi	
			-5%	-5%	5%	-5%	
	Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m²/Ay)			633,85	638,00	615,38	610,53
	ORTALAMA OFİS KİRA BİRİM FİYATI (TL/m²)			624,44			

5.2.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Pazar Yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu taşınmazın yakın çevresinde yer alan, benzer kullanım fonksiyonu ve niteliklere sahip gayrimenkullere ilişkin güncel satış verileri araştırılmış; elde edilen emsaller konum, kullanım şekli, alan, cephe, erişilebilirlik ve ticari potansiyel gibi kriterler dikkate alınarak analiz edilmiş ve ilgili emsal tablolarında sunulmuştur.

Yapılan emsal karşılaştırmaları sonucunda, taşınmazın zemin kat için **Pazar değeri; 855.376,07 TL/m²** birim değer, **Kira Değeri; 2.263,43 TL/m²/Ay** takdir edilmiştir. Katlar arasındaki kullanım kabiliyeti, erişilebilirlik, görünürlük ve ticari şerefiye farklılıkları dikkate alınarak; **2. bodrum kat için zemin kat birim değerinin 1/8'i 1. bodrum kat için 1/6'sı ve 1. normal kat için 2/5'i** esas alınarak ilgili katların birim değerleri belirlenmiştir.

2. normal kat için Pazar değeri; 221.403,39 TL/m² birim değer **Kira Değeri; 624,44 TL/m²/Ay** takdir edilmiştir.

Bu doğrultuda, her kata ilişkin birim değerler kullanım fonksiyonu ve kat şerefiyesi farklılıkları gözetilerek ayrı ayrı takdir edilmiş; belirlenen birim değerlerin ilgili kat alanlarıyla çarpılması suretiyle taşınmazın **Pazar Yaklaşımına göre toplam değeri** hesaplanmıştır.

SATIŞ DEĞERİ			
Kat	Kat Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)
2. Bodrum Kat	212,00	106.922,01	22.665.000,00
1. Bodrum Kat	212,00	142.562,68	30.225.000,00
Zemin Kat	212,00	855.376,07	181.340.000,00
1. Normal Kat	200,00	342.150,43	68.430.000,00
2. Normal Kat	200,00	221.403,39	44.280.000,00
3. Normal Kat	200,00	221.403,39	44.280.000,00
4. Normal Kat	200,00	221.403,39	44.280.000,00
5. Normal Kat	200,00	221.403,39	44.280.000,00
GENEL TOPLAM	1.636,00		479.780.000,00

KİRA DEĞERİ					
Kat	Kat Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira değeri (TL)
2. Bodrum Kat	212,00	282,93	59.980,94	60.000,00	720.000,00
1. Bodrum Kat	212,00	377,24	79.974,59	80.000,00	960.000,00
Zemin Kat	212,00	2.263,43	479.847,55	480.000,00	5.760.000,00
1. Normal Kat	200,00	905,37	181.074,55	181.000,00	2.172.000,00
2. Normal Kat	200,00	624,44	124.887,85	125.000,00	1.500.000,00
3. Normal Kat	200,00	624,44	124.887,85	125.000,00	1.500.000,00
4. Normal Kat	200,00	624,44	124.887,85	125.000,00	1.500.000,00
5. Normal Kat	200,00	624,44	124.887,85	125.000,00	1.500.000,00
GENEL TOPLAM	1.636,00		1.300.429,00	1.301.000,00	15.612.000,00

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 İle Ulaşılan Sonuç

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kapsamında, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer kullanım fonksiyonu ve niteliklere sahip ticari gayrimenkullere ilişkin güncel kira verileri araştırılmış; elde edilen emsaller konum, kullanım şekli, alan, cephe, erişilebilirlik ve ticari potansiyel gibi kriterler dikkate alınarak analiz edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırmaları ve emsal kira analizleri sonucunda, taşınmazın **zemin katı için 2263,43 TL/m²/ay** birim kira değeri takdir edilmiştir. Katlar arasındaki kullanım kabiliyeti, erişilebilirlik, görünürlük ve ticari şerefiye farklılıklarının kira değerlerine yansıtılması amacıyla; **2. bodrum kat için zemin kat birim kira değerinin 1/8'i, 1. bodrum kat için 1/6'sı ve 1. normal kat için 1/2,5'i** esas alınarak ilgili katların birim kira değerleri belirlenmiştir. **2. normal kat için 624,44 TL/m²/ay** birim kira değeri takdir edilmiştir.

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler ve incelenen piyasa verileri doğrultusunda, benzer nitelikteki ticari gayrimenkullerin **yatırım geri dönüş sürelerinin yaklaşık 28–29 yıl aralığında** olduğu değerlendirilmiştir. Taşınmazın konumu, kullanım fonksiyonu, gelir üretme potansiyeli ve piyasa koşulları birlikte değerlendirilerek **%3,50 kapitalizasyon oranı** hesaplamalarda esas alınmıştır.

Bu doğrultuda, kat bazında takdir edilen birim kira değerleri ve ilgili kat alanları üzerinden taşınmazın yıllık kira geliri hesaplanmış; direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri belirlenmiştir. **Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile ulaşılan değer, Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile ulaşılan değer desteklenmesi ve kontrol edilmesi amacıyla dikkate alınmış olup, nihai pazar değerinin takdirinde Pazar Yaklaşımı ile hesaplanan değer esas alınmıştır.**

Kat	Kat Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira değeri (TL)	Kapt. Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
2. Bodrum Kat	212,00	282,93	60.000,00	720.000,00	3,50%	20.600.000,00
1. Bodrum Kat	212,00	377,24	80.000,00	960.000,00	3,50%	27.400.000,00
Zemin Kat	212,00	2.263,43	480.000,00	5.760.000,00	3,50%	164.600.000,00
1. Normal Kat	200,00	624,44	181.000,00	2.172.000,00	3,50%	62.100.000,00
2. Normal Kat	200,00	624,44	125.000,00	1.500.000,00	3,50%	42.900.000,00
3. Normal Kat	200,00	624,44	125.000,00	1.500.000,00	3,50%	42.900.000,00
4. Normal Kat	200,00	624,44	125.000,00	1.500.000,00	3,50%	42.900.000,00
5. Normal Kat	200,00	624,44	125.000,00	1.500.000,00	3,50%	42.900.000,00
Toplam	1.636,00		1.301.000,00	15.612.000,00		446.300.000,00

5.4. Emsal Krokisi



**Satılık Dükkan Emsal Krokisi*



**Satılık Ofis Emsal Krokisi*



**Kiralık Dükkan Emsal Krokisi*



**Kiralık Ofis Emsal Krokisi*

5.5. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın kira değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

KİRA DEĞERİ					
Kat	Kat Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira değeri (TL)
2. Bodrum Kat	212,00	282,93	59.980,94	60.000,00	720.000,00
1. Bodrum Kat	212,00	377,24	79.974,59	80.000,00	960.000,00
Zemin Kat	212,00	2.263,43	479.847,55	480.000,00	5.760.000,00
1. Normal Kat	200,00	905,37	181.074,55	181.000,00	2.172.000,00
2. Normal Kat	200,00	624,44	124.887,85	125.000,00	1.500.000,00
3. Normal Kat	200,00	624,44	124.887,85	125.000,00	1.500.000,00
4. Normal Kat	200,00	624,44	124.887,85	125.000,00	1.500.000,00
5. Normal Kat	200,00	624,44	124.887,85	125.000,00	1.500.000,00
GENEL TOPLAM	1.636,00		1.300.429,00	1.301.000,00	15.612.000,00

5.6. 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.

5.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, cins tashihli yapı için düzenlenmiştir. Bu nedenle boş arazi ve proje değeri tespiti yapılmamıştır.

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

Rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, cins tashihli yapı için düzenlenmiştir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

5.9. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır.

5.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

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

Bu değerlendirme çalışmasında, taşınmazın pazar değerinin tespiti amacıyla **Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)** ile **Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi)** uygulanmıştır.

Pazar Yaklaşımı kapsamında, taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin yeterli ve güncel satış verilerine ulaşılabilmesi nedeniyle, bu yöntem taşınmazın **nihai pazar değerinin belirlenmesinde esas yöntem** olarak kabul edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı kapsamında ise taşınmazın gelir getirici kullanım niteliği, emsal piyasa kira değerleri ve bölgedeki yatırım geri dönüş süreleri dikkate alınarak Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntemle ulaşılan değer, **Pazar Yaklaşımı ile hesaplanan değer desteklenmesi ve kontrol edilmesi amacıyla** dikkate alınmıştır.

Her iki yöntem sonucunda ulaşılan değerler karşılaştırılarak analiz edilmiş; yöntemlerin dayandığı piyasa verilerinin niteliği ve güvenilirliği göz önünde bulundurularak **herhangi bir ağırlıklandırma veya aritmetik ortalama uygulanmamış, taşınmazın nihai pazar değerinin takdirinde Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile ulaşılan değer esas alınmıştır.**

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 kullanma izin belgesi alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam olup, cins tashihi de yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın devrini sınırlayan herhangi bir durum yoktur.

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 "Sekiz Katlı 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 İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri doğrultusunda incelenmiş olup;

- Tebliğ'in "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22'nci maddesinin (a) bendi kapsamında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarının 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 alabileceği, satabileceği, kiralayabileceği, kiraya verebileceği ve alım-satım vaadinde bulunabileceği hüküm altına alınmıştır. Bu doğrultuda, değerlendirme konusu 101 ada 29 parsel numaralı taşınmazın "Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası" niteliğiyle gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasının uygun olduğu değerlendirilmiştir.
- Tebliğ'in 22'nci maddesinin (c) bendi kapsamında; portföye yalnızca üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların dahil edilebileceği hüküm altına alınmıştır. Yapılan incelemelerde, taşınmazın tapu kayıtlarında değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek veya devrini kısıtlayıcı nitelikte herhangi bir takyidat bulunmadığı tespit edilmiş olup, bu kapsamda HALK GYO A.Ş. portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Sonuç itibarıyla; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi'nde yer alan 101 ada 29 parsel numaralı taşınmazın tapu kayıtları, takyidat bilgileri ve imar durumları incelenmiş olup, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasına engel teşkil edecek nitelikte herhangi bir hukuki, idari veya teknik kısıtlayıcı hususa rastlanılmamıştır. Ayrıca, taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı niteliği ile mevcut fiili kullanım durumunun birbiriyle uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Bu çerçevede, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde; rapora konu 101 ada 29 parsel numaralı taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "**Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası**" olarak yer almasında herhangi bir sakınca bulunmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

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, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada 29 parsel üzerinde konumlu, tapu kayıtlarında "**Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası**" nitelikli gayrimenkuldür.

İşbu değerlendirme çalışmasında taşınmazın pazar değerinin tespiti amacıyla **Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)** ile **Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi)** uygulanmıştır. Pazar Yaklaşımı kapsamında, taşınmazın yakın çevresinde yer alan benzer nitelikteki ticari gayrimenkullere ilişkin güncel piyasa verileri analiz edilmiş; taşınmazın konumu, kullanım fonksiyonu, fiziksel özellikleri, kat bazındaki kullanım kabiliyeti ve şerefiye farklılıkları dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır. Gelir Yaklaşımı kapsamında ise emsal piyasa kira değerleri ve taşınmazın gelir üretme potansiyeli esas alınarak Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmış ve bu yöntemle ulaşılan değer, Pazar Yaklaşımı ile hesaplanan değerden desteklenmesi amacıyla değerlendirilmiştir.

Yapılan incelemelerde taşınmaza ilişkin yapının yasal kullanımına ilişkin gerekli izin süreçlerinin tamamlandığı tespit edilmiştir. Taşınmazın merkezi konumu, ticari fonksiyonların yoğun olduğu bir bölgede yer alması, banka/ofis kullanımına uygun fiziksel ve fonksiyonel özellikleri, kurumsal kullanıma elverişliliği ve gelir üretme potansiyeli birlikte değerlendirildiğinde, **SATILABİLİR** nitelikte ticari bir gayrimenkul olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın değeri, Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile belirlenmiş olup Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmış ve bu yöntemle ulaşılan değer, Pazar Yaklaşımı ile hesaplanan değerden desteklenmesi amacıyla değerlendirilmiştir.

BAKIRKÖY BİNASI	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (TL)
	479.780.000,00
	Dört Yüz Yetmiş Dokuz Milyon Yedi Yüz Seksen Bin Türk Lirası
	KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (TL)
	575.736.000,00
	Beş Yüz Yetmiş Beş Milyon Yedi Yüz Otuz Altı Bin Türk Lirası
	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL/Ay)
	1.301.000,00
	Bir Milyon Üç Yüz Bir Bin Türk Lirası
	KDV Dahil Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)
	34.437.800,00
	Otuz Dört Milyon Dört Yüz Otuz Yedi Bin Sekiz Yüz Türk Lirası

<i>1,00 \$ =49,0748</i>	<i>1,00 € =55,6937</i>
KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (\$)	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (€)
9.776.504	8.614.619

(*) 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

- 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 Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

7.4. Ekler

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