

A R G E

20.YIL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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



**İstanbul İli,
Şişli İlçesi,
Meşrutiyet Mahallesi,
954 ada 62 parsel
1 Adet Bina**



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

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
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri	23
5.2. Maliyet Yöntemi	23
5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	23
5.4. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon) Yöntemi	24
5.5. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	24
5.6. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	24
5.6.1. Satılık Dükkan Emsalleri.....	25
5.6.2. Satılık Ofis Emsalleri	26
5.6.3. Kiralık Dükkan Emsalleri.....	28
5.6.4. Kiralık Ofis Emsalleri	30
5.6.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	32
5.7. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi).....	33
5.7.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	33
5.8. Emsal Krokisi	34
5.9. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	36
5.10. Hâsılât Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	36
5.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	36
5.12. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	36
5.13. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	36
5.14. 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 Birbirleriyle 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.....	42

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Bitiş Tarihi	Başlangıç /	23.09.2026 / 30.09.2026
Rapor Tarihi		30.09.2026
Rapor No		HALK GYO-2026-34
Raporun Türü		İş bu rapor Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada 62 parsel üzerinde yer alan "Altında Dükkânı Olan Kargir Apartman" 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	Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA - Yılmaz KÜRKÇÜ Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 295.000.000,00-TL Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026/S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-9 Rapor Tarihi: 31.03.2026	Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA - Yılmaz KÜRKÇÜ Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 325.200.000,00.-TL Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026/S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-21 Rapor Tarihi: 30.06.2026

Taşınmazın 30.09.2026 Tarihli Özet Değerleri

ŞİŞLİ BİNASI	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (TL)	360.000.000,00
	Üç Yüz Altmış Milyon Türk Lirası	
	KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (TL)	432.000.000,00
	Dört Yüz Otuz İki Milyon Türk Lirası	
	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	961.000,00
	Dokuz Yüz Altmış Bir Bin Türk Lirası	
	KDV Hariç Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)	40.773.850,00
	Kırk Milyon Yedi Yüz Yetmiş Üç Bin Sekiz 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 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

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 İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada 62 parsel üzerinde yer alan “Altında Dükkânı Olan Kargir Apartman” 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 ili Şişli ilçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada 62 no.lu parselde yer alan “Altında Dükkânı Olan Kargir Apartman” nitelikli taşınmazdır. Genel çevre analizi kapsamında değerlendirildiğinde, taşınmazın bulunduğu bölge karma kullanımlı bir yapılaşma karakterine sahip olup, ticaret ve konut fonksiyonlarının bir arada bulunduğu yoğun bir kentsel dokuya sahiptir. Bölgede yapılaşma genellikle bitişik nizamda ve orta ile yüksek katlıdır. Zemin katların büyük çoğunluğu mağaza, banka, restoran ve çeşitli hizmet birimleri gibi ticari kullanımlara ayrılmışken, üst katlarda ofis ve kısmen konut kullanımları yer almaktadır. Yakın çevrede Cevahir AVM, Trump AVM, Lotus AVM gibi önemli ticari çekim merkezleri bulunmakta olup bu durumun bölgedeki yaya ve araç trafiğini artırmaktadır. Aynı zamanda bölge, günün her saatinde hareketli olup yüksek yaya sirkülasyonu ile dikkat çekmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz kentin merkezi ve prestiji yüksek bölgelerinden biri olan Halaskargazi Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Konu taşınmazın yakın çevresinde yoğun ticari ve kentsel faaliyetlerin yer aldığı yapılaşma düzeni hâkimdir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge Mecidiyeköy, Taksim ve Nişantaşı gibi İstanbul’un önemli merkezlerine yakın mesafede yer almakta, bu durum taşınmaza hem ticari hem de sosyo-ekonomik açıdan önemli bir değer katmaktadır.



Konu taşınmaza hem toplu taşıma hem de özel araçlar ile erişim sağlanabilmektedir. Yakın çevrede yer alan M2 Yenikapı–Haciosman Metro Hattı üzerindeki Osmanbey ve Şişli-Mecidiyeköy istasyonları ile raylı sistem erişimi sağlanabilmekte, ayrıca Metrobüs hattının Mecidiyeköy durağına olan yakınlık, bölgenin şehir genelindeki erişilebilirliğini artırmaktadır. Bunun yanı sıra Halaskargazi Caddesi üzerinden çok sayıda otobüs ve minibüs hattı geçmekte olup toplu taşıma çeşitliliği oldukça yüksektir. Karayolu ulaşımı açısından değerlendirildiğinde ise taşınmazın D-100 Karayolu (E-5) bağlantısına, ayrıca Büyükdere Caddesi ve Cumhuriyet Caddesi gibi ana arterlere yakın konumda olması, bölgeye özel araç ile ulaşımı da kolay ve hızlı hale getirmektedir.

Taşınmaza ulaşım; ana referans noktası olarak kabul edilen Mecidiyeköy Meydanı üzerinden tarif edildiğinde, Mecidiyeköy Meydanı'ndan Halaskargazi Caddesi istikametine (Taksim yönüne) girilerek yaklaşık 900–1.000 metre ilerlenir. Bu aks üzerinde devam edilirken yol boyunca yoğun ticari kullanımlar ve mağazalar geçildikten sonra taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşılmaktadır. Parsel, cadde üzerinde ilerleme yönüne göre sağ cephede konumlanmakta olup, doğrudan cephede cepheli durumdadır.

3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konusu taşınmaz 200,00 m² yüzölçümlü arsa üzerine inşa edilmiştir. 3/B yapı sınıfına ait ana taşınmaz; 2 bodrum kat, zemin kat, 8 normal kat toplamda 11 kattan oluşmaktadır.

Konu taşınmaz mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre;

- **2.Bodrum Kat:** Depo, kalorifer dairesi, elektrik odası
- **1.Bodrum Kat:** Çelik kiralık kasa, arşiv,
- **Zemin Kat:** Bina girişi, vezne, hol, müşteri servis alanları,
- **1.Normal Kat:** Şube Müdürlüğü'ne ait bireysel bankacılık birimi, wc
- **2.Normal Kat:** KOBİ birimi, perakende birimi, mutfak, wc
- **3.Normal Kat:** Şube Müdürlüğü'ne ait şube müdür odası, wc
- **4.Normal Kat:** Bölge Müdürlüğü'ne ait operasyon takip ve risk izleme ve bireysel bankacılık birimi
- **5.Normal Kat:** Bölge Müdürlüğü'ne ait operasyon toplantı odası,
- **6.Normal Kat:** Bölge Müdürlüğü'ne ait Operasyon ve KOBİ Pazarlama birimi, wc
- **7.Normal Kat:** Bölge Müdürlüğü'ne ait kredi tahsis birimi, wc
- **8.Normal Kat:** Mescit, wc, mutfak, sistem odası, ilk yardım odası, Bölge Müdürlüğü'ne ait ofis

Ana gayrimenkulün kat alanları incelendiğinde; 2. bodrum kat 200,00 m², 1. bodrum kat 200,00 m², zemin kat 177,00 m² ve diğer normal katlar 170,00 m² olmak üzere toplamda yaklaşık **1.937 m² kapalı alana** sahip olduğu hesaplanmıştır.

- **2.Bodrum Kat:** Mimari projesine göre 2.bodrum kat 200,00 m² alana sahip; Depo, kalorifer dairesi, elektrik odası birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Şişli Şubesi'ne hizmet vermektedir.
- **1.Bodrum Kat:** Mimari projesine göre 1.bodrum kat 200,00 m² alana sahip; çelik kiralık kasa, arşiv birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Şişli Şubesi'ne hizmet vermektedir.
- **Zemin Kat:** Mimari projesine göre zemin kat 177,00 m² alana sahip; bina girişi, vezne, hol, müşteri servis alanları birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Şişli Şubesi'ne hizmet vermektedir.
- **1.Normal Kat:** Mimari projesine göre 1.normal kat 170,00 m² alana sahip; Şube Müdürlüğü'ne ait bireysel bankacılık birimi, wc birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Şişli Şubesi'ne hizmet vermektedir.
- **2.Normal Kat:** Mimari projesine göre 2.normal kat 170,00 m² alana sahip; KOBİ birimi, perakende birimi, mutfak, wc birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Şişli Şubesi'ne hizmet vermektedir.
- **3.Normal Kat:** Mimari projesine göre 3.normal kat 170,00 m² alana sahip; Şube Müdürlüğü'ne ait şube müdür odası, wc birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Şişli Şubesi'ne hizmet vermektedir.

- **4.Normal Kat:** Mimari projesine göre 3.normal kat 170,00 m² alana sahip; operasyon takip ve risk izleme ve bireysel bankacılık birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.
- **5.Normal Kat:** Mimari projesine göre 3.normal kat 170,00 m² alana sahip; operasyon toplantı odası, wc birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.
- **6.Normal Kat:** Mimari projesine göre 3.normal kat 170,00 m² alana sahip; Operasyon ve Ticari KOBİ Pazarlama birimi, wc birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.
- **7.Normal Kat:** Mimari projesine göre 3.normal kat 170,00 m² alana sahip; Kredi Tahsis birimi, wc birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.
- **8.Normal Kat:** Mimari projesine göre 3.normal kat 170,00 m² alana sahip; Mescit, wc, mutfak, sistem odası, ilk yardım odası, Bölge Müdürlüğü'ne ait ofis birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.

3.3. Tapu Kayıtları

İli	İstanbul	Blok No	-
İlçesi	Şişli	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	Meşrutiyet	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	-
Mevki	-	Cilt No	21
Niteliği	Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman	Sahife No	2013
Pafta	-	Edinme Tarihi	-
Ada	954	Edinme Yevmiye No	-
Parsel	62	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	200,00 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 belgelerine göre;

Beyanlar Hanesinde:

-954 Ada 12 Parselle arasındaki duvar müşterektir. (Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- A.H: Bu parsel lehine 63 parsel aleyhine krokide sarı boya ile boyanan kısımda mecra İrtifak Hakkı (26.07.1966 Tarih / 5507 Yevmiye)

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelere göre değerlemesi yapılan taşınmaza ait 19.07.1965 tarih ve 981/6788 no'lu "Mimari Proje" ve 06.01.1995 tarihli "Tadilli Mimari Projesi" incelenmiştir. İlgili onaylı mimari projesinden değerlemesi yapılan taşınmazın alanı tespit edilmiştir. Yasal değerlendirme tespit edilen ve raporda belirtilen alana göre yapılmıştır.

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı binaya ait ruhsat belgesi incelenememiştir. Fakat Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde 14.10.1965 tarih 7698 no'lu ruhsat bilgileri elde edilmiştir 02.06.1967 tarih 2520 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

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

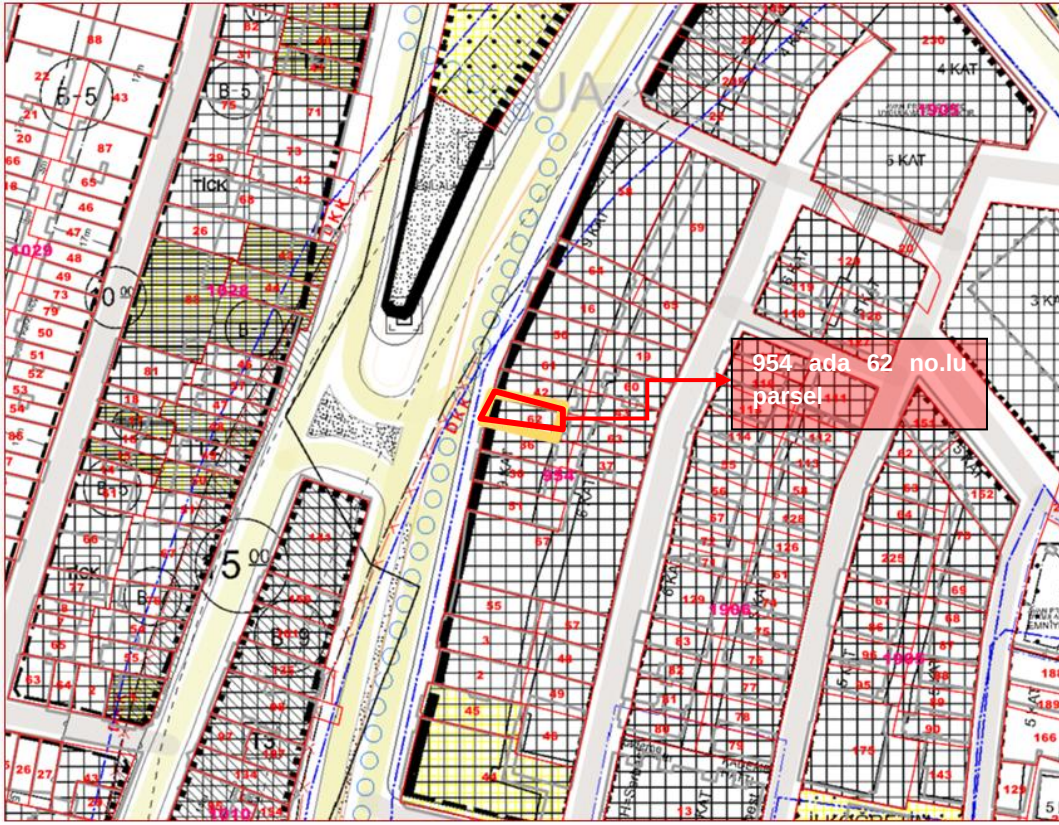
Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

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

3.7. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelere göre 954 ada 62 parsel 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1.000 Ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam "Konut + Ticaret" lejantı içerisinde yer almakta olup, Hmax: 27,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.



Plan Notları

- Ticaret alanlarında iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alış-veriş merkezi, otel, motel, rezidans vb. konaklama tesisleri sinema, tiyatro, banka ve finans kurumları yer alabilir.
- Ticaret + konut alanlarında zemin kat ticaret alanı, üst katlar konut alanı olarak düzenlenebileceği gibi, istenirse bütün katlar ticaret alanı olarak düzenlenebilir.
- Planda işlenmiş olan blok ve bitişik nizam bina kitlelerine, kat yüksekliklerine ve bahçe mesafelerine ait ölçüler plan üzerinden alınacaktır.
- Ticaret + konut ve ticaret alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının onaylanmasından sonra; 2 Eylül 23804 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, plan yapım yönetmeliğindeki değişikliklere ait olarak belirlenen donatı alanı standartlarına uymak, bulunduğu adanın ve çevrenin yapılaşma şartlarını aşmamak, onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından istikamet alınmak kaydıyla İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre "özel eğitim tesisleri", "özel sağlık tesisleri" ve "özel katlı otopark" yapılabilir.
- Emsal verilen alanlarda iskan edilen bodrum katlar emsale dahil edilecektir

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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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 belgesi alınmıştır.

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

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

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

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

3.13. Varsa Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İstanbul



İstanbul, Türkiye'nin ekonomik, kültürel ve tarihî merkezini oluşturan en kalabalık şehridir. 15 milyonu aşan nüfusuyla Türkiye nüfusunun yaklaşık %18'ine ev sahipliği yapmaktadır.. 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. Şişli İlçesi



Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kağıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur. İlçenin yüzölçümü 10 km²'dir.

Kıyıya cephesi olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'e kadar Beyoğlu'na bağlı bucak iken, Beşiktaş'ın Teşvikiye mahallesiyle, Kağıthane ve bugün Sarıyer'e bağlı olan Ayazağa ve Maslak köylerinin katılımıyla ilçe olan Şişli, 1987'de Kağıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken geride kalan diğer mahalleler yine ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlandı. Bu da Şişli'nin Eyüpsultan ve Sarıyer ilçeleriyle olan komşuluğunu bitirdi. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 2022 yılı raporuna göre Türkiye'nin en gelişmiş 1. ilçesidir.

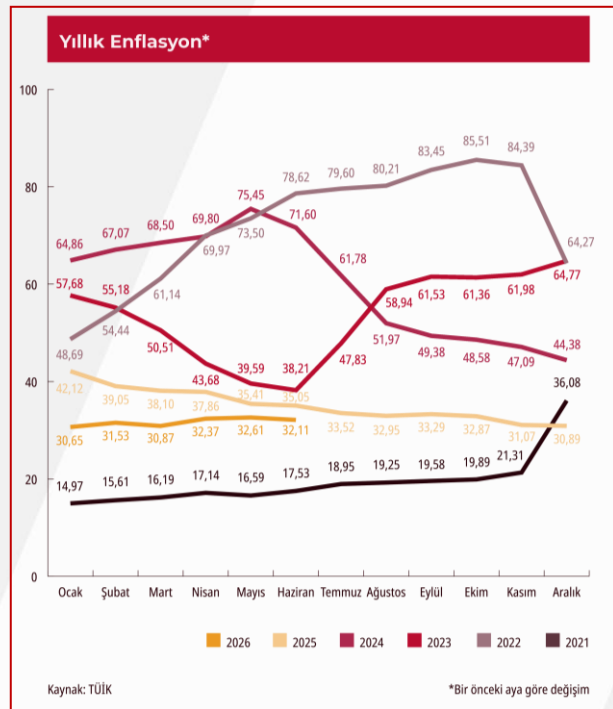
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

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	

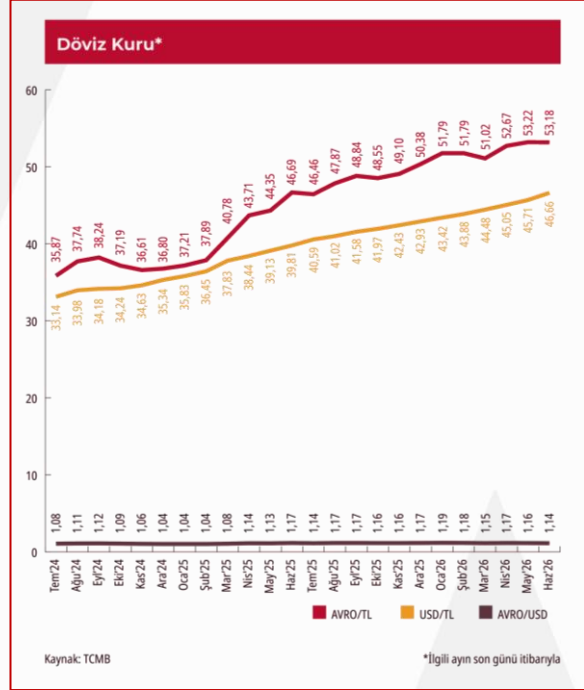
Kaynak: TÜİK



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 ithalatındaki 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.

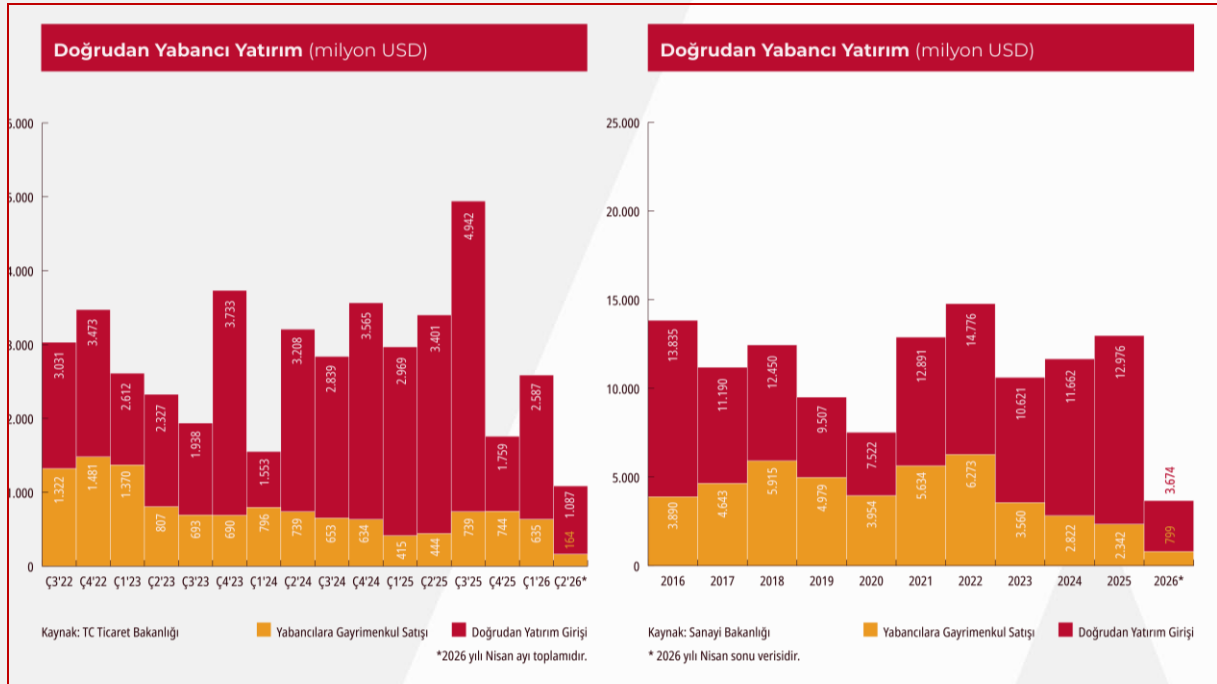
Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

	Külçe 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

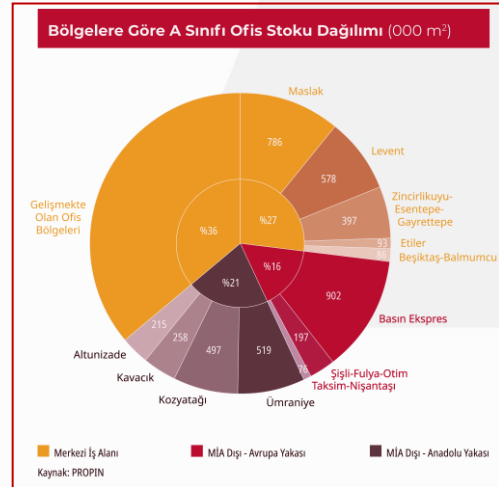
2026 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı, yeni nitelikli ofis arzının sınırlı kalmasına rağmen talebin güçlü seyrini koruduğu bir dönem oldu.

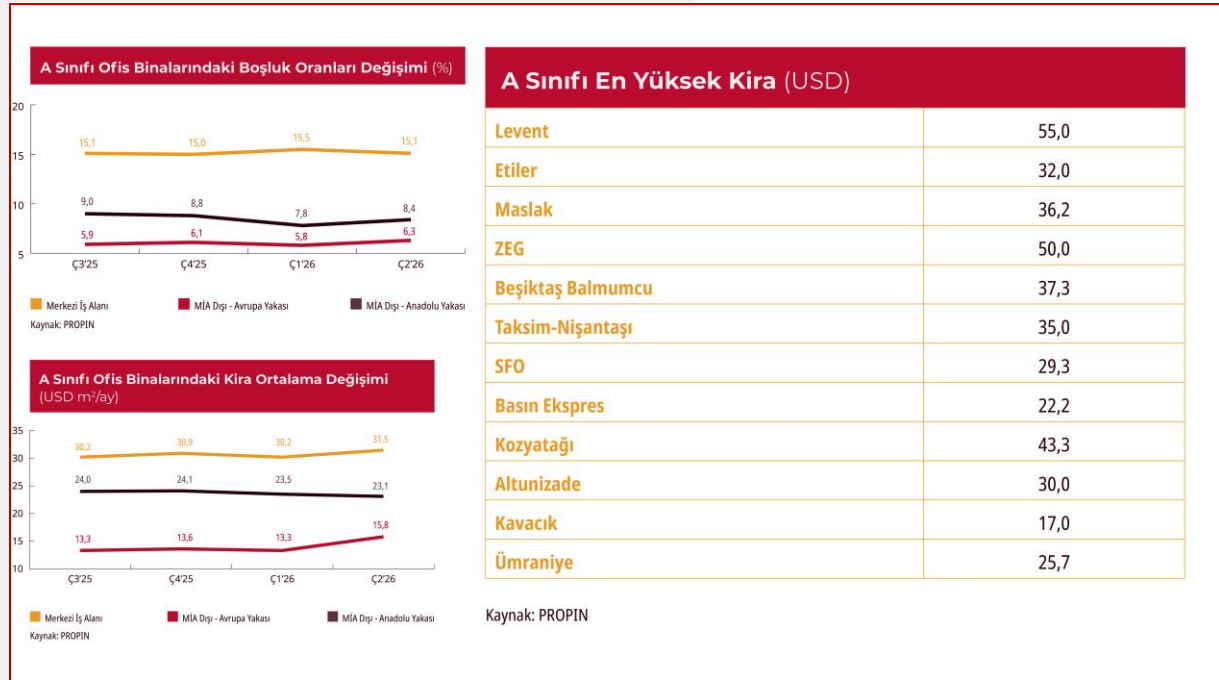
Kiralama işlemleri ağırlıklı olarak A sınıfı ofislerde gerçekleşirken, küçük ve orta ölçekli kullanıcıların hareketliliği ile şirket birleşmeleri sonrasında ofislerin tek merkezde toplanmasına yönelik kararlar pazarın temel dinamiklerini oluşturdu.

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.

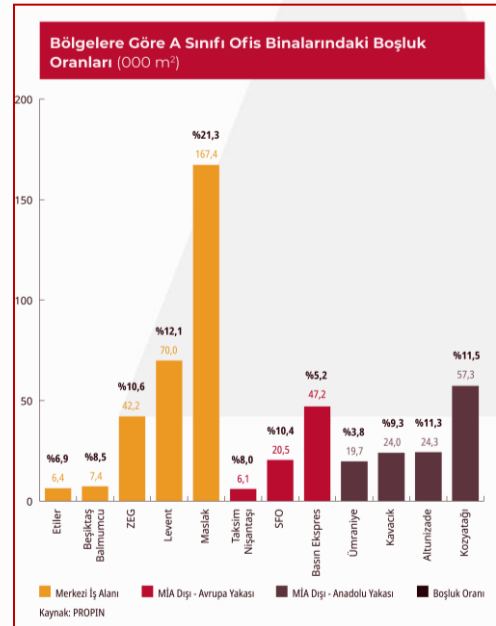




Bununla birlikte, eski nesil ofis binalarının güncel teknik ve güvenlik regülasyonlarına uyum süreci, pazarın önümüzdeki dönemde yakından izlemesi gereken başlıca konular arasında yer almaktadır. Özellikle yeni mevzuata uyum sağlayamayan binaların kullanım izin süreçlerinde yaşanabilecek zorlukların, 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

- Değerleme konusu taşınmaz bölgenin önemli akslarından biri olan yoğun ticari hareketliliğe sahip olan Halaskargazi Caddesi'ne cephelidir.
- Konu taşınmaza otobüs, minibüs, metro, metrobüs gibi toplu taşıma araçları ile erişim sağlanabilmekte olup ulaşım alternatifleri çeşitlidir.
- Konu taşınmazın ticari potansiyeli, görünürlüğü, reklam kabiliyeti ve tabela değeri yüksektir.

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Taşınmazın konumlu olduğu bölgede özel araçlar için otopark yoğunluğu yaşanabilmektedir.
- Konu bölgede günün belirli saatlerinde trafik sıkışıklığı yaşanabilmektedir.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konusu taşınmaz 200,00 m² yüzölçümlü arsa üzerine inşa edilmiştir. Konu taşınmaz; 2 bodrum kat, zemin kat, 8 normal kat toplamda 11 kattan oluşmaktadır.

Konu taşınmaz mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre;

- **2.Bodrum Kat:** Depo, kalorifer dairesi, elektrik odası
- **1.Bodrum Kat:** Çelik kiralık kasa, arşiv,
- **Zemin Kat:** Bina girişi, vezne, hol, müşteri servis alanları,
- **1.Normal Kat:** Şube Müdürlüğü'ne ait bireysel bankacılık birimi, wc
- **2.Normal Kat:** KOBİ birimi, perakende birimi, mutfak, wc
- **3.Normal Kat:** Şube Müdürlüğü'ne ait şube müdür odası, wc
- **4.Normal Kat:** Bölge Müdürlüğü'ne ait operasyon takip ve risk izleme ve bireysel bankacılık birimi
- **5.Normal Kat:** Bölge Müdürlüğü'ne ait operasyon toplantı odası,
- **6.Normal Kat:** Bölge Müdürlüğü'ne ait Operasyon ve KOBİ Pazarlama birimi, wc
- **7.Normal Kat:** Bölge Müdürlüğü'ne ait kredi tahsis birimi, wc
- **8.Normal Kat:** Mescit, wc, mutfak, sistem odası, ilk yardım odası, Bölge Müdürlüğü'ne ait ofis

Ana gayrimenkulün kat alanları incelendiğinde; 2. bodrum kat 200,00 m², 1. Bodrum kat 200,00 m², zemin kat 177,00 m² ve diğer normal katlar 170,00 m² olmak üzere toplamda yaklaşık **1.937 m² kapalı alana** sahip olduğu hesaplanmıştır.

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 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 değerleme tarihi itibarıyla banka şubesi ve bölge müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN
DEĞERLEME
YÖNTEMLERİ



5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. 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.

5.5. 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.

5.6. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Pazar Yaklaşımı yöntemi, değerlendirme konusu taşınmaz ile konum, kullanım, büyüklük ve nitelik açısından benzer özelliklere sahip yakın çevredeki gayrimenkullerin satış ve kira verileri karşılaştırılarak uygulanmıştır.

Bu yöntemde; taşınmazın piyasa koşulları, benzer taşınmazların birim metrekare fiyatları ve mevcut kullanım durumu dikkate alınarak karşılaştırmalı analiz yapılmış ve taşınmazın piyasa değeri tespit edilmiştir.

5.6.1. Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ						
Emsaller	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Kat	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	* Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konum özelliklerine sahiptir. *Bahçeler Sokak'a cephelidir. *Yaklaşık 30-35 yıllık binada yer almaktadır. *Bodrum kat + Zemin kat + Asma kattan oluşmaktadır. * Zemin kat birim satış değeri 390.000 TL/m ² olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 242 27 13	Bodrum + Zemin + Asma Kat (Asma Katlı Depolu Dükkan)	155,00 m ²	48.000.000,00 TL	309.677,42 TL
Emsal 2	* Değerleme konusu taşınmaza göre avantajlı konumda yer almaktadır. *Süleyman Nazif Sokak'a cephelidir. *Yaklaşık 30-35 yıllık binada yer almaktadır. *Bodrum kat + Zemin kat + Asma kattan oluşmaktadır. * Zemin kat birim satış değeri 450.000 TL/m ² olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 611 68 06	Bodrum + Zemin + Asma Kat (Asma Katlı Depolu Dükkan)	110,00 m ²	40.000.000,00 TL	363.636,36 TL
Emsal 3	* Değerleme konusu taşınmaza göre avantajlı konumda yer almaktadır. *Süleyman Nazif Sokak'a cephelidir. *Yaklaşık 25-30 yıllık binada yer almaktadır. *Bodrum kat + Zemin kattan oluşmaktadır. * Zemin kat birim satış değeri 600.000 TL/m ² olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (542) 332 60 42	Bodrum Kat+Zemin Kat	50,00 m ²	25.000.000,00 TL	500.000,00 TL
Emsal 4	* Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konum özelliklerine sahiptir. *Ergenekon Caddesi'ne cephelidir. *Yaklaşık 25-30 yıllık binada yer almaktadır. *Bodrum kat + Zemin kat + Asma kattan oluşmaktadır. * Zemin kat birim satış değeri 320.000 TL/m ² olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (533) 313 69 17	Bodrum + Zemin + Asma Kat (Asma Katlı Depolu Dükkan)	260,00 m ²	60.000.000,00 TL	230.769,23 TL

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	İç Yol Cepheli	Cadde Cepheli	Ana Cadde Cepheli	Köşe Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	15%	10%	0%	-10%	-15%
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
	15%	10%	0%	-10%	-15%
Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Düşük Hareketli Yaya Geçişi	Kontrollü Yaya Geçişi	Sürekli Yaya Akışı	Ticari Yaya Aksı	Ana Yaya Sirkülasyonu
	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)	-	155,00	110,00	50,00	260,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	48.000.000,00	40.000.000,00	25.000.000,00	60.000.000,00
	Zemin Kat Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	-	390.000,00	450.000,00	600.000,00	320.000,00
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-8%	-14%	-15%	-3%
Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Ticari Konum Düzeltme Oranı	Cadde / Meydan	Kötü	İyi	İyi	Çok Kötü
			5%	-5%	-5%	10%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cadde Cepheli	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
			10%	10%	10%	10%
	Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Standart	Kötü	Kötü	İyi	Kötü
			10%	10%	-10%	10%
	Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Yoğun Yaya Geçışı	Kötü	Kötü	İyi	Kötü
			5%	5%	-5%	5%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m²)			475.800,00	477.000,00	450.000,00

ORTALAMA DÜKKAN SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m²)

456.500,00

(*) 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 birim satış değerinin **456.500,00 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.6.2. Satılık Ofis Emsalleri

SATILIK OFİS ÖRNEKLERİ								
Emsaller	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Tip	Bulunduğu Kat	Brüt Alan (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Değeri (TL/m²)	
Emsal 1	* Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen daha dezavantajlı konum özelliklerine sahiptir. *Halaskargazi Caddesi üzerinde konumlandır. *Yaklaşık 30-35 yıllık binada konumlandır. *Taşınmazın 1.normal katında yer almaktadır. *İç inşai özellikleri konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. *4+1 tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (549) 507 19 93	4+1	1	180,00 m²	28.000.000,00 TL	155.555,56 TL	
Emsal 2	* Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen daha avantajlı konum özelliklerine sahiptir. *Büyükdere Caddesi üzerinde konumlandır. *Yeni binada konumlandır. *Taşınmazın 5.normal katında yer almaktadır. *İç inşai özellikleri konu taşınmazla benzerdir. *3+1 tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (538) 870 01 73	3+1	5	125,00 m²	25.500.000,00 TL	204.000,00 TL	
Emsal 3	* Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen daha dezavantajlı konum özelliklerine sahiptir. *Bahçeler Sokak üzerinde konumlandır. *Yaklaşık 30-35 yıllık binada konumlandır. *Taşınmazın 2.normal katında yer almaktadır. *İç inşai özellikleri konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. *3+1 tipindedir.	Emlak Ofisi 0 (532) 369 55 45	3+1	2	80,00 m²	13.250.000,00 TL	165.625,00 TL	

Emsal 4	* Pazarlık payı bulunmaktadır.						
	* Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen daha dezavantajlı konum özelliklerine sahiptir.						
	*Abide-i Hürriyet Caddesi üzerinde konumlandır.						
	*Yaklaşık 30-35 yıllık binada konumlandır.	Emlak Ofisi	4+1	1	150,00	26.700.000,00	178.000,00
	*Taşınmazın 1.normal katında yer almaktadır.	0 (532) 361			m ²	TL	TL
	*İç inşai özellikleri konu taşınmaza göre dezavantajlıdır.	70 63					
	*4+1 tipindedir.						
	* Pazarlık payı bulunmaktadır.						

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların 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
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cephesiz	İç Yol Cephe	Cadde Cephe	Ana Cadde Cephe	Köşe Cephe
	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%	15%	0%	-15%	-20%

OFİS EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar	Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m ²)	-	180,00	125,00	80,00	150,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	28.000.000,00	25.500.000,00	13.250.000,00	26.700.000,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	-	155.555,56	204.000,00	165.625,00	178.000,00
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-5%	-5%	-7%	-7%

Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Konum Düzeltme Oranı	Cadde/Meydan Konumlu	Kötü	İyi	Kötü	Kötü
			10%	-10%	10%	10%
	Bina Kalitesi Düzeltme Oranı	Bakımlı	Kötü	Benzer	Kötü	Kötü
			5%	0%	5%	5%
	Prestij Seviyesi Düzeltme Oranı	Kurumsal Plaza	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
			5%	5%	5%	5%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cadde Cephe	Benzer	Benzer	Kötü	Benzer
			0%	0%	5%	0%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		178.888,89	183.600,00	195.437,50	201.140,00

ORTALAMA OFİS SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m²)	190.000,00
--	-------------------

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazın 1. normal kat ofis birim satış değeri **191.000 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur. Taşınmazın diğer katları 1. normal kat birim satış değeri referans alınıp şerefiyelendirilerek hesaplama yapılmıştır.

5.6.3. Kiralık Dükkan Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ						
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Kat	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)
Emsal 1	* Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumda yer almaktadır. * Abide-i Hürriyet Caddesi üzerinde yer almaktadır. *Yeni binada konumludur. *Shell&core olarak teslim edilmektedir. *Bodrum kat+zemin kat+asma kattan oluşmaktadır. *Zemin kat birim kira değeri 1.680 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (850) 346 35 00	Bodrum Kat+Zemin Kat+Asma Kat (Depolu Asma Katlı Dükkan)	280,00 m ²	350.000,00 TL	1.250,00 TL
Emsal 2	* Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen avantajlı konumda yer almaktadır. * Rumeli Caddesi'ne 10 m mesafede yer almaktadır. *Yaklaşık 30-35 yıllık binada konumludur. *İç inşai özellikleri konu taşınmazla benzerdir. *Bodrum kat+zemin kat+asma kat+ 1 normal kattan oluşmaktadır. *Zemin kat birim kira değeri 1.850 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (541) 547 16 05	Bodrum Kat+Zemin Kat+Asma Kat+1 Normal Kat (Depolu Asma Katlı Dükkan)	300,00 m ²	375.000,00 TL	1.250,00 TL
Emsal 3	*Değerleme konusu taşınmazla benzer konum avantajlarına sahiptir. - Halaskargazi Caddesi üzerinde yer almaktadır. *Yaklaşık 20-25 yıllık binada konumludur. *İç inşai özellikleri konu taşınmazla benzerdir. * Bodrum kat+zemin kat+asma kattan oluşmaktadır. * Zemin kat birim kira değeri 1.850 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 311 92 32	Bodrum Kat+Zemin Kat+Asma Kat (Depolu Asma Katlı Dükkan)	360,00 m ²	500.000,00 TL	1.388,89 TL
Emsal 4	* Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumda yer almaktadır. * Abide-i Hürriyet Caddesi üzerinde yer almaktadır. *Yaklaşık 30-35 yıllık binada konumludur. *İç inşai özellikleri konu taşınmazla benzerdir. *Bodrum kat+zemin kat+asma kattan oluşmaktadır. *Zemin kat birim kira değeri 1.570 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 747 04 70	Bodrum Kat+Zemin Kat+Asma Kat (Depolu Asma Katlı Dükkan)	240,00 m ²	275.000,00 TL	1.145,83 TL

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	İç Yol Cephe	Cadde Cephe	Ana Cadde Cephe	Köşe Cephe
	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
	15%	10%	0%	-10%	-15%

DÜKKÂN EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar		Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m ²)	-	280,00	300,00	360,00	240,00
	İstenen Kira Fiyatı (TL)	-	350.000,00	375.000,00	500.000,00	275.000,00
	*Zemin Kat Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	-	1.680,00	1.850,00	1.850,00	1.570,00
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-15%	-8%	-13%	-8%
Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Ticari Konum Düzeltme Oranı	Cadde / Meydan	Kötü	İyi	Benzer	Kötü
			5%	-5%	0%	5%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cadde Cephe	İyi	Kötü	Benzer	Benzer
			-5%	5%	0%	0%
	Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Standart	Kötü	Benzer	Benzer	Benzer
			5%	0%	0%	0%
	Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Ortalama Yaya Geçişi	Kötü	Çok İyi	Benzer	Benzer
			5%	-10%	0%	0%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)			1.596,00	1.517,00	1.609,50	1.522,90

ORTALAMA DÜKKÂN KİRA BİRİM FİYATI (TL/m²/Ay)

1.560,00

(*) Yukarıda yer alan kiralık dükkân emsalleri karşılaştırma tablosunda emsal taşınmazlar için hesaplanan zemin kat birim kira değerleri karşılaştırılmıştır. Bu doğrultuda konu tabloya istinaden değerlendirme konusu taşınmazın dükkân birim kira değerinin **1.560,00 TL/m²/ay** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.6.4. Kiralık Ofis Emsalleri

KİRALIK OFİS ÖRNEKLERİ							
Emsaller	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Tip	Bulunduğu Kat	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)
Emsal 1	* Değerleme konusu taşınmazla benzer konum özelliklerine sahiptir. *Halaskargazi Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. *Yaklaşık 30-35 yıllık binada konumlanmaktadır. *Taşınmazın 6.normal katında yer almaktadır. *İç inşai özellikleri konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. *5+1 tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 747 04 70	5+1	4	250,00 m ²	115.000,00 TL	460,00 TL
Emsal 2	* Değerleme konusu taşınmazla benzer konum özelliklerine sahiptir. *Halaskargazi Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. *Yaklaşık 30-35 yıllık binada konumlanmaktadır. *Taşınmazın 2.normal katında yer almaktadır. *İç inşai özellikleri konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. *4+1 tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (530) 885 77 67	4+1	2	200,00 m ²	110.000,00 TL	550,00 TL
Emsal 3	* Değerleme konusu taşınmazla benzer konum özelliklerine sahiptir. *Halaskargazi Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. *Yaklaşık 30-35 yıllık binada konumlanmaktadır. *Taşınmazın 3.normal katında yer almaktadır. *İç inşai özellikleri konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. *2+1 tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 410 69 57	2+1	3	95,00 m ²	43.750,00 TL	460,53 TL
Emsal 4	* Değerleme konusu taşınmazla benzer konum özelliklerine sahiptir. *Halaskargazi Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. *Yaklaşık 25-30 yıllık binada konumlanmaktadır. *Taşınmazın 2.normal katında yer almaktadır. *İç inşai özellikleri konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. *3+1 tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (552) 006 66 24	3+1	2	110,00 m ²	50.000,00 TL	454,55 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
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cephesiz	İç Yol Cepheli	Cadde Cepheli	Ana 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
	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 (m ²)	-	250,00	200,00	95,00	110,00
	İstenen Kira Fiyatı (TL)	-	115.000,00	110.000,00	43.750,00	50.000,00
	İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	-	460,00	550,00	460,53	454,55
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-10%	-17%	-8%	-8%

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	Kötü
			5%	5%	5%	5%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cadde Cepheli	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)		460,00	511,50	469,74	463,64

ORTALAMA OFİS KİRA BİRİM FİYATI (TL/m ²)	475,00
--	--------

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazın 1. normal kat ofis birim kira değeri **475,00 TL/m²/ay** olarak alınması uygun bulunmuştur. Taşınmazın diğer katları 1. normal kat birim kira değeri referans alınıp şerefiyelendirilerek hesaplama yapılmıştır.

5.6.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı; değerleme 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 değerleme yaklaşımlarından biridir.

Bu kapsamda, değerleme konusu taşınmaz için yakın çevrede yer alan benzer nitelikli gayrimenkullere ilişkin satış ve kira verileri araştırılmış ve emsal tablolarında sunulmuştur. Yapılan analizlerde; **1. bodrum kat 1/5** oranında zemin kat birim değerine indirgenerek katlar arası şerefiye farkları dikkate alınmış ve nihai birim değer takdir edilmiştir.

SATIŞ DEĞERİ			
Kat	Kat Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)
2. Bodrum Kat	200,00	91.500	18.500.000,00
1. Bodrum Kat	200,00	91.500	18.500.000,00
Zemin Kat	177,00	456.500	81.000.000,00
1. Normal Kat	170,00	191.000	32.500.000,00
2. Normal Kat	170,00	187.000	32.000.000,00
3. Normal Kat	170,00	183.500	31.000.000,00
4. Normal Kat	170,00	180.000	30.500.000,00
5. Normal Kat	170,00	176.000	30.000.000,00
6. Normal Kat	170,00	172.500	29.500.000,00
7. Normal Kat	170,00	169.000	28.500.000,00
8. Normal Kat	170,00	166.000	28.000.000,00
GENEL TOPLAM	1.937,00		360.000.000,00

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	200,00	310,00	62.000,00	62.000,00	744.000,00
1. Bodrum Kat	200,00	310,00	62.000,00	62.000,00	744.000,00
Zemin Kat	177,00	1.560,00	276.120,00	276.000,00	3.312.000,00
1. Normal Kat	170,00	475,00	80.750,00	81.000,00	972.000,00
2. Normal Kat	170,00	455,00	77.350,00	77.500,00	930.000,00
3. Normal Kat	170,00	435,00	73.950,00	74.000,00	888.000,00
4. Normal Kat	170,00	420,00	71.400,00	71.500,00	858.000,00
5. Normal Kat	170,00	400,00	68.000,00	68.000,00	816.000,00
6. Normal Kat	170,00	385,00	65.450,00	65.500,00	786.000,00
7. Normal Kat	170,00	370,00	62.900,00	63.000,00	756.000,00
8. Normal Kat	170,00	355,00	60.350,00	60.500,00	726.000,00
GENEL TOPLAM	1.937,00		960.270,00	961.000,00	11.532.000,00

5.7. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi)

Direkt Kapitalizasyon 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.

5.7.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

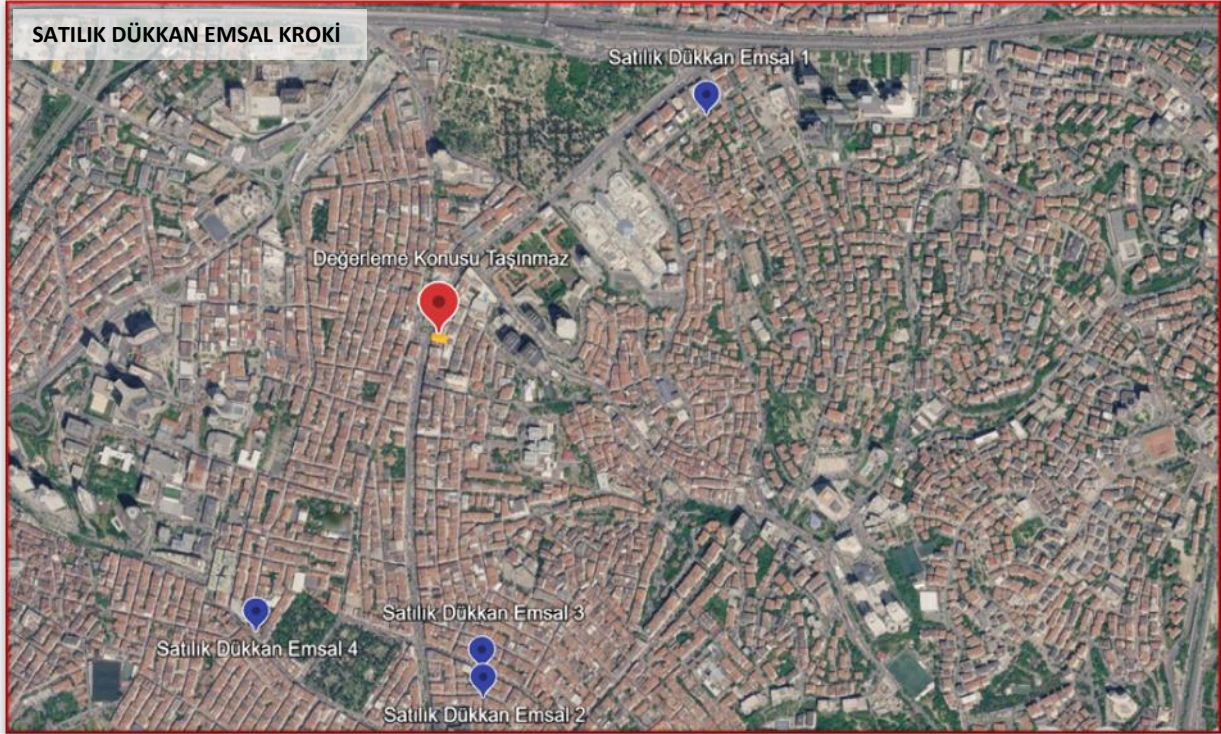
Yapılan piyasa araştırmaları ve analizler sonucunda; değerleme konusu ana taşınmazın **zemin katı için birim kira değeri 1.560,00 TL/m²/Ay** olarak takdir edilmiştir. Katlar arası şerefiye farklarının yansıtılabilmesi amacıyla; **1. ve 2. bodrum kat 1/5** oranında zemin kat birim değerine indirgenerek hesaplamalara dahil edilmiştir.

Ofis katlarında 1. normal kat için **475 TL/m²/ay** birim kira değeri esas alınmış olup, 1. normal kattan itibaren kat yükseldikçe cephe ve vitrin etkisinin azalması dikkate alınarak **düzeltilme** uygulanmıştır.

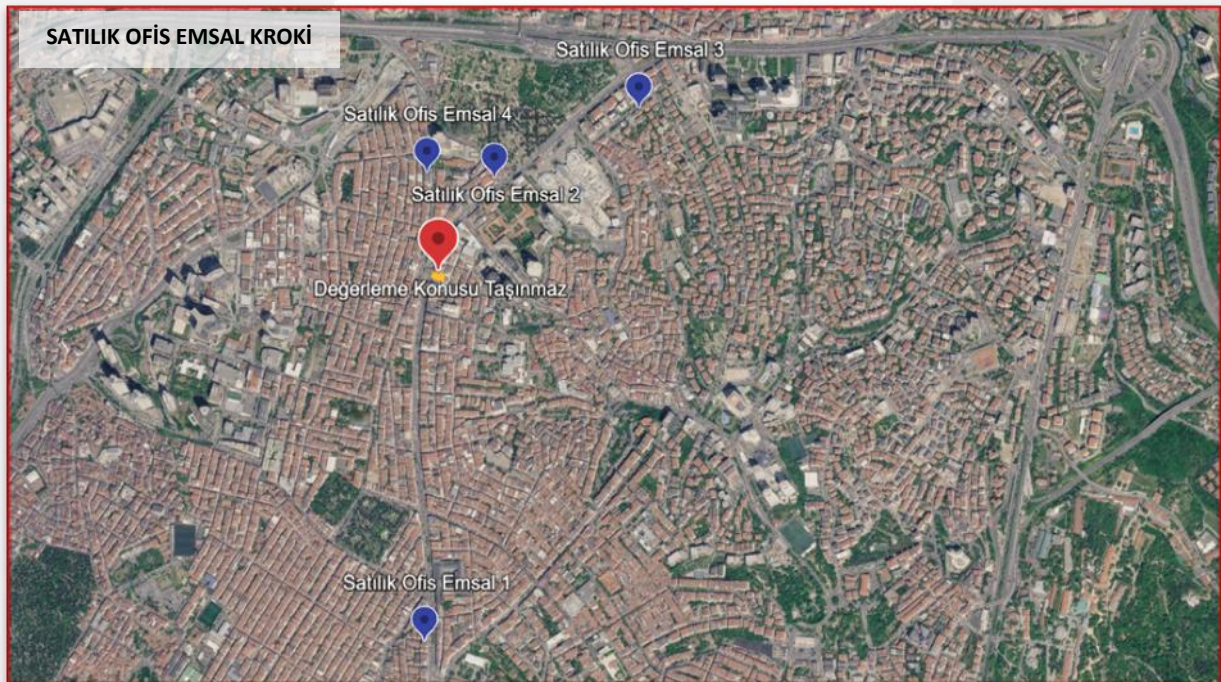
Ayrıca, bölgede yer alan emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler ve piyasa verileri doğrultusunda; ticari hareketliliğin yüksek olduğu bu lokasyonda benzer nitelikli dükkân ve ofislerin **geri dönüş sürelerinin 25–30 yıl** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda, değerleme konusu taşınmaz için **%3,70 kapitalizasyon oranı** uygun görülerek hesaplamalarda esas alınmıştır.

Kat	Kat Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira değeri (TL)	Kapt. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
2. Bodrum Kat	200,00	310,00	62.000,00	744.000,00	3,70%	20.100.000,00
1. Bodrum Kat	200,00	310,00	62.000,00	744.000,00	3,70%	20.100.000,00
Zemin Kat	177,00	1.560,00	276.000,00	3.312.000,00	3,70%	89.500.000,00
1. Normal Kat	170,00	475,00	81.000,00	972.000,00	3,70%	26.300.000,00
2. Normal Kat	170,00	455,00	77.500,00	930.000,00	3,70%	25.100.000,00
3. Normal Kat	170,00	435,00	74.000,00	888.000,00	3,70%	24.000.000,00
4. Normal Kat	170,00	420,00	71.500,00	858.000,00	3,70%	23.200.000,00
5. Normal Kat	170,00	400,00	68.000,00	816.000,00	3,70%	22.100.000,00
6. Normal Kat	170,00	385,00	65.500,00	786.000,00	3,70%	21.200.000,00
7. Normal Kat	170,00	370,00	63.000,00	756.000,00	3,70%	20.400.000,00
8. Normal Kat	170,00	355,00	60.500,00	726.000,00	3,70%	19.600.000,00
TOPLAM	1.937,00		961.000,00	11.532.000,00		311.600.000,00

5.8. Emsal Krokisi



**Satılık Dükkan Emsal Krokisi*



**Satılık Ofis Emsal Krokisi*



**Kiralık Dükkan Emsal Krokisi*



**Kiralık Ofis Emsal Krokisi*

5.9. 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)
2. Bodrum Kat	200,00	310,00	62.000,00	62.000,00	744.000,00
1. Bodrum Kat	200,00	310,00	62.000,00	62.000,00	744.000,00
Zemin Kat	177,00	1.560,00	276.120,00	276.000,00	3.312.000,00
1. Normal Kat	170,00	475,00	80.750,00	81.000,00	972.000,00
2. Normal Kat	170,00	455,00	77.350,00	77.500,00	930.000,00
3. Normal Kat	170,00	435,00	73.950,00	74.000,00	888.000,00
4. Normal Kat	170,00	420,00	71.400,00	71.500,00	858.000,00
5. Normal Kat	170,00	400,00	68.000,00	68.000,00	816.000,00
6. Normal Kat	170,00	385,00	65.450,00	65.500,00	786.000,00
7. Normal Kat	170,00	370,00	62.900,00	63.000,00	756.000,00
8. Normal Kat	170,00	355,00	60.350,00	60.500,00	726.000,00
GENEL TOPLAM	1.937,00		960.270,00	961.000,00	11.532.000,00

5.10. 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.

5.11. 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.

5.12. 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.

5.13. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

5.14. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul ana taşınmaz niteliğinde olup müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Taşınmazın değerleri rapor ekinde detaylı olarak sunulmuştur.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

6.1.Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının 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.

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 taşınmazın devrini sınırlayan bir durum 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 "Altında Dükkânı Olan Kargir Apartman" vasıflı olup, arsa ve arazi kullanımı mevcut değildir.

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

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

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

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

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” belirtilmiş olup değerleme konusu 954 ada 62 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 görüş 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, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada 62 parsel üzerinde konumlu "Altında Dükkan Olan Kargir Apartman" nitelikli gayrimenkuldür. İşbu değerleme çalışmasında, taşınmazın pazar değerine ulaşılabilmesi amacıyla Pazar Yaklaşımı ile Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmış olup pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

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 nitelikte bir ticari gayrimenkul niteliği taşımaktadır.

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.

ŞİŞLİ BİNASI	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (TL)	360.000.000,00
	Üç Yüz Altmış Milyon Türk Lirası	
	KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (TL)	432.000.000,00
	Dört Yüz Otuz İki Milyon Türk Lirası	
	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	961.000,00
	Dokuz Yüz Altmış Bir Bin Türk Lirası	
	KDV Hariç Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)	40.773.850,00
	Kırk Milyon Yedi Yüz Yetmiş Üç Bin Sekiz Yüz Elli Türk Lirası	
	1,00 \$ = 49,0748	1,00 € = 55,6937
	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (\$)	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (€)
	7.335.741	6.463.927

(*) 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

7.4. Ekler

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