

A R G E 20^{.YIL}

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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



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

Küçükbakkalköy Mh.
Uman Sk. No:3
Ataşehir / İSTANBUL

T. +90 216 469 28 68 (Pbx)
F. +90 216 574 50 47



www.argedegerleme.com.tr

HALK GYO-2026-14

30.06.2026

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.	Bağımsız Bölüm Özellikleri.....	10
3.5.	Tapu Kayıtları	11
3.6.	Takyidat Bilgileri	11
3.7.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	11
3.8.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	11
3.9.	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
3.10.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	12
3.11.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	12
3.12.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	12
3.13.	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.....	12
3.14.	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
3.15.	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
3.16.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	15
4.2.	İstanbul	15
4.3.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	15
4.4.	Bakırköy İlçesi.....	15
4.5.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.6.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	20
4.7.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	20
4.8.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	20
4.9.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	20
4.10.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	21
4.11.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	21

4.12. 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
5.7. Satılık Dükkan Emsalleri.....	24
5.8. Satılık Ofis Emsalleri	26
5.9. Kiralık Dükkan Emsalleri.....	27
5.10. Kiralık Ofis Emsalleri	29
5.11. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	30
5.12. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi).....	31
5.13. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç.....	31
5.14. Emsal Krokisi	32
5.15. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	34
5.16. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları ..	34
5.17. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	34
5.18. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	34
5.19. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	34
5.20. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	34
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlene Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	36
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	36
6.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
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.....	36
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	36
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	36
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	37
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	39
7.2. Nihai Değer Takdiri.....	39
7.3. Beyan.....	40
7.4. Ekler.....	40

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Başlangıç / Bitiş Tarihi	01.06.2026 / 29.06.2026
Rapor Tarihi	30.06.2026
Rapor No	HALK GYO-2026-14
Raporun Türü	İş bu rapor Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada 174 parsel üzerinde yer alan "Kargir Banka Şube Binası" nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği 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 –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	Sözleşme Tarihi / No: 25.02.2026 / S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-2 Rapor Tarihi: 31.03.2026 Raporu Hazırlayan Uzmanlara Ait Bilgiler: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 295.000.000,00.-TL

Taşınmazın 30.06.2026 Tarihli Özet Değerleri

ATAKÖY BİNASI	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (TL)	324.750.000,00
	Üç Yüz Yirmi Dört Milyon Yedi Yüz Elli Bin Türk Lirası	
	KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (TL)	389.700.000,00
	Üç Yüz Seksen Dokuz Milyon Yedi Yüz Bin Türk Lirası	
	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL)	710.000,00
	Yedi Yüz On Bin Türk Lirası	
	KDV Hariç Sigortaya Esas Değeri (TL)	57.511.300,00
	Elli Yedi Milyon Beş Yüz On Bir Bin Üç Yüz Türk Lirası	

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE
MÜŞTERİYİ TANITICI
BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmî, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nın 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların 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

İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada 174 parsel mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait olan “Kargir Banka Şube Binası” nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

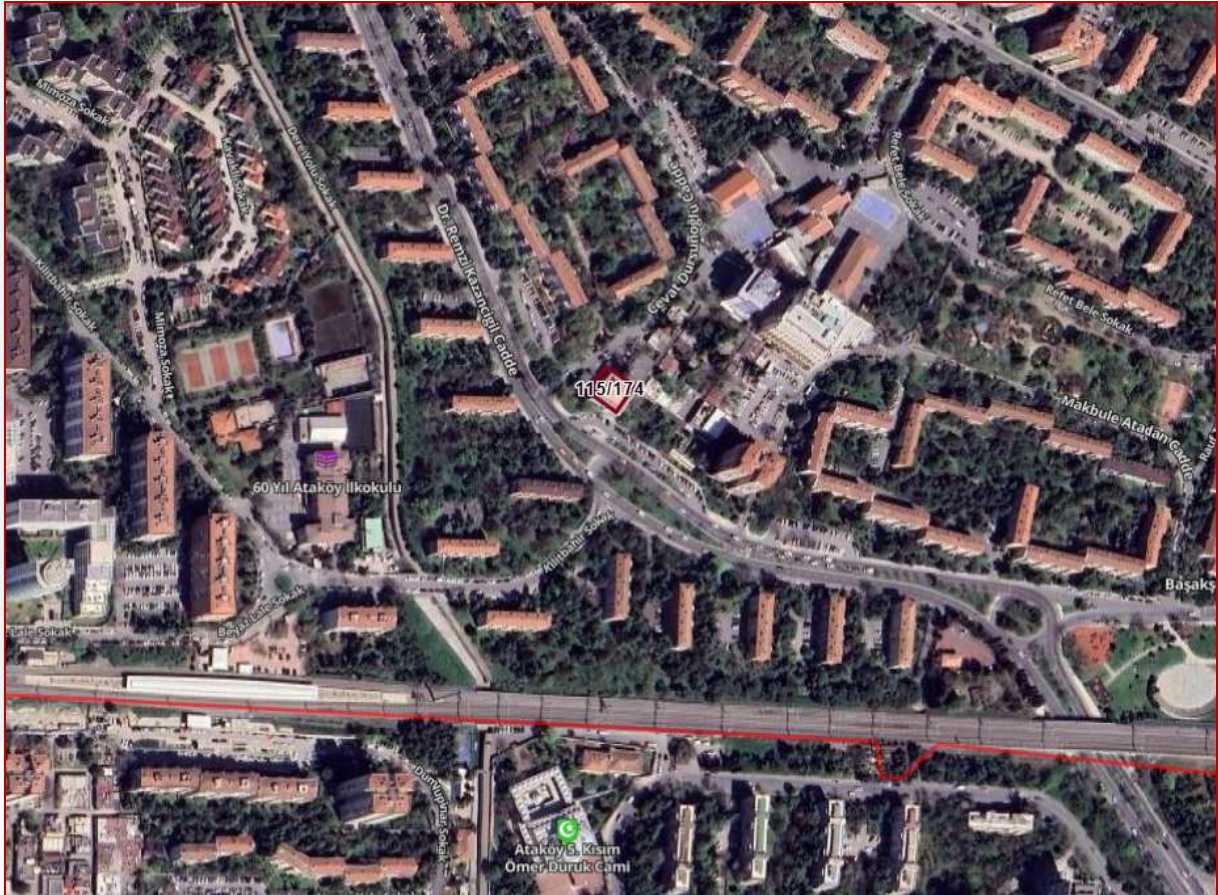
3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.2. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 115 ada 174 parsel üzerinde konumlanmıştır. Söz konusu bölge, Bakırköy ilçesinin merkezi yerleşim alanlarından biri olup konut ağırlıklı gelişmiş bir kentsel dokuya sahiptir. Taşınmazın bulunduğu Kartaltepe Mahallesi, Bakırköy ilçe merkezine yakın konumu, gelişmiş ulaşım olanakları, ticari ve sosyal donatı alanlarına yakınlığı nedeniyle tercih edilen yerleşim bölgelerinden biridir.

Taşınmazın yer aldığı bölgeye ulaşım hem özel araç hem de toplu taşıma araçları ile oldukça kolay ve rahattır. Bölge, İstanbul'un önemli ulaşım akslarından biri olan E-5 (D-100) Karayolu ve sahil yolu bağlantılarına yakın konumda bulunmakta olup bu akslar aracılığıyla İstanbul'un Avrupa Yakası'ndaki diğer ilçelerine hızlı erişim sağlanabilmektedir. Ayrıca Bakırköy Sahil Yolu, Kennedy Caddesi, Fahri Korutürk Caddesi ve bölgedeki ana arter niteliğindeki cadde ve bulvarlar aracılığıyla ulaşım sürekliliği sağlanmaktadır.

Toplu taşıma olanakları açısından bölge oldukça avantajlıdır. Taşınmaza yakın mesafede bulunan Marmaray hattı Bakırköy İstasyonu ile İstanbul'un Anadolu ve Avrupa yakaları arasında kesintisiz raylı sistem ulaşımı sağlanabilmektedir. Bunun yanı sıra M1A Yenikapı – Atatürk Havalimanı Metro Hattı üzerinde yer alan Bakırköy-İncirli istasyonu ve çevredeki çok sayıda İETT otobüs hattı, minibüs ve dolmuş güzergâhları sayesinde şehrin farklı bölgelerine erişim mümkündür. Ayrıca Metrobüs hattı İncirli durağı bölgeye yakın mesafede yer almakta olup toplu ulaşım çeşitliliğini artırmaktadır. Bu durum taşınmazın ulaşılabilirliğini ve bölgesel değerini olumlu yönde etkilemektedir.



3.3. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu parsel 515,00 m² yüzölçümlü düz eğimli bir topografik yapıya sahip arsa üzerine blok nizam halinde inşa edilmiştir. Ana taşınmaz; 1 bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat ve çekme kattan oluşmaktadır.

Konu taşınmaz mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre:

1.Bodrum Kat; Çelik kiralık kasa, arşiv, wc, sığınak, kalorifer dairesi ve su deposu,

Zemin Kat; Bina girişi, vezne, hol, müşteri servis alanları.

1.Normal Kat; İdari ve yönetim birimleri, hol ve müşteri servis alanları,

Çekme Kat; Ofis, yemekhane ve teras bölümlerinden oluştuğu gözlemlenmiştir. Ana taşınmaz bodrum kat 400 m², zemin kat 355 m², 1.normal kat 441 m² ve çekme kat 162 m² ve teras alanı da 208 m² olmak üzere toplamda 1358 m² (208 m² teras alanı hariç) alana sahiptir.

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

3.4. Bağımsız Bölüm Özellikleri

1.Bodrum Kat: Mimari projesine göre bodrum kat 400 m² alana sahip; santral kalorifer yakıt deposu, su deposu, kadın ve erkek soyunma odaları, kiralık kasalar, arşiv, wc, sığınak alanları bulunmaktadır. Mahallinde kat 'Halk Bankası Ataköy Şubesi'ne hizmet vermektedir.

Zemin Kat: Mimari projesine göre zemin kat 355,00 m² alana sahip; vezne, müşteri holü, müdür muavini, ofis, servis alanları ve bina girişi bulunmaktadır. Mahallinde kat 'Halk Bankası Ataköy Şubesi'ne hizmet vermektedir.

1.Normal Kat: Mimari projesine göre 1.normal kat 441,00 m² alana sahip; vezne, müşteri holü, idari ve yönetim biriminden oluşmaktadır. Mahallinde kat 'Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.

Çekme kat: Mimari projesine göre çekme kat 162,00 m² alana sahip; mutfak, toplantı salonu ve teras alanlarından oluşmaktadır. Mahallinde kat 'Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.

Mahallinde yapılan incelemelerde de konu taşınmaz mimari projesine göre uyumluluk göstermekte, toplamda 1358 m² + 208 m²(teras) alandan oluşmaktadır. Konu taşınmaz Halk Bankası Ataköy Şubesi ve Bölge Müdürlüğü olarak hizmet vermektedir.

3.5. Tapu Kayıtları

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

3.6. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ait Web Tapu sistemi üzerinden 27.04.2026 tarihinde alınan tapu kayıt belgelerine göre;

Beyanlar Hanesinde:

-Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

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

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

3.8. 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.

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

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

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

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

3.16. 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

4.2. İstanbul



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

5.461 km² yüzölçümüne sahip olan İstanbul'un idari sınırları, İstanbul ili ile örtüşmektedir.

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

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

4.3. 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

4.4. Bakırköy İlçesi

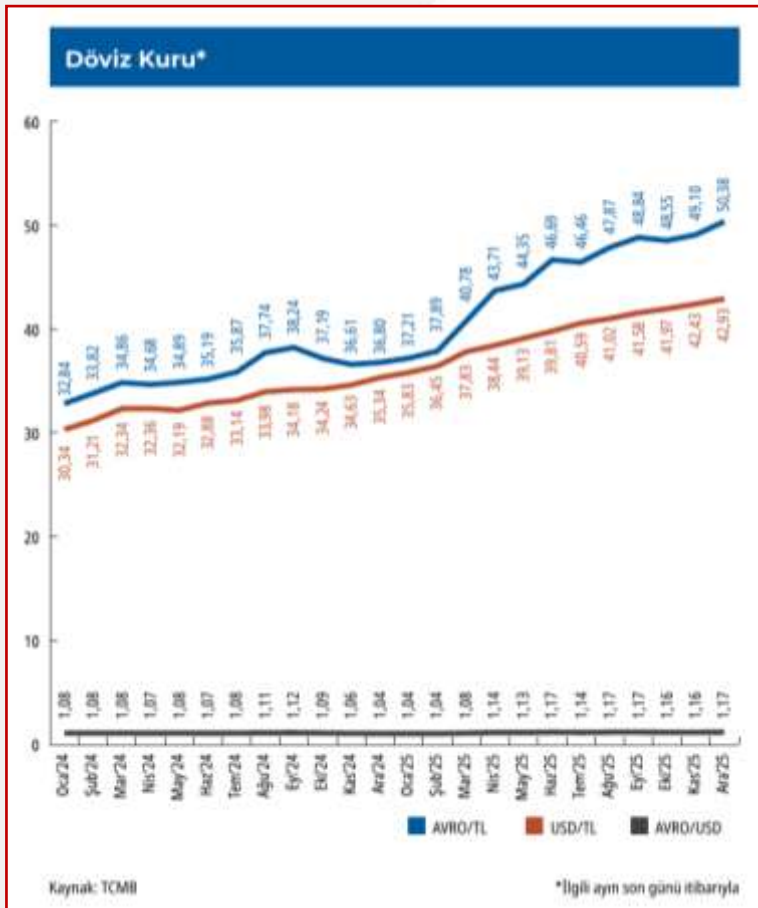


Bakırköy, eskiden Makriköy, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan ilçelerden biridir. İstanbul'un batı yarısında, Çatalca Yarımadası üzerinde, Marmara Denizi'nin kuzeydoğu sahillerinde yer alır. 1926 yılında kurulan bu ilçe, 1992 yılında bugünkü sınırlarına ulaşmıştır. İlçeyi batıdan Küçükçekmece, 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.

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

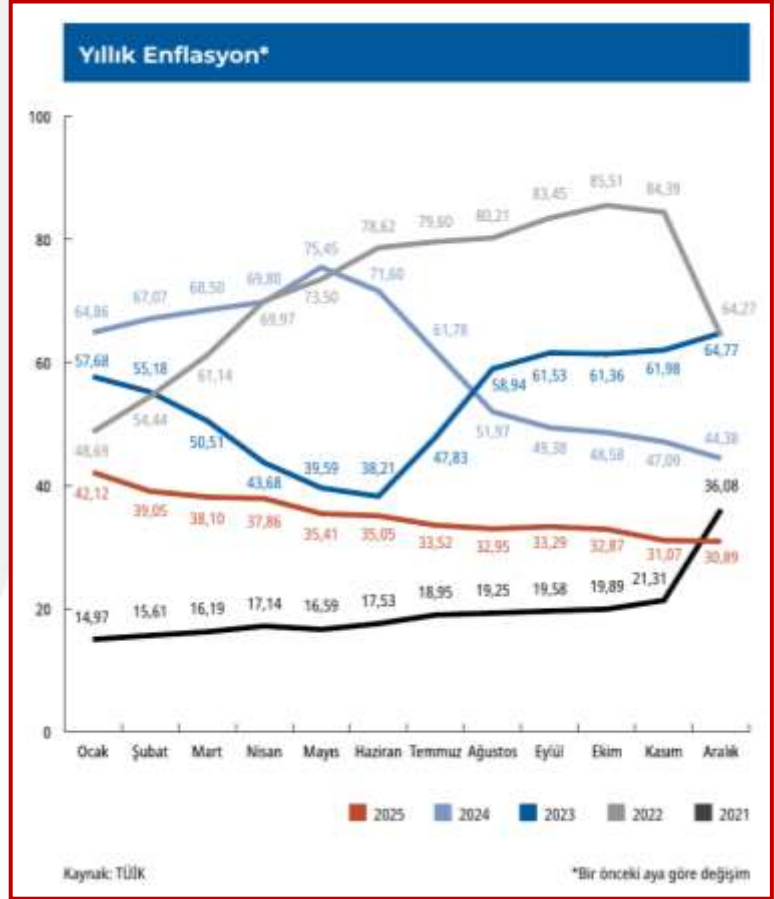
2025 yılının son çeyreği, küresel ekonomide büyümenin ivme kaybettiği ancak dezenflasyonist sürecin merkez bankalarına hareket alanı tanıdığı kritik bir denge dönemine sahne olmuştur. ABD ve Çin arasındaki ticaret mutabakatının bir yıl süreyle ertelenmesi, küresel ticaret belirsizliğini azaltırken; FED'in Ekim ve Aralık aylarında gerçekleştirdiği 25'er baz puanlık faiz indirimleri, gelişmekte olan piyasalar üzerindeki likidite baskısını hafifletmiştir. Ancak, küresel piyasalardaki bu "yumuşak iniş" senaryosu, teknoloji değerlemelerindeki volatilité nedeniyle kurumsal yatırımcıları daha defansif ve reel varlıklara yöneltmektedir. Türkiye ekonomisi cephesinde ise, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde kaydedilen **%3,7'lik** GSYH büyüme performansı, ekonomik aktivitede bir soğuma sinyali olarak okunmalıdır. İç talebin sürüklediği bu büyüme kompozisyonuna rağmen, dış ticaret açığının yıl sonunda **92,1 milyar USD** seviyesine genişlemesi, makro dengeler üzerindeki kırılganlığın sürdüğünü kanıtlamaktadır. Stratejik açıdan bakıldığında, küresel faiz indirim döngüsünün yarattığı olumlu iklim, yerel piyasadaki yüksek maliyet ve dış açık baskısı ile dengelenmektedir. Bu durum, portföy dağılımında risk iştahının seçici kalmasına ve fiyat istikrarı göstergelerinin her zamankinden daha fazla takip edilmesine neden olmaktadır.



Dezenflasyon süreci 2025 sonu itibarıyla teknik bir başarı sergilese de, hizmet enflasyonundaki katılık para politikasının manevra alanını belirlemeye devam etmektedir. Aralık 2025 itibarıyla TÜFE yıllık **%30,9** seviyesine gerilerken, Yi-ÜFE'nin **%27,7'ye** yükselmesi, üretici maliyetlerinin hala canlı bir risk unsuru olduğunu göstermektedir. TCMB, Temmuz ayında başlattığı genişlemeci adımları Aralık'ta **150 baz puan**, Ocak 2026'da ise **100 baz puanlık** indirimlerle sürdürerek politika faizini **%37,0** seviyesine çekmiştir. Bu faiz patikası, güven endekslerine doğrudan yansımış; Tüketici Güven Endeksi **75,38** seviyesinde kalırken, Reel Kesim Beklenti Endeksi **103,7** ile daha dirençli bir görünüm sergilemiştir. Piyasa katılımcılarının 12 ve 24 ay sonrası enflasyon beklentileri (sırasıyla **%23,35** ve **%17,45**), enflasyonun hala tek haneli hedeflerin uzağında olduğunu ve

yatırımcıların reel getiri arayışında gayrimenkul gibi somut varlıkları önceliklendirmeye devam edeceğini teyit etmektedir.

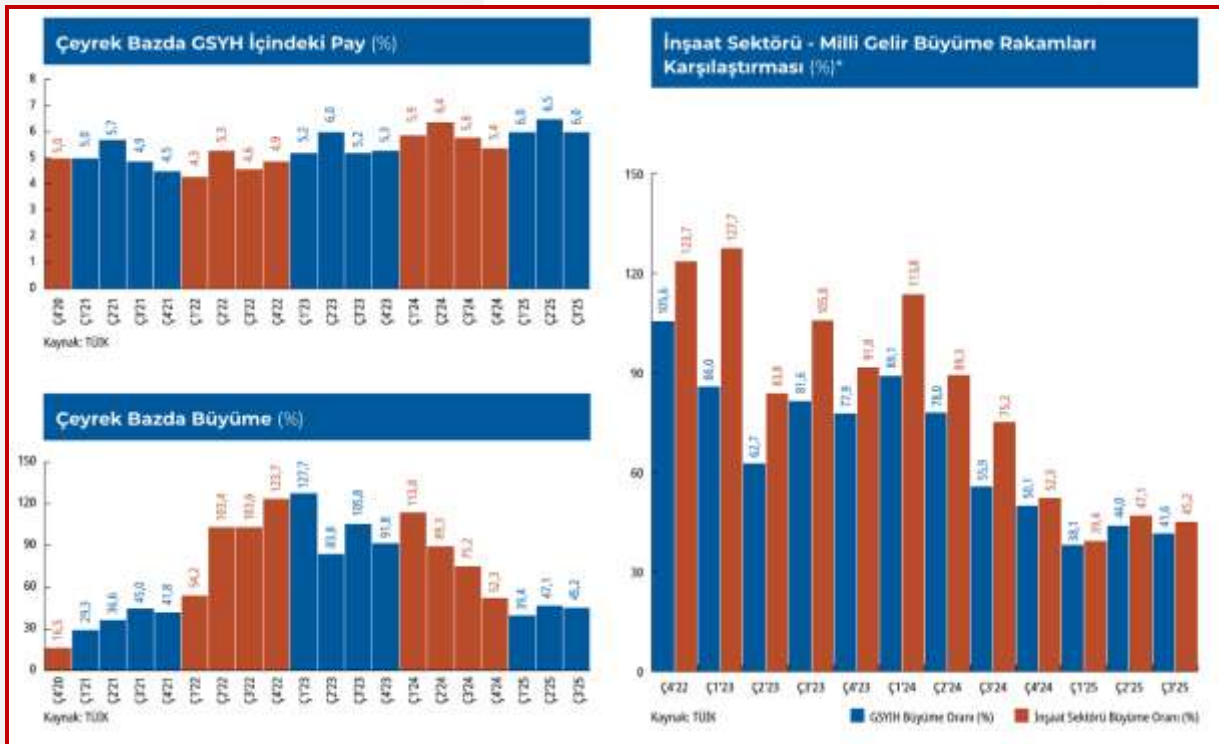
İnşaat sektörü, GSYH içindeki **%5,8'lik** payı ve 2025 üçüncü çeyreğindeki **%45,2'lik** cari büyümesiyle ekonomideki ağırlığını korumaktadır. Ancak maliyet tarafındaki ayrışma, geliştiriciler için operasyonel riskleri yeniden tanımlamaktadır. İnşaat Maliyet Endeksi yıllık **%23,93** artış kaydetse de, alt kırılımlar daha kritik bir tablo sunmaktadır: Malzeme maliyetleri (endeks: **1.840**) yıllık bazda yaklaşık **%20** artarken, işçilik maliyetleri (endeks: **2.346**) yaklaşık **%31** oranında bir sıçrama yapmıştır. Stratejik olarak bu veri, **işçilik yoğun projelerin** malzeme yoğun projelere göre daha yüksek marj baskısı ve tamamlanma riski taşıdığını ortaya koymaktadır. Arz potansiyeli tarafında ise, yıllıklandırılmış yapı ruhsatı sayısının **1.064.333** adede ulaşması ve kamunun bu ruhsatlardaki payının **%20,8'e** yükselmesi, sosyal konut odaklı projelerin sektördeki belirleyici rolünü simgelemektedir.



ECB (Avrupa Merkez Bankası) cephesinde ise Euro Bölgesinde görülen büyüme sorunları ve ekonomik durgunluk ile mücadele etmektedir. Genel ekonomik yapı içinde durgunluk enflasyondan daha önemli bir hal almaya başlamıştır. Bu nedenle Haziran ayında faiz indirimine gitmiş süreci takip edeceğini ifade etmiştir. Almanya, Fransa gibi AB ekonomisinin önemli itici gücü konumundaki ülkelerde yaşanan ekonomik sorunlar diğer birlik ülkelerinde de görülmeye başlanmıştır. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ECB daha hızlı bir parasal gevşeme politikasına yönelik mesajlar vermeye başlamıştır. Uzakdoğu'da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışıl gelmişin altında olan büyüme rakamlarını iyileştirmeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. BOJ'un (Japon Merkez Bankası) para biriminin değer kaybını ve oynaklığını azaltmak için mart ayında faiz artırımına gitmiş ardından Temmuz ayında da benzer uygulamayı hayata geçirmiştir. BOJ'un bu tip bir sıkılaştırma adımı artmasındaki neden ise; zayıflayan para birimi yeni tekrar güçlendirmek ve tüketicilerin gıda ve enerji maliyetlerini düşürmek için mali politikada normalleşme sürecini teşvik etmek olarak açıklanmıştır.

Japon Yeni maliyetlerinin faiz artırımı nedeniyle yükselmesi küresel ekonomide carry trade (taşıma fonlaması ticareti) dalgalanmasına neden olmuştur. Japon Yeni cinsinden borçlanıp diğer ülke para birimleri ve finansal varlıklarına yatırım yapan fonların yarattığı dalgalanma dünyadaki varlık fiyatlarını negatif etkilemiştir. Ancak BOJ'un faiz artırımına devam edeceğine dair verdiği mesajlar küresel ekonomide bir risk unsuru oluşturmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte dış kaynağa ulaşma maliyeti, ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir.

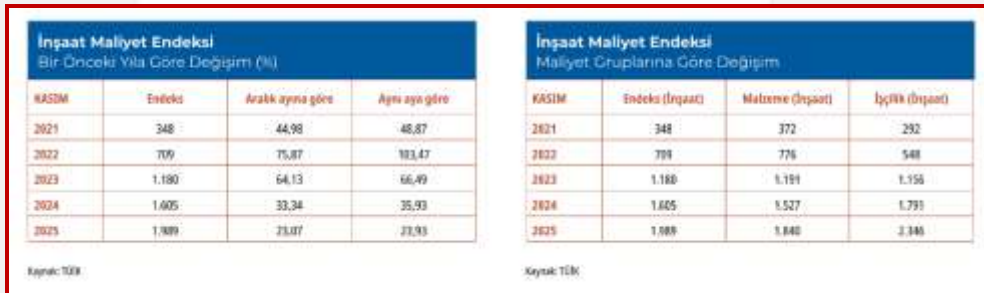
Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır. Yılın son çeyreğine doğru daha yoğun yaşanması beklenen parasal gevşeme eğilimi gelişmekte olan ülkeler açısından pozitif değerlendirilebilir. Bu yolla artacak portföy girişleri ve sıcak para kısmı olarak bu tip ülkelerin kaynak ihtiyaçlarını daha ucuza karşılamasını sağlayacaktır. 2024 yılının dokuz aylık bölümü geçtiğimiz seneden gelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı bir süreç olmuştur. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, savaşın yayılması, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. İnsani olarak da ciddi bir olumsuzluğa işaret eden savaşlar ekonomik olarak da pek çok faaliyeti olumsuz etkilemektedir.



Dünya ekonomisinde hareketlenmede toparlanma 2024'ün üçüncü çeyreğinde duraksarken, ülkeler bazında ayrışma sürmektedir. Haziran ayında 50,8 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül'de 48,8'e gerileyerek daralma bölgesine geçmiştir. Hizmet PMI ise Haziran ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir gerileme göstermiş ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. Ağustos ayı başında, teknoloji şirketlerinin beklenti altında kalan bilanço verileri, küresel büyümeye yönelik kaygıların artması ve özellikle Japon Yeni'nde görülen hızlı değer kazancı nedeniyle küresel finansal piyasalarda oynaklık artarken, risk iştahı gerilemiştir. ABD Merkez Bankası (FED) Eylül ayındaki toplantısında faiz indirimlerine 50 baz puanlık bir indirimle başlarken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Haziran ayından sonra Eylül toplantısında 25 baz puanlık indirimle gitmiştir. FED başta olmak üzere belli başlı merkez bankalarının faiz indirimleri ile Eylül ayı sonunda Çin'de açıklanan geniş kapsamlı ekonomik destek paketinin etkisiyle küresel risk iştahı bir miktar toparlanmıştır. Bu son gelişmeler metaller başta olmak üzere emtia fiyatlarını desteklemektedir. Öte yandan, son dönemde artan jeopolitik riskler enerji fiyatları üzerinde artış yönündeki riskleri beslemektedir.



Türkiye ekonomisi 2024'ün ikinci çeyreğinde yavaşlama kaydetmiştir. 2024 ikinci çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 artarken, yıllık bazda büyümesi %2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024'ün ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar olmuştur. Yurtiçinde 2024'ün üçüncü çeyreğine yönelik öncü veriler ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir.



2025 yılının dördüncü çeyreği, gayrimenkul piyasasının makroekonomik dengeleyici rolünü pekiştirdiği bir dönem olmuştur. Konut satışlarında ulaşılan tarihi rekorun temel motivasyonu, finansal yatırım alternatiflerinin (BİST 100 ve Döviz gibi) sunduğu negatif reel getiriler karşısında gayrimenkulün sunduğu "değer koruma" gücüdür.

İşçilik maliyetlerindeki agresif yükseliş (Endeks: 2.346) ve yüksek inşaat maliyetleri, özellikle ofis ve lojistik pazarlarında arzın kısıtlı kalmasına neden olmakta; bu da kira bedelleri üzerinde yukarı yönlü baskıyı kalıcı hale getirmektedir. Dezenflasyon sürecinin devamı ve TCMB'nin ihtiyatlı faiz indirim patikası, önümüzdeki dönemde finansman erişiminin kademeli olarak iyileşebileceğine işaret etse de, piyasadaki "güvenli liman" talebi birincil dinamik olmaya devam edecektir.

4.6. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.7. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

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

4.8. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Konum sebebiyle otopark sorunu olması

4.9. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu parsel, 515,00 m² yüzölçümüne sahip olup, düz eğimli bir topografik yapı üzerinde blok nizamda inşa edilmiştir. Ana taşınmaz; 1 bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat ve çekme kattan oluşmakta olup, mimari projesi ve mahallinde yapılan incelemelere göre fonksiyonel olarak banka şubesi ve bölge müdürlüğü kullanımına uygun şekilde teşkil edilmiştir.

Ana taşınmazın katlara göre alan dağılımı; bodrum kat yaklaşık 400 m², zemin kat yaklaşık 355 m², 1. normal kat yaklaşık 441 m² ve çekme kat yaklaşık 162 m² olmak üzere toplamda 1.358 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Ayrıca yaklaşık 208 m² büyüklüğünde teras alanı bulunmakta olup, söz konusu alan toplam kapalı alana dahil değildir.

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

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

Bodrum kat, mimari projesinde yaklaşık 400 m² kullanım alanına sahip olup; çelik kiralık kasa, arşiv, wc, sığınak ve kalorifer dairesi bölümlerinden oluşmaktadır. Zeminler seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Mahallinde yapılan incelemelerde bodrum katın "Halk Bankası Ataköy Şubesi" tarafından kullanıldığı tespit edilmiştir.

Zemin kat, mimari projesine göre yaklaşık 355 m² kullanım alanına sahip olup; bina girişi, vezne, hol ve müşteri hizmet alanlarından oluşmaktadır. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlerde alanın mimari proje ile uyumlu olduğu görülmüştür. Zeminlerde parke kaplama, duvarlarda saten boya, tavanda dekoratif kaplama ve spot aydınlatma uygulamaları mevcuttur. Ofis bölümleri cam bölmeler ile ayrılmış olup, kat "Halk Bankası Ataköy Şubesi" tarafından kullanılmaktadır.

1. normal kat, mimari projesinde yaklaşık 441 m² kullanım alanına sahip olup; idari ve yönetim birimleri, hol ve müşteri hizmet alanlarından oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde kat alanının mimari proje ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Zeminler genel alanlarda fayans, ofis içlerinde parke kaplı olup, duvarlar saten boyalıdır. Ofis bölümleri cam bölmeler ile ayrılmış olup, kat “Halk Bankası Bölge Müdürlüğü” olarak kullanılmaktadır.

Çekme kat, mimari projesine göre yaklaşık 162 m² kapalı kullanım alanına sahip olup, buna ilaveten yaklaşık 208 m² teras alanı bulunmaktadır. Kat; ofis, yemekhane ve teras bölümlerinden oluşmakta olup, mahallinde yapılan incelemelerde mimari proje ile uyumlu olduğu görülmüştür. Mutfak bölümünde MDF malzeme dolaplar ve granit tezgâh bulunmaktadır. Katın “Halk Bankası Bölge Müdürlüğü” tarafından kullanıldığı tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz mimari projesine uygun inşa edilmiştir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz banka şubesi ve bölge müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN
DEĞERLEME
YÖNTEMLERİ



5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.2. Maliyet Yöntemi

Maliyet 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 değerlendirilmektedir.

Gerekli durumlarda; pazarlanabilirlik, 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) kullanımında olması ve kira verilerinin mevcut olması sebebiyle uygulanmıştır. Her iki yöntem birlikte değerlendirilerek nihai değer takdir edilmiştir.

5.6. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

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

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

5.7. Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsaller	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Zemine İndirgenmiş Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satışa Esas Birim Fiyat (TL/m ²)
Emsal 1	* Cevizlik Mahallesi * 26-30 Bina Yaşı -- Bodrum + Zemin Kat * Zemin kat; 100m ² , bodrum kat; 150 m ² Toplam Alan 250,00 m ² * Depolu Dükkan * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (553) 873 93 39	130,00	53.000.000,00	407.692,31
Emsal 2	* Yeşilköy Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- Zemin Kat * 48,00 m ² Kapalı Alanlı * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (532) 404 99 30	48,00	18.000.000,00	375.000,00
Emsal 3	* Yeşilköy Mahallesi * 30+ Bina Yaşı -- Bodrum + Zemin Kat * Zemin kat; 80 m ² , bodrum kat; 80 m ² Toplam Alan 160,00 m ² * Depolu Dükkan * Köşe cepheli	Emlak Ofisi 0 (532) 505 26 91	96,00	51.750.000,00	539.062,50
Emsal 4	* Cevizlik Mahallesi * 26-30 Yıllık Bina -- Zemin Kat * Zemin kat; 100m ² , ;Asma kat; 100 m ² Toplam Alan 200,00 m ² * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (553) 873 93 39	150,00	53.000.000,00	353.333,33

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

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 (m ²)	-	130,00	48,00	96,00	150,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	53.000.000,00	18.000.000,00	51.750.000,00	53.000.000,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	-	407.692,31	375.000,00	539.062,50	353.333,33
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-20%	-11%	-20%	-5%

Taşınmaz Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Ticari Konum Düzeltme Oranı	Şehir İçi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Sokak Cepheli	Kötü	Benzer	Kötü	Benzer
			10%	0%	10%	0%
	Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Kurumsal Plaza	Çok Kötü	Kötü	Çok Kötü	Çok Kötü
			20%	10%	20%	20%
	Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Yoğun Yaya Geçişi	Çok Kötü	Benzer	Çok Kötü	Benzer
			15%	0%	15%	0%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Benzer	Çok Kötü	Çok İyi	Çok Kötü
			0%	20%	-20%	20%

Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	509.615,38	446.250,00	512.109,38	477.000,00
---	------------	------------	------------	------------

ORTALAMA DÜKKAN SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m²)	486.243,28
--	-------------------

5.8. Satılık Ofis Emsalleri

SATILIK OFİS ÖRNEKLERİ						
Emsaller	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Tip	Bulunduğu Kat	Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	* Zeytinlik Mahallesi * 30+ Bina Yaşı -- 3. Katında * 4+1 tipinde -- 170,00 m ² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası * Sokak cepheli	Emlak Ofisi 0 (533) 526 05 97	4+1	3	170,00 m ²	30.000.000,00 TL
Emsal 2	* Yenimahalle Mahallesi * 2 Yıllık Bina -- 5. Katında * 1+1 tipinde * 291,00 m ² Kapalı Alanlı * A Sınıf Plaza * Cadde Cepheli	Emlak Ofisi 0 (553) 105 15 73	1+1	5	291,00 m ²	48.750.000,00 TL
Emsal 3	* Yenimahalle Mahallesi * 1 Yıllık Bina -- 1. Katında * 1+0 tipinde * 127,00 m ² Kapalı Alanlı * A+ Plaza * Köşe cepheli	Emlak Ofisi 0 (531) 101 46 76	1+0	1	127,00 m ²	23.750.000,00 TL
Emsal 4	* Yenimahalle Mahallesi * 5-10 Yıllık Bina -- 5. Katında * 1+0 tipinde * 272,00 m ² Kapalı Alanlı * A Sınıf Plaza * Köşe cepheli	Emlak Ofisi 0 (212) 560 88 88	1+0	5	272,00 m ²	45.000.000,00 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
	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%

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)	-	170,00	291,00	127,00	272,00	
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	30.000.000,00	48.750.000,00	23.750.000,00	45.000.000,00	
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	-	176.470,59	167.525,77	187.007,87	165.441,18	
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-15%	-20%	-4%	-3%	
Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Konum Düzeltme Oranı	Şehir Merkezi Konumlu	Benzer 0%	Benzer 0%	Benzer 0%	Benzer 0%	
	Bina Kalitesi Düzeltme Oranı	Bakımlı	Çok Kötü 10%	Çok Kötü 10%	Benzer 0%	İyi -5%	
	Prestij Seviyesi Düzeltme Oranı	Kurumsal Plaza	Benzer 0%	Benzer 0%	Çok İyi -10%	İyi -5%	
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Sokak Cepheli	Çok İyi -10%	Çok Kötü 10%	Kötü 5%	Kötü 5%	
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Çok Kötü 20%	Kötü 10%	Benzer 0%	Benzer 0%	
	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)			185.294,12	184.278,35	170.177,17	152.205,88
	ORTALAMA OFİS SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m²)					172.988,13	

5.9. Kiralık Dükkan Emsalleri

KIRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsaller	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Kat	Zemine İndirgenmiş Alan (m ²)	İstenen Değer
Emsal 1	* Cevizlik Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- Zemin Kat + Asma Kat * Zemin kat; 110 m ² , Asma kat; 110 m ² Toplam Alan 220,00 m ² * Asma Katlı Dükkan * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (532) 404 64 50	Zemin Kat (Asma Katlı Dükkan)	165,00 m ²	150.000,00 TL
Emsal 2	* Zeytinlik Mahallesi * 26-30 Yıllık Bina -- Bodrum + Zemin Kat * Zemin kat; 100,00, Bodrum Kat: 90,00 m ² Toplam Alan 190,00 m ² * Depolu Dükkan * Sokak cepheli	Emlak Ofisi 0 (553) 873 93 39	Zemin Kat (Depolu Dükkan)	118,00 m ²	105.000,00 TL
Emsal 3	* Sakızağacı Mahallesi * 26-30 Bina Yaşı -- Bodrum + Zemin Kat * Zemin kat; 100 m ² , bodrum kat; 90 m ² Toplam Alan 190,00 m ² * Depolu Dükkan * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (532) 472 48 11	Zemin Kat (Depolu Dükkan)	118,00 m ²	260.000,00 TL
Emsal 4	* Sakızağacı Mahallesi * 26-30 Bina Yaşı -- Zemin Kat + Asma Kat * Zemin kat; 100 m ² , asma kat; 94 m ² Toplam Alan 194,00 m ² * Asma Katlı Dükkan * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (850) 737 43 77	Zemin Kat (Asma Katlı Dükkan)	147,00 m ²	300.000,00 TL

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

Ticari Konum Düzeltme Oranı	Arka Sokak	Şehir İçi	Cadde / Meydan	Şehir Merkezi	Merkezi İş Alanı
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cephesiz	Arka Cephe	Sokak Cepheli	Cadde Cepheli	Köşe Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Reklam Değeri Düşük	Reklam Değeri Sınırlı	Standart	Reklam Değeri Yüksek	Reklam Değeri Çok Yüksek
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	10%	0%	-10%	-20%

Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Çok Seyrek Yaya Geçişi	Sınırlı Yaya Geçişi	Ortalama Yaya Geçişi	Yoğun Yaya Geçişi	Süreklili 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%

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

DÜKKAN EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar		Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m ²)	-	165,00	118,00	118,00	147,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	150.000,00	105.000,00	260.000,00	300.000,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	-	909,09	889,83	2.203,39	2.040,82
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-10%	-7%	-10%	-10%

Taşınmaz Yöntelik Uyumlaştırma Çalışması	Ticari Konum Düzeltme Oranı	Cadde / Meydan	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Sokak Cepheli	Kötü	Benzer	İyi	İyi
			5%	0%	-5%	-5%
	Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Standart	Kötü	Kötü	Benzer	Benzer
			10%	10%	0%	0%
Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Ortalama Yaya Geçişi	Benzer	Benzer	Çok İyi	Çok İyi	
		0%	0%	-10%	-10%	
Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Benzer	Benzer	Çok İyi	İyi	
		0%	0%	-15%	-10%	
Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)			954,55	916,53	1.322,03	1.326,53

ORTALAMA DÜKKAN KİRA BİRİM FİYATI (TL/m²)	1.129,77
---	-----------------

5.10. Kiralık Ofis Emsalleri

KIRALIK OFİS ÖRNEKLERİ						
Emsaller	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Tip	Bulunduğu Kat	Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	* Zeytinlik Mahallesi * 30+ Bina Yaşı -- 4. Katında * 2+1 tipinde -- 115,00 m ² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası	Emlak Ofisi 0 (549) 696 44 99	2+1	4	115,00 m ²	65.000,00 TL
Emsal 2	* Zeytinlik Mahallesi * 21-25 Yıllık Bina -- 2. Katında * 1+1 tipinde * 100,00 m ² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası	Emlak Ofisi 0 (533) 517 60 27	1+1	2	100,00 m ²	47.000,00 TL
Emsal 3	* Cevizlik Mahallesi * 35 Yıllık Bina -- 2. Katında * 8+0 tipinde * 320,00 m ² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası	Emlak Ofisi 0 (533) 506 28 48	8+0	2	320,00 m ²	125.000,00 TL
Emsal 4	* Cevizlik Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- 4. Katında * 1+1 tipinde * 50,00 m ² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası	Emlak Ofisi 0 (540) 639 30 00	1+1	4	50,00 m ²	18.750,00 TL

Konum Düzeltme Oranı	Şehir Dışı Konumlu	Şehir İçi Konumlu	Cadde/Meydan Konumlu	Şehir Merkezi Konumlu	Merkezi İş Alanı Konumlu
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	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
	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
	15%	5%	0%	-5%	-15%

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

OFİS EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar	Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m ²)	-	115,00	100,00	320,00	50,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	65.000,00	47.000,00	125.000,00	18.750,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	-	565,22	470,00	390,63	375,00
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-15%	-6%	-6%	-10%
Taşınmazın Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Konum Düzeltme Oranı	Şehir Merkezi Konumlu	Benzer 0%	Benzer 0%	Kötü 10%	Benzer 0%
	Bina Kalitesi Düzeltme Oranı	Bakımlı	İyi -5%	Çok İyi -10%	İyi -5%	Kötü 5%
	Prestij Seviyesi Düzeltme Oranı	Kurumsal Plaza	Benzer 0%	Benzer 0%	İyi -10%	İyi -10%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Sokak Cepheli	Benzer 0%	İyi -10%	Kötü 10%	Kötü 10%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Çok Kötü -15%	Kötü 5%	İyi -5%	Benzer 0%
	Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)		367,39	371,30	367,19	356,25
ORTALAMA OFİS KİRA BİRİM FİYATI (TL/m²)				365,53		

5.11. 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 zemin katın 1/5 oranında** birim değerine indirgenerek katlar arası şerefiye farkları dikkate alınmış ve nihai birim değer takdir edilmiştir.

SATIŞ DEĞERİ			
Kat	Kat Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)
1. Bodrum Kat	400,00	97.248,74	38.900.000,00
Zemin Kat	355,00	486.243,69	172.620.000,00
1. Normal Kat	441,00	172.988,88	76.300.000,00
Çekme Kat	162,00	169.529,10	27.450.000,00
GENEL TOPLAM	1.358,00		315.270.000,00

KİRA DEĞERİ					
Kat	Kat Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1. Bodrum Kat	400,00	225,98	90.392,71	90.000,00	1.080.000,00
Zemin Kat	355,00	1.129,91	401.117,64	401.000,00	4.812.000,00
1. Normal Kat	441,00	365,53	161.199,70	161.000,00	1.932.000,00
Çekme Kat	162,00	358,22	58.031,89	58.000,00	696.000,00
GENEL TOPLAM	1.358,00		710.742,00	710.000,00	8.520.000,00

5.12. 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.

5.13. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan tespitler ve analizler neticesinde, değerlendirme konusu ana taşınmazın zemin katı için birim kira değeri **1.129-TL/m²/ay**, 1. normal katı için ise **365-TL/m²/ay** olarak esas alınmıştır. Katlar arası şerefiye farklılıklarının dengelenmesi amacıyla **bodrum kat**, zemin kat birim değerinin **1/5'i oranında** indirgenerek hesaplama dahil edilmiş, çekme kat için ise **%2 oranında negatif** şerefiye düzeltmesi uygulanmıştır.

Bu doğrultuda tüm katlar için uyumlaştırılmış nihai birim kira değerleri takdir edilmiştir. Ayrıca, bölgede yer alan satılık ve kiralık emsaller ile yapılan incelemeler ve yerel emlak ofisleri ile gerçekleştirilen görüşmeler sonucunda, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede benzer nitelikteki dükkan/ofis türü taşınmazların geri dönüş sürelerinin **39-40 yıl** aralığında olduğu değerlendirilmiş olup, bu veriler doğrultusunda taşınmaz için **%2,55** kapitalizasyon oranı esas alınmıştır.

Kat	Kat Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira değeri (TL)	Kapt. Oranı (%)	Net Bugünkü Değer (TL)
1.Bodrum Kat	400,00	225,98	90.000	1.080.000	2,55%	42.350.000
Zemin Kat	355,00	1.129,91	401.000	4.812.000	2,55%	188.710.000
1.Normal Kat	441,00	365,53	161.000	1.932.000	2,55%	75.760.000
Çekme Kat	167,00	358,22	58.000	696.000	2,55%	27.290.000
Toplam	1.363,00		710.000,00	8.520.000,00		334.110.000,00

5.14. Emsal Krokisi



**Satılık Dükkan Emsal Krokisi*



**Satılık Ofis Emsal Krokisi*



**Kıralık Dükkan Emsal Krokisi*



**Kıralık Ofis Emsal Krokisi*

5.15. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın kira değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

KİRA DEĞERİ					
Kat	Kat Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1.Bodrum Kat	400,00	225,98	90.392,71	90.000,00	1.080.000,00
Zemin Kat	355,00	1.129,91	401.117,64	401.000,00	4.812.000,00
1.Normal Kat	441,00	365,53	161.199,70	161.000,00	1.932.000,00
Çekme Kat	162,00	358,22	58.031,89	58.000,00	696.000,00
GENEL TOPLAM	1.358,00		710.742,00	710.000,00	8.520.000,00

5.16. 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.

5.17. 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.

5.18. 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.

5.19. 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.

5.20. 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

Bu değerlendirme çalışmasında “Pazar Yaklaşımı(Emsal Karşılaştırma Yöntemi)” ve “Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi)” kullanılmıştır. Her iki yöntemden elde edilen değerlerin ortalaması alınarak değerler uyumlaştırılmış olup taşınmazın nihai pazar değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Kat	Pazar Yaklaşımına Göre Değer (TL)	Gelir Yaklaşımına (Kapitalizasyon Yöntemi) Göre Değer (TL)	Uyumlaştırılmış Nihai Değer (TL)
1.Bodrum Kat	38.900.000,00	42.350.000,00	40.650.000,00
Zemin Kat	172.620.000,00	188.710.000,00	180.700.000,00
1.Normal Kat	76.300.000,00	75.760.000,00	76.030.000,00
Çekme Kat	27.450.000,00	27.290.000,00	27.370.000,00
GENEL TOPLAM	315.270.000,00	334.110.000,00	324.750.000,00

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Taşınmazın mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam olup, Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış olup yasal süreç tamamlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde değerini veya devrini olumsuz etkileyen herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu ana taşınmaz “Kargir Banka Şube Binası” vasıflı olup arsa ve arazi kullanımı mevcut değildir.

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

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

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

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

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” belirtilmiş olup değerlendirme konusu 115 ada 174 parsel nitelikli taşınmazın ‘Bina’ olarak GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı,
- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin b) bendinde belirtildiği üzere “(Değişik: RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” Denilmekte olup, konu taşınmazın yasal belgelerinin olduğu anlaşıldığı üzere GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı,
- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” İbaresini yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

SONUÇ



7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada 174 parsel üzerinde konumlu "Kargir Banka Şube Binası" nitelikli gayrimenkuldür. İşbu değerlendirme çalışmasında, taşınmazın pazar değerine ulaşılabilmesi amacıyla Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi) birlikte kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımı kapsamında, taşınmaz ile benzer niteliklere sahip ve yakın çevrede yer alan emsal gayrimenkullere ilişkin satış ve kira verileri analiz edilmiş; gelir yaklaşımı kapsamında ise taşınmazın kira getirisi esas alınarak uygun kapitalizasyon oranı ile değeri hesaplanmıştır. Her iki yöntem sonucunda elde edilen bulgular birlikte değerlendirilmiş olup, nihai değer takdirinde taşınmazın konumu, kullanım şekli, fiziksel özellikleri ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınmıştır.

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

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

ATAKÖY BİNASI	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (TL)	324.750.000,00
	Üç Yüz Yirmi Dört Milyon Yedi Yüz Elli Bin Türk Lirası	
	KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (TL)	389.700.000,00
	Üç Yüz Seksen Dokuz Milyon Yedi Yüz Bin Türk Lirası	
	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL)	710.000,00
	Yedi Yüz On Bin Türk Lirası	
	KDV Hariç Sigortaya Esas Değeri (TL)	57.511.300,00
	Elli Yedi Milyon Beş Yüz On Bir Bin Üç Yüz Türk Lirası	
	1,00 \$ = 46,7090	1,00 € = 53,2704
	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (\$)	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (€)
6.952.622	6.096.256	

(* 29.06.2026 Günü Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurlarına Göre Baz Alınmıştır.)

Selçuk AVLAR
Şehir Plancısı
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:407552

Ahmet MERMERKAYA
İnşaat Mühendisi
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403892

Yılmaz KÜRKÇÜ
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400572

7.3. Beyan

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

7.4. Ekler

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