

A R G E 20<sup>.YIL</sup>

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

**HALKGYO**  
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı... Geleceğe Yatırım Ortaklığı...

**İstanbul İli,  
Beşiktaş İlçesi,  
Bebek Mahallesi,  
578 ada 3 parsel  
ETİLER BİNASI**

HALK GYO-2026-16

**30.06.2026**



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

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

[www.argedegerleme.com.tr](http://www.argedegerleme.com.tr)

# BÖLÜM 1

## RAPOR BİLGİLERİ

## 1.1. İçindekiler

1.1.	İçindekiler.....	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı ve Adresi .....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi .....	7
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4.	İşin Kapsamı .....	7
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler .....	9
3.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	9
3.1.2.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı.....	10
3.1.3.	Tapu Kayıtları .....	11
3.1.4.	Takyidat Bilgileri .....	11
3.2.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler .....	11
3.3.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	12
3.4.	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
3.5.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	12
3.6.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama.....	12
3.7.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler .....	13
3.8.	Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.9.	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
3.10.	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
3.11.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	13
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	15
4.1.1.	İstanbul.....	15
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı .....	15
4.1.3.	Beşiktaş İlçesi.....	15
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	16
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler .....	20
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler.....	20
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	20
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	20
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	20
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	20
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.....	20

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri .....	22
5.1.1. Maliyet Yöntemi .....	22
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi .....	22
5.1.3. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi).....	22
5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri .....	22
5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi .....	23
5.2.1. Satılık Dükkan Emsalleri .....	23
5.2.2. Kiralık Dükkan Emsalleri .....	24
5.2.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç .....	26
5.3. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi).....	26
5.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç .....	26
5.3.2. Emsal Krokisi .....	27
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri .....	28
5.5. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	28
5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri .....	28
5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	28
5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....	28
5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	28
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlene Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması .....	30
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	30
6.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	30
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.....	30
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi .....	30
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 .....	30
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 .....	31
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	33
7.2. Nihai Değer Takdiri .....	33
7.3. Beyan.....	34
7.4. Ekler.....	34

## 1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

<b>Değerleme Başlangıç / Bitiş Tarihi</b>	01.06.2026 / 29.06.2026
<b>Rapor Tarihi</b>	30.06.2026
<b>Rapor No</b>	HALK GYO-2026-16
<b>Raporun Türü</b>	İş bu rapor Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 578 ada 3 parsel üzerinde yer alan "KARGIR EV" nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
<b>Raporu Talep Eden</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Şirket</b>	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler</b>	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler</b>	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası</b>	Sözleşme Tarihi: 25.02.2026 Sözleşme No: S_014
<b>Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama</b>	Bu değerlendirme raporu; 01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmi 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 Resmi Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" hükümleri uyarınca belirlenen Standart Rapor Formatı esas alınarak ve ilgili tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b>	<b>Sözleşme Tarihi / No:</b> 25.02.2026 / S_014 <b>Rapor No:</b> HALKGYO-2026-4 <b>Rapor Tarihi:</b> 31.03.2026 <b>Raporu Hazırlayan Uzmanlara Ait Bilgiler:</b> Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA <b>Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç):</b> 435.000.000,00.-TL

### Taşınmazın 30.06.2026 Tarihli Özet Değerleri

<b>ETİLER BİNASI</b>	<b>KDV Hariç Toplam Satış Değeri (TL)</b>	<b>475.000.000,00</b>
		Dört Yüz Yetmiş Beş Milyon Türk Lirası
	<b>KDV Dahil Toplam Satış Değeri (TL)</b>	<b>570.000.000,00</b>
		Beş Yüz Yetmiş Milyon Türk Lirası
	<b>Kdv Hariç Aylık Kira Değeri (TL/Ay)</b>	<b>900.000,00</b>
		Dokuz Yüz Bin Türk Lirası
	<b>KDV Dahil Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)</b>	<b>20.543.400,00</b>
		Yirmi Milyon Beş Yüz Kırk Üç Bin Dört Yüz Türk Lirası

# BÖLÜM 2

KURULUŞ VE  
MÜŞTERİYİ TANITICI  
BİLGİLER

## 2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

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

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’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 piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

## 2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 578 ada 3 parselde mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait olan “Kargir Ev” nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden pazar 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

#### 3.1.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Mahallesi, Nispetiye Caddesi üzerinde konumlu olup, Halkbank Etiler Şubesi, Dış Kapı No: 88 posta adresinde yer almaktadır.

Taşınmazın yer aldığı bölge, sosyoekonomik açıdan ağırlıklı olarak üst gelir grubuna hitap eden, nitelikli konut ve ticari kullanımların bir arada bulunduğu gelişmiş bir yerleşim alanıdır. Çevresinde alışveriş alanları, yeme-içme mekânları, eğitim ve sağlık tesisleri gibi çeşitli sosyal donatı alanları ile bölgeyi tanımlayan önemli referans noktaları bulunmaktadır.

Taşınmaz, merkezi konumu ve ana ulaşım akslarından biri olan Nispetiye Caddesi'ne cepheli olması sebebiyle yüksek erişilebilirliğe sahip olup, hem özel araçlar hem de toplu taşıma araçları ile ulaşım imkânları oldukça elverişlidir.

Bölge genelinde fiziksel gelişim büyük ölçüde tamamlanmış olup, özellikle ana arterler üzerinde ticari kullanımın ağırlık kazandığı gözlemlenmektedir. Yakın çevrede ağırlıklı olarak 2-3 katlı, blok nizamda inşa edilmiş, yaklaşık 40-45 yıllık betonarme yapılar yer almakta olup, Nispetiye Caddesi'nden iç kesimlere doğru gidildikçe müstakil konut kullanımının arttığı görülmektedir. Bölgenin kentsel dokusu kısmen ızgara, kısmen organik yol ve yapı düzeni göstermektedir.

Altyapı hizmetleri (yol, su, elektrik, kanalizasyon, doğalgaz, telekomünikasyon vb.) bakımından herhangi bir eksiklik bulunmamakta olup, taşınmaz tüm kamusal hizmetlerden tam ve eksiksiz olarak faydalanmaktadır.

Genel olarak değerlendirildiğinde; taşınmazın konumu, ulaşım olanakları, çevresel ve sosyoekonomik özellikleri dikkate alındığında, ticari kullanım açısından tercih edilen ve değerini koruyan bir lokasyonda yer aldığı kanaatine varılmıştır.



### 3.1.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi'nde, 563,48 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 578 ada 3 parsel üzerinde konumlu, tapuda "kargir ev" vasfında kayıtlı olup fiilen ticari amaçla kullanılan müstakil bir yapıdır.

Beşiktaş Belediyesi'nde incelenen mimari projesine göre ana taşınmaz; 1 bodrum kat + zemin kat + 1 normal kattan oluşan müstakil nitelikli bir ticari bina olarak projelendirilmiştir. Mevcut durumda taşınmaz, Halkbank Etiler Şubesi adı altında banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

Onaylı mimari projeye göre;

- Bodrum katında depo, ısıtma merkezi, yakıt deposu, lavabo ve hol hacimleri yer almakta olup katın brüt alanı yaklaşık 205 m<sup>2</sup>,
- Zemin katında salon, çalışma odası, 1 adet oda, lavabo ve giriş holü hacimleri bulunmakta olup katın brüt alanı yaklaşık 160 m<sup>2</sup>,
- 1.normal katında ise 3 adet oda, balkon, lavabo ve hol hacimleri yer almakta olup katın brüt alanı yaklaşık 180 m<sup>2</sup>dir.

Bu doğrultuda ana taşınmazın toplam yasal brüt alanı yaklaşık 545 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmaktadır.

Yerinde yapılan incelemeler ve ölçümler neticesinde; projeden farklı olarak bazı alanlarda fiilî büyütmeler yapıldığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda;

- Bodrum katta 41 m<sup>2</sup> proje harici ilave alan oluşturularak kat brüt alanı yaklaşık 246 m<sup>2</sup>'ye yükseltildiği; bu katta kasa dairesi, arşiv, lavabo, kazan dairesi ve mescit gibi fonksiyonların yer aldığı,
- Zemin katta yaklaşık 20 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki teras alanının kapatılarak kat brüt alanının yaklaşık 180 m<sup>2</sup>'ye ulaştığı; bu katta şube giriş lobisi, vezne alanı, müdür odası ve bekleme alanlarının bulunduğu,
- 1.normal katta balkon hacminin kapatılarak iç mekâna dahil edildiği belirlenmiştir.

Yapılan bu müdahaleler sonucunda taşınmazın mevcut kullanımında toplam brüt alanı yaklaşık 606 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır.

*Taşınmaz, onaylı mimari projesine göre toplam 545 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olup, yerinde yapılan incelemeler neticesinde fiilî kullanım alanının 606 m<sup>2</sup> brüt olarak gerçekleştiği tespit edilmiştir. Projeye aykırı olarak gerçekleştirilen ilave imalatlara ilişkin olarak 22.12.2018 tarih ve NP74N2RG numaralı Yapı Kayıt Belgesi'nin mevcut olduğu görülmüş olup, söz konusu belge 617,00 m<sup>2</sup> arsa alanı ve 606,00 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı için düzenlenmiştir. Bu kapsamda, ilgili imalatların yürürlükteki mevzuat çerçevesinde yasal kabul edildiği değerlendirilmiştir.*

Ayrıca yapı, mevcut kullanım amacına uygun olacak şekilde banka şubesi fonksiyonuna hizmet edecek biçimde yeniden düzenlenmiş ve tüm katlar operasyonel ihtiyaçlar doğrultusunda bölümlendirilmiştir.

Taşınmazın tapudaki yasal niteliği konut (kargir ev) olmakla birlikte, halihazırda fiilî kullanımının banka şubesi şeklinde ticari olduğu görülmektedir.

Yapının iç mekân özellikleri incelendiğinde; malzeme ve işçilik kalitesinin iyi seviyede olduğu, zeminlerin genel olarak granit seramik kaplama, duvarların saten boya, tavanların ise alçıpan asma tavan üzeri spot aydınlatmalı olarak imal edildiği görülmüştür. Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı olup vitrikiye elemanları eksiksiz durumdadır. Taşınmaza giriş zemin kat seviyesinden sağlanmakta olup dış cephe akrilik esaslı dış cephe boyası ile kaplıdır.

Yapı bünyesinde asansör bulunmamakta olup, güvenlik, alarm ve kamera sistemleri mevcut ve aktif durumdadır.

### 3.1.3. Tapu Kayıtları

<b>İli</b>	İSTANBUL	<b>Blok No</b>	-
<b>İlçesi</b>	BEŞİKTAŞ	<b>Bağımsız Bölüm No</b>	-
<b>Mahallesi</b>	BEBEK	<b>Bağımsız Bölümün Katı</b>	-
<b>Köyü</b>	-	<b>Bağımsız Bölümün Niteliği</b>	-
<b>Sokağı</b>	-	<b>Arsa Payı</b>	-
<b>Mevki</b>	-	<b>Cilt No</b>	10
<b>Niteliği</b>	KARGİR EV	<b>Sahife No</b>	956
<b>Pafta</b>	-	<b>Edinme Tarihi</b>	-
<b>Ada</b>	578	<b>Edinme Yevmiye No</b>	-
<b>Parsel</b>	3	<b>Zemin Tipi</b>	ANA TAŞINMAZ
<b>Yüzölçümü</b>	563,48 m <sup>2</sup>		
<b>Malik</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	<b>Hisse Pay</b>	1
		<b>Hisse Payda</b>	1

### 3.1.4. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ait Web Tapu sistemi üzerinden 27.04.2026 tarihinde alınan tapu kayıt belgesine 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.

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

Ayrıca parselin, 10.01.1952 onay tarihli Mevzii İmar Planı hükümleri doğrultusunda H: 6,50 m yapı yüksekliğine sahip "B1 Tipi – Mahalli Ticaret Alanı" lejantında yer aldığı ve blok nizam yapılaşma hakkına sahip olduğu tespit edilmiştir.

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde; ana taşınmaza ait 13.01.1987 tarih ve 86/11210 sayılı onaylı mimari proje incelenmiş olup, yapının kat adedi ve konum itibarıyla onaylı proje ve vaziyet planına genel hatlarıyla uygun şekilde inşa edildiği tespit edilmiştir.

İmar dosyası kapsamında; 28.03.1987 tarih ve 13/1-18 sayılı yapı ruhsatı ile 05.02.1992 tarih ve 91/1502 sayılı yapı kullanma izin belgesinin mevcut olduğu belirlenmiştir. Söz konusu belgeler, yol kotu altında 1 kat ve yol kotu üstünde 2 kat olmak üzere toplam 3 katlı, tek bağımsız bölümlü ve 667,00 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip konut nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Dosya incelemelerinde taşınmaza ilişkin herhangi bir encümen kararı, zabıt, tutanak veya olumsuz nitelikte resmi belgeye rastlanmamıştır. Ayrıca taşınmaza ait 22.12.2018 tarih ve NP74N2RG numaralı Yapı Kayıt Belgesi bulunmakta olup, söz konusu belge 617,00 m<sup>2</sup> arsa alanı ve 606,00 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı için düzenlenmiştir.

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

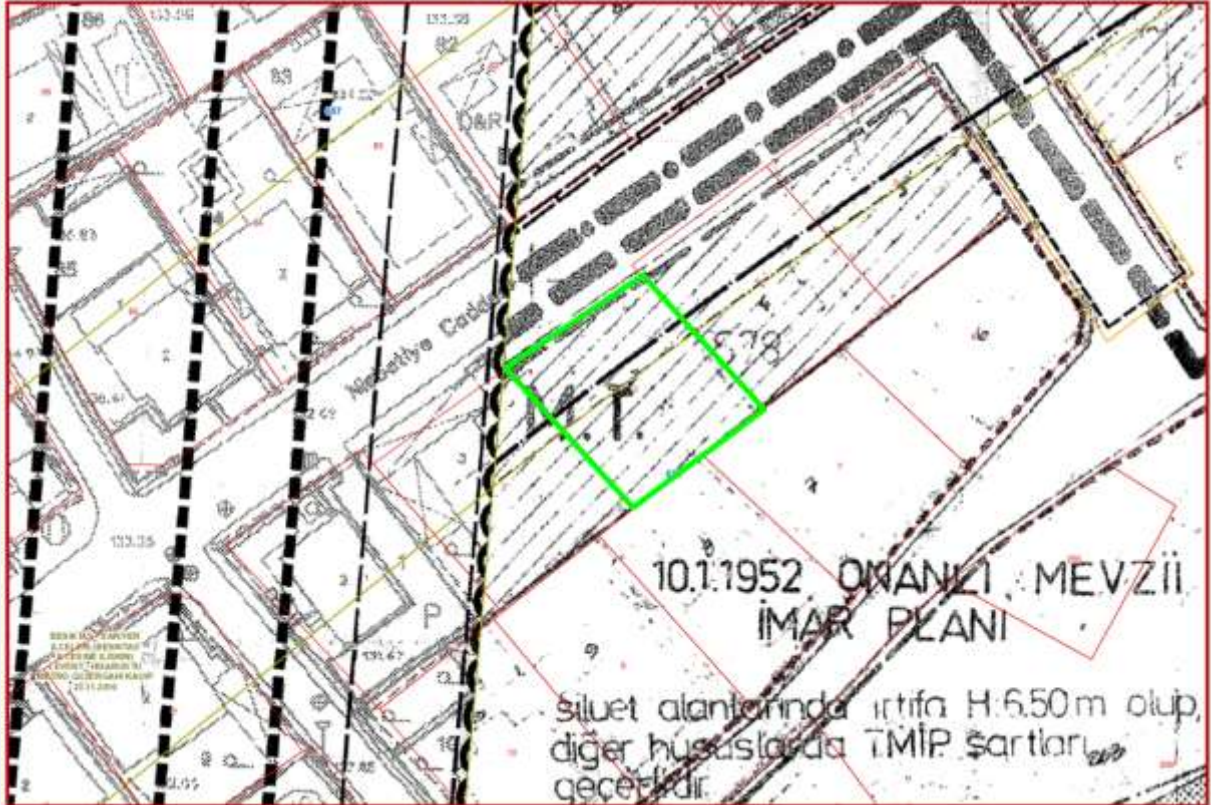
Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

### 3.4. 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.

### 3.5. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgi ve 6415 sayılı imar durumu belgesine göre; 578 ada 3 parselin, 18.06.1993 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı ile 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı anlaşılmıştır. 10.01.1952 onay tarihli Mevzii İmar Planı hükümlerine göre H: 6,50 m yapı yüksekliğine sahip "B1 Tipi – Mahalli Ticaret Alanı" lejantında ve blok nizam yapılaşma koşullarında yer aldığı tespit edilmiştir.



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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

### **3.7. 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.

### **3.8. 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, yapı kullanım belgeleri ve yapı kayıt belgesi alınmıştır.

### **3.9. 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 kapsamında değildir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

# BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN  
FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

## 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

### 4.1.1. İstanbul



İstanbul, Türkiye'nin ekonomik, kültürel ve tarihî merkezini oluşturan en kalabalık şehridir. 15 milyonu aşan nüfusuyla Türkiye nüfusunun yaklaşık %18'ine ev sahipliği yapmaktadır. İstanbul, Avrupa'daki en kalabalık şehirlerden biri olmasının yanı sıra, dünya genelinde de nüfus bakımından en kalabalık şehirler arasında yer alır. İstanbul, iki kıtada yer alan bir şehir olup, nüfusunun yaklaşık üçte ikisi Avrupa yakasında, geri kalanı ise Asya yakasında yaşamaktadır. Şehir; Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Denizi ile Karadeniz arasında yer alan ve dünyanın en işlek su yollarından biri olan Boğaziçi boyunca uzanır. 5.461 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olan İstanbul'un idari sınırları, İstanbul ili ile örtüşmektedir.

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

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

### 4.1.2. 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. Beşiktaş İlçesi



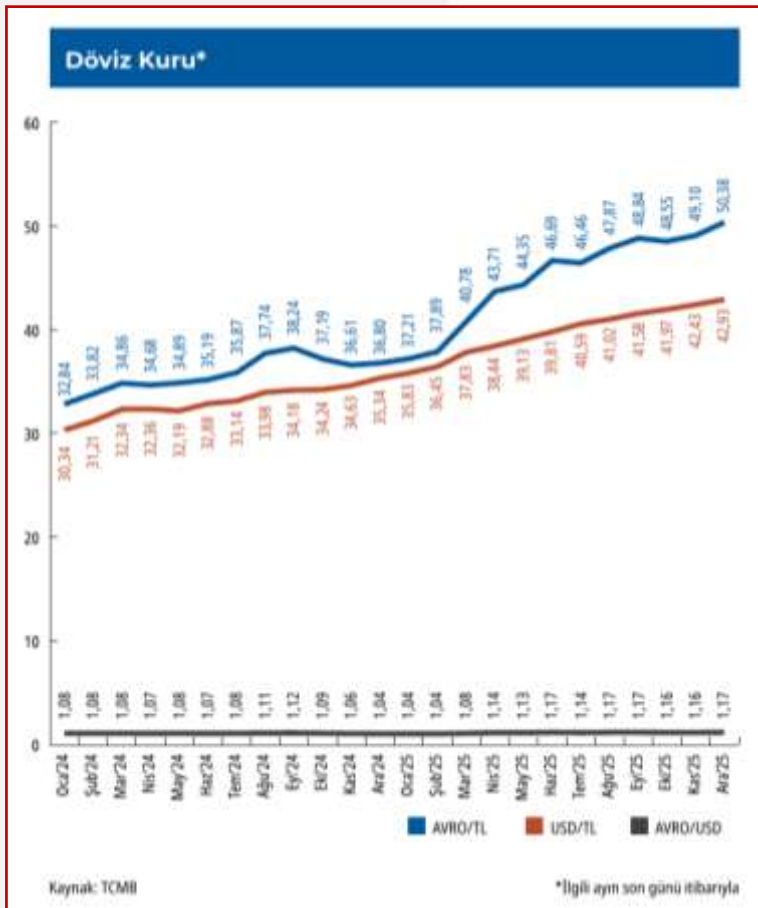
Beşiktaş, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan merkezi ilçelerden biridir. İstanbul Boğazı'nın batı kıyısında konumlanan ilçe, kentin en eski ve köklü yerleşim alanlarından biri olup tarihsel süreç içerisinde önemli bir idari ve kültürel merkez olmuştur.

İlçe; kuzeyden Sarıyer, batıdan Şişli, güneyden Beyoğlu ve doğudan İstanbul Boğazı ile çevrilidir. Osmanlı döneminden günümüze uzanan süreçte saray, köşk ve yalıların yoğunlaştığı bir bölge olarak gelişmiş; özellikle Dolmabahçe Sarayı ve Yıldız Sarayı gibi önemli yapılar ilçenin kimliğini şekillendirmiştir.

Günümüzde Beşiktaş; üniversiteleri, iş merkezleri, kültür-sanat alanları ve sosyal yaşam olanaklarıyla İstanbul'un en hareketli bölgeleri arasında yer almaktadır. Sahil şeridi, yürüyüş yolları ve rekreasyon alanlarıyla yoğun olarak kullanılmakta olup, çarşı bölgesi ve çevresindeki ticari birimler ilçenin ekonomik canlılığını desteklemektedir.

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

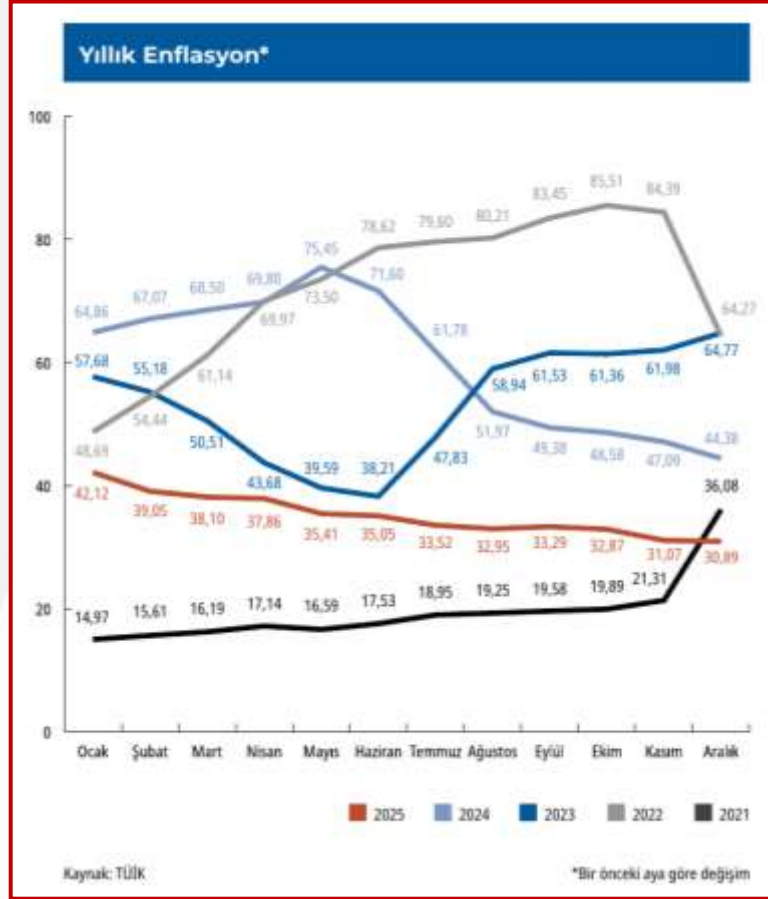
2025 yılının son çeyreği, küresel ekonomide büyümenin ivme kaybettiği ancak dezenflasyonist sürecin merkez bankalarına hareket alanı tanıdığı kritik bir denge dönemine sahne olmuştur. ABD ve Çin arasındaki ticaret mutabakatının bir yıl süreyle ertelenmesi, küresel ticaret belirsizliğini azaltırken; FED'in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

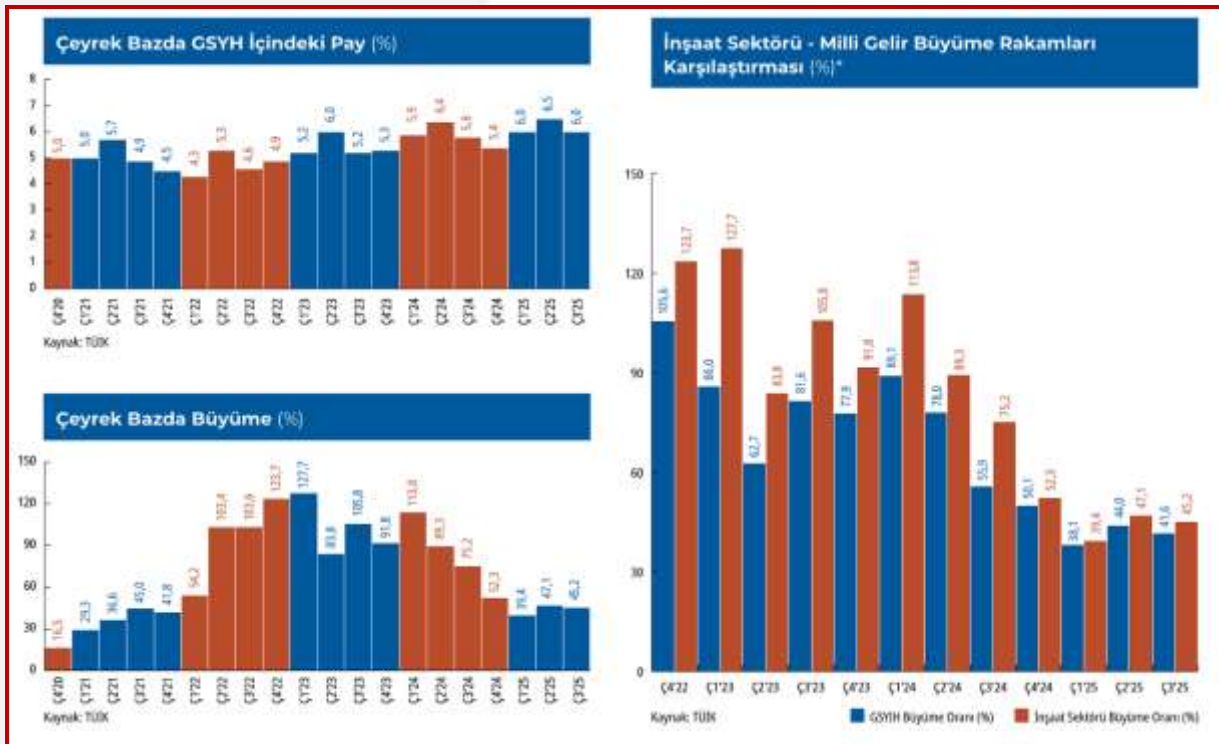
İnşaat sektörü, GSYH içindeki **%5,8'lik** payı ve 2025 üçüncü çeyreğindeki **%45,2'lik** cari büyümesiyle ekonomideki ağırlığını korumaktadır. Ancak maliyet tarafındaki ayrışma, geliştiriciler için operasyonel riskleri yeniden tanımlamaktadır. İnşaat Maliyet Endeksi yıllık **%23,93** artış kaydetse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

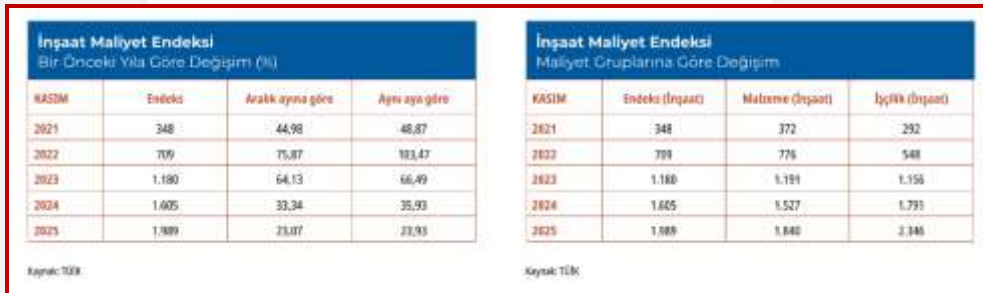
Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelere büyüme ve istihdam kaybı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

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

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

- Merkezi konumu ve ulaşım olanaklarının güçlü olması,
- Ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir bölgede yer alması,
- Otopark imkanının bulunması,
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumda olması,
- Altyapı hizmetlerinin tamamlanmış olması.

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

- Ana yapının yaşının yüksek olması

### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Taşınmaz, mevcut durumda banka şubesi kullanımına uygun şekilde düzenlenmiş olup tüm katlar bu doğrultuda fonksiyonel olarak bölümlendirilmiştir. Tapuda konut nitelikli olmasına rağmen fiilî kullanımının ticari olduğu görülmektedir. İç mekânlarda malzeme ve işçilik kalitesi iyi seviyede olup zeminler granit seramik, duvarlar saten boyalı, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavan şeklindedir. Islak hacimler seramik ve fayans kaplı olup vitrifiye elemanları tamdır. Yapıya giriş zemin kattan sağlanmakta, dış cephe akrilik esaslı boya ile kaplıdır. Yapıda asansör bulunmamakta olup güvenlik, alarm ve kamera sistemleri aktif olarak kullanılmaktadır.

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

Taşınmazın onaylı projesinden farklı olarak bodrum katta 41 m<sup>2</sup> zemin katta 20 m<sup>2</sup> alan bina kapalı alanına eklenmiş olup, güncel toplam inşaat alanına uygun olarak yapıık ayıt belgesi alındığı görülmüştür.

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

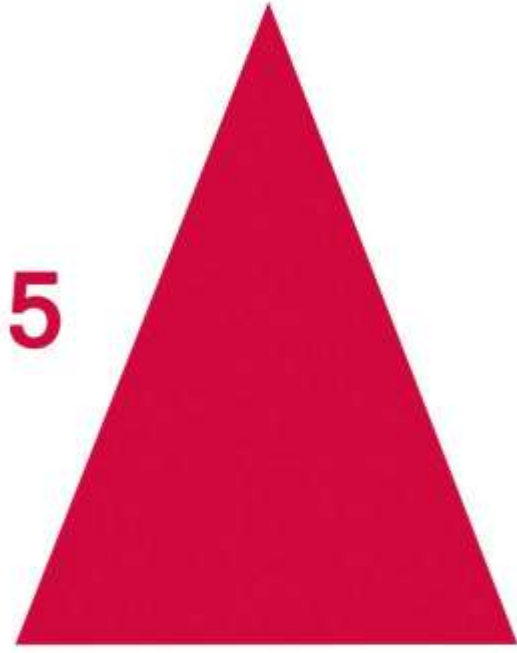
Değerleme konusu taşınmaz için mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesi alınmış durumdadır. Yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir uygulama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

# BÖLÜM 5

KULLANILAN  
DEĞERLEME  
YÖNTEMLERİ



## 5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

### 5.1.1. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

### 5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan işyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### 5.1.3. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi)

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

### 5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında taşınmazın pazar değerinin tespiti amacıyla Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) ve Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon 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.

## 5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

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

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

### 5.2.1. Satılık Dükkan Emsalleri

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

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
<b>Emsal 1</b>	* Bebek Mahallesi * 30+ Bina Yaşı -- Zemin Kat * Toplam Alan 300,00 m <sup>2</sup> * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (543) 763 51 20	Zemin Kat	300,00 m <sup>2</sup>	260.000.000,00 TL
<b>Emsal 2</b>	* Akat Mahallesi * 30+ Bina Yaşı -- Zemin Kat * Toplam Alan 20,00 m <sup>2</sup> * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (532) 253 70 34	Zemin Kat	20,00 m <sup>2</sup>	22.500.000,00 TL
<b>Emsal 3</b>	* Koanklar Mahallesi * 30+ Bina Yaşı -- Zemin Kat * Toplam Alan 160,00 m <sup>2</sup> * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (212) 325 75 77	Zemin Kat	160,00 m <sup>2</sup>	255.000.000,00 TL
<b>Emsal 4</b>	* Sinanpaşa Mahallesi * 31+ Bina Yaşı -- Zemin Kat * Toplam Alan 300,00 m <sup>2</sup> * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (530) 826 37 37	Zemin Kat	300,00 m <sup>2</sup>	275.000.000,00 TL

<b>Ticari Konum Düzeltme Oranı</b>	Arka Sokak	Şehir İçi	Cadde / Meydan	Şehir Merkezi	Merkezi İş Alanı
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	<b>15%</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>-10%</b>	<b>-15%</b>
<b>Cephe Durumu Düzeltme Oranı</b>	Cephesiz	İç Yol Cepheli	Cadde Cepheli	Ana Cadde Cepheli	Köşe Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	<b>20%</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>-10%</b>	<b>-20%</b>
<b>Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı</b>	Reklam Değeri Düşük	Reklam Değeri Sınırı	Standart	Reklam Değeri Yüksek	Reklam Değeri Çok Yüksek
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	<b>20%</b>	<b>15%</b>	<b>0%</b>	<b>-15%</b>	<b>-20%</b>
<b>Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı</b>	Düşük Hareketli Yaya Geçişi	Kontrollü Yaya Geçişi	Sürekli Yaya Akışı	Ticari Yaya Aksı	Ana Yaya Sirkülasyonu
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	<b>20%</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>-10%</b>	<b>-20%</b>
<b>Otopark Durumu Düzeltme Oranı</b>	Otopark Bulunmuyor	Yetersiz	Açık Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	Tahsisli Otopark
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	<b>20%</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>-10%</b>	<b>-20%</b>

DÜKKAN EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar	Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	-	300,00	20,00	160,00	300,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	260.000.000,00	22.500.000,00	255.000.000,00	275.000.000,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	-	866.666,67	1.125.000,00	1.593.750,00	916.666,67
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-8%	-6%	-6%	-8%
Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Ticari Konum Düzeltme Oranı	Cadde/Meydan Konumlu	Kötü	Kötü	Benzer	Kötü
			10%	10%	0%	10%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cadde Cepheli	Kötü	Kötü	Benzer	Kötü
			10%	10%	0%	10%
	Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Standart	Çok Kötü	Çok Kötü	Çok Kötü	Çok Kötü
			20%	20%	20%	20%
	Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Sürekli Yaya Akışı	Çok Kötü	Çok Kötü	Benzer	Çok Kötü
			20%	20%	0%	20%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Çok Kötü	Çok Kötü	Çok Kötü	Çok Kötü
			20%	20%	20%	20%
Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )			1.490.666,67	1.957.500,00	2.135.625,00	1.576.666,67
ORTALAMA DÜKKAN SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )			1.790.114,58			

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların satılık dükkân birim m<sup>2</sup> değeri **1.790.114,58 TL/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.

### 5.2.2. Kiralık Dükkan Emsalleri

KIRALIK DÜKKAN EMSALLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	* Arnavutköy Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- Zemin Kat * Toplam Alan 100,00 m <sup>2</sup> * Zemin Katlı Dükkan * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (212) 287 87 13	Zemin Kat	100,00 m <sup>2</sup>	300.000,00 TL
Emsal 2	* Arnavutköy Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- Zemin Kat * Toplam Alan 320,00 m <sup>2</sup> * Zemin Katlı Dükkan * Sokak cepheli	Emlak Ofisi 0 (212) 324 93 24	Zemin Kat	320,00 m <sup>2</sup>	900.000,00 TL
Emsal 3	* Arnavutköy Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- Zemin Kat * Toplam Alan 120,00 m <sup>2</sup> * Zemin Katlı Dükkan * Sokak cepheli	Emlak Ofisi 0 (216) 499 33 04	Zemin Kat	120,00 m <sup>2</sup>	400.000,00 TL
Emsal 4	* Arnavutköy Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- Zemin Kat * Bodrum Kat: 55,00 m <sup>2</sup> , Zemin Kat: 55,00 m <sup>2</sup> * Toplam Alan 110,00 m <sup>2</sup> * Depolu Dükkan * Sokak cepheli	Sahibinden	Bodrum + Zemin Kat (Depolu Dükkan)	66,00 m <sup>2</sup>	210.000,00 TL

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

<b>Ticari Konum Düzeltme Oranı</b>	Arka Sokak	Şehir İçi	Cadde / Meydan	Şehir Merkezi	Merkezi İş Alanı
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
<b>Cephe Durumu Düzeltme Oranı</b>	Cephesiz	İç Yol Cepheli	Cadde Cepheli	Ana Cadde Cepheli	Köşe Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
<b>Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı</b>	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%
<b>Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı</b>	Düşük Hareketli Yaya Geçişi	Kontrollü Yaya Geçişi	Sürekli Yaya Akışı	Ticari Yaya Aksı	Ana Yaya Sirkülasyonu
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	10%	0%	-10%	-20%
<b>Otopark Durumu Düzeltme Oranı</b>	Otopark Bulunmuyor	Yetersiz	Açık Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	Tahsisli Otopark
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

#### DÜKKAN EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Başlıklar	Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	-	100,00	320,00	120,00	66,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	300.000,00	900.000,00	400.000,00	210.000,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	-	3.000,00	2.812,50	3.333,33	3.181,82
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-5%	-5%	-5%	-5%

Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Ticari Konum Düzeltme Oranı	Cadde/Meydan Konumlu	Benzer	Benzer	Benzer	İyi
			0%	0%	0%	-5%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cadde Cepheli	İyi	Benzer	Kötü	Çok Kötü
			-5%	0%	5%	10%
	Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Standart	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Sürekli Yaya Akışı	Benzer	Benzer	İyi	Benzer	
		0%	0%	-10%	0%	
Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Çok Kötü	Çok Kötü	Kötü	Kötü	
		10%	15%	5%	5%	

Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	3.000,00	2.953,13	3.166,67	3.340,91
--	----------	----------	----------	----------

<b>ORTALAMA DÜKKAN KİRA BİRİM FİYATI (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.115,18</b>
---	-----------------

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kiralık dükkân birim m<sup>2</sup> değeri **3.115,18 TL/Ay/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.

### 5.2.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

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

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmaz için yakın çevrede yer alan benzer nitelikli gayrimenkullere ilişkin satış ve kira verileri araştırılmış ve emsal tablolarında sunulmuştur. Yapılan analizlerde; **bodrum kat 1/5 oranında** ve **1. normal kat 1/3 oranında** zemin kat birim değerine indirgenerek katlar arası şerefiye farkları dikkate alınmış ve nihai birim değer takdir edilmiştir.

SATIŞ DEĞERİ			
Kat	Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)
Bodrum Kat	246,00	358.022,92	88.000.000,00
Zemin Kat	180,00	1.790.114,58	322.200.000,00
1. Normal Kat	180,00	596.704,86	107.400.000,00
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>606,00</b>		<b>517.600.000,00</b>

KİRA DEĞERİ					
Kat	Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL)
Bodrum Kat	246,00	623,04	153.266,62	154.000,00	1.848.000,00
Zemin Kat	180,00	3.115,18	560.731,53	560.000,00	6.720.000,00
1. Normal Kat	180,00	1.038,39	186.910,51	186.000,00	2.232.000,00
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>606,00</b>		<b>900.909,00</b>	<b>900.000,00</b>	<b>10.800.000,00</b>

### 5.3. 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.

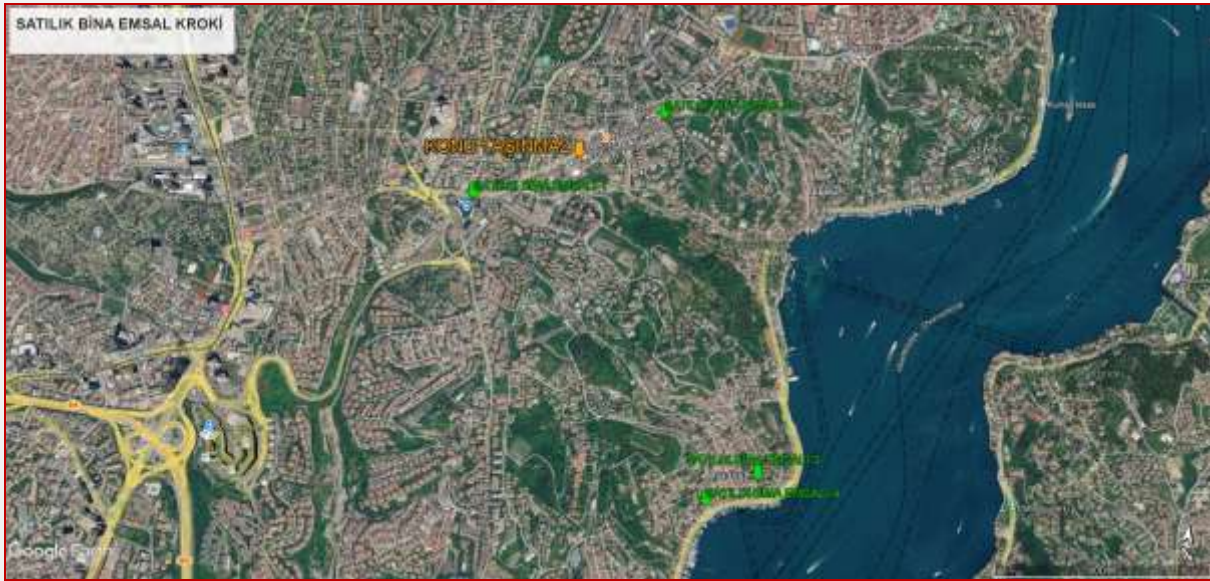
#### 5.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları ve analizler sonucunda; değerlendirme konusu ana taşınmazın **zemin katı için birim kira değeri 3.115,18 TL/Ay/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir. Katlar arası şerefiye farklarının yansıtılabilmesi amacıyla; **bodrum kat 1/5, 1. Normal kat ise 1/3** oranında zemin kat birim değerine indirgenerek hesaplamalara dahil edilmiştir.

Ayrıca, bölgede yer alan emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler ve piyasa verileri doğrultusunda; ticari hareketliliğin yüksek olduğu bu lokasyonda benzer nitelikli dükkan ve ofislerin **geri dönüş sürelerinin 35-40 yıl** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmaz için **%2,50 kapitalizasyon oranı** uygun görülerek hesaplamalarda esas alınmıştır.

Kat	Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira değeri (TL)	Kapt. Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
Bodrum Kat	246,00	623,04	154.000,00	1.848.000,00	2,50%	73.900.000,00
Zemin Kat	180,00	3.115,18	560.000,00	6.720.000,00	2,50%	268.800.000,00
1. Normal Kat	180,00	1.038,39	186.000,00	2.232.000,00	2,50%	89.300.000,00
<b>Toplam</b>	<b>606,00</b>		<b>900.000,00</b>	<b>10.800.000,00</b>		<b>432.000.000,00</b>

### 5.3.2. Emsal Krokisi



*\*Satılık Dükkan Emsal Krokisi*



*\*Kıralık Dükkan Emsal Krokisi*

#### 5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın kira değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

KİRA DEĞERİ					
Kat	Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL)
<b>Bodrum Kat</b>	246,00	623,04	153.266,62	154.000,00	1.848.000,00
<b>Zemin Kat</b>	180,00	3.115,18	560.731,53	560.000,00	6.720.000,00
<b>1. Normal Kat</b>	180,00	1.038,39	186.910,51	186.000,00	2.232.000,00
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>606,00</b>		<b>900.909,00</b>	<b>900.000,00</b>	<b>10.800.000,00</b>

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

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

#### 5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

#### 5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi 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.

#### 5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

# BÖLÜM 6

ANALİZ  
SONUÇLARININ  
DEĞERLENDİRİMESİ  
VE SONUÇ

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

Bu değerleme çalışmasında “Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ” ve “Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi) ” kullanılmıştır. Her iki yöntemden elde edilen değerler uyulaştırılarak taşınmazın nihai değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Her iki yöntemin de eşit ağırlıkta olduğu düşünülerek ortalamaları alınmıştır.

Pazar Yaklaşımına Göre Değer (TL)	Gelir Yöntemine Göre Değer (TL)	Uyulaştırılmış Nihai Değer (TL)
517.600.000,00	432.000.000,00	475.000.000,00

### 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, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesi alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam 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 taşınmazın değerini olumsuz önde etkileyen ve devrini kısıtlayan 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 “KARGİR EV” 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 578 ada 3 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 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, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 578 ada 3 parsel üzerinde yer alan "KARGİR EV" nitelikli gayrimenkuldür. 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 potansiyel 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, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt 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 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.

ETİLER BİNASI	<b>KDV Hariç Toplam Satış Değeri (TL)</b>	<b>475.000.000,00</b>
		Dört Yüz Yetmiş Beş Milyon Türk Lirası
	<b>KDV Dahil Toplam Satış Değeri (TL)</b>	<b>570.000.000,00</b>
		Beş Yüz Yetmiş Milyon Türk Lirası
	<b>Kdv Hariç Aylık Kira Değeri (TL/Ay)</b>	<b>900.000,00</b>
		Dokuz Yüz Bin Türk Lirası
	<b>KDV Dahil Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)</b>	<b>20.543.400,00</b>
		Yirmi Milyon Beş Yüz Kırk Üç Bin Dört Yüz Türk Lirası

1,00 \$ = 46,7090	1,00 € = 53,2704
<b>KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (\$)</b>	<b>KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (€)</b>
<b>10.169.346</b>	<b>8.916.772</b>

(\* ) 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**