

ARGE 20^{.YIL}

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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



**İstanbul İli,
Kadıköy İlçesi,
Erenköy Mahallesi,
368 ada 25 parsel
CADDEBOSTAN
BANKA BİNASI**

HALK GYO-2026-19

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

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1.	İçindekiler.....	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı ve Adresi.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4.	İşin Kapsamı.....	7
3.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	9
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	9
3.2.	Ana Gayrimenkulün Tanımı.....	10
3.3.	Bağımsız Bölüm Özellikleri.....	10
3.4.	Tapu Kayıtları.....	11
3.4.1.	Takyidat Bilgileri.....	12
3.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	13
3.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.7.	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.....	13
3.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	14
3.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama.....	15
3.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	15
3.11.	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.....	15
3.12.	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.....	16
3.13.	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.....	16
3.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	16
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	18
4.2.	İstanbul.....	18
4.3.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	18
4.4.	Kadıköy İlçesi.....	18
4.5.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	19
4.6.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	23
4.7.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler.....	23
4.8.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	23
4.9.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	23
4.10.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	23
4.11.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	24

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.....	24
4.13. Güncel Değerleme Teknikleri	26
4.14. Maliyet Yöntemi	26
4.15. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	26
4.16. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi).....	27
4.17. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	27
4.18. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	27
4.19. Satılık Dükkan Emsalleri.....	27
4.20. Satılık Ofis Emsalleri	29
4.21. Kiralık Dükkan Emsalleri.....	30
4.22. Kiralık Ofis Emsalleri	32
4.23. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	33
4.24. Gelir Yaklaşımı (Direkt Gelir Kapitalizasyon Yöntemi)	34
4.25. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç.....	34
4.26. Emsal Krokisi	35
4.27. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	37
4.28. Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	37
4.29. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	37
4.30. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	37
4.31. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	37
4.32. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlene Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	39
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	39
6.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	39
6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	39
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	39
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	39
6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	42
7.2. Nihai Değer Takdiri.....	42
7.3. Beyan.....	43
7.4. Ekler.....	43

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-2026-19
Raporun Türü	İş bu rapor Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada 25 parsel üzerinde konumlu "7 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası" ana taşınmaz nitelikli taşınmazda konumlu 1 ve 2 numaralı daire nitelikli, 9 numaralı ofis nitelikli ve 10 numaralı dükkan niteliğindeki 4 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme 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 rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında 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-2026-7 Rapor Tarihi: 31.03.2026 Raporu Hazırlayan Uzmanlara Ait Bilgiler: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 445.000.000,00.-TL

Taşınmazın 30.06.2026 Tarihli Özet Değerleri

CADDEBOSTAN BANKA ŞUBESİ	490.000.000,00
	Dört Yüz Doksan Dokuz Milyon Sekiz Yüz Bin Türk Lirası
	KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (TL)
	588.000.000,00
	Beş Yüz Doksan Dokuz Milyon Yedi Yüz Altmış Bin Türk Lirası
	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL/Ay)
	1.000.000,00
	Bir Milyon Türk Lirası
	KDV Hariç Toplam Sigortaya Esas Değeri (TLAy)
	19.969.750,00
	On Dokuz Milyon Dokuz Yüz Altmış Dokuz Bin Yedi Yüz Elli Türk Lirası

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE
MÜŞTERİYİ TANITICI
BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul 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)’nun 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, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada 25 parselde kayıtlı, “7 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası” niteliğindeki ana taşınmazda bulunan ve mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait olan 1-2-9 ve 10 numaralı bağımsız bölümlerinin günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden pazar değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli Kadıköy İlçesi, Caddebostan Mahallesi, Bağdat Caddesi, No: 282A adresinde yer alan 1,2,9 ve 10 numaralı taşınmazlardır. Taşınmazlar; Kadıköy ilçe merkezinde yer almaktadır. Söz konusu bölge genel olarak zemin katlarda ticari kullanım, üst katlarda konut ve ofis nitelikli kullanımlar olarak talep görmektedir.

Taşınmaza yakın konumda Caddebostan Muhtarlık ve Erenköy Galip Paşa Camii gibi röper noktaları yer almaktadır. Ulaşım belediye otobüsleri, şehir içi minibüs gibi toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanmaktadır.



3.2. Ana Gayrimenkulün Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu yapı, 923,06 m² yüzölçümlü arsa üzerine ayırık nizam olarak inşa edilmiştir. Ana taşınmaz; 2 bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kattan oluşmaktadır. Onaylı kat irtifakı projesine göre binanın 2. Bodrum katında otopark, 1. Bodrum katında 1 adet ofis, zemin katında 1 adet dükkan ve 4 adet normal katta da her katta da 2 şer adet daire olmak üzere toplamda 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mevcut kullanımda ise 1. bodrum kat, zemin kat ve 1. Normal katlardaki 1,2,9 ve 10 numaralı bağımsız bölümler birleştirilerek banka şubesi olarak kullanılmaktadır. 2., 3. ve 4. normal katlar ise ofis olarak kullanılmaktadır.

Bina girişi Bağdat Caddesi üzerinden, kuzeybatı cepheden ve 1. bodrum kattan, banka girişi ise zemin kattan ve Bağdat Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Yapının tüm cepheleri alüminyum giydirme cephe olup, binada asansör bulunmaktadır.

3.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Taşınmazlara ait kat irtifakına esas olarak 2017 yılında düzenlenmiş 2017-67601 numaralı proje doğrultusunda;

*1 numaralı bağımsız bölüm, 1. normal katta yer almakta olup bina girişine göre sol tarafta ve caddeye cephelidir. Projeye göre salon, mutfak nişi, bir oda, banyo-WC ve balkondan oluşmakta olup yaklaşık 155 m² brüt alana sahiptir. 2. bodrum katta bağımsız girişi olan 8 m² depo alanı bulunmaktadır.

*2 numaralı bağımsız bölüm, yine 1. normal katta, bina girişine göre sağ tarafta ve caddeye göre arka cephede konuludur. Projeye göre salon, mutfak nişi, oda, banyo-WC ve balkon şeklinde olup yaklaşık 150 m² brüt büyüklüğündedir. 2. bodrum katta bağımsız girişi olan 8 m² depo alanı bulunmaktadır.

*9 numaralı bağımsız bölüm, 1. bodrum katta yer almakta ve bulunduğu katta tek bağımsız bölüm niteliğindedir. Büro kullanımlı olup iki adet WC içermekte ve yaklaşık 200 m² brüt alana sahiptir. 2. bodrum katta bağımsız girişi olan 11 m² depo alanı bulunmaktadır.

*10 numaralı bağımsız bölüm, zemin katta konumlu olup katta tek bağımsız bölüm durumundadır. Dükkan niteliğinde olup iki WC ve balkon alanı içermekte, yaklaşık 250 m² brüt büyüklüğe sahiptir. 2. bodrum katta bağımsız girişi olan 12 m²lik depo alanı bulunmaktadır.

Yerinde yapılan incelemelerde, söz konusu 1, 2, 9 ve 10 numaralı bağımsız bölümlerin fiilen birleştirilerek kullanıldığı tespit edilmiştir. Mevcut kullanımda taşınmazın Halkbank Caddebostan Şubesi olarak faaliyet gösterdiği görülmüştür.

Katlar kullanım amacına göre bölümlendirilmiş olup;

- Bodrum katta arşiv ve depo alanları,
- Zemin katta danışma ve vezne bölümleri,
- Normal katta ise müşteri hizmetleri ve idari birimler yer almaktadır.

Taşınmazların mevcut kullanımına uygun olarak 26.07.2024 tarih ve 2024/2187948 numaralı tadilat projesi düzenlenmiş olup bu projeye göre

Bodrum Kat: sistem odası, kombi bölümü, iki adet giyinme alanı ve açık ofis alanından oluşmakta olup, yaklaşık 200 m² brüt büyüklüğündedir.

Zemin Kat: Ana kasa, mutfak, iki adet WC, kasa odası ve dükkan alanı içermekte olup yaklaşık 250 m² brüt alana sahiptir.

Normal Kat: iki balkon ve iki adet WC ve dükkan alanından oluşmakta olup yaklaşık 300 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

Bu kapsamda taşınmazın toplam brüt kullanım alanı yaklaşık 755 m²'dir. Ayrıca 2. bodrum katta, taşınmaza ait toplam 27 m² büyüklüğünde depo alanı bulunmakta olup bu alanın ana taşınmazla doğrudan bağlantısı bulunmamaktadır.



3.4. Tapu Kayıtları

İli	İSTANBUL	Blok No	-
İlçesi	KADIKÖY	Bağımsız Bölüm No	TABLO 1
Mahallesi	ERENKÖY	Bağımsız Bölümün Katı	TABLO 1
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	TABLO 1
Sokağı	-	Arsa Payı	TABLO 1
Mevki	-	Cilt No	374
Niteliği	7 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI	Sahife No	TABLO 1
Pafta	-	Edinme Tarihi	10.04.2020
Ada	368	Edinme Yevmiye No	14713
Parsel	25	Zemin Tipi	KAT MÜLKİYETİ
Yüzölçümü	923,06 m ²		
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Payı	1
		Hisse Payda	1

TABLO 1

BB No	Kat No	Nitelik	Arsa Payı	Hisse Pay/Payda	Sayfa No
1	1.Normal Kat	Daire	26/270	1/1	37010
2	1.Normal Kat	Daire	24/270	1/1	37011
9	1. Bodrum Kat	Ofis	27/270	1/1	37018
10	Zemin Kat	Dükkan	43/270	1/1	37019

3.4.1. Takyidat Bilgileri

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

Değerlemeye konu taşınmazların tapu kayıtlarında;

Beyanlar Hanesinde:

- ...KM ne Çevrilmiştir. (08.07.2021 tarih, 31973 yevmiye)
- Yönetim Planı:09/04/2020 (10.04.2020 tarih, 14713 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (10.12.2014 tarih, 36147 yevmiye)
- 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır (20.08.2024 tarih, 37901 yevmiye) (10 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde)

Eklenti Bilgileri:

- 2.BODRUM KATTA DEPO (Tip: Depo) (10.04.2020 tarih, 14713 yevmiye)

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.

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

Kadıköy Belediyesi dijital sisteminde ve webtapu portalında değerlemesi yapılan taşınmazlara ait 21.07.2017 onay tarihli kat irtifakına esas mimari proje incelenmiştir.

Kadıköy Belediyesi dijital imar arşivinde;

- 13.10.2017 tarih ve 796/17 sayılı yeni yapı ruhsatı,
- 20.12.2017 tarih ve 796/17 sayılı isim değişikliği ruhsatı,
- 10.06.2021 tarih ve 2021/105 sayılı yapı kullanma izin belgesi ve
- 30.09.2024 tarih ve 268-24 sayılı tadilat ruhsatı incelenmiştir.

Taşınmazın onaylı kat irtifakına esas projesinden farklı olarak mahallinde yapılmış olan düzenlemelerle ilgili;

- 18.03.2024 tarih ve 172/000046 sayılı Yapı Tespit ve İnceleme Tutanağı mevcuttur. Tutanağa göre "Konu yere ait 04.03.2024 tarih 2064541 sayılı üst yazıya istinaden Yapı Kullanma İzin Belgesi olan konu yerin mahallinde Yapı Kontrol Müdürlüğünce yapılan tetkikte; teklif tadilat projesine uygun olacak şekilde 1. bodrum kat - zemin kat - ve 1. normal katların birbirine bağlanması amacıyla ilave merdiven imalatlarının yapıldığı ve sığınak alanının büyütüldüğü tespit edilmiştir." bilgisi bulunmaktadır.
- Tutanağa ek olarak 28.03.2024 tarih ve 26/3 sayılı Encümen Kararı ile para, 30.04.2024 tarih ve 30/24 sayılı Encümen Kararı ile yıkım kararı alınmıştır.

Taşınmaza ait tutanak ve encümen kararları sonrası taşınmaza ait;

- 26.07.2024 tarih ve 2024/2187948 sayılı Tadilat Projesi ve
- 30.09.2024 tarih ve 268-24 sayılı Tadilat Ruhsatı düzenlenmiştir.

Tadilat projesi 21.07.2017 tarih ve 67601 sayılı tasdikli projenin tüm katlarında tadilat, normal katlarda konutların ofise çevrilmesi ile ilgili hazırlanmıştır. Tadilat projesinde değerlendirme konusu 1-2-9 ve 10 numaralı bağımsız bölümlerin birleştirilerek dükkan nitelikli 7 numaralı bağımsız bölüm olarak belirtildiği, bu duruma bağlı olarak toplam bağımsız bölüm sayısının 10'dan 7'ye düşürüldüğü belirlenmiştir.

Değerleme tarihinde 368 ada 25 parselde ait mevcut kat irtifakının 10 adet bağımsız bölüm için yapıldığı, 26.07.2024 tarihli ve toplam 7 bağımsız bölüm olarak düzenlenmiş tadilat projesinin tapuya tescil ettirilmediği belirlenmiştir.

3.6. 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.

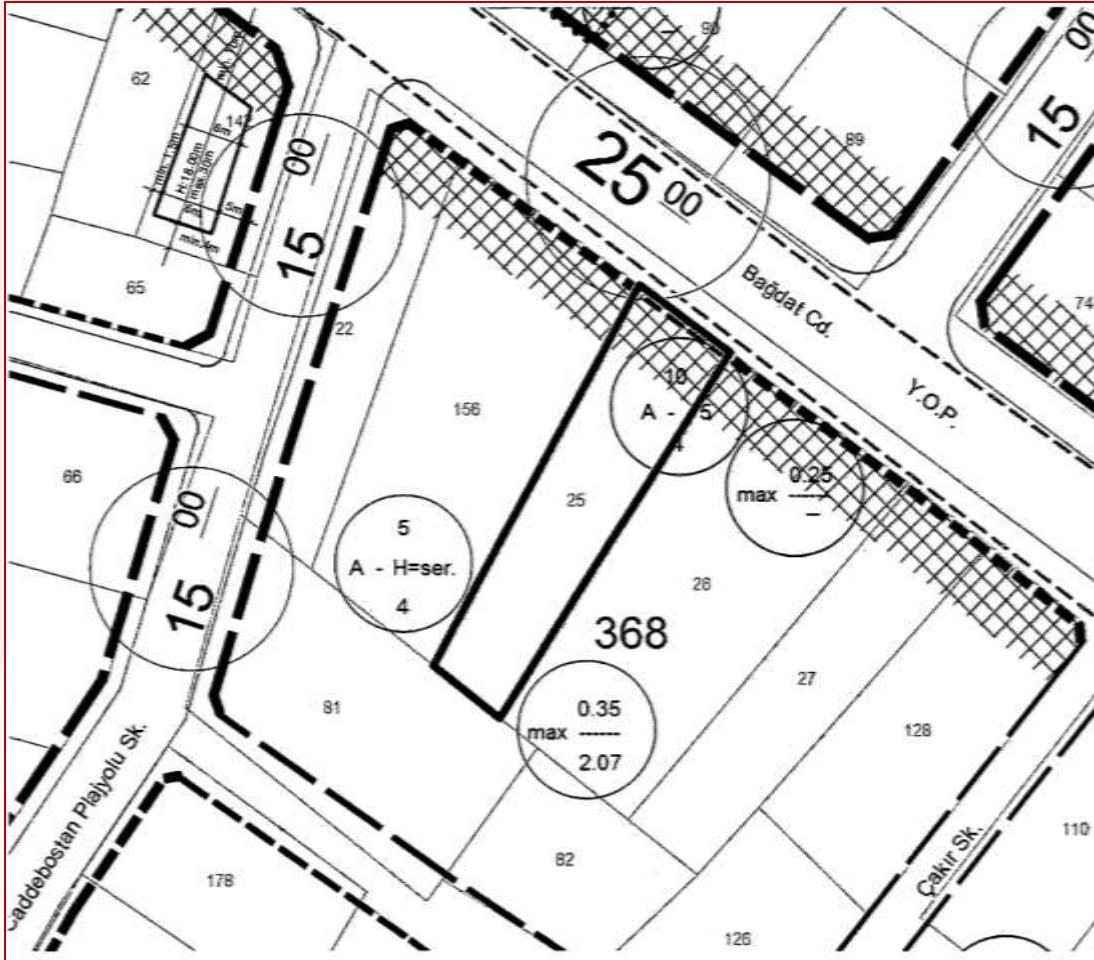
3.7. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

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

3.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmaz Kadıköy Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı 368 ada 25 parsel,

- (11.5.2006) : (1/1000 Ölçekli) : Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Ve Plan Notları İle Lejand Tadilleri
- (21.2.2017) : (1/1000 Ölçekli) : 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında Donatı Alanları Dışında Yençok 15 Kat Sınırlamasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Ve Lejandı Değişikliği
- (20.2.2022) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 Onaylı Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Ve Değişikliklerine Yağmursuyu Ve Gri Su Toplama Tankına İlişkin Plan Notlarının İlavesi
- (29.11.2021) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 Onanlı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Ve Değişikliklerinde Yükseklik Sınırlamasına İlişkin Plan Değişikliği
- (16.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : Riskli Yapılara İlişkin 11.05.2006 Onaylı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5(D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı Ve Değişikliklerine Ait 29.11.2021 Onaylı Plan Notu İlavesine Askı Süresinde Yapılan İtiraz Değerlendirme Planı
- (16.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 Onanlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Ve Değişikliklerine Ait Plan Notu Değişikliği
- (20.5.2024) : (1/1000 Ölçekli) : 16.03.2023 Onaylı Plan Notu Değişikliğine Yönelik İtiraz Değerlendirme Planı kapsamında Ayrık Nizam Ticaret + Konut Alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları; Yençok 5 Kat (18 mt), TAKS:0.25, Ön bahçe 10 m. yan ve arka bahçeler 4'er m. çekme mesafeli şeklindedir. Bina derinliği min. 6 m.dir. Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.



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

Değerleme konusu 10 numaralı taşınmaz için, Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde taşınmaza ait 18.03.2024 tarih ve 172/000046 sayılı Yapı Tespit ve İnceleme Tutanağı mevcuttur.

Tutanağa göre " Konu yere ait 04.03.2024 tarih 2064541 sayılı üst yazıya istinaden Yapı Kullanma İzin Belgesi olan konu yerin mahallinde Yapı Kontrol Müdürlüğüne yapılan tetkikte; teklif tadilat projesine uygun olacak şekilde 1. bodrum kat - zemin kat- ve 1. normal katların birbirine bağlanması amacıyla ilave merdiven imalatlarının yapıldığı ve sığınak alanının büyütüldüğü tespit edilmiştir." bilgisi bulunmaktadır.

Tutanağa ek olarak 28.03.2024 tarih ve 26/3 sayılı Encümen Kararı ile para, 30.04.2024 tarih ve 30/24 sayılı Encümen Kararı ile yıkım kararı alınmıştır. Taşınmaza ait tutanak ve encümen kararları sonrası taşınmaza ait 30.09.2024 tarih ve 268-24 sayılı Tadilat Ruhsatı ve eki 26.07.2024 tarih ve 2024/2187948 sayılı Tadilat Projesi mevcuttur. Söz konusu proje 21.07.2017 tarih ve 67601 sayılı tasdikli projenin tüm katlarında tadilat, normal katlarda konutların ofise çevrilmesi ile ilgili hazırlanmıştır.

26.07.2024 tarihli ve toplam 7 bağımsız bölüm olarak düzenlenmiş tadilat projesi tapuya tescil ettirilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumludur. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

YAPI RUHSAT BİLGİLERİ					
VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	ALAN (m ²)	BB SAYISI	
				MESKEN	TİCARİ
Yeni Yapı Ruhsatı	13.10.2017	796/17	2.612,00	8	2
İsim Değ. Ruhsatı	20.12.2017	796/17	2.612,00	8	2
Tadilat Ruhsatı	30.09.2024	268/24	2.564,00	-	7
Yapı Kullanma İzin Belgesi	10.06.2021	2021/105	2.612,00	8	2

Değerleme konusu taşınmazlar için yapı kullanma belgesi alınarak kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Ancak taşınmazın mevcut kullanımına uygun olarak düzenlenen tadilat ruhsatına esas tadilat projesinin tapuya tescilli henüz yapılmamış olup, bu kapsamda işlemlerin ilgili mevzuata uygun olarak tamamlanması işlemleri devam etmektedir.

3.12. 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

Değerleme konusu taşınmaz, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında yer almaktadır. Anılan Kanun; can ve mal güvenliğinin sağlanması amacıyla yapıların imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına ile ilgili standartlara uygun, kaliteli şekilde inşa edilmesini teminen proje ve yapı denetim süreçlerini düzenlemektedir.

Yapı ruhsatına esas belgeler doğrultusunda yapılan incelemede, söz konusu taşınmazın yapı denetim hizmetlerinin KLT Kontrol Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütüldüğü tespit edilmiştir.

3.13. 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

Parsel üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş yapı bulunmaktadır. Bu nedenle projeye istinaden değerlendirme yapılmamıştır.

3.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu yapı için düzenlenmiş, 26.07.2019 tarihli C sınıfı, Y2234B7F29F45 numaralı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

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. Kadıköy İlçesi



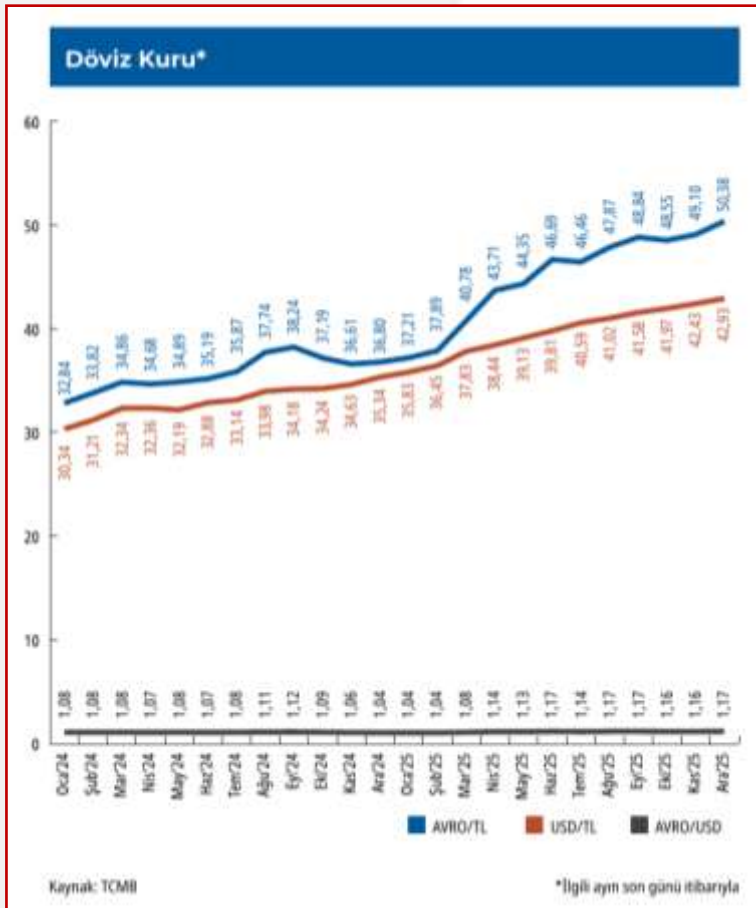
Kadıköy, İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda yer alan ilçelerinden birisidir. Kocaeli Yarımadası'nın güneybatı kesiminde bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeybatıda Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir.

Marmara sahilleri boyunca Haydarpaşa'dan Bostancı'ya dek kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda oldukça uzun bir sahil şeridine (yaklaşık 21 km) sahip olan Kadıköy'de kıyı şeridi ve buna paralel uzanan ana ulaşım güzergahları yerleşme yapısını belirlerken, daha geride yer alan D-100 Karayolu ilçenin kuzey sınırını oluşturur.

Kadıköy ilçesi kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'un çeşitli semtlerini birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy ilçesinden geçmektedir. 2015 yılında gerçekleştirilen "İstanbul'da Yaşam Kalitesi Araştırması"nda tüm ilçeler arasında 2. sırayı almıştır.

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

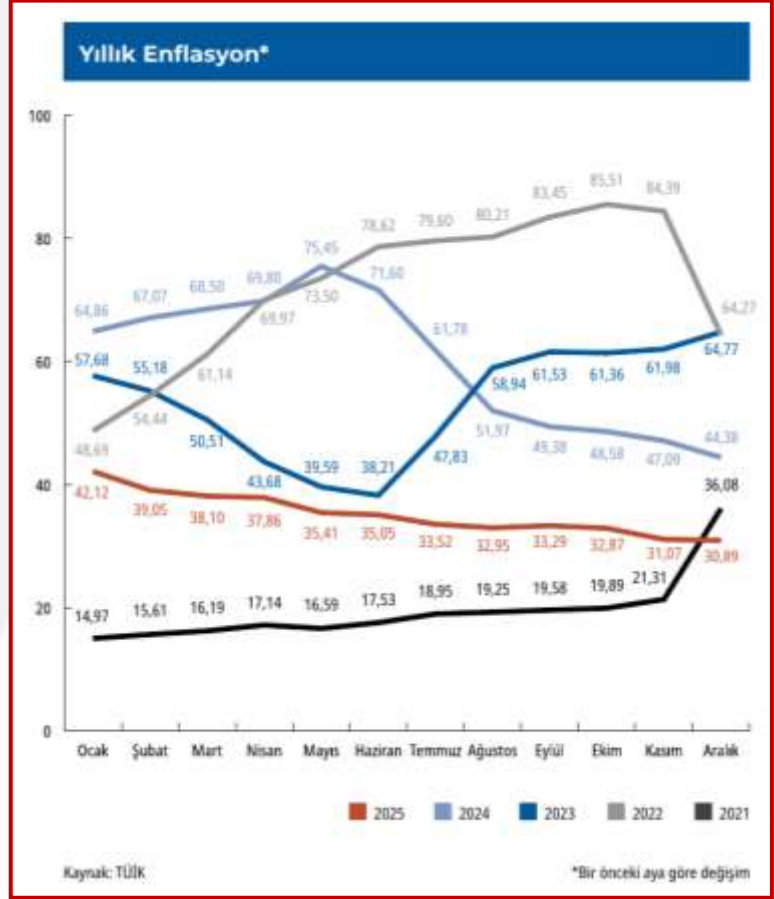
2025 yılının son çeyreği, küresel ekonomide büyümenin ivme kaybettiği ancak dezenflasyonist sürecin merkez bankalarına hareket alanı tanıdığı kritik bir denge dönemine sahne olmuştur. ABD ve Çin arasındaki ticaret mutabakatının bir yıl süreyle ertelenmesi, küresel ticaret belirsizliğini azaltırken; FED'in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

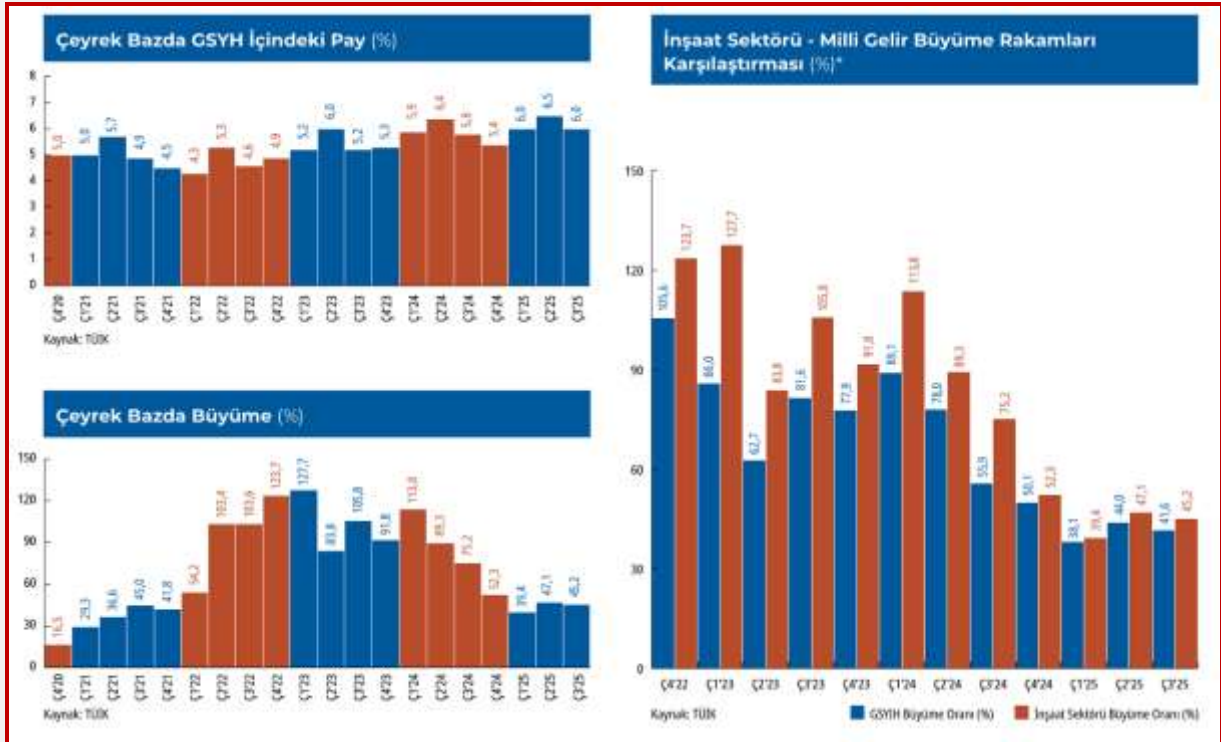


ECB (Avrupa Merkez Bankası) cephesinde ise Euro Bölgesinde görülen büyüme sorunları ve ekonomik durgunluk ile mücadele etmektedir. Genel ekonomik yapı içinde durgunluk enflasyondan daha önemli bir hal almaya başlamıştır. Bu nedenle Haziran ayında faiz indirimine gitmiş süreci takip edeceğini ifade etmiştir. 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 girmek 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 artırımını 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

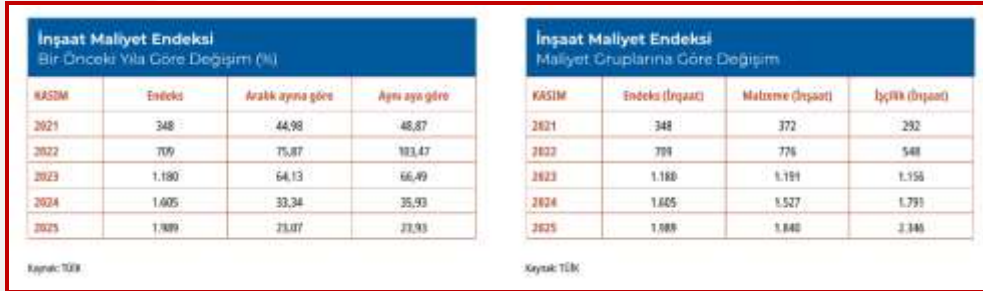
önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır. Yılın son çeyreğine doğru daha yoğun yaşanması beklenen parasal gevşeme eğilimi gelişmekte olan ülkeler açısından pozitif değerlendirilebilir. 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

- Marmaray hattına yakın mesafede olması
- Özel araç ve toplu taşıma araçları ile ulaşımın kolay olması
- Yatırım ve ticari kullanım açısından değerini koruyan bir bölge olması
- Sosyal ve ticari altyapısının gelişmiş olması

4.8. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Konum sebebiyle otopark ihtiyacı ve park alanı yetersizliği olması

4.9. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

2017 tarihli kat irtifakına esas mimari proje ile 2024 tarihli tadilat projesinin birlikte incelenmesi neticesinde; 1, 2, 9 ve 10 numaralı bağımsız bölümlerin birleştirilerek 7 numaralı bağımsız bölüm olarak düzenlendiği anlaşılmıştır.

Onaylı projelere göre taşınmazın fonksiyonel dağılımı incelendiğinde; bodrum katın sistem odası, kombi alanı ve iki adet giyinme bölümünden oluştuğu ve yaklaşık 200 m² brüt alana sahip olduğu, zemin katın ana kasa, mutfak, iki adet WC ve kasa odasından oluştuğu ve yaklaşık 250 m² brüt büyüklükte olduğu, normal katın ise iki balkon ve iki adet WC hacimlerinden oluştuğu ve yaklaşık 300 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu belirlenmiştir. Bu doğrultuda taşınmazın toplam brüt kullanım alanı yaklaşık 755 m²'dir.

Ayrıca 2. bodrum katta taşınmaza ait toplam 27 m² büyüklüğünde depo alanı bulunmakta olup söz konusu alanın ana bağımsız bölüm ile doğrudan bağlantısı bulunmamaktadır.

Bağımsız bölümlerin proje bazında ayrı ayrı incelenmesinde; 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlerin 1. normal katta konumlu, konut nitelikli ve sırasıyla yaklaşık 155 m² ve 150 m² brüt alana sahip olduğu, 9 numaralı bağımsız bölümün 1. bodrum katta yer alan yaklaşık 200 m² büyüklüğünde büro nitelikli olduğu, 10 numaralı bağımsız bölümün ise zemin katta konumlu, yaklaşık 250 m² büyüklüğünde dükkân nitelikli olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümlere ait depo alanlarının 2. bodrum katta yer aldığı ve bu alanlarla doğrudan bağlantı bulunmadığı anlaşılmıştır.

Yerinde yapılan incelemelerde, belirtilen 1, 2, 9 ve 10 numaralı bağımsız bölümlerin fiilen birleştirilerek tek bir hacim olarak kullanıldığı görülmüş olup taşınmazın mevcut durumda banka şubesi olarak faaliyet gösterdiği tespit edilmiştir. Kullanım fonksiyonuna göre kat bazlı dağılım incelendiğinde; bodrum katta arşiv ve depo alanlarının, zemin katta danışma ve vezne bölümlerinin, normal katta ise müşteri hizmetleri ve idari birimlerin yer aldığı belirlenmiştir.

2024 tarihli tadilat projesinin de mevcut kullanım ile uyumlu olduğu, mekânsal organizasyon ve alan büyüklükleri açısından önceki proje ile paralellik gösterdiği görülmüştür.

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

Değerleme konusu 1, 2, 9 ve 10 numaralı taşınmazlar ilk yapı ruhsatına esas olan mimari projesinden farklı olarak mevcutta birleştirilerek banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Taşınmazların bu durumu ile ilgili tadilat ruhsatı alınmış olup, tadilat ruhsatına esas olan onaylı projenin tapuya tescil işlemleri henüz yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. 1,2,9 ve 10 numaralı taşınmazlar ilk yapı ruhsatına esas olan mimari projesinden farklı olarak mevcutta birleştirilerek banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Taşınmazların bu durumu ile ilgili tadilat ruhsatı alınmıştır.

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 taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarıyla banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN
DEĞERLEME
YÖNTEMLERİ



4.13. Güncel Değerleme Teknikleri

4.14. Maliyet Yöntemi

Maliyet yaklaşımı; değerlendirme 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 değerlendirme 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.

4.15. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Pazar yaklaşımı; değerlendirme 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, değerlendirme 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 değerlendirme konusu taşınmaza uyarlanmaktadır.

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

4.16. 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.

4.17. 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.

4.18. 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 pazar değeri tespit edilmiştir.

4.19. Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Zemine İndirgenmiş Kapalı Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satışa Esas Birim Fiyat (TL/m ²)
Emsal 1	* Caddebostan Mahallesi * 5-10 Yıllık Bina -- Zemin Kat * Toplam Alan 140,00 m ² * Zemin Katlı Dükkan * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (537) 959 66 64	140,00	175.000.000,00	1.250.000,00
Emsal 2	* Caddebostan Mahallesi * 29 Yıllık Bina -- Zemin Kat * Toplam Alan 150,00 m ² * Zemin Katlı Dükkan * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (216) 356 20 20	150,00	160.000.000,00	1.066.666,67
Emsal 3	* Caddebostan Mahallesi * 5-10 Yıllık Bina -- Bodrum + Zemin Kat * Toplam Alan 25,00 m ² * Zemin Katlı Dükkan * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (532) 328 08 84	25,00	29.750.000,00	1.190.000,00
Emsal 4	* Caddebostan Mahallesi * Yeni Bina -- Zemin Kat + Bodrum Kat * Ön kullanım; 155,00 m ² , zemin kat; 155,00 m ² , bodrum kat; 90,00 m ² , * Depolu Dükkan * İç yol Cepheli	Emlak Ofisi 0 (532) 664 23 28	173,00	246.000.000,00	1.421.965,32

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

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

Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cephesiz	İç Yol Cepheli	Cadde Cepheli	Ana Cadde Cepheli	Köşe Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	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
	15%	10%	0%	-10%	-15%

Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Çok Seyrek Yaya Geçişi	Ortalama Yaya Geçişi	Yoğun Yaya Geçişi	Sürekli Yaya Geçişi	Sürekli ve Yoğun Yaya Geçişi
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

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

DÜKKAN EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Başlıklar	Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m ²)	-	140,00	150,00	25,00	173,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	175.000.000,00	160.000.000,00	29.750.000,00	246.000.000,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	-	1.250.000,00	1.066.666,67	1.190.000,00	1.421.965,32
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-10%	-10%	-8%	-10%

Taşınmaz Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Ticari Konum Düzeltme Oranı	Cadde / Meydan	Benzer	Benzer	Kötü	Kötü
			0%	0%	5%	5%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cadde Cepheli	Çok İyi	Benzer	Kötü	Çok İyi
			-10%	0%	5%	-10%
	Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Standart	Benzer	Benzer	İyi	İyi
			0%	0%	-10%	-10%
	Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Yoğun Yaya Geçişi	İyi	Benzer	Benzer	Benzer
			-5%	0%	0%	0%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Çok Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
			10%	5%	5%	5%

Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	1.062.500,00	1.013.333,33	1.154.300,00	1.137.572,25
---	--------------	--------------	--------------	--------------

ORTALAMA DÜKKAN SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m²)	1.091.926,40
--	---------------------

Emsal düzeltme tablosuna istinaden dükkan birim m² değerinin **1.091.926,40 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

4.20. Satılık Ofis Emsalleri

SATILIK OFİS EMSALLERİ						
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Tip	Bulunduğu Kat	Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	* Caddebostan Mahallesi * 6 Yıllık Bina -- 3. Katında * 3+1 tipinde -- 132,00 m ² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (533) 688 70 82	3+1	3	132,00 m ²	65.000.000,00 TL
Emsal 2	* Caddebostan Mahallesi * 6 Yıllık Bina -- 2. Katında * 3+1 tipinde -- 160,00 m ² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (216) 359 90 90	3+1	2	160,00 m ²	72.000.000,00 TL
Emsal 3	* Suadiye Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- 2. Katında * 4+1 tipinde * 105,00 m ² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (533) 814 32 99	4+1	2	105,00 m ²	63.950.000,00 TL
Emsal 4	* Bostancı Mahallesi * 1 Yıllık Bina -- 1. Katında * 1+1 tipinde * 70,00 m ² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası * Köşe Cepheli	Emlak Ofisi 0 (555) 993 48 98	1+1	1	70,00 m ²	49.000.000,00 TL

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

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

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

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

Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cephesiz	İç Yol Cepheli	Cadde Cepheli	Ana Cadde Cepheli	Köşe Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

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

OFİS EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar	Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m ²)	-	132,00	160,00	105,00	70,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	65.000.000,00	72.000.000,00	63.950.000,00	49.000.000,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	-	492.424,24	450.000,00	609.047,62	700.000,00
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-8%	-6%	-8%	-6%
Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Konum Düzeltme Oranı	Cadde/Meydan Konumlu	Benzer	Benzer	İyi	Benzer
			0%	0%	-10%	0%
	Bina Kalitesi Düzeltme Oranı	Bakımlı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
	Prestij Seviyesi Düzeltme Oranı	Kurumsal Plaza	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
			5%	5%	5%	5%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cadde Cepheli	Benzer	Benzer	Benzer	Çok İyi
			0%	0%	0%	-10%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
			5%	5%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)			502.272,73	468.000,00	560.323,81	658.000,00

ORTALAMA OFİS SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m²)

547.149,13

Emsal düzeltme tablosuna istinaden ofis birim m² değerinin **547.149,13 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

4.21. Kiralık Dükkan Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	* Caddebostan Mahallesi * 5-10 Yıllık Bina -- Zemin Kat * Toplam Alan 269,00 m ² * Zemin Katlı Dükkan * Sokak cepheli	Emlak Ofisi 0 (532) 784 79 81	Zemin	269,00 m ²	550.000,00 TL
Emsal 2	* Caddebostan Mahallesi * 5-10 Yıllık Bina -- Zemin Kat * Toplam Alan 100,00 m ² * Zemin Katlı Dükkan * Sokak cepheli	Emlak Ofisi 0 (216) 466 64 66	Zemin	100,00 m ²	250.000,00 TL
Emsal 3	* Caddebostan Mahallesi * Yeni Bina -- Zemin Kat * Toplam Alan 245,00 m ² * Zemin Katlı Dükkan * Sokak cepheli	Emlak Ofisi 0 (545) 256 80 34	Zemin	245,00 m ²	480.000,00 TL
Emsal 4	* Suadiye Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- Zemin Kat * Toplam Alan 240,00 m ² * Zemin Katlı Dükkan * Köşe cepheli	Emlak Ofisi 0 (532) 762 60 21	Zemin	240,00 m ²	600.000,00 TL

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

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

Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cephesiz	İç Yol Cepheli	Cadde Cepheli	Ana Cadde Cepheli	Köşe Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Reklam Değeri Düşük	Reklam Değeri Sınırlı	Standart	Reklam Değeri Yüksek	Reklam Değeri Çok Yüksek
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Çok Seyrek Yaya Geçişi	Sınırlı Yaya Geçişi	Ortalama Yaya Geçişi	Yoğun Yaya Geçişi	Sürekli ve Yoğun Yaya Geçişi
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Otopark Bulunmuyor	Yetersiz	Açık Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	Tahsisli Otopark
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	15%	10%	0%	-10%	-15%

DÜKKAN EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Başlıklar	Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m ²)	-	269,00	100,00	245,00	240,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	550.000,00	250.000,00	480.000,00	600.000,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	-	2.044,61	2.500,00	1.959,18	2.500,00
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-8%	-8%	-6%	-8%

Taşınmaz Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Ticari Konum Düzeltme Oranı	Cadde / Meydan	Kötü	Kötü	Benzer	Benzer
			5%	5%	0%	0%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cadde Cepheli	Kötü	Kötü	Benzer	Çok İyi
			5%	5%	0%	-10%
	Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Standart	Benzer	Benzer	Benzer	Çok İyi
			0%	0%	0%	-10%
	Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Ortalama Yaya Geçişi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Kötü	Kötü	Kötü	Benzer
			10%	10%	10%	0%

Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	2.289,96	2.800,00	2.037,55	1.800,00
--	----------	----------	----------	----------

ORTALAMA DÜKKAN KİRA BİRİM FİYATI (TL/m²)	2.231,88
---	-----------------

Bölgede benzer nitelikte kiralık dükkan emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup, dükkan için aylık birim kira değerinin **2.231,88 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

4.22. Kiralık Ofis Emsalleri

KIRALIK OFİS ÖRNEKLERİ						
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Tip	Bulunduğu Kat	Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	* Suadiye Mahallesi * 5-10 Yıllık Bina -- 1. Katında * 5+1 tipinde -- 240,00 m ² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası	Emlak Ofisi 0 (532) 267 03 63	5+1	1	240,00 m ²	255.000,00 TL
Emsal 2	* Suadiye Mahallesi * 5-10 Yıllık Bina -- 3. Katında * 2+1 tipinde -- 110,00 m ² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası	Emlak Ofisi 0 (533) 343 43 46	2+1	3	110,00 m ²	120.000,00 TL
Emsal 3	* Suadiye Mahallesi * 5-10 Yıllık Bina -- 4. Katında * 5+1 tipinde -- 300,00 m ² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası	Emlak Ofisi 0 (532) 280 09 45	5+1	4	300,00 m ²	260.000,00 TL
Emsal 4	* Göztepe Mahallesi * 26-30 Yıllık Bina -- 2. Katında * 1+1 tipinde -- 70,00 m ² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası	Emlak Ofisi 0 (534) 822 52 59	1+1	2	70,00 m ²	75.000,00 TL

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

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

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

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

Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cephesiz	İç Yol Cepheli	Cadde Cepheli	Ana Cadde Cepheli	Köşe Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	10%	0%	-10%	-20%

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

OFİS EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar	Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m ²)	-	240,00	110,00	300,00	70,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	255.000,00	120.000,00	260.000,00	75.000,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	-	1.062,50	1.090,91	866,67	1.071,43
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-8%	-6%	-6%	-6%
Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Konum Düzeltme Oranı	Şehir Merkezi Konumlu	Kötü	Benzer	Kötü	Benzer
			5%	0%	5%	0%
	Bina Kalitesi Düzeltme Oranı	Bakımlı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
	Prestij Seviyesi Düzeltme Oranı	Kurumsal Plaza	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
			5%	5%	5%	5%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cadde Cephe	İyi	İyi	Benzer	Kötü
			-10%	-10%	0%	10%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	İyi	İyi	Benzer	Benzer
			-5%	-5%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)			924,38	916,36	901,33	1.167,86
ORTALAMA OFİS KİRA BİRİM FİYATI (TL/m ²)			977,48			

Emsal düzeltme tablosuna istinaden ofis aylık birim kira değerinin **977,48 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

4.23. 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.

PAZAR DEĞERİ				
Kat	BB No	Kat Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Pazar Değeri (TL)
1.Bodrum Kat	9	200,00	459.033,72	91.805.000,00
Zemin Kat	10	250,00	1.147.584,30	286.895.000,00
1.Normal Kat	1	155,00	558.285,17	86.535.000,00
1.Normal Kat	2	150,00	558.285,17	83.745.000,00
GENEL TOPLAM		755,00		548.980.000,00

KİRA DEĞERİ						
Kat	BB No	Kat Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1.Bodrum Kat	9	200,00	743,96	148.791,90	150.000,00	1.800.000,00
Zemin Kat	10	250,00	2.231,88	557.969,62	558.000,00	6.696.000,00
1.Normal Kat	1	155,00	977,48	151.509,75	150.000,00	1.800.000,00
1.Normal Kat	2	150,00	948,16	142.223,67	142.000,00	1.704.000,00
GENEL TOPLAM		755,00			1.000.495,00	1.000.000,00

4.24. Gelir Yaklaşımı (Direkt Gelir 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 göstergelik niteliğindedir.

4.25. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları ve analizler sonucunda; değerlendirme konusu ana taşınmazın **zemin katı için birim kira değeri 2.231,88 TL/Ay/m²** olarak takdir edilmiştir. Katlar arası şerefiye farklarının yansıtılabilmesi amacıyla; **1. bodrum kat 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 **%2,65 kapitalizasyon oranı** uygun görülerek hesaplamalarda esas alınmıştır.

Kat	BB No	Kat Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira değeri (TL)	Kapt. Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Nihai Pazar Değeri (TL)
1.Bodrum Kat	9	200,00	743,96	150.000,00	1.800.000,00	2,65%	67.924.528,30	67.900.000,00
Zemin Kat	10	250,00	2.231,88	558.000,00	6.696.000,00	2,65%	252.679.245,28	252.700.000,00
1.Normal Kat	1	155,00	977,48	150.000,00	1.800.000,00	2,65%	67.924.528,30	67.900.000,00
1.Normal Kat	2	150,00	948,16	142.000,00	1.704.000,00	2,65%	64.301.886,79	64.300.000,00
Toplam		755,00			1.000.000,00	12.000.000,00		452.830.189,00

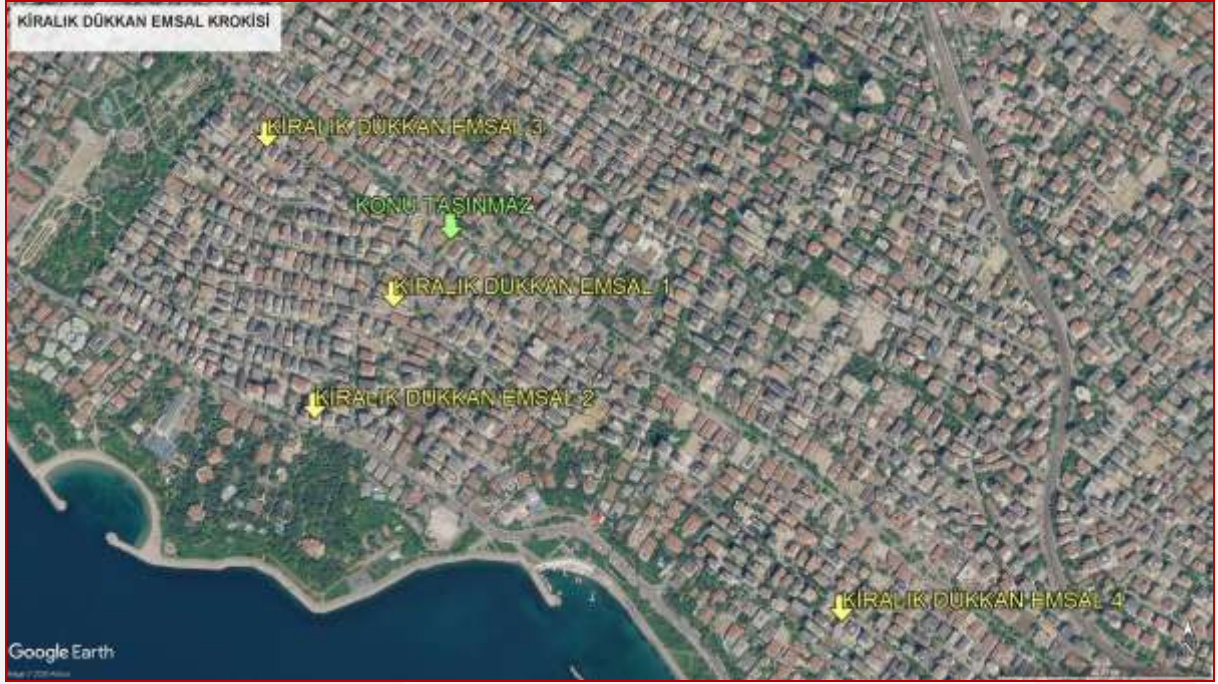
4.26. Emsal Krokisi



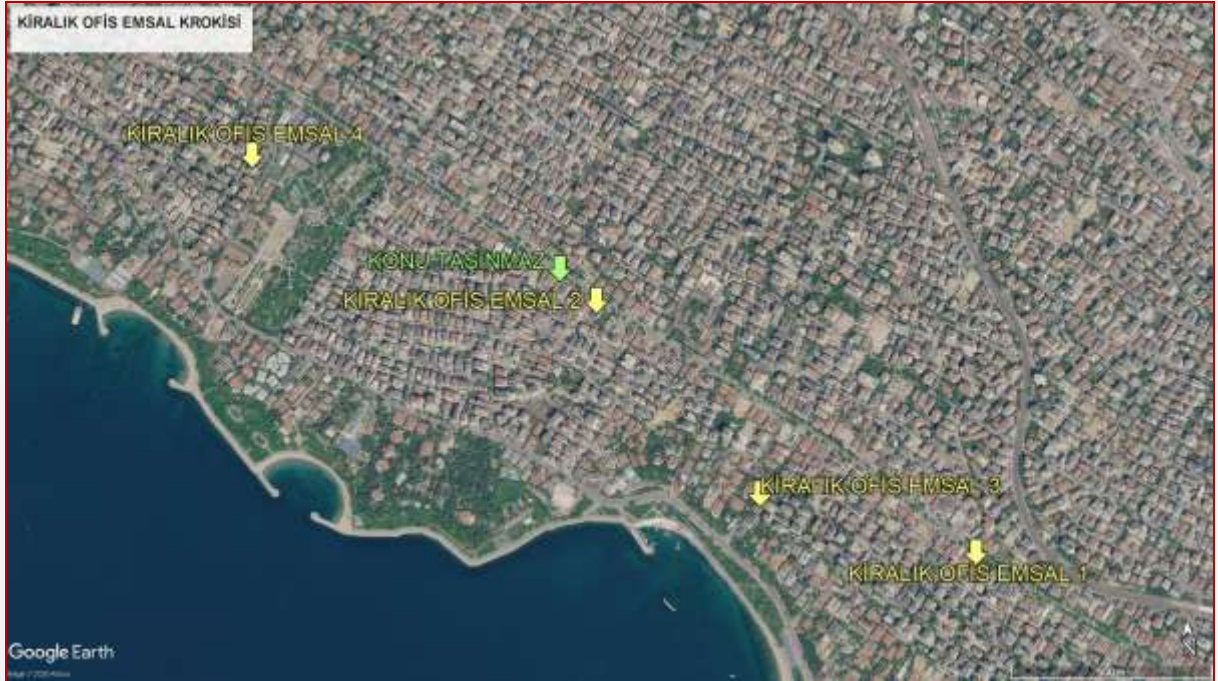
**Satılık Dükkan Emsal Krokisi*



**Satılık Ofis Emsal Krokisi*



**Kiralık Dükkan Emsal Krokisi*



**Kiralık Ofis Emsal Krokisi*

4.27. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın kira değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

KİRA DEĞERİ						
Kat	BB No	Kat Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1.Bodrum Kat	9	200,00	743,96	148.791,90	150.000,00	1.800.000,00
Zemin Kat	10	250,00	2.231,88	557.969,62	558.000,00	6.696.000,00
1.Normal Kat	1	155,00	977,48	151.509,75	150.000,00	1.800.000,00
1.Normal Kat	2	150,00	948,16	142.223,67	142.000,00	1.704.000,00
GENEL TOPLAM		755,00			1.000.495,00	1.000.000,00

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

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 4 adet bağımsız bölümün değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazın konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

4.29. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Rapor proje geliştirme niteliğinde olmadığı için proje geliştirme yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, 4 adet bağımsız bölüm niteliğindeki taşınmazın değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

4.31. 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.

4.32. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

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

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

Kat	Bağımsız Bölüm No	Pazar Yaklaşımına Göre Değer (TL)	Gelir Yaklaşımına (Kapitalizasyon Yöntemi) Göre Değer (TL)	Uyumlaştırılmış Nihai Değer (TL)
1.Bodrum Kat	9	87.355.000,00	67.900.000,00	77.627.500,00
Zemin Kat	10	272.980.000,00	252.700.000,00	262.840.000,00
1.Normal Kat	1	84.810.000,00	67.900.000,00	76.355.000,00
1.Normal Kat	2	82.070.000,00	64.300.000,00	73.185.000,00
GENEL TOPLAM		527.215.000,00	452.800.000,00	490.000.000,00

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

Değerleme konusu taşınmazlar yasal süreçlerini tamamlamış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Mevcut kullanımlarında 1, 2, 9 ve 10 numaralı taşınmazlar ilk yapı ruhsatına esas olan mimari projesinden farklı olarak birleştirilerek banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Taşınmazların bu durumu ile ilgili tadilat ruhsatı alınmış olup, tadilat ruhsatına esas olan onaylı projenin tapuya tescil işlemleri henüz yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın devrini sınırlayıcı bir durum bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş 4 adet bağımsız bölümdür. 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 368 ada 25 parselde konumlu 1, 2, 9 ve 10 numaralı bağımsız bölümlerin “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, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada 25 parsel üzerinde konumlu "7 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası" Ana taşınmaz nitelikli taşınmaz üzerinde 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler daire nitelikli; 9 no.lu bağımsız bölüm ofis; 10 no.lu bağımsız bölüm dükkan niteliğindeki gayrimenkullerdir. İşbu değerlendirme çalışmasında, taşınmazın pazar değerine ulaşılabilmesi amacıyla Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile Direkt Gelir Kapitalizasyonu 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 bir ticari gayrimenkul niteliği taşımaktadır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmaz; mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada 25 parsel üzerinde konumlu "7 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası" ana taşınmaz nitelikli taşınmaz üzerinde 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler daire nitelikli; 9 no.lu bağımsız bölüm ofis; 10 no.lu bağımsız bölüm dükkan niteliğindeki gayrimenkullerdir. Taşınmazın değeri, Pazar Yaklaşımı ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile belirlenmiş; konumu, kullanım şekli, fiziksel özellikleri ve piyasa koşulları dikkate alınarak nihai değer takdir edilmiştir.

Taşınmaz Bilgileri	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (TL)
CADDEBOSTAN BANKA ŞUBESİ	490.000.000,00
	Dört Yüz Doksan Dokuz Milyon Sekiz Yüz Bin Türk Lirası
	KDV Dahil Toplam Pazar Değeri (TL)
	588.000.000,00
	Beş Yüz Doksan Dokuz Milyon Yedi Yüz Altmış Bin Türk Lirası
	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL/Ay)
	1.000.000,00
	Bir Milyon Türk Lirası
	KDV Hariç Toplam Sigortaya Esas Değeri (TLAy)
	19.969.750,00
On Dokuz Milyon Dokuz Yüz Altmış Dokuz Bin Yedi Yüz Elli Türk Lirası	
1,00 \$ = 46,7090	1,00 € = 53,2704
KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (\$)	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (€)
10.490.484	9.198.354

(* 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**