

ARGE 20<sup>.YIL</sup>

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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



İstanbul İli,  
Fatih İlçesi,  
Hobyar Mahallesi,  
418 ada 2 parsel  
**FATİH BANKA BİNASI**

HALK GYO-2026-18

**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.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler .....	9
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	9
3.2.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı .....	10
3.3.	Tapu Kayıtları .....	11
3.3.1.	Takyidat Bilgileri .....	11
3.4.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	12
3.5.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
3.6.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi .....	12
3.7.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	13
3.8.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama .....	13
3.9.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	13
3.10.	Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	14
3.11.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	14
3.12.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	14
3.13.	Varsa Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	14
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	16
4.1.1.	İstanbul .....	16
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	16
4.1.3.	Fatih İlçesi.....	16
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	17
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler .....	21
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler .....	21
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	21
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....	21
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	21
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.....	21

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	21
5. Güncel Değerleme Teknikleri .....	23
5.1.1. Maliyet Yöntemi .....	23
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi .....	23
5.1.3. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon) Yöntemi .....	24
5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri .....	24
5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi .....	24
5.2.1. Satılık Dükkan Emsalleri.....	24
5.2.2. Satılık Ofis Emsalleri .....	26
5.2.3. Kiralık Dükkan Emsalleri.....	28
5.2.4. Kiralık Ofis Emsalleri .....	29
5.2.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç .....	31
5.3. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi).....	32
5.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç.....	32
5.3.2. Emsal Krokisi .....	33
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	35
5.5. Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	35
5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri .....	35
5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	35
5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	35
5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	35
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması .....	37
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	37
6.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	37
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.....	37
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi .....	37
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 .....	37
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 .....	38
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	40
7.2. Nihai Değer Takdiri .....	40
7.3. Beyan.....	41
7.4. Ekler.....	41

## 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 - 2026-18
<b>Raporun Türü</b>	İş bu rapor Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada 2 parsel üzerinde yer alan "Kagir Banka Hizmet Binası" 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 rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
<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-2026-6 <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> 220.000.000,00.-TL

## Taşınmazın 30.06.2026 Tarihli Özet Değerleri

<b>FATİH BİNASI</b>	<b>KDV Hariç Toplam Satış Değeri (TL)</b>	<b>240.575.000,00</b>
	İki Yüz Kırk Yedi Milyon Dokuz Yüz Yetmiş Beş Bin Türk Lirası	
	<b>KDV Dahil Toplam Satış Değeri (TL)</b>	<b>288.690.000,00</b>
	İki Yüz Doksan Yedi Milyon Beş Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası	
	<b>KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL/Ay)</b>	<b>610.000,00</b>
	Altı Yüz On Bin Türk Lirası	
	<b>KDV Hariç Toplam Sigortaya Esas Değeri (TLAy)</b>	<b>25.996.750,00</b>
	Yirmi Beş Milyon Dokuz Yüz Doksan Altı 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)’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 Mahallesi Finans Caddesi, 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, Fatih ilçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada 2 parsel mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait olan “Kagir Banka Hizmet Binası” 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. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

#### 3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 Ada 2 Parselde yer alan "Kargir Banka Hizmet Binası" nitelikli taşınmazdır. Söz konusu bölge; ticari hareketliliğin yoğun olduğu, tarihi ve turistik fonksiyonların ön planda bulunduğu merkezi bir yerleşim alanıdır.

Taşınmaza ulaşım; şehir ana arterlerinden biri olan Atatürk Bulvarı üzerinden sağlanabilmekte olup, bölgeye toplu taşıma ile erişim oldukça kolaydır. Yakın çevrede yer alan İstanbul Tramvayı T1 Hattı üzerindeki duraklar aracılığıyla taşınmaza yaya ulaşım mümkündür. Ayrıca Marmaray hattı kapsamında bulunan Sirkeci İstasyonu'na yakın konumda bulunması sebebiyle, taşınmaz İstanbul'un Anadolu ve Avrupa yakalarına kolay erişim imkânı sunmaktadır. Bölgeye özel araç ile ulaşım; Eminönü Meydanı referans alınarak yaklaşık 300-500 metre mesafede, tali yollar üzerinden taşınmaza erişim sağlanmaktadır.

Taşınmaz, çevresinde yer alan ticari yapılar, ofisler, hanlar ve turistik işletmeler ile birlikte yoğun yaya ve araç trafiğine maruz kalan bir lokasyonda yer almaktadır.

Konum itibarıyla taşınmaz; Kapalıçarşı, Mısır Çarşısı ve Sirkeci gibi önemli ticari ve turistik merkezlere yürüme mesafesindedir. Bu durum taşınmazın ticari potansiyelini artıran önemli bir unsur olarak değerlendirilmektedir. Sonuç olarak; taşınmazın merkezi konumu, gelişmiş ulaşım alternatifleri ve yüksek ticari hareketlilik içeren bir bölgede yer alması sebebiyle ulaşım kabiliyeti yüksek olup, konum açısından avantajlı özellikler taşıdığı kanaatine varılmıştır.



### 3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz 208,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerine inşa edilmiştir. 3/B yapı sınıfına ait ana taşınmaz; 1 bodrum kat, zemin kat, 4 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır.

Konu taşınmaz mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre:

- **1.bodrum kat:** Çelik kiralık kasa, jeneratör, elektrik odası
- **Zemin kat:** Bina girişi, vezne, hol, müşteri servis alanları,
- **1.normal kat:** KOBİ birimi, mutfak ve sistem odası
- **2.normal kat:**, Ticari müşteri hizmetleri birimi, şube müdür odası,
- **3.normal kat:** Ticari operasyon birimi, mutfak, wc
- **4.normal kat:** Arşiv, wc, mescit
- **Çatı katı:** Teras, jeneratör, asansör makine dairesi bölümlerinden oluşmaktadır.

Ana gayrimenkulün kat alanları incelendiğinde; 1. bodrum kat 130,00 m<sup>2</sup>, zemin kat ve normal katlar 208,00 m<sup>2</sup> ve çatı katı 65 m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda yaklaşık **1.170 m<sup>2</sup> + 65m<sup>2</sup> çatı katı** olmak üzere toplamda **1.235 m<sup>2</sup> kapalı alana** sahip olduğu hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz Hamidiye Caddesi cepheli olup, bina giriş zemin kat kuzey doğu cadde cephesinden sağlanmaktadır. Binada 1 adet asansör, güvenlik, yangın alarmı, yangın söndürme tüpleri ve yangın merdiveni mevcuttur. Binanın dış cephesi reflekte camlı alüminyum kompozit dış cephe kaplamalıdır. Zeminler granit kaplama, ofislerde laminant parke döşeli, tavanlar ise spot aydınlatmalı asma tavadır. Servis ile ortak alanlar alüminyum doğrama cam kapılarla ayrılmaktadır. Diğer katlarla bağlantı kurulan merdivenler granit, merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Doğalgaz yakıtlı merkezi ısıtma/soğutma sistemi bulunmaktadır.

Taşınmaza ulaşım; şehir ana arterlerinden biri olan Atatürk Bulvarı üzerinden sağlanabilmekte olup, bölgeye toplu taşıma ile erişim oldukça kolaydır. Yakın çevrede yer alan İstanbul Tramvayı T1 Hattı üzerindeki duraklar aracılığıyla taşınmaza yaya ulaşım mümkündür. Ayrıca Marmaray hattı kapsamında bulunan Sirkeci İstasyonu'na yakın konumda bulunması sebebiyle, taşınmaz İstanbul'un Anadolu ve Avrupa yakalarına kolay erişim imkânı sunmaktadır. Bölgeye özel araç ile ulaşım; Eminönü Meydanı referans alınarak yaklaşık 300-500 metre mesafede, tali yollar üzerinden taşınmaza erişim sağlanmaktadır.

**1.Bodrum Kat:** Mimari projesine göre 1.bodrum kat 130,00 m<sup>2</sup> alana sahip; çelik kiralık kasa, jeneratör, elektrik odası birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Tahtakale Şubesi'ne hizmet vermektedir.

**Zemin Kat:** Mimari projesine göre zemin kat 208,00 m<sup>2</sup> alana sahip; bina girişi, vezne, hol, müşteri servis alanları birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Tahtakale Şubesi'ne hizmet vermektedir.

**1.Normal Kat:** Mimari projesine göre 1.normal kat 208,00 m<sup>2</sup> alana sahip; : KOBİ birimi, mutfak ve sistem odası birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Tahtakale Şubesi'ne hizmet vermektedir.

**2.Normal Kat:** Mimari projesine göre 2.normal kat 208,00 m<sup>2</sup> alana sahip; ticari müşteri hizmetleri birimi, şube müdür odası birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.

**3.Normal Kat:** Mimari projesine göre 3.normal kat 208,00 m<sup>2</sup> alana sahip; ticari operasyon birimi, mutfak, wc birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.

**4.Normal Kat:** Mimari projesine göre 4.normal kat 208,00 m<sup>2</sup> alana sahip; : Arşiv, wc, mescit birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.

**Çatı Kat:** Mimari projesine göre çatı kat 65,00 m<sup>2</sup> alana sahip; teras, jeneratör, asansör makine dairesi birimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde kat Halk Bankası Bölge Müdürlüğü'ne hizmet vermektedir.

### 3.3. Tapu Kayıtları

<b>İli</b>	İSTANBUL	<b>Blok No</b>	-
<b>İlçesi</b>	FATİH	<b>Bağımsız Bölüm No</b>	-
<b>Mahallesi</b>	HOBYAR	<b>Bağımsız Bölümün Katı</b>	-
<b>Köyü</b>	-	<b>Bağımsız Bölümün Niteliği</b>	-
<b>Sokağı</b>	-	<b>Arsa Payı</b>	-
<b>Mevki</b>	HAMİDİYE CADDESİ	<b>Cilt No</b>	2
<b>Niteliği</b>	KAGİR BANKA HİZMET BİNASI	<b>Sahife No</b>	296
<b>Pafta</b>	-	<b>Edinme Tarihi</b>	-
<b>Ada</b>	418	<b>Edinme Yevmiye No</b>	-
<b>Parsel</b>	2	<b>Zemin Tipi</b>	ANA TAŞINMAZ
<b>Yüzölçümü</b>	208,00 m <sup>2</sup>		
<b>Malik</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	<b>Hisse Pay</b>	1
		<b>Hisse Payda</b>	1

#### 3.3.1. Takyidat Bilgileri

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

##### **Beyanlar Hanesinde:**

-Eski Eser: 12/06/1969 Tarih, Yevmiye: 2817

(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup – Harçtan Muaf))

##### **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.

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

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelere göre değerlemesi yapılan taşınmaza ait 19.01.1967 tarih ve 228 no'lu mimari proje incelenmiştir. İlgili onaylı mimari projesinden değerlemesi yapılan taşınmazın alanı tespit edilmiştir.

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı binaya ait 29.05.1967 tarih ve 813 no'lu Yapı Ruhsat Belgesi ve 03.04.1970 tarih ve 1541 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün dijital arşivinde yer alan kayıtlara göre, binanın tüm katlarında dahili tadilat yapılmış ve teras kata yaklaşık 8x6 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir oda eklenerek üzeri kapatılmış ve sıvanmıştır. Bu işlemler nedeniyle 15.07.1995 tarihli bir zabıt varakası düzenlenmiştir.

Belediyenin 21.08.1995 tarihli Zabıta Müdürlüğü'ne yazmış olduğu yazıda, binanın daha önce yangın geçirdiği, tadilatın imar yönetmeliğine uygun olarak yapıldığı ve ruhsata aykırı herhangi bir faaliyete rastlanmadığı belirtilmiştir. Zabıt varakasına kapsamında düzenlenmiş bir yapı tatil tutanağı veya bir encümen kararı bulunmamaktadır. Zabıta Müdürlüğü'nün ruhsata aykırı bir işlem olmadığı belirtilmesi ve yukarıda açıklanan sebepler nedeniyle, zabıt varakası dikkate alınmamıştır. Taşınmazın imar dosyasında 21.08.1995 tarihli yazıda bahsedilen yangın ile ilgili herhangi bir belgeye rastlanmamıştır.

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

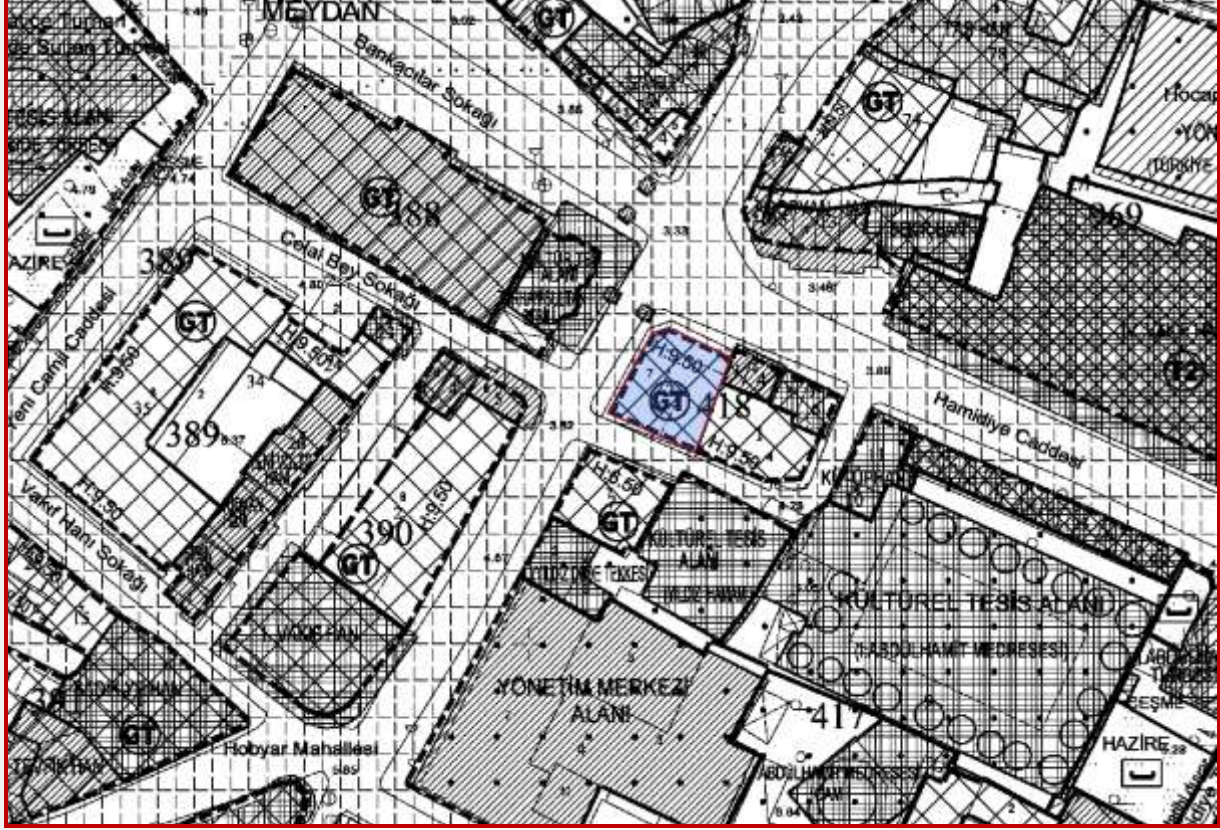
Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

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

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

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelere göre 418 ada 2 parsel; 04.10.2012 tarih onaylı Fatih İlçesi kentsel, Tarihi Kentsel Arkeolojik 1. Derece Arkeolojik Sit alanı 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında “1.Derece Koruma Geleneksel Ticaret Alanı” lejanti içerisinde yer almakta olup, **Hmax: 9.50 m** yapılaşma koşullarına sahiptir. Herhangi bir terki bulunmadığı beyan edilen parsel, belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.



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

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün dijital arşivinde yer alan kayıtlara göre, binanın tüm katlarında dahili tadilat yapılmış ve teras kata yaklaşık 8x6 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir oda eklenerek üzeri kapatılmış ve sıvanmıştır. Bu işlemler nedeniyle 15.07.1995 tarihli bir zabıt varakası düzenlenmiştir.

Belediyenin 21.08.1995 tarihli Zabıta Müdürlüğü'ne yazmış olduğu yazıda, binanın daha önce yangın geçirdiği, tadilatın imar yönetmeliğine uygun olarak yapıldığı ve ruhsata aykırı herhangi bir faaliyete rastlanmadığı belirtilmiştir. Zabıt varakasına kapsamında düzenlenmiş bir yapı tatil tutanağı veya bir encümen kararı bulunmamaktadır. Zabıta Müdürlüğü'nün ruhsata aykırı bir işlem olmadığı belirtilmesi ve yukarıda açıklanan sebepler nedeniyle, zabıt varakası dikkate alınmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için mevcut projeye göre mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

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

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

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

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

**3.13. Varsa Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

# BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN  
FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

#### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

##### 4.1.1. İstanbul



İstanbul, Türkiye'nin ekonomik, kültürel ve tarihî merkezini oluşturan en kalabalık şehridir. 15 milyonu aşan nüfusuyla Türkiye nüfusunun yaklaşık %18'ine ev sahipliği yapmaktadır. 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	<b>15.754.053</b>	7.851.344	7.902.709
2024	<b>15.701.602</b>	7.820.462	7.881.140
2023	<b>15.655.924</b>	7.806.787	7.849.137
2022	<b>15.907.951</b>	7.955.820	7.952.131
2021	<b>15.840.900</b>	7.933.686	7.907.214

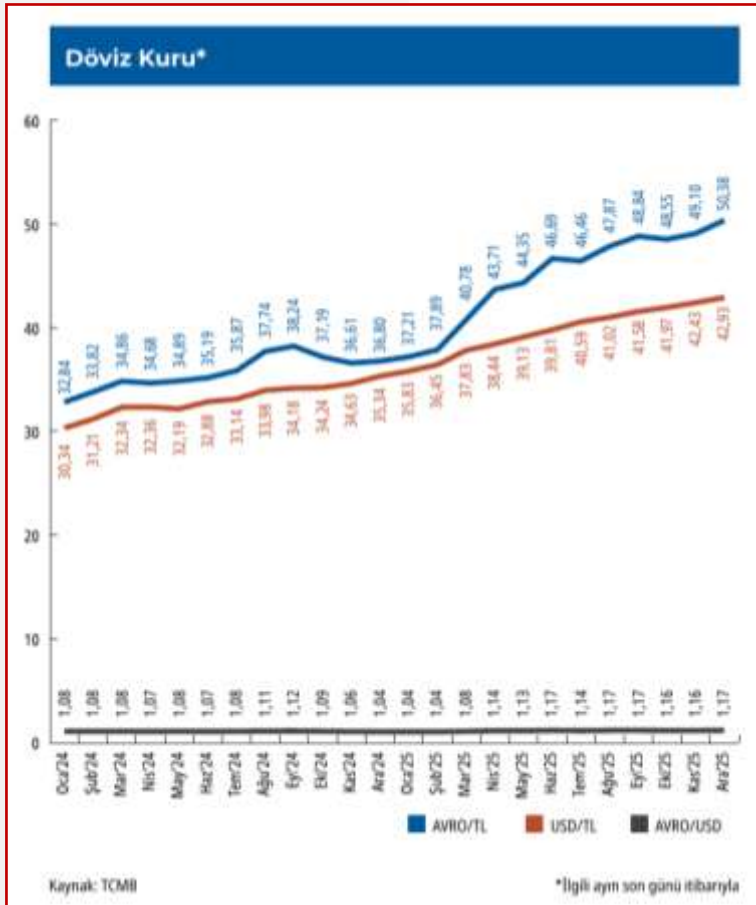
##### 4.1.3. Fatih İlçesi



Fatih veya tarihî yarımada, İstanbul şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve şu anda İstanbul ilinin merkez ilçesidir. Valilik, büyükşehir belediye başkanlığı, emniyet müdürlüğü ve şehrin vergi dairesi gibi kurumların yer alıyor olması sebebiyle İstanbul'un merkezi sayılır. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüpsultan ilçeleri; kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. İlçenin tümü İstanbul kentinin tarihsel çekirdeği olan Suriçi'nde yer alır. 21 Mayıs 1930 tarihli ve 1499 sayılı resmi gazetede yayımlanarak 1 Eylül 1930 tarihinde yürürlüğe giren 1612 numaralı kanun ile İstanbul İli Merkez İlçesi Eminönü ve Fatih ilçeleri kurularak ikiye bölündü. Fatih ve Eminönü ilçeleri 1984'e kadar İstanbul Belediyesi'ne bağlı bir şubeyken, yapılan bir düzenlemeyle İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde ilçe belediyeleri durumuna getirildiler. 29 Mart 2009 tarihinde yürürlüğe giren 5757 sayılı kanunla, tarihî yarımadanın iki ilçesi (Fatih ve Eminönü), "Fatih" adı altında tek bir ilçeye dönüştürülmüştür. Bu birleştirme öncesi 2008'de Fatih'teki mahalle sayısı 69'dan 24'e düşürülmüş, birleştirme sonrası Eminönü'ndeki mahallelerin eklenmesiyle mahalle sayısı 57'ye çıkmıştır.

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

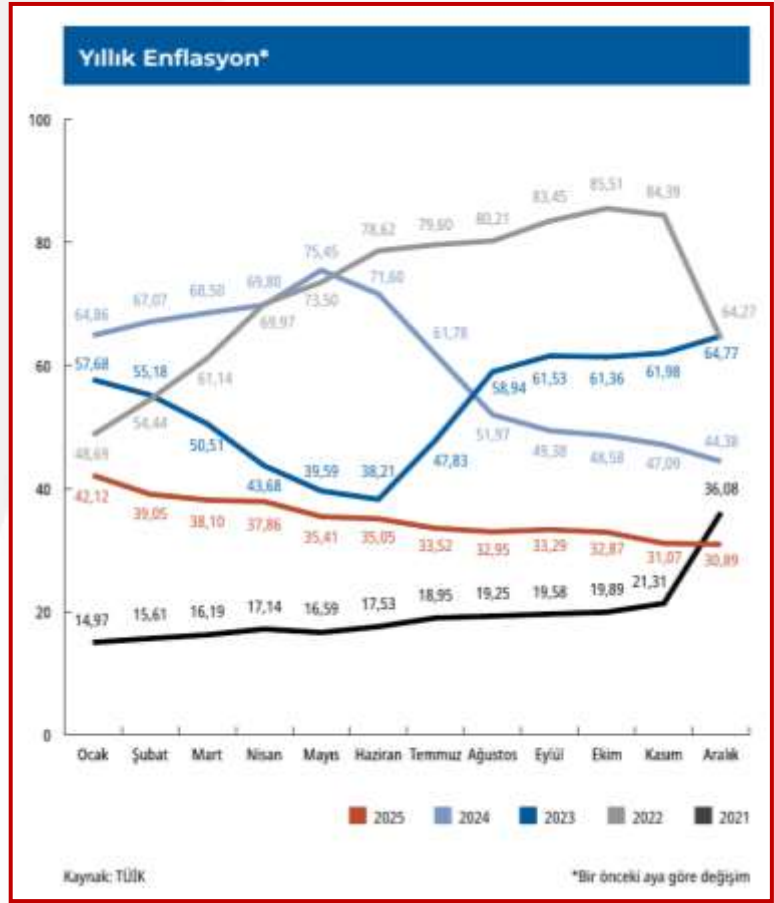
2025 yılının son çeyreği, küresel ekonomide büyümenin ivme kaybettiği ancak dezenflasyonist sürecin merkez bankalarına hareket alanı tanıdığı kritik bir denge dönemine sahne olmuştur. ABD ve Çin arasındaki ticaret mutabakatının bir yıl süreyle ertelenmesi, küresel ticaret belirsizliğini azaltırken; FED'in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

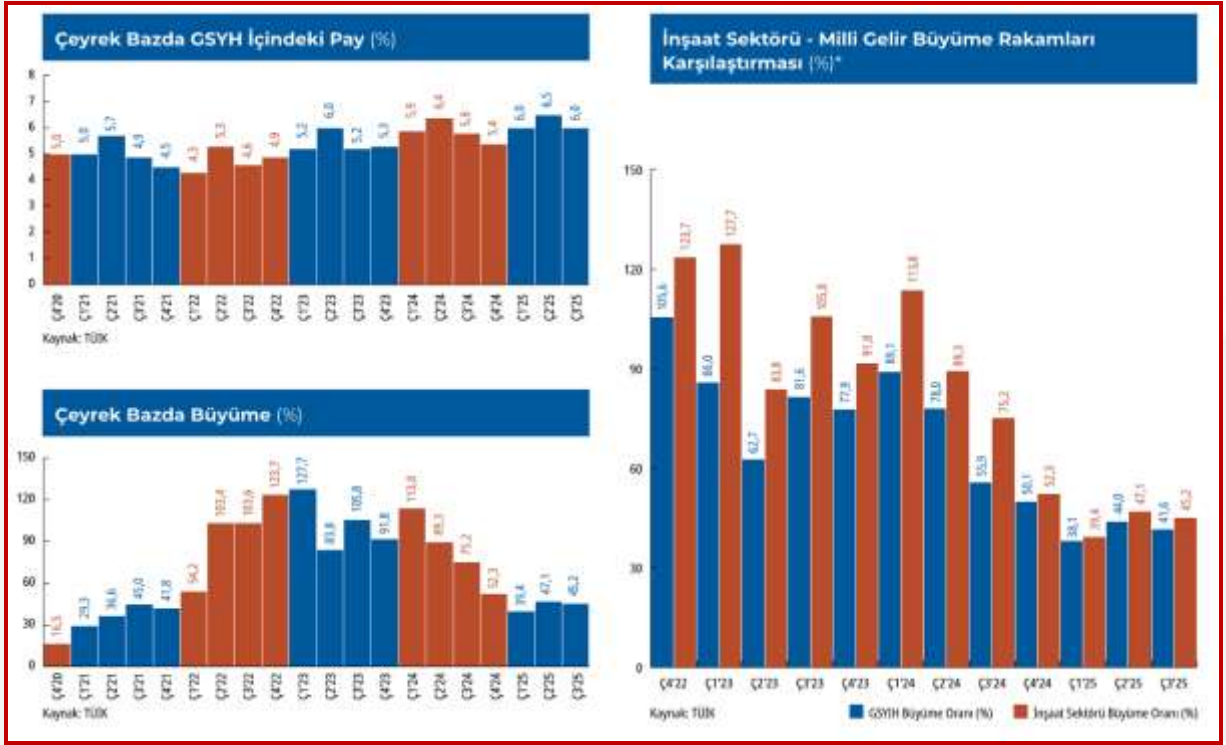
İnşaat sektörü, GSYH içindeki **%5,8'lik** payı ve 2025 üçüncü çeyreğindeki **%45,2'lik** cari büyümesiyle ekonomideki ağırlığını korumaktadır. Ancak maliyet tarafındaki ayrışma, geliştiriciler için operasyonel riskleri yeniden tanımlamaktadır. İnşaat Maliyet Endeksi yıllık **%23,93** artış kaydetse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

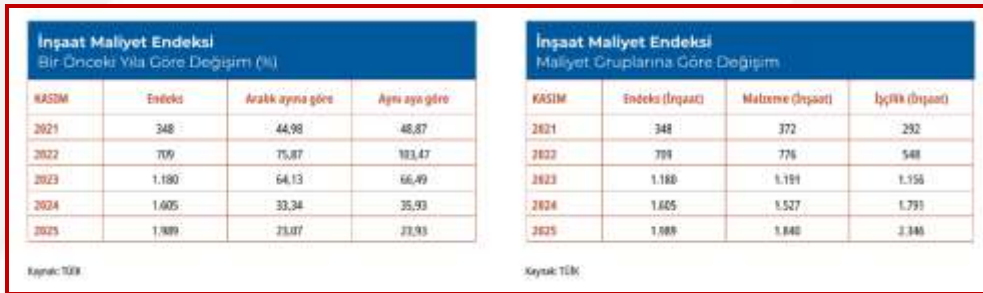
Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyon önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı 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 indirime 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 konumda, ticari hareketliliğin yoğun olduğu bölgede yer alması
- Toplu taşıma akslarına erişimin kolay olması

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

---

- Otopark imkânının bulunmaması
- Sokakların dar olması sebebiyle araç ulaşımının sınırlı olması

### **4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri**

---

Değerleme konusu taşınmaz Hamidiye Caddesi cephele olup, bina giriş zemin kattan kuzey doğu cadde cephesinden sağlanmaktadır. Binada 1 adet asansör, güvenlik, yangın alarmı, yangın söndürme tüpleri ve yangın merdiveni mevcuttur. Binanın dış cephesi reflekte camlı alüminyum kompozit dış cephe kaplamalıdır. Zeminler granit kaplama, ofislerde laminant parke döşeli, tavanlar ise spot aydınlatmalı asma tavanlardır. Servis ile ortak alanlar alüminyum doğrama cam kapılarla ayrılmaktadır. Diğer katlarla bağlantı kurulan merdivenler granit, merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Doğalgaz yakıtlı merkezi ısıtma/soğutma sistemi bulunmaktadır.

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

---

Değerleme konusu taşınmaz mimari projesine uygun inşa edilmiştir.

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

---

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

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

---

Değerleme konusu taşınmaz banka şubesi ve bölge müdürlüğü hizmet binası olarak kullanılmaktadır.

# BÖLÜM 5

KULLANILAN  
DEĞERLEME  
YÖNTEMLERİ

## 5. Güncel Değerleme Teknikleri

### 5.1.1. Maliyet Yöntemi

Maliyet yaklaşımı; değerleme konusu varlığın, aynı faydayı sağlayacak bir varlığın yeniden inşa edilmesi veya ikame edilmesi için gerekli maliyet esas alınarak değerinin belirlenmesini ifade etmektedir. Bu yaklaşım, bir yatırımcının benzer faydaya sahip bir varlık için, ikame maliyetinden daha yüksek bir bedel ödemeyeceği ilkesine dayanmaktadır.

Yaklaşım kapsamında; varlığın güncel yeniden yapım veya ikame maliyeti hesaplanmakta, bu tutardan fiziksel, işlevsel ve dışsal yıpranma (amortisman) etkileri düşülerek değer tespit edilmektedir.

Maliyet yaklaşımı özellikle; varlığın yeni veya yeniye yakın olması, özel amaçlı olup piyasa emsallerinin bulunmaması veya gelir üretme kapasitesinin sınırlı olması durumlarında tercih edilmektedir. Ayrıca diğer değerleme yaklaşımlarının sonuçlarının kontrolü amacıyla da kullanılabilir. Ayrıca diğer değerleme yaklaşımlarının sonuçlarının kontrolü amacıyla da kullanılabilir.

Bu yaklaşım kapsamında başlıca yöntemler; **İkame Maliyeti Yöntemi**, **Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi** ve **Toplama Yöntemi** olup, uygulamada çoğunlukla amortize edilmiş ikame maliyeti esas alınmaktadır.

Hesaplamalarda; direkt maliyetler (malzeme, işçilik) ile endirekt maliyetler (proje, ruhsat, finansman, genel giderler vb.) dikkate alınmakta, ayrıca girişimci kârı da maliyet unsurlarına dahil edilmektedir.

Belirlenen toplam maliyet üzerinden;

- **Fiziksel yıpranma** (yaş ve kullanım kaynaklı),
- **İşlevsel yıpranma** (teknolojik veya tasarımsal eskime),
- **Dışsal/ekonomik yıpranma** (piyasa ve çevresel etkiler)

gibi unsurlar düşülerek taşınmazın bugünkü değeri hesaplanmaktadır.

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

Pazar yaklaşımı; değerleme konusu varlığın, piyasada işlem görmüş veya görmekte olan benzer nitelikteki varlıklarla karşılaştırılması suretiyle değerinin belirlenmesini esas almaktadır. Bu yaklaşım, özellikle benzer varlıklara ilişkin güncel ve güvenilir piyasa verilerinin mevcut olduğu durumlarda tercih edilmekte olup, aktif piyasa koşullarında anlamlı sonuçlar vermektedir.

Yaklaşım kapsamında; emsal satışlar, teklif fiyatları ve piyasa verileri incelenerek, değerleme konusu taşınmaz ile emsaller arasında konum, büyüklük, kullanım durumu, fiziksel özellikler ve hukuki durum gibi kriterler doğrultusunda karşılaştırmalar yapılmakta ve gerekli düzeltmeler uygulanmaktadır.

Pazar yaklaşımının uygulanmasında temel yöntem Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi olup, bu yöntemde benzer nitelikteki taşınmazlara ait gerçekleşmiş satış verileri esas alınmaktadır. Elde edilen veriler; birim m<sup>2</sup> değerleri, piyasa koşulları ve taşınmazlar arası farklılıklar dikkate alınarak analiz edilmekte ve değerleme konusu taşınmaza uyarlanmaktadır.

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

### 5.1.3. 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 Kapitalizasyonu Yöntemi) kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımı; bölgede benzer nitelikli taşınmazlara ilişkin güncel satış/kira verilerine ulaşılabilmesi nedeniyle tercih edilmiştir. Direkt Kapitalizasyon Yönteminde ise taşınmazın gelir getirici (banka/ofis) kullanımında olması ve kira verilerinin mevcut olması sebebiyle uygulanmıştır. Her iki yöntem birlikte değerlendirilerek nihai değer takdir edilmiştir.

### 5.2. 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

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Zemine İndirgenmiş Kapalı Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Satışa Esas Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )
<b>Emsal 1</b>	* Sururi Mahallesi * 30 Yıllık Bina -- Zemin Kat * 70 m <sup>2</sup> Toplam Alanlı * Pasaj İçi * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (532) 650 13 18	70,00	45.000.000,00	642.857,14
<b>Emsal 2</b>	* Hobyar Mahallesi * 30 Yıllık Bina -- Zemin Kat * 20 m <sup>2</sup> Toplam Alanlı * Han İçi * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (530) 783 37 20	20,00	10.500.000,00	525.000,00
<b>Emsal 3</b>	* Süleymaniye Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- Zemin Kat * 15 m <sup>2</sup> Toplam Alanlı * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (532) 744 17 13	15,00	7.500.000,00	500.000,00
<b>Emsal 4</b>	* Tahtakale Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- Zemin Kat * 18 m <sup>2</sup> Toplam Alanlı * Pasaj İçi * Sokak cepheli	Emlak Ofisi 0 (533) 462 69 75	18,00	8.750.000,00	486.111,11

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların dükkan 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	Arka Cephe	Sokak Cepheli	Cadde Cepheli	Köşe Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	10%	0%	-10%	-20%
<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%	15%	0%	-15%	-20%
<b>Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı</b>	Çok Seyrek Yaya Geçişi	Sınırlı Yaya Geçişi	Yoğun Yaya Geçişi	Sürekli Yaya Geçişi	Sürekli ve Yoğun Yaya Geçişi
	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
	20%	10%	0%	-10%	-20%

<b>DÜKKAN EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU</b>						
<b>Başlıklar</b>		<b>Değerlemeye Konu Taşınmaz</b>	<b>Emsal 1</b>	<b>Emsal 2</b>	<b>Emsal 3</b>	<b>Emsal 4</b>
<b>İlan Bilgileri</b>	<b>Brüt Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	-	70,00	20,00	15,00	18,00
	<b>İstenen Satış Fiyatı (TL)</b>	-	45.000.000,00	10.500.000,00	7.500.000,00	8.750.000,00
	<b>İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>	-	642.857,14	525.000,00	500.000,00	486.111,11
	<b>Öngörülen Pazarlık Oranı</b>	-	-8%	-8%	-8%	-8%

<b>Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması</b>	<b>Ticari Konum Düzeltme Oranı</b>	<b>Cadde / Meydan</b>	İyi	Benzer	Benzer	Benzer
			-5%	0%	0%	0%
	<b>Cephe Durumu Düzeltme Oranı</b>	<b>Bakımlı</b>	İyi	Kötü	Kötü	Kötü
			-10%	10%	10%	10%
	<b>Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı</b>	<b>Standart</b>	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
<b>Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı</b>	<b>Yoğun Yaya Geçişi</b>	Kötü	Benzer	Kötü	Benzer	
		10%	0%	10%	0%	
<b>Otopark Durumu Düzeltme Oranı</b>	<b>Açık Otopark</b>	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	
		10%	10%	10%	10%	

<b>Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>623.571,43</b>	<b>588.000,00</b>	<b>610.000,00</b>	<b>544.444,44</b>
--	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

<b>ORTALAMA DÜKKAN SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>591.503,97</b>
--	-------------------

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların satılık dükkan birim m<sup>2</sup> değeri **591.503,97 TL/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.

## 5.2.2. Satılık Ofis Emsalleri

SATILIK OFİS ÖRNEKLERİ						
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Tip	Bulunduğu Kat	Brüt Alan	İstenen Değer
<b>Emsal 1</b>	* Sururi Mahallesi * 30+ Bina Yaşı -- 4. Katında * 1+0 tipinde -- 50,00 m <sup>2</sup> Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası * Sokak cepheli	Emlak Ofisi 0 (536) 699 89 20	1+0	4	50,00 m <sup>2</sup>	6.000.000,00 TL
<b>Emsal 2</b>	* Mercan Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- 4. Katında * 1+0 tipinde * 30,00 m <sup>2</sup> Kapalı Alanlı * Eski İş Hanı * Cadde Cepheli	Emlak Ofisi 0 (555) 330 26 41	1+0	4	30,00 m <sup>2</sup>	4.500.000,00 TL
<b>Emsal 3</b>	* Hobyar Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- 5. Katında * 1+0 tipinde * 15,00 m <sup>2</sup> Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası * Köşe cepheli	Emlak Ofisi 0 (555) 767 91 65	1+0	5	15,00 m <sup>2</sup>	2.300.000,00 TL
<b>Emsal 4</b>	* Hoca Paşa Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- 1. Katında * 1+0 tipinde * 10,00 m <sup>2</sup> Kapalı Alanlı * İş Hanı * Sokak cepheli	Emlak Ofisi 0 (532) 231 75 66	1+0	1	10,00 m <sup>2</sup>	1.200.000,00 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	Şehir Merkezi Konumlu	Cadde/Meydan Konumlu	Merkezi İş Alanı Konumlu
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	<b>15%</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>-10%</b>	<b>-15%</b>

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

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

Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cephesiz	Arka Cephe	Sokak Cepheli	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>

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

**OFİS EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU**

Başlıklar	Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	-	50,00	30,00	15,00	10,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	6.000.000,00	4.500.000,00	2.300.000,00	1.200.000,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	-	120.000,00	150.000,00	153.333,33	120.000,00
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-5%	-6%	-5%	-5%

Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Konum Düzeltme Oranı	Şehir Merkezi Konumlu	Benzer	İyi	İyi	Benzer
			0%	-10%	-10%	0%
	Bina Kalitesi Düzeltme Oranı	Bakımlı	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
			5%	5%	5%	5%
	Prestij Seviyesi Düzeltme Oranı	Kurumsal Plaza	Kötü	Çok Kötü	Kötü	Çok Kötü
			5%	10%	5%	10%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Sokak Cephe	Benzer	Benzer	Çok İyi	Benzer
			0%	0%	-20%	0%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Kötü	Kötü	Kötü	Çok Kötü
			5%	5%	5%	10%
	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		132.000,00	156.000,00	122.666,67	144.000,00
	<b>ORTALAMA OFİS SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m<sup>2</sup>)</b>			<b>138.666,67</b>		

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların satılık ofis birim m<sup>2</sup> değeri **138.666,67 TL/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.

### 5.2.3. Kiralık Dükkan Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
<b>Emsal 1</b>	* Hoca Paşa Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- Zemin Kat * 25 m <sup>2</sup> Toplam Alanlı * Han İçi Zemin Katlı Dükkan * Sokak cepheli	Emlak Ofisi 0 (543) 342 09 67	Zemin Kat	25,00 m <sup>2</sup>	35.000,00 TL
<b>Emsal 2</b>	* Sururi Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- Zemin Kat * 40 m <sup>2</sup> Toplam Alanlı * Zemin Katlı Dükkan * Sokak Cepheli	Emlak Ofisi 0 (541) 808 08 90	Zemin Kat	40,00 m <sup>2</sup>	62.500,00 TL
<b>Emsal 3</b>	* Tahtakale Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- Zemin Kat * 65 m <sup>2</sup> Toplam Alanlı * Zemin Katlı Dükkan * Sokak Cepheli	Emlak Ofisi 0 (532) 443 27 46	Zemin Kat	65,00 m <sup>2</sup>	85.000,00 TL
<b>Emsal 4</b>	* Taya Hatun Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- Zemin Kat * 60 m <sup>2</sup> Toplam Alanlı * Han İçi Zemin Katlı Dükkan * Sokak Cepheli	Emlak Ofisi	Zemin Kat	60,00 m <sup>2</sup>	99.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmaz 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
	<b>10%</b>	<b>5%</b>	<b>0%</b>	<b>-5%</b>	<b>-10%</b>

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

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
	<b>20%</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>-10%</b>	<b>-20%</b>

Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Çok Seyrek Yaya Geçişi	Sınırlı Yaya Geçişi	Sürekli Yaya Geçişi	Yoğun Yaya Geçişi	Sürekli ve Yoğun Yaya Geçişi
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	<b>10%</b>	<b>5%</b>	<b>0%</b>	<b>-5%</b>	<b>-10%</b>

Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Otopark Bulunmuyor	Yetersiz	Açık Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	Tahsisli Otopark
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	<b>10%</b>	<b>5%</b>	<b>0%</b>	<b>-5%</b>	<b>-10%</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> )	-	25,00	40,00	65,00	60,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	35.000,00	62.500,00	85.000,00	99.000,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	-	1.400,00	1.562,50	1.307,69	1.650,00
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-12%	-8%	-8%	-13%
Taşınmaz Yöntelik Uyumuylaştırma Çalışması	Ticari Konum Düzeltme Oranı	Cadde / Meydan	Kötü	İyi	İyi	Kötü
			5%	-5%	-5%	5%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Sokak Cepheli	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
	Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Standart	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
	Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Yoğun Yaya Geçışı	Kötü	Benzer	Çok Kötü	Benzer
			5%	0%	10%	0%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Çok Kötü	Benzer	Kötü	Benzer
			10%	0%	5%	0%
Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		1.302,00	1.359,38	1.333,85	1.518,00	
<b>ORTALAMA DÜKKAN KİRA BİRİM FİYATI (TL/m<sup>2</sup>)</b>			<b>1.378,31</b>			

Bölgede benzer nitelikte kiralık dükkan emsalleri bulunmuş, değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup dükkan kira birim m<sup>2</sup> değeri **1.378,31 TL/Ay/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.

**5.2.4. Kiralık Ofis Emsalleri**

KIRALIK OFİS ÖRNEKLERİ						
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Tip	Bulunduğu Kat	Brüt Alan	İstenen Kira Değeri
Emsal 1	* Mercan Mahallesi * 30+ Bina Yaşı -- 3. Katında * 3+0 tipinde -- 135,00 m <sup>2</sup> Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası	Emlak Ofisi 0 (553) 376 73 76	3+0	3	135,00 m <sup>2</sup>	31.000,00 TL
Emsal 2	* Mercan Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- 1. Katında * 2+1 tipinde * 60,00 m <sup>2</sup> Kapalı Alanlı * Eski İş Hanı Binası	Emlak Ofisi 0 (532) 256 61 00	2+1	1	60,00 m <sup>2</sup>	26.000,00 TL
Emsal 3	* Mercan Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- 3. Katında * 1+0 tipinde * 50,00 m <sup>2</sup> Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası	Emlak Ofisi 0 (553) 376 73 76	1+0	3	50,00 m <sup>2</sup>	20.000,00 TL
Emsal 4	* İskenderpaşa Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- 4. Katında * 1+1 tipinde * 50,00 m <sup>2</sup> Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası	Emlak Ofisi 0 (540) 639 30 00	1+1	4	50,00 m <sup>2</sup>	18.750,00 TL

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

<b>Konum Düzeltme Oranı</b>	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%
<b>Bina Kalitesi Düzeltme Oranı</b>	Eski	Tadilat Gerekli	Bakımlı	Tadilatlı	Yeni
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
<b>Prestij Seviyesi Düzeltme Oranı</b>	Eski İşhanı	Standart Ofis Binası	Kurumsal Plaza	A Sınıf	A+ Plaza
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
<b>Cephe Durumu Düzeltme Oranı</b>	Cephesiz	Sokak Cepheli	Cadde Cepheli	Geniş Cadde / Bulvar Cepheli	Köşe Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
<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%

#### OFİS EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Başlıklar	Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	
<b>İlan Bilgileri</b>	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	-	135,00	60,00	50,00	50,00
	İstenen Kira Fiyatı (TL)	-	31.000,00	26.000,00	20.000,00	18.750,00
	İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	-	229,63	433,33	400,00	375,00
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-8%	-8%	-8%	-8%
<b>Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması</b>	<b>Konum Düzeltme Oranı</b>	<b>Cadde/Meydan Konumlu</b>	Kötü	Benzer	Kötü	İyi
			5%	0%	5%	-5%
	<b>Bina Kalitesi Düzeltme Oranı</b>	<b>Bakımlı</b>	Kötü	Benzer	Benzer	Benzer
			5%	0%	0%	0%
	<b>Prestij Seviyesi Düzeltme Oranı</b>	<b>Kurumsal Plaza</b>	Çok Kötü	Benzer	Benzer	Kötü
			10%	0%	0%	5%
<b>Cephe Durumu Düzeltme Oranı</b>	<b>Cadde Cepheli</b>	Kötü	Çok İyi	Kötü	İyi	
		5%	-10%	5%	-5%	
<b>Otopark Durumu Düzeltme Oranı</b>	<b>Açık Otopark</b>	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
		0%	0%	0%	0%	
<b>Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>/Ay)</b>		<b>268,67</b>	<b>355,33</b>	<b>408,00</b>	<b>326,25</b>	

**ORTALAMA OFİS KİRA BİRİM FİYATI (TL/m<sup>2</sup>/Ay)**

**339,56**

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kiralık ofis birim m<sup>2</sup> değeri **339,56 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 taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelik ve kullanım özelliklerine sahip gayrimenkullere ilişkin satış ve kira emsalleri araştırılmış, elde edilen veriler emsal tablolarında sunulmuştur. Emsal analizleri kapsamında, katlar arası şerefiye farklılıkları, cephe özellikleri, görünürlük ve reklam kabiliyeti ile kullanım avantajları dikkate alınarak uyumlaştırma çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Buna göre; 1. bodrum kat alanları zemin kat birim değerinin %20'si (1/5), çatı katı alanları ise %10'u (1/10) esas alınarak indirgenmiştir. Ayrıca, 2. katın cephe ve reklam kabiliyetinin 1. kata göre daha sınırlı olması nedeniyle %1 oranında negatif yönlü uyumlaştırma yapılmıştır. Benzer şekilde 3. ve 4. katlar için de cephe görünürlüğü ve reklam kabiliyetindeki azalma dikkate alınarak %1 oranında negatif yönlü uyumlaştırma uygulanmıştır. Tüm bu analizler sonucunda katlar arası şerefiye farklılıkları ve piyasa koşulları birlikte değerlendirilerek taşınmaz için nihai birim değer takdir edilmiştir.

PAZAR DEĞERİ			
Kat	Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazar Değeri (TL)
1. Bodrum Kat	130,00	118.300,79	15.400.000,00
Zemin Kat	208,00	591.503,97	123.050.000,00
1. Normal Kat	208,00	138.666,67	28.850.000,00
2. Normal Kat	208,00	137.280,00	28.550.000,00
3. Normal Kat	208,00	135.907,20	28.250.000,00
4. Normal Kat	208,00	134.548,13	28.000.000,00
Çatı Kat	65,00	59.150,40	3.850.000,00
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>1.235,00</b>		<b>255.950.000,00</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)
1. Bodrum Kat	130,00	275,66	35.835,94	36.000,00	432.000,00
Zemin Kat	208,00	1.378,31	286.687,50	286.500,00	3.438.000,00
1. Normal Kat	208,00	339,56	70.629,00	70.500,00	846.000,00
2. Normal Kat	208,00	336,17	69.922,71	70.000,00	840.000,00
3. Normal Kat	208,00	332,81	69.223,48	69.000,00	828.000,00
4. Normal Kat	208,00	332,81	69.223,48	69.000,00	828.000,00
Çatı Kat	65,00	137,83	8.958,98	9.000,00	108.000,00
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>1.235,00</b>		<b>610.481,00</b>	<b>610.000,00</b>	<b>7.320.000,00</b>

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

Direkt Kapitalizasyonu Yöntemi; taşınmazın kira geliri üzerinden değerinin belirlendiği bir yöntemdir. Bu yöntemde temel olarak, taşınmazın yıllık net geliri dikkate alınır ve bu gelir belirli bir oran ile değere dönüştürülür.

Hesaplama öncelikle taşınmazın yıllık kira geliri belirlenir, bu gelirden boşluk kayıpları ve işletme giderleri düşülerek net işletme geliri elde edilir. Elde edilen bu net gelir, piyasa koşullarına göre belirlenen kapitalizasyon oranına bölünerek taşınmazın değeri hesaplanır.

Kapitalizasyon oranı; taşınmazın bulunduğu bölge, kullanım türü, risk durumu ve piyasa beklentilerine göre belirlenmekte olup, yatırımcıların beklediği getiri oranını ifade etmektedir.

Bu yöntem ile ulaşılan değer, taşınmazın gelir üretme kapasitesine dayalı olup özellikle kira getirisi olan ticari gayrimenkuller için güvenilir bir gösterge niteliğindedir.

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

Yapılan piyasa araştırmaları ve analizler sonucunda; değerlendirme konusu ana taşınmazın zemin katı için birim kira değeri **1.378,31 TL/Ay/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir.

Ofis katları için ise **339,56 TL/m<sup>2</sup>/Ay** birim kira değeri esas alınmış olup, 1. normal kattan itibaren kat yükseldikçe cephe ve vitrin etkisinin azalması dikkate alınarak **düzeltilme** uygulanmıştır.

Ayrıca, bölgede yer alan emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler ve piyasa verileri doğrultusunda; ticari hareketliliğin yüksek olduğu bu lokasyonda benzer nitelikli dükkan ve ofislerin **geri dönüş sürelerinin 30-35 yıl** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmaz için **%3,25 kapitalizasyon oranı** uygun görülerek hesaplamalarda esas alınmıştır.

Kat	Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapt. Oranı (%)	Net Bugünkü Değer (TL)
1. Bodrum Kat	130,00	275,66	36.000,00	432.000,00	3,25%	13.300.000,00
Zemin Kat	208,00	1.378,31	286.500,00	3.438.000,00	3,25%	105.800.000,00
1. Normal Kat	208,00	339,56	70.500,00	846.000,00	3,25%	26.000.000,00
2. Normal Kat	208,00	336,17	70.000,00	840.000,00	3,25%	25.800.000,00
3. Normal Kat	208,00	332,81	69.000,00	828.000,00	3,25%	25.500.000,00
4. Normal Kat	208,00	332,81	69.000,00	828.000,00	3,25%	25.500.000,00
Çatı Kat	65,00	137,83	9.000,00	108.000,00	3,25%	3.300.000,00
<b>Toplam</b>	<b>1.235,00</b>		<b>610.000,00</b>	<b>7.320.000,00</b>		<b>225.200.000,00</b>

### 5.3.2. Emsal Krokisi



*\*Satılık Dükkan Emsal Krokisi*



*\*Satılık Ofis Emsal Krokisi*

KİRALIK DÜKKAN EMSAL KROKİSİ



*\*Kiralık Dükkan Emsal Krokisi*

KİRALIK OFİS EMSAL KROKİSİ



*\*Kiralık Ofis 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)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1. Bodrum Kat	130,00	275,66	35.835,94	36.000,00	432.000,00
Zemin Kat	208,00	1.378,31	286.687,50	286.500,00	3.438.000,00
1. Normal Kat	208,00	339,56	70.629,00	70.500,00	846.000,00
2. Normal Kat	208,00	336,17	69.922,71	70.000,00	840.000,00
3. Normal Kat	208,00	332,81	69.223,48	69.000,00	828.000,00
4. Normal Kat	208,00	332,81	69.223,48	69.000,00	828.000,00
Çatı Kat	65,00	137,83	8.958,98	9.000,00	108.000,00
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>1.235,00</b>		<b>610.481,00</b>	<b>610.000,00</b>	<b>7.320.000,00</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 Aresaların 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 değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. 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 değerlerin ortalaması alınarak değerler uyulaştırılmış olup taşınmazın nihai pazar değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Kat	Pazar Yaklaşımına Göre Değer (TL)	Gelir Yaklaşımına (Kapitalizasyon Yöntemi) Göre Değer (TL)	Uyulaştırılmış Nihai Değer (TL)
1. Bodrum Kat	15.400.000,00	13.300.000,00	14.350.000,00
Zemin Kat	123.050.000,00	105.800.000,00	114.425.000,00
1. Normal Kat	28.850.000,00	26.000.000,00	27.425.000,00
2. Normal Kat	28.550.000,00	25.800.000,00	27.175.000,00
3. Normal Kat	28.250.000,00	25.500.000,00	26.875.000,00
4. Normal Kat	28.000.000,00	25.500.000,00	26.750.000,00
Çatı Kat	3.850.000,00	3.300.000,00	3.575.000,00
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>255.950.000,00</b>	<b>225.200.000,00</b>	<b>240.575.000,00</b>

### 6.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Taşınmazın mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tamdır

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

Değerleme konusu taşınmaz devrini olumsuz etkileyen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına 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 418 ada 2 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, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada 2 parsel üzerinde konumlu "Kagir Banka Hizmet Binası" nitelikli gayrimenkuldür. İşbu değerlendirme çalışmasında, taşınmazın pazar değerine ulaşılabilmesi amacıyla Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon) Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

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

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

### 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.

<b>FATİH BİNASI</b>	<b>KDV Hariç Toplam Satış Değeri (TL)</b>	<b>240.575.000,00</b>
	İki Yüz Kırk Yedi Milyon Dokuz Yüz Yetmiş Beş Bin Türk Lirası	
	<b>KDV Dahil Toplam Satış Değeri (TL)</b>	<b>288.690.000,00</b>
	İki Yüz Doksan Yedi Milyon Beş Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası	
	<b>KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL/Ay)</b>	<b>610.000,00</b>
	Altı Yüz On Bin Türk Lirası	
	<b>KDV Hariç Toplam Sigortaya Esas Değeri (TLAy)</b>	<b>25.996.750,00</b>
	Yirmi Beş Milyon Dokuz Yüz Doksan Altı Bin Yedi Yüz Elli 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>5.150.506</b>	<b>4.516.110</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**