

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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



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

Bu belge SELÇUK
AVLAR tarafından
02.10.2026 14:36
tarihinde
imzalanmıştır.

Bu belge AHMET
MERMERKAYA
tarafından
02.10.2026 14:37
tarihinde
imzalanmıştır.

Bu belge YILMAZ
KÜRKÇÜ
tarafından
02.10.2026 14:37
tarihinde
imzalanmıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1. İçindekiler.....	3
1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi.....	7
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4. İşin Kapsamı	7
3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	9
3.1.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	9
3.1.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı.....	10
3.1.3. Tapu Kayıtları	11
3.1.4. Takyidat Bilgileri	11
3.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	11
3.3. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.4. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	12
3.5. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	12
3.6. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	12
3.7. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	13
3.8. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.9. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	13
3.10. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	13
3.11. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	15
4.1.1. İstanbul.....	15
4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı	15
4.1.3. Beşiktaş İlçesi.....	15
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	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
5.1. 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	25
5.2.2. Kiralık Dükkan Emsalleri	26
5.2.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	28
5.3. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi).....	28
5.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	29
5.3.2. Emsal Krokisi	29
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri	30
5.5. Hâsılât Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	30
5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	30
5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	30
5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	31
5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	33
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	33
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
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.....	33
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	33
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	33
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	34
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	36
7.2. Nihai Değer Takdiri	36
7.3. Beyan.....	37
7.4. Ekler.....	

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Başlangıç / Bitiş Tarihi	23.09.2026 / 30.09.2026						
Rapor Tarihi	30.09.2026						
Rapor No	HALK GYO-2026-29						
Raporun Türü	İş bu rapor Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 578 ada 3 parsel üzerinde yer alan "KARGİR EV" nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.						
Raporu Talep Eden	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.						
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.						
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892						
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572						
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 25.02.2026 Sözleşme No: S_014						
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu değerleme raporu; 01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümleri doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca rapor; 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" hükümleri uyarınca belirlenen Standart Rapor Formatı esas alınarak ve ilgili tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.						
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	<table> <tr> <td>Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA Yılmaz KÜRKÇÜ</td><td>Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA Yılmaz KÜRKÇÜ</td></tr> <tr> <td>Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 435.000.000,00.-TL</td><td>Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 475.000.000,00.-TL</td></tr> <tr> <td>Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026 / S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-4 Rapor Tarihi: 31.03.2026</td><td>Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026 / S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-16 Rapor Tarihi: 30.06.2026</td></tr> </table>	Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA Yılmaz KÜRKÇÜ	Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA Yılmaz KÜRKÇÜ	Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 435.000.000,00.-TL	Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 475.000.000,00.-TL	Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026 / S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-4 Rapor Tarihi: 31.03.2026	Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026 / S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-16 Rapor Tarihi: 30.06.2026
Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA Yılmaz KÜRKÇÜ	Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR - Ahmet MERMERKAYA Yılmaz KÜRKÇÜ						
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 435.000.000,00.-TL	Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 475.000.000,00.-TL						
Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026 / S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-4 Rapor Tarihi: 31.03.2026	Sözleşme Tarihi/No: 25.02.2026 / S_014 Rapor No: HALKGYO-2026-16 Rapor Tarihi: 30.06.2026						

Taşınmazın 30.09.2026 Tarihli Özet Değerleri

ETİLER BİNASI	KDV Hariç Toplam Satış Değeri (TL)	525.500.000,00
	Beş Yüz Yirmi Beş Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası	
	KDV Dahil Toplam Satış Değeri (TL)	630.600.000,00
	Altı Yüz Otuz Milyon Altı Yüz Bin Türk Lirası	
	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	947.000,00
	Dokuz Yüz Kırk Yedi Bin Türk Lirası	
	KDV Hariç Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)	20.543.400,00
	Yirmi Milyon Beş Yüz Kırk Üç Bin Dört Yüz Türk Lirası	

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE
MÜŞTERİYİ TANITICI
BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

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

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

Müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

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

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

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

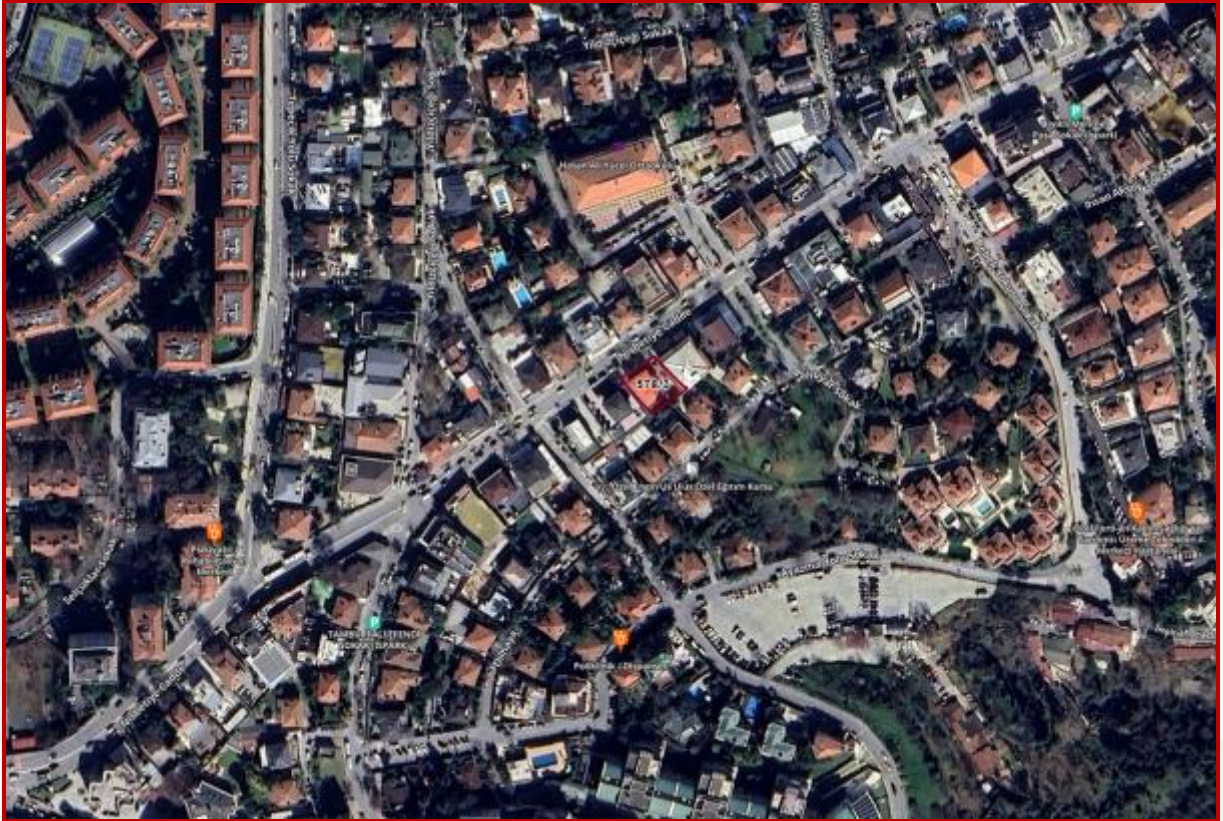
Taşınmazın yer aldığı bölge, sosyoekonomik açıdan ağırlıklı olarak üst gelir grubuna hitap eden, nitelikli konut ve ticari kullanımların bir arada bulunduğu gelişmiş bir yerleşim alanıdır. Çevresinde alışveriş alanları, yeme-içme mekânları, eğitim ve sağlık tesisleri gibi çeşitli sosyal donatı alanları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

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

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

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

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



3.1.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi'nde, 563,48 m² yüzölçümüne sahip 578 ada 3 parsel üzerinde konumlu, tapuda "kargir ev" vasfında kayıtlı olup fiilen ticari amaçla kullanılan müstakil bir yapıdır.

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

Onaylı mimari projeye göre;

- Bodrum katında depo, ısıtma merkezi, yakıt deposu, lavabo ve hol hacimleri yer almakta olup katın brüt alanı yaklaşık 205 m²,
- Zemin katında salon, çalışma odası, 1 adet oda, lavabo ve giriş holü hacimleri bulunmakta olup katın brüt alanı yaklaşık 160 m²,
- 1.normal katında ise 3 adet oda, balkon, lavabo ve hol hacimleri yer almakta olup katın brüt alanı yaklaşık 180 m²'dir.

Bu doğrultuda ana taşınmazın toplam yasal brüt alanı yaklaşık 545 m² olarak hesaplanmaktadır.

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

- Bodrum katta 41 m² proje harici ilave alan oluşturularak kat brüt alanı yaklaşık 246 m²'ye yükseltildiği; bu katta kasa dairesi, arşiv, lavabo, kazan dairesi ve mescit gibi fonksiyonların yer aldığı,
- Zemin katta yaklaşık 20 m² büyüklüğündeki teras alanının kapatılarak kat brüt alanının yaklaşık 180 m²'ye ulaştığı; bu katta şube giriş lobisi, vezne alanı, müdür odası ve bekleme alanlarının bulunduğu,
- 1.normal katta balkon hacminin kapatılarak iç mekân dahil edildiği belirlenmiştir.

Yapılan bu müdahaleler sonucunda taşınmazın mevcut kullanımında toplam brüt alanı yaklaşık 606 m²'ye ulaşmıştır.

Taşınmaz, onaylı mimari projesine göre toplam 545 m² brüt alana sahip olup, yerinde yapılan incelemeler neticesinde fiilî kullanım alanının 606 m² brüt olarak gerçekleştiği tespit edilmiştir. Projeye aykırı olarak gerçekleştirilen ilave imalatlarla ilişkin olarak 22.12.2018 tarih ve NP74N2RG numaralı Yapı Kayıt Belgesi'nin mevcut olduğu görülmüş olup, söz konusu belge 617,00 m² arsa alanı ve 606,00 m² toplam inşaat alanı için düzenlenmiştir. Bu kapsamda, ilgili imalatların yürürlükteki mevzuat çerçevesinde yasal kabul edildiği değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

3.1.3. Tapu Kayıtları

İli	İstanbul	Blok No	-
İlçesi	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	Bebek	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	-
Mevki	-	Cilt No	10
Niteliği	Kargir Ev	Sahife No	956
Pafta	-	Edinme Tarihi	-
Ada	578	Edinme Yevmiye No	-
Parsel	3	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	563,48 m ²		
Malik	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

3.1.4. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ait Web Tapu sistemi üzerinden 11.08.2026 tarihinde alınan tapu kayıt belgesine göre;

Beyanlar Hanesinde:

-Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

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

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

İmar dosyası kapsamında; 28.03.1987 tarih ve 13/1-18 sayılı yapı ruhsatı ile 05.02.1992 tarih ve 91/1502 sayılı yapı kullanma izin belgesinin mevcut olduğu belirlenmiştir. Söz konusu belgeler, yol kotu altında 1 kat ve yol kotu üstünde 2 kat olmak üzere toplam 3 katlı, tek bağımsız bölümlü ve 667,00 m² inşaat alanına sahip konut nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Dosya incelemelerinde taşınmaza ilişkin herhangi bir encümen kararı, zabıt, tutanak veya olumsuz nitelikte resmi belgeye rastlanmamıştır. Ayrıca taşınmaza ait 22.12.2018 tarih ve NP74N2RG numaralı Yapı Kayıt Belgesi bulunmakta olup, söz konusu belge 617,00 m² arsa alanı ve 606,00 m² toplam inşaat alanı için düzenlenmiştir.

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

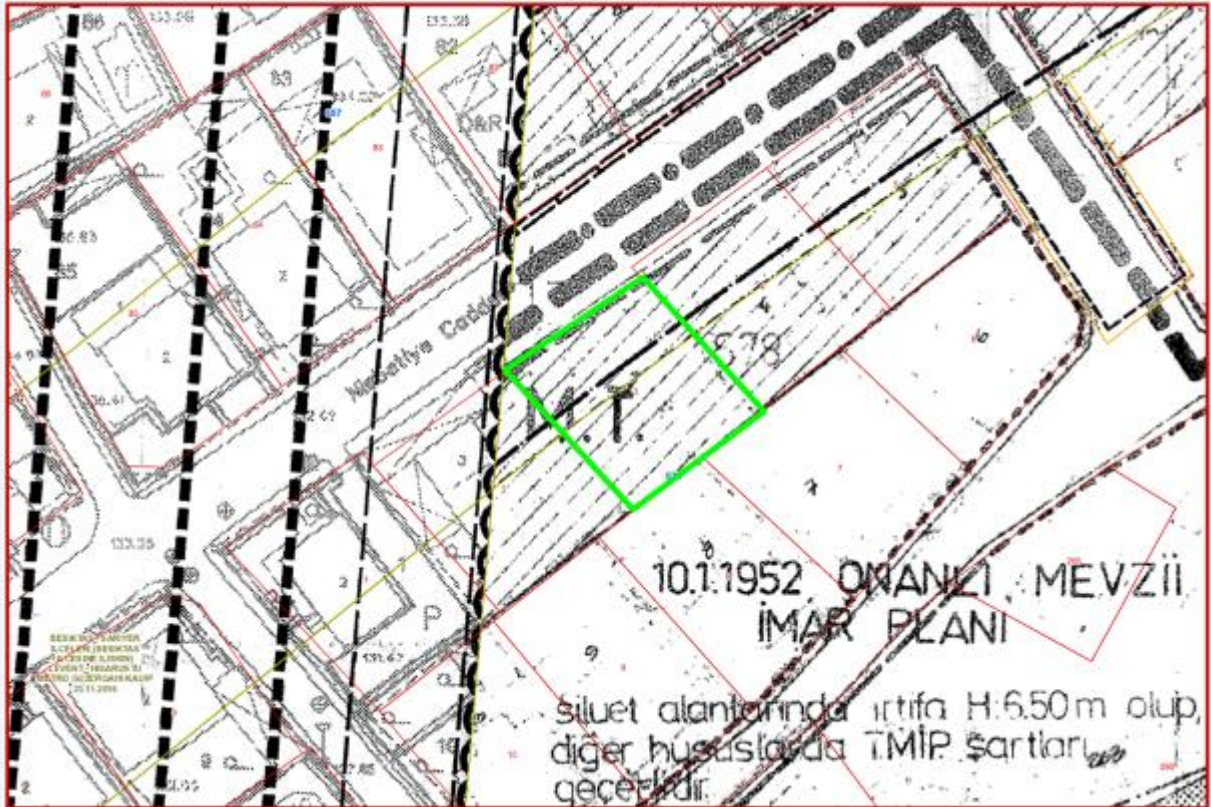
Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

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

3.5. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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



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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için mevcut projeye göre mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatı, yapı kullanım belgeleri ve yapı kayıt belgesi alınmıştır.

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

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

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

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

3.11. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.



BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İstanbul



İstanbul, Türkiye'nin ekonomik, kültürel ve tarihî merkezini oluşturan en kalabalık şehridir. 15 milyonu aşan nüfusuyla Türkiye nüfusunun yaklaşık %18'ine ev sahipliği yapmaktadır. İstanbul, Avrupa'daki en kalabalık şehirlerden biri olmasının yanı sıra, dünya genelinde de nüfus bakımından en kalabalık şehirler arasında yer alır. İstanbul, iki kıtada yer alan bir şehir olup, nüfusunun yaklaşık üçte ikisi Avrupa yakasında, geri kalanı ise Asya yakasında yaşamaktadır. Şehir; Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Denizi ile Karadeniz arasında yer alan ve dünyanın en işlek su yollarından biri olan Boğaziçi boyunca uzanır. 5.461 km² yüzölçümüne sahip olan İstanbul'un idari sınırları, İstanbul ili ile örtüşmektedir.

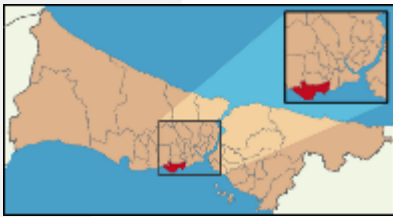
İstanbul, Türkiye'nin en büyük ve en kalabalık şehri olmaktadır. Hem Asya hem Avrupa kıtasında yer almakta ve iki kıta arasında köprü görevi görmektedir. Tarih boyunca Bizans, Roma ve Osmanlı İmparatorluklarına başkentlik yapmıştır. Şehir, tarihi yapıları, camileri, sarayları ve köprüleriyle ün kazanmaktadır. 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.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2025	15.754.053	7.851.344	7.902.709
2024	15.701.602	7.820.462	7.881.140
2023	15.655.924	7.806.787	7.849.137
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214

4.1.3. Beşiktaş İlçesi



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

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

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

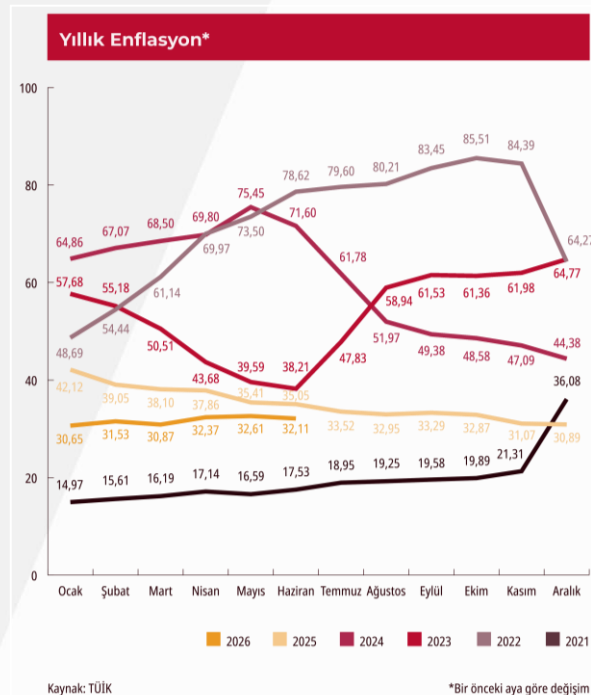
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Küresel ekonomide 2026 yılının ikinci çeyreğinde Şubat ayı sonunda ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın önemli etkileri hissedildi. Hürmüz Boğazı'nın kapalı kalması ve üretimde görülen sert düşüşlerle birlikte tarihin en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında hızlı yükseliş

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.141.710	60.541	717.092	8.599	1,8	7,04
2021	7.433.799	85.759	807.924	9.549	11,8	8,98
2022	15.325.857	176.654	905.814	10.659	5,4	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,0	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,3	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,6	39,48
Ç1'26	16.999.977		389.598		2,50	

Kaynak: TÜİK

görüldürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirlerinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şoku hem tüketici hem üretici enflasyonunu yukarı çekerken, yükselen enflasyon beklentileriyle tahvil faizlerinde de artış gerçekleşti. Ayrıca gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını sıkılaştıracağına dair beklentiler arttı. Yaşanan şoklara karşın küresel ekonomik aktivite dirençli kaldı. Burada teknolojik dönüşüme öncülük eden, yapay zekâ, savunma sanayi ve yeşil dönüşüm gibi alanlardaki olumlu gelişmelerin desteği etkili oldu. Haziran ayında ABD-İran arasında savaşın sona erdirilmesi ve Hürmüz Boğazı'nın yeniden açılmasına yönelik bir mutabakat zaptı imzalandı. Bunun neticesinde petrol fiyatları savaş öncesi dönemki seviyelerine kadar gerilerken, bu düşüşün kalıcı olup olmayacağı ekonomik görünüm üzerinde önemli bir rol oynayacak. Enerji fiyatlarındaki gerilemeyle enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskler azalsa da, yılsonuna kadar merkez bankalarının sıkı duruşlarını koruyacağına dair fiyatlamalar sürüyor. Hisse senedi piyasalarında, yüksek seyreden jeopolitik risklere rağmen Nisan ayı başı itibarıyla yapay zekâ kaynaklı yükselişler görüldü. Önümüzdeki dönemde de jeopolitik tansiyonun gerilemesiyle piyasalara merkez bankalarının faiz patikalarına yönelik beklentiler ile yapay zekâ kaynaklı gelişmelerin yön vermesi bekleniyor.

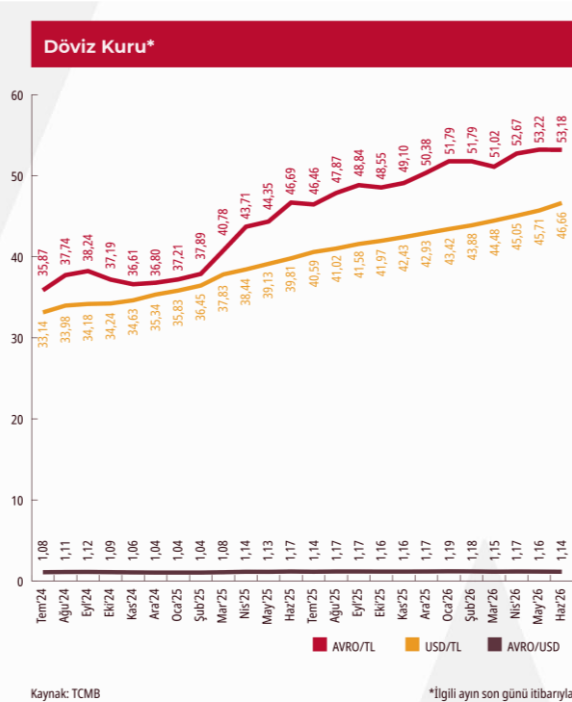


2026 ilk çeyrekte Türkiye ekonomisindeki yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. İlk çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Özellikle ihracatta yıllık bazda görülen %12,7'lik daralma ve süregelen zayıf seyir büyümeyi aşağı çekti. Yurtiçinde 2026 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yatay bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Mart ayındaki 47,9 seviyesinden Haziran'da 47,1'e geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise son üç ayda sınırlı bir yükseliş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Haziran ayında ateşkesin de etkisiyle artış görüldü.

Yılın ikinci çeyreğinde dış dengede bir miktar toparlanma görüldü. İhracatta Nisan ve Mayıs aylarında savaş kaynaklı tedarik zincirlerindeki aksamalar nedeniyle yakın coğrafyamızdaki ülkelerin talebinin geçici olarak Türkiye'ye kaydığı görüldü. İthalat tarafında ise enerji alt kalemindeki artışa karşın altın ve çekirdek ithalattaki gerileme sınırlayıcı etki yaptı.

TÜİK verilerine göre, 2026 yılının ilk beş ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,2 sınırlı artarken, ithalatta %1,1 yükseliş gerçekleşti.

Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Mart 2026'da 39,7 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Nisan 2026'da 37,0 milyar dolara geriledi. Nisan ayında da yıllıklandırılmış cari açığın bir miktar daha iyileşmesi bekleniyor.



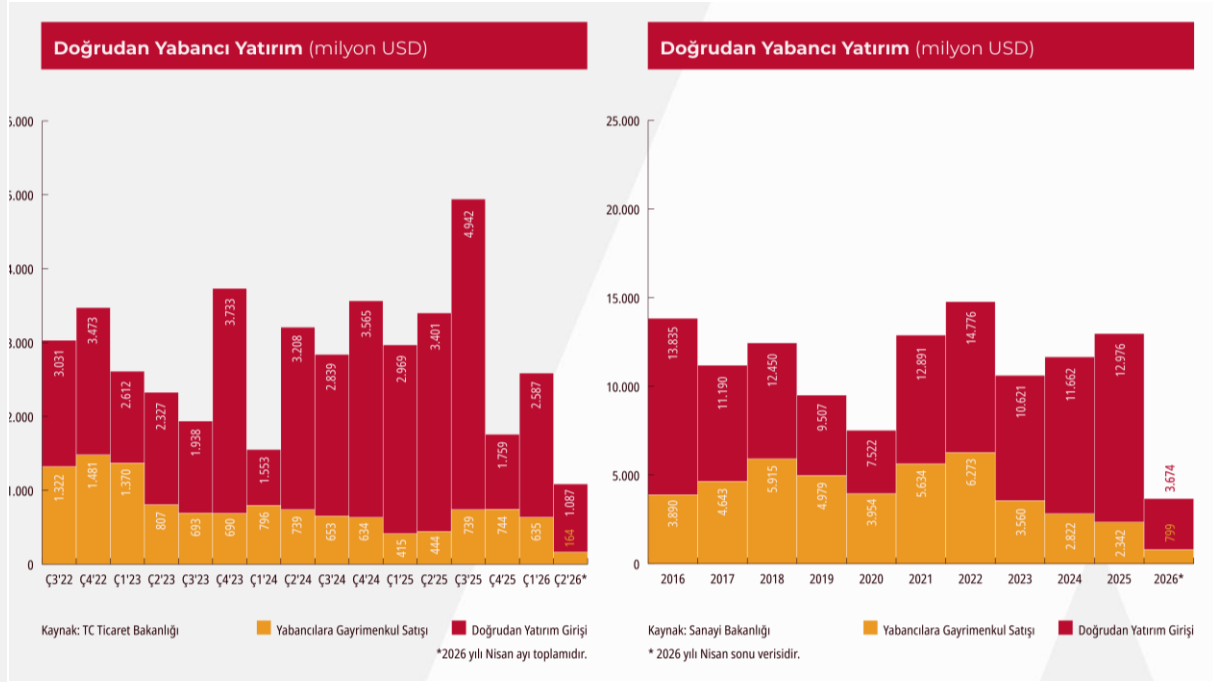
Ana eğilim göstergeleri 2026 ikinci çeyrekte enflasyon görünümündeki bozulmaya işaret ediyor. 2026 Mart ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs aylarında yükseliş kaydettikten sonra Haziran ayında hafif gerileyerek %32,1 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Haziran ayında %28,1 olarak kaydedildi. Savaşın enflasyonist etkileri yılın ikinci çeyreğinde rakamlara yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayında elektrik ve doğal gaz fiyatlarına yapılan zam da enflasyonu yukarı çekti. Ateşkesle birlikte düşüş kaydeden enerji fiyatları, önümüzdeki dönemde enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin hafiflediğine işaret ederken, bu düşüşün ne ölçüde kalıcı olacağı da enflasyon görünümü üzerinde belirleyici olacak.

Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları						
	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10
Ç2'26	-%16,29	-%2,15	-%2,51	%2,07	-%0,78	%1,96

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksinde göre indirgenmiştir.
Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.
*Mevduat Faizi brüt alınmıştır.

TCMB Nisan ve Haziran aylarında politika faizini %37 seviyesinde tuttu. Ortalama fonlamayı ise faiz koridorunun üst bandı olan %40 seviyelerinde tutarak sıkı duruşunu sürdürüyor. TCMB'nin Temmuz sonu ya da Ağustos ayında haftalık repo ihalelerini yeniden başlatacağını, ağırlıklı ortalama fonlama maliyetini kademeli bir şekilde politika faizine çekerek normalleşeceği düşünülüyor. Öte yandan, politika faizinde indirim için ise TCMB'nin enflasyonun ana eğilimi ve beklentilerde kalıcı bir düşüş görene kadar bekleyeceği değerlendiriliyor. Dolayısıyla, önümüzdeki aylarda TCMB'nin sıkı para politikası duruşunu sürdüreceği ve faiz indirimlerinin yılın son çeyreğine kalabileceği öngörülüyor.



KONUT SEKTÖRÜ GENEL DEĞERLENDİRMESİ

2026 yılının ilk yarısında konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre -%3,1 oranında gerileyerek 699.516 adet olmuştur. Konut satışlarının toplam gayrimenkul satışları içerisindeki payında ise artış gözlemlenmektedir. 2026 yılının ilk altı ayında 1.268.950 adet gayrimenkul satılırken, konutun toplam satışlar içerisindeki payı son 6 yılın en yüksek seviyesine ulaşarak %55 olmuştur.

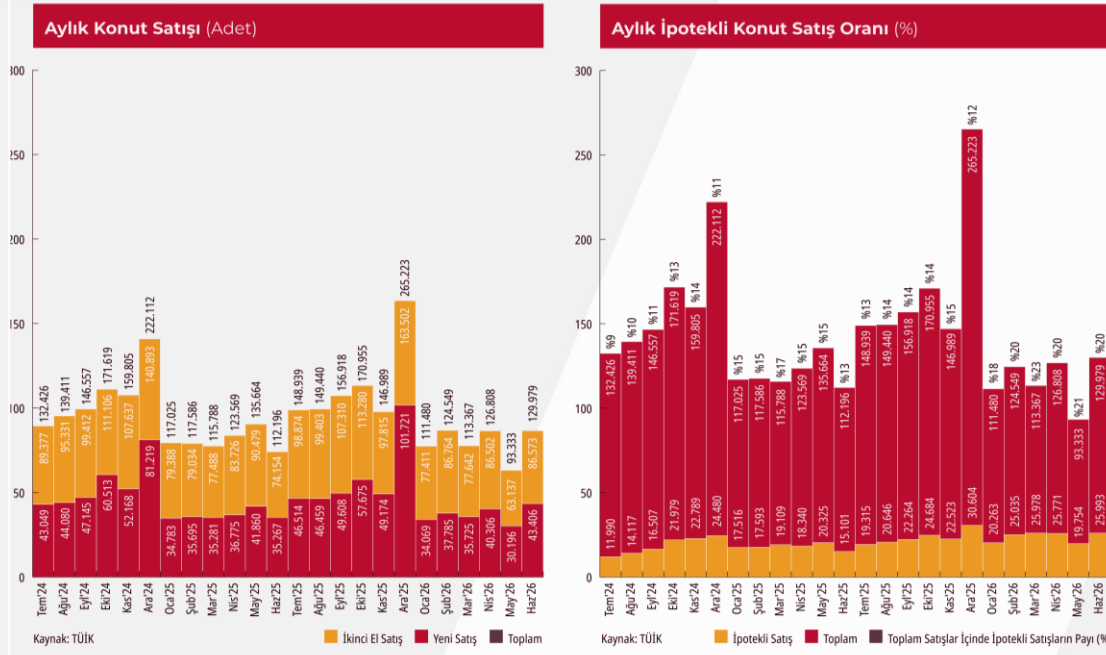
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25	Ç4'25	2025 Toplam	Ç1'26	Ç2'26
Yeni Satış	91.009	109.568	111.662	130.245	442.484	96.207	93.219	134.274	193.900	517.600	105.759	113.902	142.581	208.570	570.812	107.579	113.908
İkinci El Satış	207.636	206.444	248.330	225.241	887.651	199.497	188.907	284.120	359.636	1.032.160	244.640	257.527	312.716	374.597	1.189.480	241.817	236.212
Toplam Satış	298.645	316.012	359.992	355.486	1.330.135	295.704	282.126	418.394	553.536	1.549.760	350.399	371.429	455.297	583.167	1.760.292	349.396	350.120
İpotekli Satış	62.220	68.348	41.879	18.393	190.840	29.313	25.460	42.614	69.248	166.635	54.218	53.766	62.225	77.811	248.020	71.276	71.518

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2026 yılının ilk yarısında ilk satışlarda yıllık bazda %0,83 artış, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda -%4,8 oranında bir gerileme görülmüştür. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %31,7'ye yükselmiş ve bir önceki yılın aynı dönemindeki %30,4 seviyesinin üzerine çıkmıştır. Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre ise yılın ilk 6 ayında 142.794 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %32,2 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise bir önceki yılın aynı döneminde %15,0 iken 2026 yılında %20,4'e ulaşmıştır. İlk 5 aylık dönemde geçen yıla kıyasla konut kredisi faiz oranlarındaki yaklaşık 4 puanlık gerilemenin, ipotekli satışların artışında etkili olduğu söylenebilir. Diğer satışlarda ise 2026 yılının ilk 6 ayında, geçen yılın aynı dönemine göre -%9,3 oranında bir gerilemeyle 556.722 adet satış gerçekleştirilmiştir.



Yabancılar yapılan satışlarda da yılın ilk yarısında 9.083 adet satışla geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre -%9,2 oranında gerileme kaydedilmiştir. Bununla birlikte yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı döneminde %1,4 iken 2026 yılının ilk yarısında bu oran %1,3'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 1.551 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 4.054 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 2.769 adetle Antalya ikinci sırayı, 605 adetle Mersin ise üçüncü sırayı almıştır. Konut fiyat artış oranı Haziran 2026 itibarıyla yıl içerisindeki en düşük seviyesine gerileyerek %24,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda yıllık değişim 2024 yılının Şubat ayı itibarıyla bir ay (Kasım 2025) haricinde reel bazda gerileme kaydetmektedir. 2026 yılının başında reel değişim -%2,3 oranında iken Haziran 2026 itibarıyla reel değişim -%5,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında aynı dönem itibarıyla yıllık değişim %26,9 iken reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%4,0 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde ortalama konut birim fiyatı 51.886 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilde ise İstanbul'da 87.301 TL/m², İzmir'de 56.482 TL/m², Ankara'da 47.276 TL/m² olarak kaydedilmiştir.

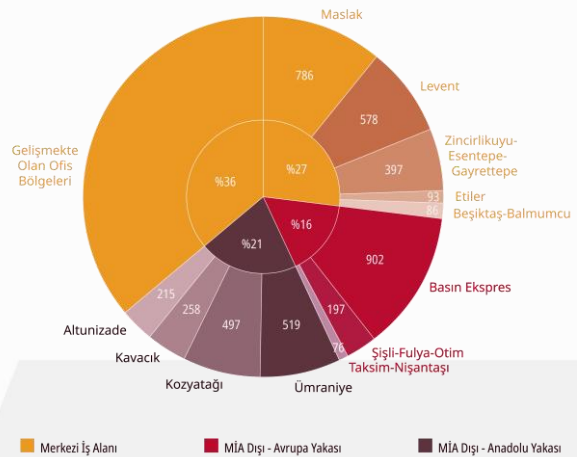
TİCARİ GAYRİMENKUL GENEL DEĞERLENDİRMESİ

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

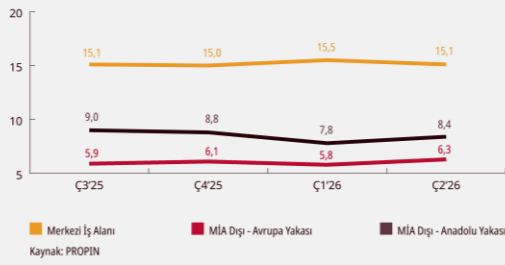
Kiralama işlemleri ağırlıklı olarak A sınıfı ofislerde gerçekleşirken, küçük ve orta ölçekli kullanıcıların hareketliliği ile şirket birleşmeleri sonrasında ofislerin tek merkezde toplanmasına yönelik kararlar pazarın temel dinamiklerini oluşturdu.

Yeniden kiralama amacıyla pazara sunulan nitelikli ofis alanlarının kısa sürede kullanıcı bulması ise boşluk oranlarının dengeli seyrini destekledi.

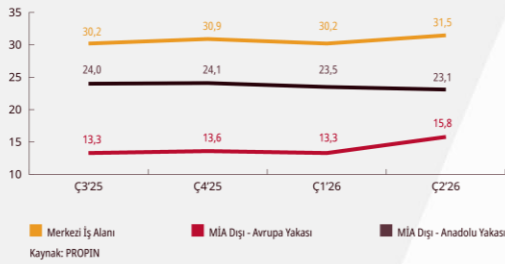
Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı (000 m²)



A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları Değişimi (%)



A Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi (USD m²/ay)



A Sınıfı En Yüksek Kira (USD)

Levent	55,0
Etiler	32,0
Maslak	36,2
ZEG	50,0
Beşiktaş Balmumcu	37,3
Taksim-Nişantaşı	35,0
SFO	29,3
Basın Ekspres	22,2
Kozyatağı	43,3
Altunizade	30,0
Kavacık	17,0
Ümraniye	25,7

Kaynak: PROPIN

Merkezi İş Alanı'nda (MİA) A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,1 seviyesinde gerçekleşirken, ortalama kira 31,5 ABD Doları/m²/ay'a yükseldi. Levent, 55 ABD Doları/m²/ay ile İstanbul Ofis Pazarı'nın en yüksek kira talep edilen bölgesi olmayı sürdürdü. Buna karşılık, bazı bölgelerde yeniden kiralamaya sunulan ofis alanları ve döviz kurundaki hareketlerin etkisiyle ABD doları bazında ortalama kiralarda sınırlı gerilemeler görüldü.

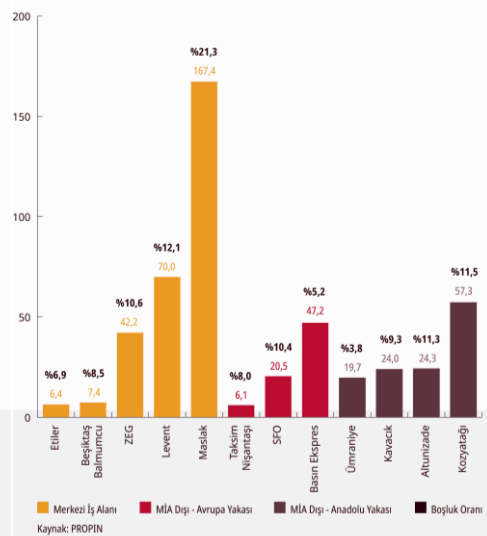
Arz tarafında önemli bir değişim yaşanmazken, yeni nitelikli ofis üretiminin sınırlı kalması alternatif çözüm arayışlarını gündeme taşıdı. Bu çerçevede, alışveriş merkezi, otel veya farklı fonksiyonlarla geliştirilmiş yapıların nitelikli ofislere dönüştürülmesine yönelik projeler, yeni ofis arzının sınırlı kaldığı pazarda değerlendirilebilecek alternatif çözümler arasında yer alıyor. Levent'te alışveriş merkezinden ofise dönüştürülen Sapphire Office, bu yaklaşımın dikkat çekici örneklerinden biri oldu. Kısa sürede yaklaşık %70 doluluk oranına ulaşan proje, dönüşüm projelerinin pazara nitelikli arz kazandırabilecek güçlü bir alternatif oluşturabileceğini gösterdi.

Bununla birlikte, eski nesil ofis binalarının güncel teknik ve güvenlik regülasyonlarına uyum süreci, pazarın önümüzdeki dönemde yakından izlemesi gereken başlıca konular arasında yer almaktadır. Özellikle yeni mevzuata uyum sağlayamayan binaların kullanım izin süreçlerinde yaşanabilecek zorlukların, mevcut ofis stokunun bir bölümünün geçici olarak kullanım dışı kalmasına neden olarak fiili arzı daha da daraltma potansiyeli taşıdığı değerlendirilmektedir.

Kısa vadede yeni nitelikli ofis arzının sınırlı kalmaya devam etmesi beklenirken, talebin kaliteli, erişilebilir ve güncel regülasyonlara uyumlu binalarda yoğunlaşmayı sürdüreceği öngörülmektedir.

Bu görünümün, özellikle talebin güçlü olduğu alt pazarlarda nitelikli ofislere yönelik kira seviyeleri üzerindeki yukarı yönlü baskıyı desteklemeye devam etmesi beklenmektedir.

Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları (000 m²)



4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

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

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Ana yapının yaşının yüksek olması

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

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

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

Taşınmazın onaylı projesinden farklı olarak bodrum katta 41 m² zemin katta 20 m² alan bina kapalı alanına eklenmiş olup, güncel toplam inşaat alanına uygun olarak yapıp ayıt belgesi alındığı görülmüştür.

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

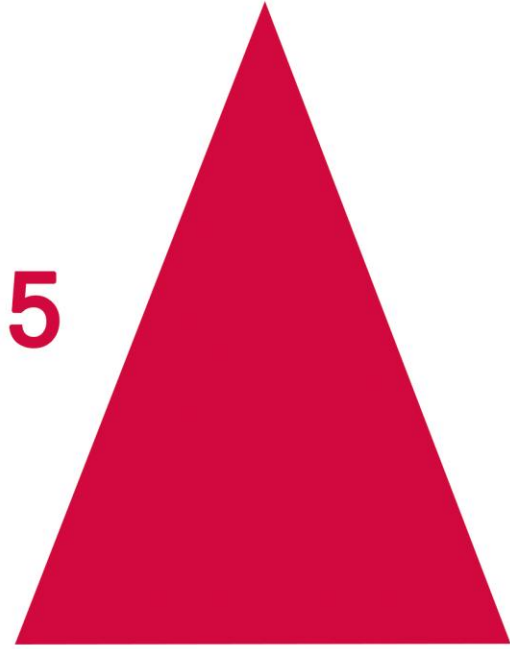
Değerleme konusu taşınmaz için mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesi alınmış durumdadır. Yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir uygulama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN
DEĞERLEME
YÖNTEMLERİ



5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

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

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

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

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

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

Belirlenen toplam maliyet üzerinden;

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

gibi unsurlar düşülerek taşınmazın bugünkü değeri hesaplanmaktadır.

5.1.2. 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 m² değerleri, piyasa koşulları ve taşınmazlar arası farklılıklar dikkate alınarak analiz edilmekte ve değerleme konusu taşınmaza uyarlanmaktadır.

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

5.1.3. 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 Yöntemi)** esas alınmış; **Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi)** ise Pazar Yaklaşımı ile ulaşılan değerın desteklenmesi amacıyla uygulanmıştır.

Pazar Yaklaşımı; taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin yeterli ve güncel piyasa verilerine ulaşılabilmesi nedeniyle nihai değer takdirinde esas yöntem olarak kabul edilmiştir. Gelir Yaklaşımı kapsamında ise taşınmazın gelir getirici banka/ofis kullanım niteliği ile mevcut piyasa kira verileri dikkate alınarak Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmış ve elde edilen sonuç Pazar Yaklaşımı ile hesaplanan değerın desteklenmesi amacıyla değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda, yöntemlerden elde edilen sonuçların uyumlu olduğu değerlendirilmiş olup, taşınmazın nihai pazar değeri **Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)** ile ulaşılan değer esas alınarak takdir edilmiştir.

5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

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

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

5.2.1. Satılık Dükkan Emsalleri

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

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	* Levent Mahallesi * 30+ Bina Yaşı -- Zemin Kat * Bodrum Kat: 87,50 m ² , Zemin Kat: 87,50 m ² , 1.Kat: 87,50 m ² , Çatı Kat: 87,50 m ² , Toplam Alan 350,00 m ² * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (532) 495 49 02	Zemin Kat	151,50 m ²	195.000.000,00 TL
Emsal 2	* Akat Mahallesi * 30+ Bina Yaşı -- Zemin Kat * Toplam Alan 20,00 m ² * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (532) 253 70 34	Zemin Kat	20,00 m ²	22.500.000,00 TL
Emsal 3	* Konaklar Mahallesi * 30+ Bina Yaşı -- Zemin Kat * Toplam Alan 160,00 m ² * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (212) 325 75 77	Zemin Kat	160,00 m ²	255.000.000,00 TL
Emsal 4	* Sinanpaşa Mahallesi * 31+ Bina Yaşı -- Zemin Kat * Toplam Alan 300,00 m ² * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (530) 826 37 37	Zemin Kat	300,00 m ²	275.000.000,00 TL

****Emsal taşınmazlar için zemin kata indirgeme oranları; Bodrum ve Çatı Kat:1/5, Normal Kat: 1/3 baz alınmıştır.**

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

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%

Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Reklam Değeri Düşük	Reklam Değeri Sınırlı	Standart	Reklam Değeri Yüksek	Reklam Değeri Çok Yüksek
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	15%	0%	-15%	-20%

Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Düşük Hareketli Yaya Geçişi	Kontrollü Yaya Geçişi	Sürekli Yaya Akışı	Ticari Yaya Aksı	Ana Yaya Sirkülasyonu
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	10%	0%	-10%	-20%

Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Otopark Bulunmuyor	Yetersiz	Açık Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	Tahsisli Otopark
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	10%	0%	-10%	-20%

DÜKKAN EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
Başlıklar		Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m²)	-	151,50	20,00	160,00	300,00	
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	195.000.000,00	22.500.000,00	255.000.000,00	275.000.000,00	
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	-	1.287.128,71	1.125.000,00	1.593.750,00	916.666,67	
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-12%	-10%	-12%	-12%	
Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Ticari Konum Düzeltme Oranı	Cadde/Meydan Konumlu	Kötü	Kötü	Benzer	Kötü	
			10%	10%	0%	10%	
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cadde Cepheli	Benzer	Kötü	Benzer	Kötü	
			0%	10%	0%	10%	
	Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Standart	Benzer	Çok Kötü	Çok Kötü	Çok Kötü	
			0%	20%	20%	20%	
	Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Sürekli Yaya Akışı	Çok Kötü	Çok Kötü	Benzer	Çok Kötü	
			20%	20%	0%	20%	
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Çok Kötü	Çok Kötü	Çok Kötü	Çok Kötü	
			20%	20%	20%	20%	
	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m²)			1.776.237,62	1.912.500,00	2.040.000,00	1.540.000,00
	ORTALAMA DÜKKAN SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m²)				1.817.184,41		

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların satılık dükkan birim m² değeri **1.817.184,41-TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.2. Kiralık Dükkan Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	* Nispetiye Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- Zemin Kat * Toplam Alan 45,00 m ² * Zemin Katlı Dükkan * Sokak cepheli	Emlak Ofisi 0 (532) 704 33 33	Zemin Kat	45,00 m ²	155.000,00 TL
Emsal 2	* Dikilitaş Mahallesi * 1 Yıllık Bina -- Zemin Kat * Toplam Alan 57,00 m ² * Zemin Katlı Dükkan * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (532) 113 39 53	Zemin Kat	57,00 m ²	175.000,00 TL
Emsal 3	* Levent Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- Zemin Kat * Toplam Alan 70,00 m ² * Zemin Katlı Dükkan * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (543) 763 51 20	Zemin Kat	70,00 m ²	250.000,00 TL
Emsal 4	* Arnavutköy Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- Zemin Kat * Bodrum Kat: 55,00 m ² , Zemin Kat: 55,00 m ² * Toplam Alan 110,00 m ² * Depolu Dükkan * Sokak cepheli	Sahibinden	Bodrum + Zemin Kat (Depolu Dükkan)	66,00 m ²	210.000,00 TL

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

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
	20%	15%	0%	-15%	-20%
Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cephesiz	İç Yol Cepheli	Cadde Cepheli	Ana Cadde Cepheli	Köşe Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	15%	10%	0%	-10%	-15%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Reklam Değeri Düşük	Reklam Değeri Sınırlı	Standart	Reklam Değeri Yüksek	Reklam Değeri Çok Yüksek
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	10%	0%	-10%	-20%
Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Düşük Hareketli Yaya Geçişi	Kontrollü Yaya Geçişi	Sürekli Yaya Akışı	Ticari Yaya Aksı	Ana Yaya Sirkülasyonu
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	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%

DÜKKAN EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar		Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m²)	-	45,00	57,00	70,00	66,00
	İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	-	155.000,00	175.000,00	250.000,00	210.000,00
	İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/m²/Ay)	-	3.444,44	3.070,18	3.571,43	3.181,82
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-5%	-5%	-10%	-10%
Taşınmaza Yönelik Uyumlulaştırma Çalışması	Ticari Konum Düzeltme Oranı	Cadde/Meydan Konumlu	Benzer	Kötü	Benzer	İyi
			0%	15%	0%	-15%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cadde Cepheli	Çok Kötü	Benzer	Benzer	Çok Kötü
			15%	0%	0%	15%
	Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Standart	Benzer	Benzer	İyi	Benzer
			0%	0%	-10%	0%
	Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Sürekli Yaya Akışı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Kötü	Çok İyi	Kötü	Kötü
			5%	-10%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m²)			3.961,11	3.070,18	3.035,71	3.022,73
ORTALAMA DÜKKAN KİRA BİRİM FİYATI (TL/m²)			3.272,43			

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kiralık dükkân birim m² değeri **3.272,43-TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Pazar Yaklaşımı kapsamında, değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yer alan, benzer kullanım fonksiyonu ve niteliklere sahip gayrimenkullere ilişkin güncel satış verileri araştırılmış; elde edilen emsaller konum, kullanım şekli, alan, cephe, erişilebilirlik ve ticari potansiyel gibi kriterler dikkate alınarak analiz edilmiş ve ilgili emsal tablolarında sunulmuştur.

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

Bu doğrultuda, her kata ilişkin birim değerler kullanım fonksiyonu ve kat şerefiyesi farklılıkları gözetilerek ayrı ayrı takdir edilmiş; belirlenen birim değerlerin ilgili kat alanlarıyla çarpılması suretiyle taşınmazın **Pazar Yaklaşımına göre toplam değeri** hesaplanmıştır.

SATIŞ DEĞERİ			
Kat	Kat Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)
Bodrum Kat	246,00	362.874,38	89.500.000,00
Zemin Kat	180,00	1.814.371,91	327.000.000,00
1. Normal Kat	180,00	604.790,64	109.000.000,00
GENEL TOPLAM	606,00		525.500.000,00

KİRA DEĞERİ					
Kat	Kat Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL)
Bodrum Kat	246,00	654,49	161.003,66	161.000,00	1.932.000,00
Zemin Kat	180,00	3.272,43	589.037,76	590.000,00	7.080.000,00
1. Normal Kat	180,00	1.090,81	196.345,92	196.000,00	2.352.000,00
GENEL TOPLAM	606,00		946.387,00	947.000,00	11.364.000,00

5.3. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi)

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

Hesaplama öncelikle taşınmazın yıllık kira geliri belirlenir, bu gelirden boşluk kayıpları ve işletme giderleri düşülerek net işletme geliri elde edilir. Elde edilen bu net gelir, piyasa koşullarına göre belirlenen kapitalizasyon oranına bölünerek taşınmazın değeri hesaplanır. Kapitalizasyon oranı; taşınmazın bulunduğu bölge, kullanım türü, risk durumu ve piyasa beklentilerine göre belirlenmekte olup, yatırımcıların beklediği getiri oranını ifade etmektedir.

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

5.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları ve analizler sonucunda; değerleme konusu ana taşınmazın **zemin katı için birim kira değeri 3.272,43 TL/Ay/m²** olarak takdir edilmiştir. Katlar arası şerefiye farklarının yansıtılabilmesi amacıyla; **bodrum kat 1/5, 1. Normal kat ise 1/3** oranında zemin kat birim değerine indirgenerek hesaplamalara dahil edilmiştir.

Ayrıca, bölgede yer alan emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler ve piyasa verileri doğrultusunda; ticari hareketliliğin yüksek olduğu bu lokasyonda benzer nitelikli dükkan ve ofislerin **geri dönüş sürelerinin 35-40 yıl** aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda, kat bazında takdir edilen birim kira değerleri ve ilgili kat alanları üzerinden taşınmazın yıllık kira geliri hesaplanmış; elde edilen gelir **%2,50 kapitalizasyon oranı** ile kapitalize edilerek taşınmazın Direkt Kapitalizasyon Yöntemine göre değeri belirlenmiştir. **Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile ulaşılan değer, Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile ulaşılan değer** desteklenmesi ve kontrol edilmesi amacıyla dikkate alınmış olup, nihai pazar değerinin takdirinde Pazar Yaklaşımı ile hesaplanan değer esas alınmıştır.

Kat	Kat Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira değeri (TL)	Kapt. Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
Bodrum Kat	246,00	654,49	161.000,00	1.932.000,00	2,50%	77.300.000,00
Zemin Kat	180,00	3.272,43	590.000,00	7.080.000,00	2,50%	283.200.000,00
1. Normal Kat	180,00	1.090,81	196.000,00	2.352.000,00	2,50%	94.100.000,00
Toplam	606,00		947.000,00	11.364.000,00		454.600.000,00

5.3.2. Emsal Krokisi



**Satılık Dükkan Emsal Krokisi*



**Kiralık Dükkan Emsal Krokisi*

5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın kira değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

KİRA DEĞERİ					
Kat	Kat Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL)
Bodrum Kat	246,00	654,49	161.003,66	161.000,00	1.932.000,00
Zemin Kat	180,00	3.272,43	589.037,76	590.000,00	7.080.000,00
1. Normal Kat	180,00	1.090,81	196.345,92	196.000,00	2.352.000,00
GENEL TOPLAM	606,00		946.387,00	947.000,00	11.364.000,00

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.

5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve 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 Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerleme çalışmasında, taşınmazın pazar değerinin tespiti amacıyla **Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)** ile **Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi)** uygulanmıştır.

Pazar Yaklaşımı kapsamında, taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin yeterli ve güncel satış verilerine ulaşılabilmesi nedeniyle, bu yöntem taşınmazın **nihai pazar değerinin belirlenmesinde esas yöntem** olarak kabul edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı kapsamında ise taşınmazın gelir getirici kullanım niteliği, emsal piyasa kira değerleri ve bölgedeki yatırım geri dönüş süreleri dikkate alınarak Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntemle ulaşılan değer, **Pazar Yaklaşımı ile hesaplanan değer desteklenmesi ve kontrol edilmesi amacıyla** dikkate alınmıştır.

Her iki yöntem sonucunda ulaşılan değerler karşılaştırılarak analiz edilmiş; yöntemlerin dayandığı piyasa verilerinin niteliği ve güvenilirliği göz önünde bulundurularak **herhangi bir ağırlıklandırma veya aritmetik ortalama uygulanmamış, taşınmazın nihai pazar değerinin takdirinde Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile ulaşılan değer esas alınmıştır.**

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın değerini olumsuz önde etkileyen ve devrini kısıtlayan bir durum bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu ana taşınmaz "KARGİR EV" vasıflı olup arsa ve arazi kullanımı mevcut değildir. ,

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

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

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

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

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” belirtilmiş olup değerleme konusu 578 ada 3 parsel “BİNA” nitelikli olarak GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı,

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin b) bendinde belirtildiği üzere “(Değişik: RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” Denilmekte olup, konu taşınmazın yasal belgelerinin olduğu anlaşıldığı üzere GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı,

- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” İbaresini yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 578 ada 3 parsel üzerinde yer alan "KARGİR EV" nitelikli gayrimenkuldür. Taşınmazın pazar değerine ulaşılabilmesi amacıyla Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi) birlikte kullanılmıştır.

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

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın değeri, Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile belirlenmiş olup Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmış ve bu yöntemle ulaşılan değer, Pazar Yaklaşımı ile hesaplanan değer desteklenmesi amacıyla değerlendirilmiştir.

ETİLER BİNASI	KDV Hariç Toplam Satış Değeri (TL)
	525.500.000,00
	Beş Yüz Yirmi Beş Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası
	KDV Dahil Toplam Satış Değeri (TL)
	630.600.000,00
	Altı Yüz Otuz Milyon Altı Yüz Bin Türk Lirası
	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL/Ay)
	947.000,00
	Dokuz Yüz Kırk Yedi Bin Türk Lirası
	KDV Hariç Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)
	20.543.400,00
	Yirmi Milyon Beş Yüz Kırk Üç Bin Dört Yüz Türk Lirası

1,00 \$ = 49,0748	1,00 € = 55,6937
KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (\$)	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (€)
10.708.143	9.435.538

(*) 29.09.2026 Günü Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurlarına Göre Baz Alınmıştır.

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

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

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

7.3. Beyan

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

7.4. Ekler

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