



Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Bina

Fatih / İstanbul

2025A1114 / 19.12.2025

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B İç Kapı No: 12 Ümraniye/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Fatih'te konumlu olan **"1 Adet Bina"**nın pazar değerine yönelik **2025A1114** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 491,50 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 3.807,00 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	19.12.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	590.085.000.-TL	Beşyüzdoksanmilyonseksenbeşbin.-TL
	13.795.865.-USD*	Onüçmilyonyediyüzdoksanbeşbinsekizyüzaltmışbeşbin.-USD
Pazar Değeri (KDV Dahil)	708.102.000.-TL Yediyüzsekizmilyonyüzikibin.-TL	
Pazar Kirası (KDV Hariç)	2.722.500.-TL	İkimilyonyediyüzikiikibinbeşyüz.-TL
	63.651.-USD*	Altmışüçbinaltıyüzellibir.-USD
Pazar Kirası (KDV Dahil)	3.267.000.-TL Üçmilyonikiyüzaltmışyedibin.-TL	

***KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.**

***16.12.2025 tarihli Merkez Bankası verilerine göre 1 USD Alış: 42,6018 TL, 1 USD Satış: 42,7726 TL olarak kabul edilmiştir.**

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla 10.10.2025 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Eren SEVİNÇ

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	29
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	40
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	42

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme 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 RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam Mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması ilgili gayrimenkullerin yıl sonu ekspertiz değerinin tespitine esas hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Şeyhmehmet Geylani Mahallesi, Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesi No:12/1 Fatih/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Fatih İlçesi, Şeyhmehmet Geylani Mahallesi, 969 ada, 74 no.lu parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	491,50 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: Geleneksel Ticaret Alanı	H _{maks} : 9,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Geleneksel Ticaret Alanı	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
MEVCUT FONKSİYONLAR	Banka ve İşhanı Binası	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	3.807,00 m²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,75	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	17,39 Yıl	
BİNA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	155.000.-TL/m²	
BİNA BİRİM KİRA DEĞERİ	715.-TL/m²/ay	

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	19.12.2025	
KUR BİLGİSİ (16.12.2025)	1 USD Alış: 42,6018 TL	1 USD Satış: 42,7726 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	590.085.000.-TL	13.795.865.-USD
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	708.102.000.-TL	16.555.038.-USD
PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.722.500.-TL	63.651.-USD
PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.267.000.-TL	76.381.-USD

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 19.12.2025 tarihinde, 2025A1114 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Fatih ilçesi, Şeyhmehmet Geylani Mahallesi, 969 ada, 74 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde yer alan binanın 19.12.2025 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; ilgili gayrimenkullerin yıl sonu ekspertiz değerinin tespitine esas hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Eren SEVİNÇ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 16.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 19.12.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 10.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 10.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Fatih ilçesi, Şeyhmehmet Geylani Mahallesi, 969 ada, 74 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde yer alan binanın 19.12.2025 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B İç Kapı No: 12 Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Ziraat GYO A.Ş. için hazırlanmıştır.

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B İç Kapı No: 12 Ümraniye/İstanbul

Şirket Amacı: Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi: 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık: %18,94

Telefon: +90 216 590 15 40

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

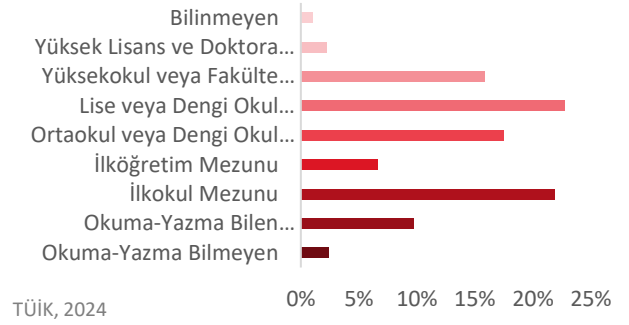
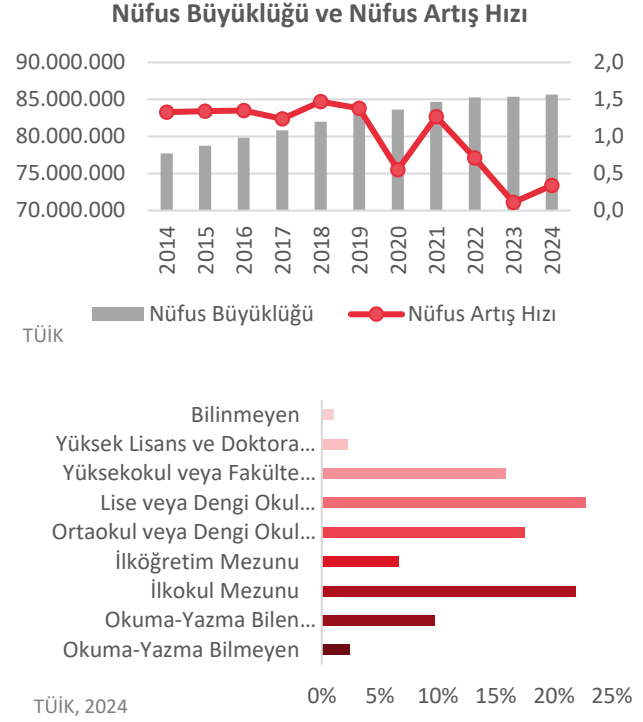
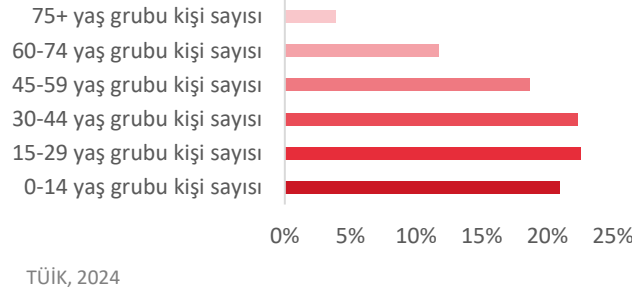
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

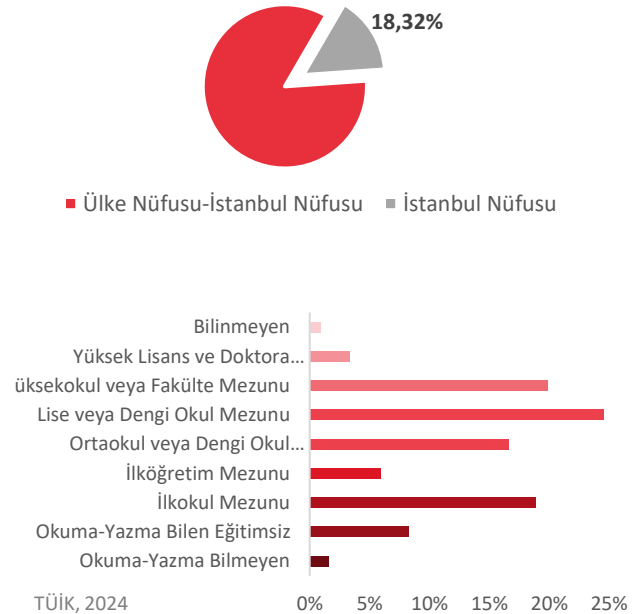
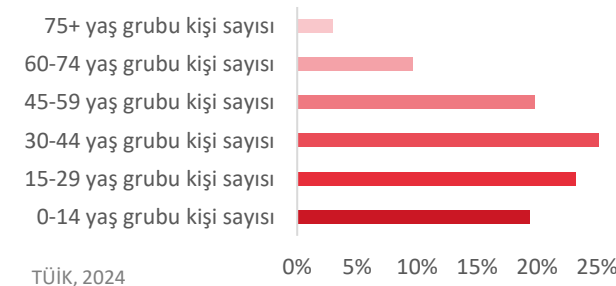
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,34 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’sini (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,19 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



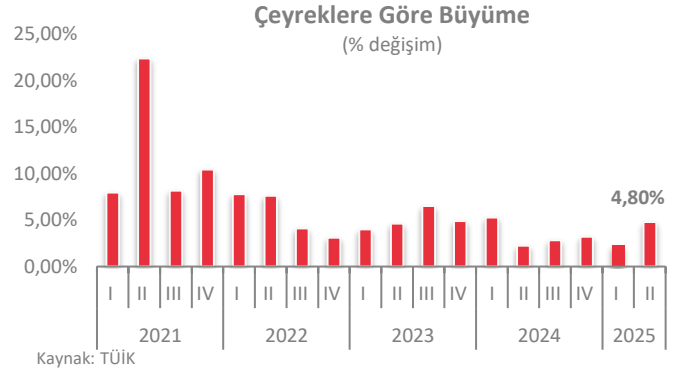
İstanbul

2024 yılında, Türkiye nüfusunun %18,32’sinin ikamet ettiği İstanbul, 15.701.602 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2024 yılında yaklaşık yüzde 0,29 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,19 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

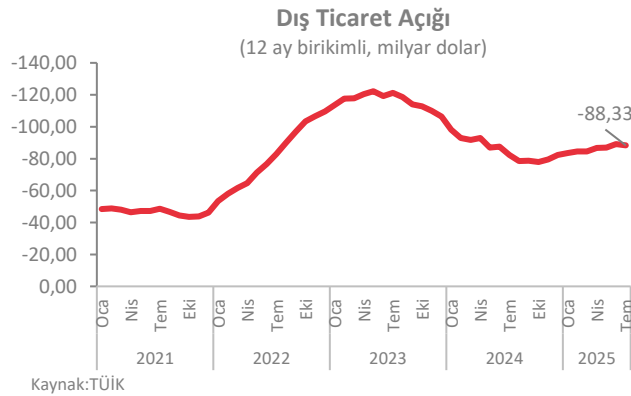
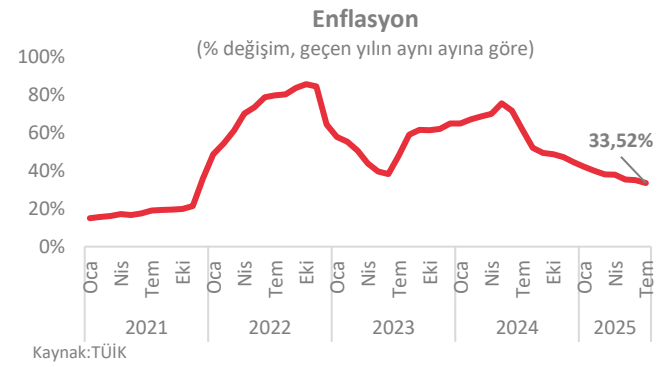


2.2 Ekonomik Veriler¹

2025 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) beklentilerin üzerinde gerçekleşti. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,6 genişlerken, ilk çeyrek büyümesi %1,0'dan %0,7'ye revize edilmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %2,9'dan %4,6'ya, arındırılmamış seride de %2,3'ten %4,8'e yükselmiştir. Harcamalar tarafında yıllık büyümeye özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken, net dış talep ikinci çeyrekte büyümeye negatif katkı yapmayı sürdürmüştür.



Temmuz ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,06 artarken yıllık bazda haziran ayındaki %35,05'ten %33,52'ye inmiştir. Manşet enflasyona en yüksek katkı yine konut grubundan gelirken giyim harcamaları grubu aylık enflasyonu aşağı çekmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) aylık bazda %1,7 artarken, yıllık enflasyon Haziran'daki %24,5'ten %24,2'ye inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE yıllık enflasyonları arasındaki makas 9,3 yüzde puan seviyesinde gerçekleşmiştir.



Haziran ayında ihracat yıllık bazda %7,9 genişleyerek 20,5 milyar dolar olurken ithalat %15,2 yükselişle 28,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı bir önceki yılın aynı ayındaki %76,4 seviyesinden %71,5'e gerilemiştir. Haziran ayı verilerinin detayları, AB ülkelerinin öncülüğünde gelişmiş ekonomilere yapılan ihracatta yükselişin sürdüğünü ve gelişmekte olan ekonomilere yapılan ihracattaki toparlanmayı ortaya koymuştur. İthalat tarafında ise enerji ithalatındaki yatay seyre rağmen çekirdek ve altın ithalatındaki yükselişin toplamı yukarı çektiği görülmüştür.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Fatih
Mahallesi	Şeyhmehmet Geylani
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Bahçekapı İskele Caddes,
Ada No	969
Parsel No	74
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kagir İki Mağaza ve Banka Binasını Müştemil Han
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	491,50 m ²
Malik / Hisse	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Müşteri tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden iletilen 09.10.2025 tarih, saat 12:08 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-10-2025-12:08



Kayıd Oluşturan: EMRE KAAAN GÜRAKSIN (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	969/74
Tasınmaz Kimlik No:	24496219	AT Yüzölçümü(m2):	491.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/FATİH	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Fatih	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞEYHMEHMET GEYLANI M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BAHÇE KAPI İSKELE CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/249	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	KAGIR İKİ MAĞAZA VE BANKA BİNASINI MÜŞTEMİL HAN

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
528524808	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL	-	1/1	491.50	491.50	Ticaret	-

1 / 2

	YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V					Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 13-07-2020 15172	
--	---------------------------------------	--	--	--	--	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) au17biehrDu kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 09.10.2025 tarih, saat 12:08 itibarıyla alınan TAKBİS kaydı incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle bitişik nizam 6-8 katlı ticaret alanları bulunmaktadır.

Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 15.11.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

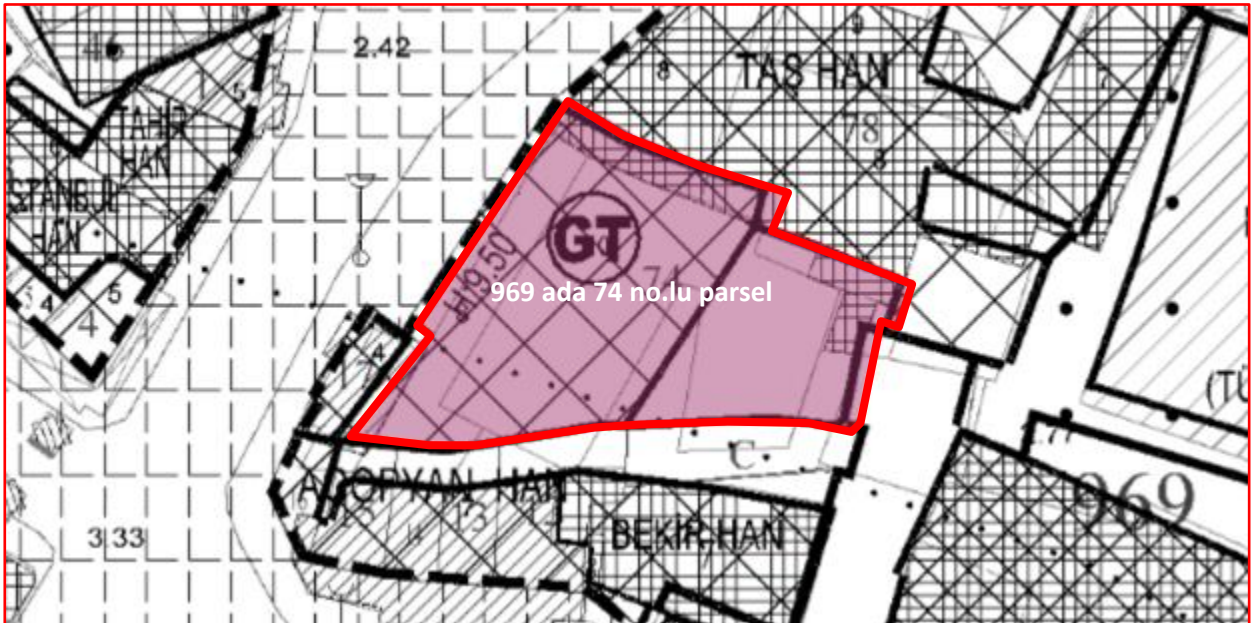
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) 1. Derece Arkeolojik - Kentsel Arkeolojik - Kentsel - Tarihi Sit Alanları Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 04.10.2012

Lejandi: Geleneksel Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- H_{maks}: 9,50
- Bitişik Nizam



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 04.10.2012 onay tarihli, 1/1.000 “Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) 1. Derece Arkeolojik - Kentsel Arkeolojik - Kentsel - Tarihi Sit Alanları Uygulama İmar Planı” kapsamında “Geleneksel Ticaret Alanı” lejandında kalmakta olup Hmax:9,50 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsel üzerinde tescilli eser bulunduğundan koruma kurulundan herhangi bir karar alınmadan uygulama yapılamamaktadır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Fatih Belediyesi’nde 15.11.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	31.05.1963	209	3.807,00	Tadilat	Banka ve İşhanı için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	28.01.1986	Bila	3.807,00	Kısmi Tadilat	Banka ve İşhanı için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje**	16.07.2025	2923	4.140,15	Tadilat	Banka ve Otel olmak üzere güçlendirme projesi için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı*	08.11.1985	9046	3.807,00	Tadilat	Banka ve İşhanı için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı*	05.07.1963	2923	3.807,00	Yeni Yapı	Banka ve İşhanı için düzenlenmiştir.
Yapı Muayene Raporu	04.12.1964	6901	3.807,00	Yeni Yapı	Banka ve İşhanı için düzenlenmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 2001 yılı öncesinde inşaa edilmiş olup 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi değildir.

*08.11.1985 tarih ve 9046 no.lu ve 05.07.1963 tarih ve 2923 no.lu yapı ruhsatı belgelerine dijital arşiv dosyasında fiziki olarak yapılan incelemeler doğrultusunda ulaşılmamış olup Fatih Belediyesi ruhsat biriminden detayları öğrenilmiştir.

**Fatih Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemeler doğrultusunda, 16.07.2025 tarih ve bila no.lu tadilat projesi incelenmiştir. Söz konusu proje 05.12.1964 tarih ve 6901 sayılı yapı muayene raporuna esas 2923 sayılı 1 bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat + çekme katlı banka ve işhanı fonksiyonlu mimari projesine rastlanılmış olup güçlendirme ve tadilat projesinde iskanlı projesinden farklı olarak fonksiyonunun banka + otel olarak değiştirilmek suretiyle fonksiyona yönelik tadilat projesinin yapıldığı görülmüştür. Söz konusu proje için aşağıda yer alan belge doğrultusunda İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’ne 04.11.2025 tarihli mimari ön onay başvurusu yapılmış, söz konusu projenin imar mevzuatına uygunluğunun tetkiki talep edilmiş olup onay sürecinin devam etmekte olduğu tespit edilmiştir.



T.C.
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: 969/74-1-İmar.Ön Onay
Tarih: 04.11.2025
Dosya Numarı: 2023-111556



Sayı : E-86170071-115.02.04-10104 30668
Konu : 969/74-1-İmar.Ön Onay
Başvurusu

04.11.2025

İSTANBUL 4 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 2023-111556 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçede, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 969 ada 74 parsel sayılı yere ait güçlendirme-tadilat projesinin incelenerek Kurulunuza iletilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu yer, İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenilenen Alanları, İstanbul II Numaralı Yenilenen Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanmış, Fatih İlçesi Kentsel, Tarihî, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sır Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, I.Derece Koruma Bölgesinde Geleneksel Ticaret alanında kalmakta olup H:9,50mt. artışta almaktadır. Parselde kısmen tescilli eser taşınması bulunduğundan Koruma Kurulundan karar alınmadan uygulanamaz.

Söz konusu yere ait dijital imar işlem dosyasında yapılan incelemede, 04.12.1964 tarihli 6901 sayılı yapı müeyyene raporuna esas 2923 sayılı 1 bodrum kat-zemin-6 normal kat-1 çekme katı banka-15 hanı fonksiyonlu mimari projeye rastlanılmış olup ilgi dilekçe ekindeki güçlendirme-tadilat projesinde iskânî projesinden farklı olarak, fonksiyonunun banka-otel olarak değiştirilmek suretiyle fonksiyona yönelik tadilat yapıldığı görülmüştür. Geleneksel Ticaret bölgelerinde konaklanan kullarıma yönelik Plan notlarının IV-B-5. maddesine istinaden kurul görüşünüz gerekmektedir.

İlgi dilekçe ekinde sunulan 1 bodrum-zemin- 6 normal katlı banka-otel fonksiyonlu güçlendirme-tadilat projesinin İmar Mevzuatına uygun olduğu görülmüş olup projesinin tekniği ve gereği hususuna arz ederim.

Mehmet ÖZÇELİK
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek :
1- 969/74-1-İmar.Ön Onay ile güçlendirme-tadilat projesi (çizim)
2- Teknik Dosya

İmza ve Mühür Alanı

Adres: Büyükdere Mah. Bulvarı, Mithatpaşa Yolu, Kat: 54
Posta Kodu: 34290 Fatih - İSTANBUL
Telefon No: 0212 242 14 531 ve No:
Kırsal Adres: Büyükdere Mah. Bulvarı
Baki: 0212 242 14 531

İmza ve Mühür Alanı

İmza ve Mühür Alanı
Mühür
Tarih: 04.11.2025



3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumda yapılan incelemeler doğrultusunda 31.05.1963 ve 209 no.lu onaylı mimari projesine istinaden 05.07.1963 tarih ve 2923 sayılı ruhsat ve 04.12.1964 tarih ve 6901 sayılı yapı muayene raporlarına uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş olup 3194 Sayılı Kanun'un 21. Maddesi uyarınca tekrar ruhsat gerektirecek nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait 21.12.2020 tarihli M29347C6AC0EB nolu D sınıfı Enerji kimlik Belgesi bulunduğu tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Şeyhmehmet Geylani Mahallesi, Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesi No:12/1 Fatih/İstanbul

Değerleme konusu taşınmaz, geleneksel ticaret merkezi niteliğinde olan Fatih ilçesi, Tarihi Yarımada olarak bilinen Eminönü-Sirkeci-Tahtakale bölgesinde yer almaktadır. İstanbul'un erişimi en kolay ilçelerinden biri olan Fatih ilçesinin kimliğini tarihi dokusu ve bu dokuyla bütünleşen ticaret yapıları oluşturmakta olup ilçe merkezinin gelişimi de geleneksel ticarete ve turizme göre şekillenmiştir.

Ticari hareketliliği yüzyıllar öncesine dayanan Eminönü-Sirkeci-Tahtakale bölgesinde çok sayıda işhane, banka şubesi, dükkan, otel ve tarihi yapı bulunmaktadır. Ticari aktivite çeşitliliği oldukça yüksek olan bölgede işhanları çeşitli ürün gruplarında özelleşmiştir.



Taşınmazın çevresinde; İstanbul Ticaret Odası, Yeni Camii, Mısır Çarşısı, Sirkeci Garı, Büyük Postane, İş Bankası Müzesi, Doğubank, Kabataş-Bağcılar Tramvay hattının Eminönü istasyonu, Şehir Hatları İskelesi gibi bilinirliği yüksek yer ve yapılar yer almaktadır. Taşınmazdan, tramvay yolu takip edilerek güney-batı istikametine doğru gidildiğinde Gülhane Parkı, Arkeoloji Müzesi, Yerebatan Sarnıcı, Sultanahmet Cami, Topkapı Sarayı, Ayasofya Müzesi gibi tarihi ve turistik yapılara ulaşılır.

Değerleme konusu taşınmaz, Eminönü Meydanı, Postane Caddesi gibi yaya ve ticari yoğunluğun yüksek olduğu merkezlere kıyasla yaya yoğunluğu ve ticari hareketliliği kısmen daha düşük bir cadde olan Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesi üzerinde yer almaktadır. Mevcut durumda cadde üzerinde Güneş Han ve Liman Han gibi restore edilerek kullanılabilecek yapılar ile zemin katları dükkan, üst katları ofis olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, tramvay, otobüs, vapur, Marmaray gibi kara, demir ve deniz yolları kullanılarak rahatlıkla erişilebilecek bir lokasyonda yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Sirkeci Garı	260 m
Eminönü Meydanı	350 m
Beyazıt Meydanı	1,5 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	8,7 km
Avrasya Tüneli	8,9 km
İstanbul Havalimanı	40,1 km.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Fatih ilçesi, Şeyhmehmet Geylani Mahallesi, Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesi No:12/1 adresinde bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz tapu kaydına göre "Kagir İki Mağaza ve Banka Binasını Müştemil Han" niteliğindedir.

Değerleme konusu binanın yer aldığı parsel 491,50 m² yüz ölçümüne sahip olup geometrik olarak belirli bir forma sahip değildir. Söz konusu parselin Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesi'ne yaklaşık 30 metre cephesi bulunmaktadır.

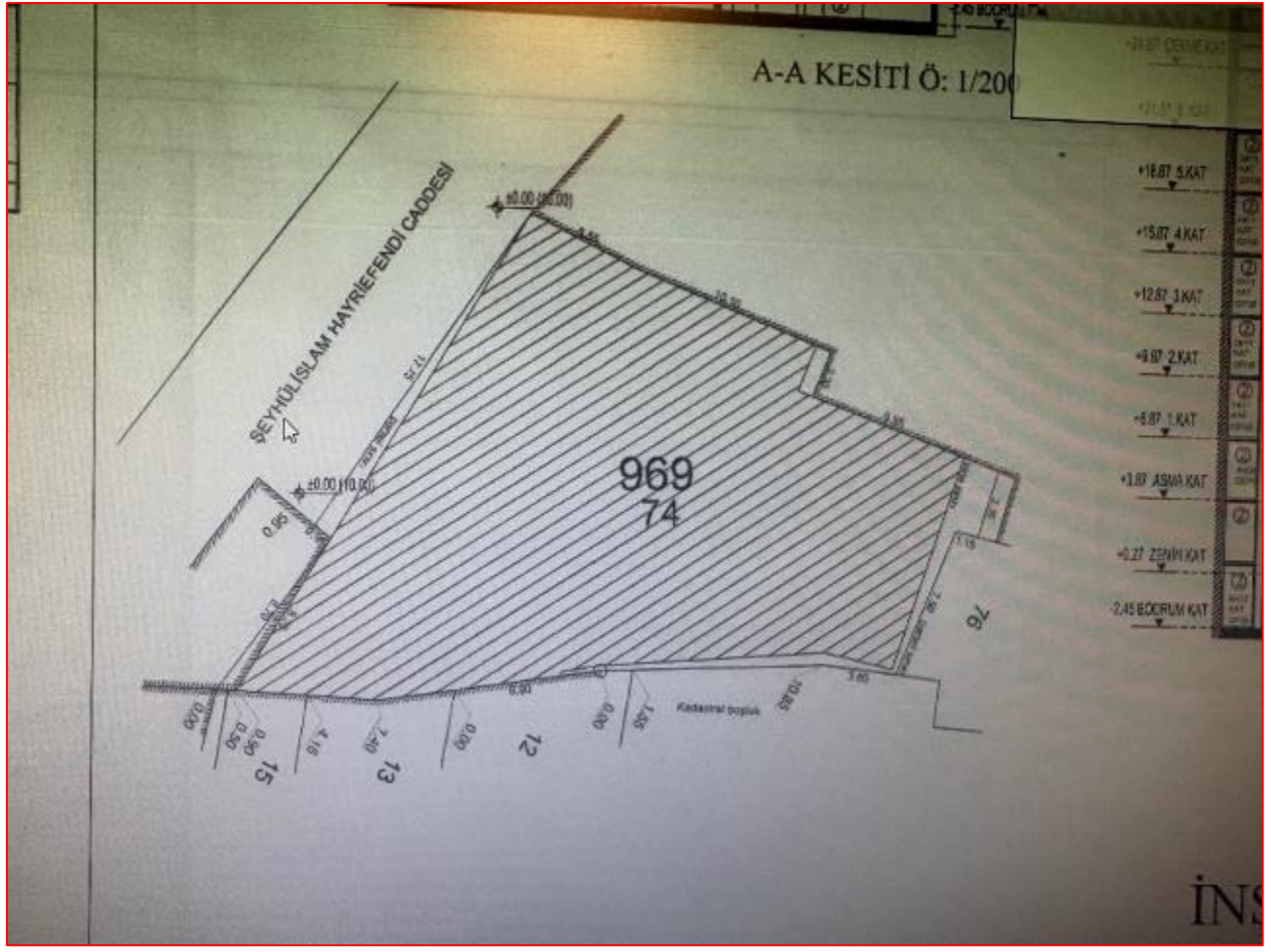
Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesi ve mevcut duruma göre, bodrum kat, zemin kat, asma kat, 1-2-3-4-5 ve 6.normal kat ve çekme katlıdır. Ana taşınmaz, onaylı mimari projesi ve mahalinde yapılan incelemelere göre toplam 3.807 m² kapalı kullanım alanıdır. Binaya Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesi'nden giriş sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz için yeni tadilat projesi oluşturulduğu görülmüştür. Tadilat sonrasında yapılan değişiklikler sonucunda; binanın fonksiyonunun banka+otel olarak değiştirilmesi planlanmakta olup yasal süreçleri devam etmektedir. Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaz kısmi tadilat görmekte olup hizmet vermemektedir.

Söz konusu binanın yasal durumda kat bazında alansal ve kullanım bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

KAT BAZINDA ALANSAL VE FONKSİYONEL DAĞILIMI		
Katlar	Kullanım	Alan (m ²)
1. Bodrum Kat	Kömürlük, Kalorifer Dairesi, Dükkan Deposu, Makine Dairesi	434,00
Zemin Kat	Banka Hacimleri, Han Girişi, WC	434,00
Asma Kat	Banka Hacimleri, WC, Galeri Alanı	316,00
1. Normal Kat	Ofis Birimleri, WC	389,00
2. Normal Kat	Ofis Birimleri, WC	389,00
3. Normal Kat	Ofis Birimleri, WC	389,00
4. Normal Kat	Toplantı Odası, Dinlenme Odası, Bekleme Salonu, WC, Yönetim Kurulu Odası	389,00
5. Normal Kat	Arşiv Odaları, WC	389,00
6. Normal Kat	Yemekhane, Yemek Salonu, WC, Müdür Misafirhanesi	389,00
Çekme Kat	Arşiv, Teras	289,00
TOPLAM		3.807,00

Vaziyet Planı



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 adet bodrum kat + zemin kat + asma kat + 6 normal kat + çekme kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	3.807 m ² (Yasal ve mevcut durum)
Yaşı	61 (Yapı muayene belgesine göre)
Dış Cephe	Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	2 adet mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Bina (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	3.807 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Fatih Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemeler doğrultusunda, 16.07.2025 tarih ve bila no.lu tadilat projesi incelenmiştir. Söz konusu proje 05.12.1964 tarih ve 6901 sayılı yapı muayene raporuna esas 2923 sayılı 1 bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat + çekme katlı banka ve işhanı fonksiyonlu mimari projesine rastlanılmış olup güçlendirme ve tadilat projesinde iskanlı projesinden farklı olarak fonksiyonunun banka + otel olarak değiştirilmek suretiyle fonksiyona yönelik tadilat projesinin yapıldığı görülmüştür. Söz konusu proje için aşağıda yer alan belge doğrultusunda İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne 04.11.2025 tarihli mimari ön onay başvurusu yapılmış, söz konusu projenin imar mevzuatına uygunluğunun tetkiki talep edilmiş olup onay sürecinin devam etmekte olduğu tespit edilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmaz mimari projesine uygun ruhsat ve yapı muayene raporu almış olup değerlendirme tarihi itibarıyla 3194 Sayılı Kanun'un 21.Maddesi kapsamında ruhsat alınmasını gerektirir bir duruma rastlanmamıştır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut durumda gerekli belge ve izinler alınmış olup değerlendirme tarihi itibarıyla 3194 Sayılı Kanun'un 21.Maddesi kapsamında ruhsat alınmasını gerektirir bir duruma rastlanmamıştır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Tarihi Yarımada'da konumludur.
- Söz konusu taşınmazın yer aldığı Eminönü bölgesi, yerli ve yabancı turistlerin yoğun ilgi gösterdiği önemli bir merkezdir.
- Taşınmazın yer aldığı Eminönü bölgesi, kentte yaşayan insanlar için tarihi kimliğinin yanı sıra önemli bir ticaret alanı olup bölgedeki ticari aktivite çeşitliliği oldukça yüksektir.
- Taşınmazın bulunduğu bölgenin ulaşım entegrasyonu oldukça yüksek olup bölgeye toplu taşıma ile ulaşım İstanbul'daki pek çok bölgeden kolaylıkla sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmaz 4. kattan itibaren deniz manzarasına sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın bulunduğu bölgede otopark imkanı kısıtlıdır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgenin iş çıkış saatleri ve hafta sonları trafiği oldukça yoğundur.
- Taşınmazın bulunduğu caddenin yaya ve ticari yoğunluğu bölgedeki pek çok aksa göre düşüktür.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazın konumlu olduğu bölge İstanbul'un tarihi kimliği açısından önemini yitirmeyecek önemli merkezlerinden biridir.

✘ TEHDİTLER

- Bölgenin tarihsel kimliği dolayısıyla, olası bina tadilatı, renovasyonu veya yıkımı ile ilgili yasal izin süreçleri uzun sürmektedir.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası

Pazar kirası varlıkların mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkulün “Bina” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Bina Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
İrtibat Bilgisi		Mapavri Ticari Gayrimenkul 0 (532) 292 97 21	Remax Pro 0 (533) 430 18 76	Demka Gayrimenkul 0 (532) 297 90 62	Emlak Ofisi 0 (533) 430 18 76	Emlak Ofisi 0 (543) 818 85 34	
	Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
	Satış Fiyatı (TL)	200.000.000	225.000.000	300.000.000	220.000.000	95.000.000	
	Alanı (m²)	1.500	1.200	2.388	1.600	650	
	Birim Fiyatı (TL/m²)	133.333	187.500	125.628	137.500	146.154	
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Teklif Almış	
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	
	Pazarlık Payı	-6%	-5%	-4%	-3%	0%	
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	
		0%	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Acil Satış	
		0%	0%	0%	0%	10%	
	Yenileme Masrafları	Niteliksiz	Benzer Nitelikte	Niteliksiz	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	
		10%	0%	10%	0%	0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Daha Dezavantajlı	Benzer	Daha Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	
		15%	0%	15%	10%	10%	
	Kullanım Alanı	Daha Küçük	Daha Küçük	Küçük	Daha Küçük	Daha Küçük	
		-15%	-15%	-10%	-15%	-15%	
	Bina Yaşı	50	50	55	60	50	
		-8%	-8%	-4%	-1%	-8%	
	Bulunduğu Kat/Manzara	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	
		10%	10%	5%	10%	10%	
	Konfor Koşulları	Dezavantajlı	Benzer	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Benzer	
		10%	0%	10%	10%	0%	
Düzeltilmiş Değer		154.824	155.503	154.424	152.448	156.428	

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazla benzer niteliğe sahip binaların birim satış değerlerinin konum, görünürlük ve reklam kabiliyeti, bina yaşı, tescilli eser olup olmaması, tadilat ihtiyacı olup olmaması ve kat sayısı gibi etkenlere göre değişiklik gösterdiği, buna istinaden konu taşınmazın paçal birim satış değerinin 154.000.-156.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Bina Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		RAM10 Gayrimenkul 0 (542) 330 20 51	Global Mavia 0 (533) 207 65 85	Sahibinden 0 (546) 885 38 85	Emlak Ofisi 0 (543) 81 885 34	
	Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
	Kira Fiyatı (TL/ay)	900.000		525.000	350.000	500.000
	Alanı (m²)	1.100		500	686	810
	Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	818		1.050	510	617
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Kiralama Durumu	Kiralık		Kiralık	Kiralık	Kiralık
	Piyasa Düzeltmesi	0%		0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-5%		-8%	-3%	-3%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet		Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%		0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart		Standart	Standart	Standart
		0%		0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte		Benzer Nitelikte	Çok Niteliksiz	Benzer Nitelikte
		0%		0%	25%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	Dezavantajlı		Daha Avantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	Dezavantajlı
		10%		-15%	20%	10%
	Kullanım Alanı	Küçük		Daha Küçük	Daha Küçük	Küçük
		-10%		-15%	-15%	-10%
	Bina Yaşı	45		60	50	40
		-11%		-1%	-10%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı		Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı
		5%		5%	10%	10%
	Konfor Koşulları	Benzer		Benzer	Dezavantajlı	Benzer
		0%		0%	10%	0%
Düzeltilmiş Değer		729	718	711	719	

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazla benzer niteliğe sahip binaların birim kira değerlerinin konum, görünürlük ve reklam kabiliyeti, bina yaşı, tescilli eser olup olmaması, tadilat ihtiyacı olup olmaması ve kat sayısı gibi etkenlere göre değişiklik gösterdiği, buna istinaden konu taşınmazın paçal birim kira değerinin 710.-720.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞERİ (YASAL DURUM)			
Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
Bina	3.807,00	155.000	590.085.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			590.085.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Sururi Mahallesi’nde yer alan 1.200 m² alanlı bina, 190.000.000 TL fiyat ile satılabilir olup mülkün 900.000.- TL/ay kira getirisi olacağı bilgisi edinilmiştir. Pazarlık payları dahil edilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 900.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 190.000.000 \text{ TL} = 0,057$$

- Hobyar Mahallesi’nde yer alan 650 m² alanlı bina, 95.000.000 TL fiyat ile teklif almış olup mülkün aylık 450.000.-TL/ay bedelle kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir. Pazarlık payları dahil edilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 850.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 200.000.000 \text{ TL} = 0,057$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 710-720 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,75 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ (YASAL DURUM)					
Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
Bina	3.807,00	715	2.722.005	5,75%	568.070.609
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ					568.071.000

TAŞINMAZIN KAT BAZINDA KİRA DEĞERLERİ

Kat No	Kat Brüt Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
Bodrum Kat	434,00	305	132.370
Zemin Kat	434,00	1.000	434.000
Asma Kat	316,00	680	214.880
1. Normal Kat	389,00	640	248.960
2. Normal Kat	389,00	672	261.408
3. Normal Kat	389,00	706	274.478
4. Normal Kat	389,00	741	288.202
5. Normal Kat	389,00	778	302.612
6. Normal Kat	389,00	817	317.743
Çekme Kat	289,00	858	247.864
TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)			2.722.518
TOPLAM YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)			2.722.500

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak “**Geleneksel Ticaret Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.7 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaatı Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumda yapılan incelemeler doğrultusunda 31.05.1963 ve 209 no.lu onaylı mimari projesine istinaden 05.07.1963 tarih ve 2923 sayılı ruhsat ve 04.12.1964 tarih ve 6901 sayılı yapı muayene raporlarına ve imar koşullarına uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş olup 3194 Sayılı Kanun'un 21. Maddesi uyarınca tekrar ruhsat gerektirecek nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkulün tapudaki vasfı **"Kagir İki Mağaza ve Banka Binasını Müştemil Han"** olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **"Bina"** olarak bulunmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

**Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler doğrultusunda 16.07.2025 tarih ve bila no.lu tadilat projesinde iskanlı projesinden farklı olarak fonksiyonunun banka + otel olarak değiştirilmek suretiyle fonksiyona yönelik tadilat projesinin yapıldığı görülmüştür. Söz konusu proje için İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne 04.11.2025 tarihli mimari ön onay başvurusu yapılmış, söz konusu projenin imar mevzuatına uygunluğunun tetkiki talep edilmiş olup onay sürecinin devam etmekte olduğu ve henüz ruhsat almadığı için yasal sürecinin tamamlanmadığı tespit edilmiştir.*

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Madde b bendinde yer alan "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." Bilgiye istinaden ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" olarak bulunmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumda yapılan incelemeler doğrultusunda 31.05.1963 ve 209 no.lu onaylı mimari projesine istinaden 05.07.1963 tarih ve 2923 sayılı ruhsat ve 04.12.1964 tarih ve 6901 sayılı yapı muayene raporlarına uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş olup 3194 Sayılı Kanun'un 21. Maddesi uyarınca tekrar ruhsat gerektirecek nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz "Bina" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

9.7 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 üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	USD
Pazar Yaklaşımı	590.085.000	13.795.865
Gelir Yaklaşımı	568.071.000	13.281.189

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satış işlemleriyle karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlara benzer nitelikte emsallere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar karşılaştırması dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	19.12.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	590.085.000.-TL	Beşyüzdoksanmilyonseksenbeşbin.-TL
	13.795.865.-USD*	Onüçmilyonyediyüzdoksanbeşbinsekizyüzaltmışbeşbin.-USD
Pazar Değeri (KDV Dahil)	708.102.000.-TL	Yediyüzsekizmilyonyüzikibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	2.722.500.-TL	İkimilyonyediyüzirmiikibinbeşyüz.-TL
	63.651.-USD*	Altmışüçbinaltıyüzellibir.-USD
Pazar Kirası (KDV Dahil)	3.267.000.-TL	Üçmilyonikiyüzaltmışyedibin.-TL

***KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.**

***16.12.2025 tarihli Merkez Bankası verilerine göre 1 USD Alış: 42,6018 TL, 1 USD Satış: 42,7726 TL olarak kabul edilmiştir.**

Değerlemeye Yardım Eden
Eren SEVİNÇ

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293