



Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Bina

Beyoğlu / İstanbul

2025A1113 / 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 Beyoğlu'nda konumlu olan **"1 Adet Bina"**nın pazar değerine yönelik **2025A1113** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 623,50 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 3.964,55 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		
Natamam Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.203.240.000.-TL	Birmilyarikiyüzüçmilyonikiyüzkırkbin.-TL	
	28.131.093.-USD*	Yirmisekizmilyonyüzotuzbirbindoksanüç.-USD	
Natamam Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.443.888.000.-TL	Birmilyardörtüyükükmilyonsekiyüzseksenekizbin.-TL	
Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.268.655.000.-TL	Birmilyarikiyüzaltmışsekizmilyonaltıyüzellibeşbin.-TL	
	29.660.460.-USD*	Yirmidokuzmilyonaltıyüzaltmışbindörtüyükükmilyon.-USD	
Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.522.386.000.-TL	Birmilyarbeşyüzirmiikimilyonüçyüzseksenaltıbin.-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 yapılan 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 Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	41
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	43

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	Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Rıhtım Caddesi No:1 Beyoğlu/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi, 101 ada, 8 no.lu parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	623,50 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: Turizm+Hizmet+Ticaret	H _{maks} : 6 Kat (18,50)
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Turizm+Hizmet+Ticaret	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis ve İşyeri	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	3.964,55 m²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,00	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	20 yıl	
BİNA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	320.000.-TL/m²	
BİNA BİRİM KİRA DEĞERİ	1.275.-TL/m²/ay	

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	19.12.2025	
KUR BİLGİSİ (16.12.2025)	Alış: 1 USD = 42,6018	Satış: 1 USD = 42,7726
NATAMAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.203.240.000.-TL	28.131.093.-USD
NATAMAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.443.888.000.-TL	33.757.312.-USD
TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.268.655.000.-TL	29.660.460.-USD
TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.522.386.000.-TL	35.592.552.-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, 2025A1113 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, 101 ada, 8 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 rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine, niteliği yazılı gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Mahallesi, 101 ada, 8 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 getiriyi 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

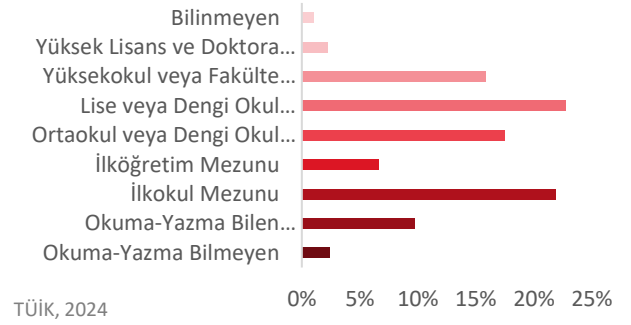
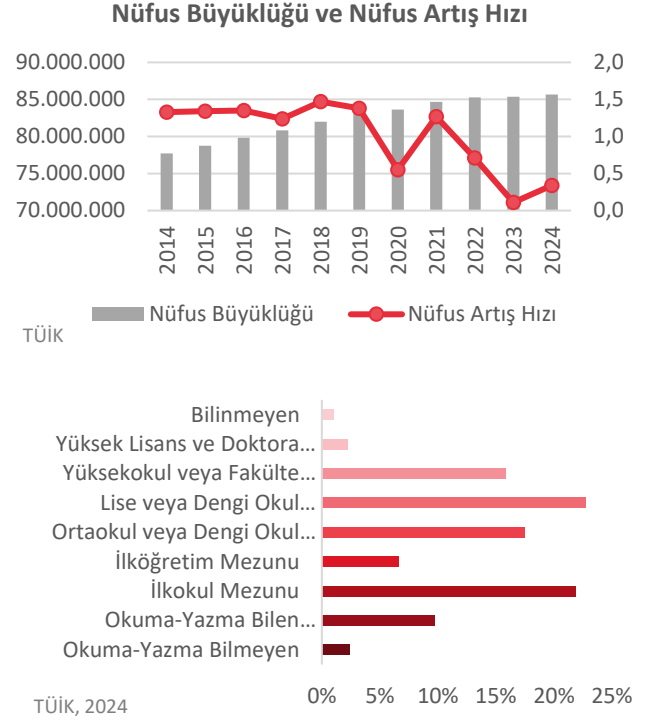
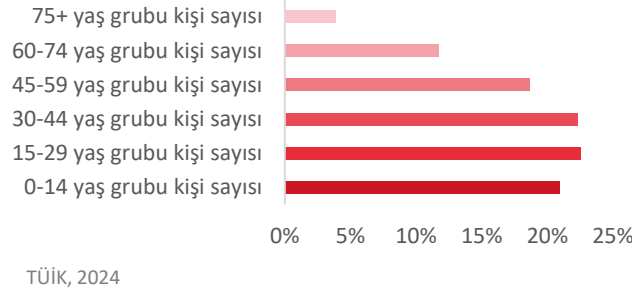
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

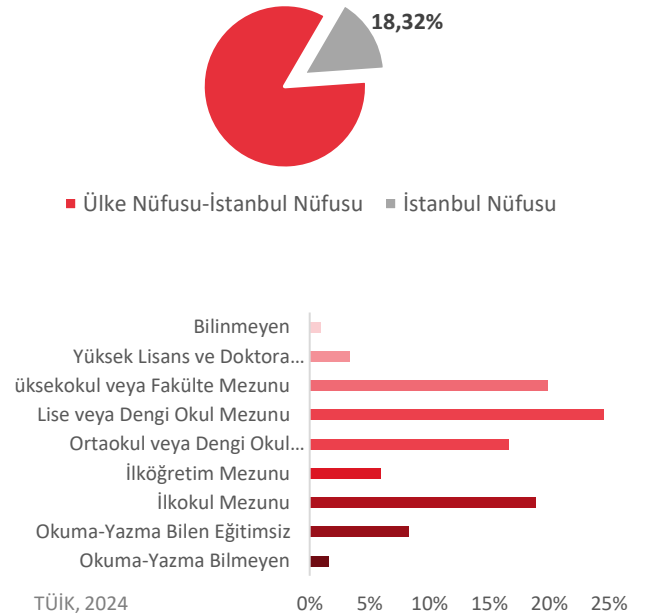
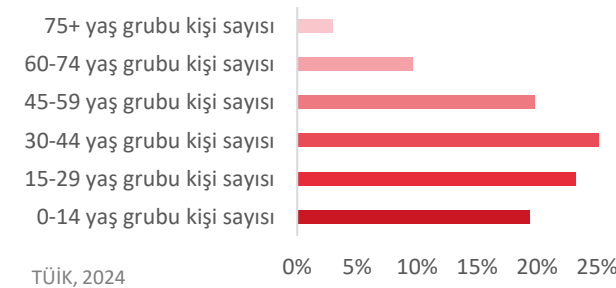
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,34 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’sini (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834 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.



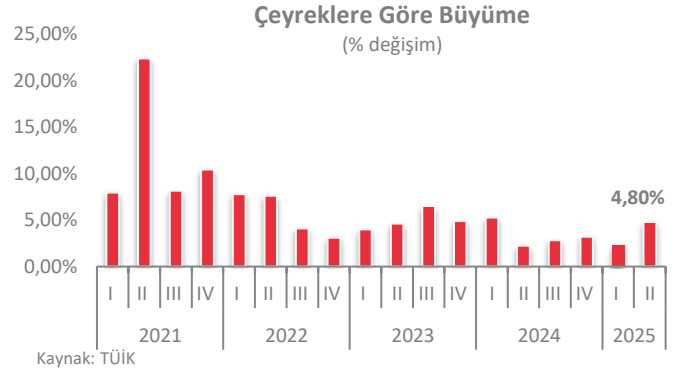
İstanbul

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.

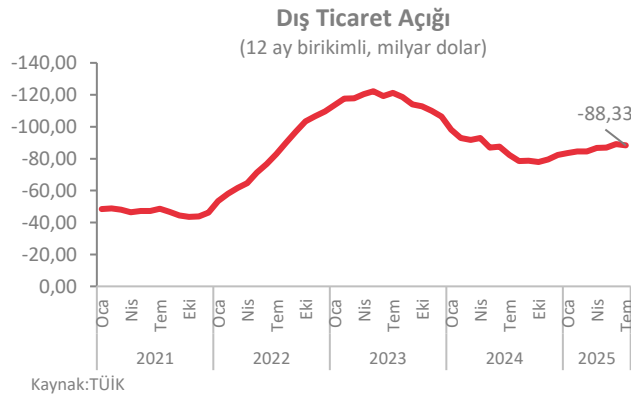
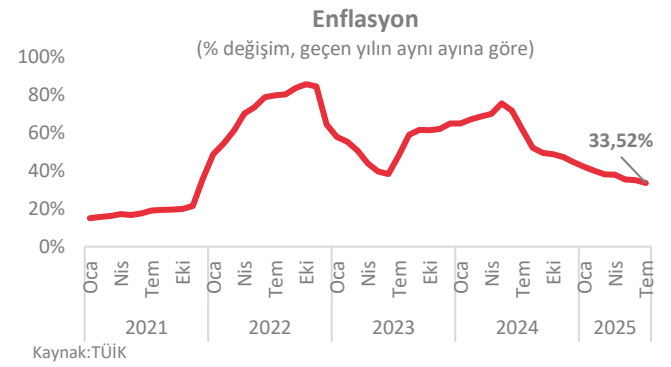


2.2 Ekonomik Veriler¹

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	Beyoğlu
Mahallesi	Kemankeş
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	101
Parsel No	8
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsası Olan Bina
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	623,50 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 12:04 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Korunması Gerekli Kültür Varlığıdır.18/12/1998 Tarih 3152 Sayı (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf)) (Bila tarih bila yevmiye no)
- Diğer (Konusu: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih:- Sayı:- (Şablon:Diğer) (22.04.2025 tarih 7065 yevmiye no)
- 2. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) (11.05.2011 tarih 4484 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- M:101 ada 2 parselde yapılacak binanın 2, 3, 4, 5, 6 ve yedinci katları lehine parselde bitişik bu parselde yapılmış bulunan binanın Kemankeş Caddesi tarafından giriş alan ve yukarı katlara çıkan merdiven, asansör ve tuvaletleri kapsayan umumi mahallerden, krokide sarı ile boyalı kısmının içinde kalan umumi mahallerin ve keza 101 ada 2 no.lu parselde yapılacak binanın kalorifer borusu geçirilmek için 101 ada 2 parsel lehine, 101 ada 8 no.lu parsel aleyhine irtifak hakkı.05/06/1972 tarih 3666 yev. (05.06.1972 tarih 3666 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin yer alan takyidat kayıtlarında, taşınmazın üzerinde korunması gerekli kültür varlığı ve sit alanı içerisinde kaldığına ilişkin beyanlar bulunmaktadır. "M:101 ada 2 parselde yapılacak binanın 2,3,4,5,6, ve yedinci katları lehine parselde bitişik bu parselde yapılmış bulunan binanın kemankeş caddesi tarafından giriş alan ve yukarı katlara çıkan merdiven, asansör ve tuvaletleri kapsayan umumi mahallerden, krokide sarı ile boyalı kısmının içinde kalan umumi mahallerin ve keza 101 ada 2 no.lu parselde yapılacak binanın kalorifer borusu geçirilmek için 101 ada 2 parsel lehine, 101 ada 8 no.lu parsel aleyhine

irtifak hakkı bulunmaktadır". Konu takyidatların taşınmazın devri üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi yoktur.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin yer alan takyidat kayıtlarında, taşınmazın üzerinde korunması gerekli kültür varlığı ve sit alanı içerisinde kaldığına ilişkin beyanlar bulunmaktadır."M:101 ada 2 parselde yapılacak binanın 2, 3, 4, 5, 6 ve yedinci katları lehine parselde bitişik bu parselde yapılmış bulunan binanın kemankes caddesi tarafından giriş alan ve yukarı katlara çıkan merdiven, asansör ve tuvaletleri kapsayan umumi mahallerden, krokide sarı ile boyalı kısmının içinde kalan umumi mahallerin ve keza 101 ada 2 no.lu parselde yapılacak binanın kalorifer borusu geçirilmek için 101 ada 2 parsel lehine, 101 ada 8 no.lu parsel aleyhine irtifak hakkı bulunmaktadır." Konu takyidatların gayrimenkulün değerine herhangi bir olumsuz etkisi yoktur.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-10-2025-12:04





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:	101/8
Taşınmaz Kimlik No:	21260582	AT Yüzölçümü(m2):	623.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KEMANKEŞ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/735	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSASI OLAN BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.18/12/1998 TARİH 3152 SAYI(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirlenmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))			
Beyan	Diğer (Konusu: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:6969314) İSTANBUL 2	Beyoğlu - 22-04-2025 11:34 -	

1 / 3

		NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810420246	7065	
Beyan	2.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		Beyoğlu - 11-05-2011 14:14 - 4484	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
528144889	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	623.50	623.50	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 08-07-2020 6678	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
İrtifak	M:101 ADA 2 PARSELDE YAPILACAK BINANIN 3,4,5,6,7 İNCİ KATLARI LEHİNE PARSELİ BİTİŞİK BU PARSELDE YAPILMIŞ BULUNAN BINANIN KEMANKEŞ CADDESİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	(SN:21212775) KEMANKEŞ M Mah.si 123 Pafta, 101 Ada, 2 Parsel,Yüzölçüm: 83.00000,Cilt:7, Sayfa: 7 Ana Sayfa	Beyoğlu - 05-06-1972 00:00 - 3666	

2 / 3

	TARAFINDAN GİRİŞ VE YUKARI KATLARA ÇIKAN MERDİVEN,ASANSÖR VE TUVALETLERİ KAPSAYAN UMUMİ MAHALLERDEN KROKİDE SARI İLE BOYALI KISMININ İÇİNDE KALAN UMUMİ MAHALLERİN VE KEZA 2 PARSELDE YAPILACAK BINANIN KALORİFER BORUSU GEÇİRİLMEK İÇİN 2 PARSEL LEHİNE BU PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI.05/06/1972 TARİH 3666 YEV.	ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	---	-----------------------	--	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) pwLKrAVHz2q kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

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 12:04 itibarıyla alınan TAKBİS kaydı incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirilme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

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, değerlendirilme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle bitişik nizam 5-6 katlı turizm+ticaret+hizmet kullanımında tarihi binalar bulunmaktadır.

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 12.11.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirilme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 21.12.2010

Lejandi: Turizm Hizmet ve Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

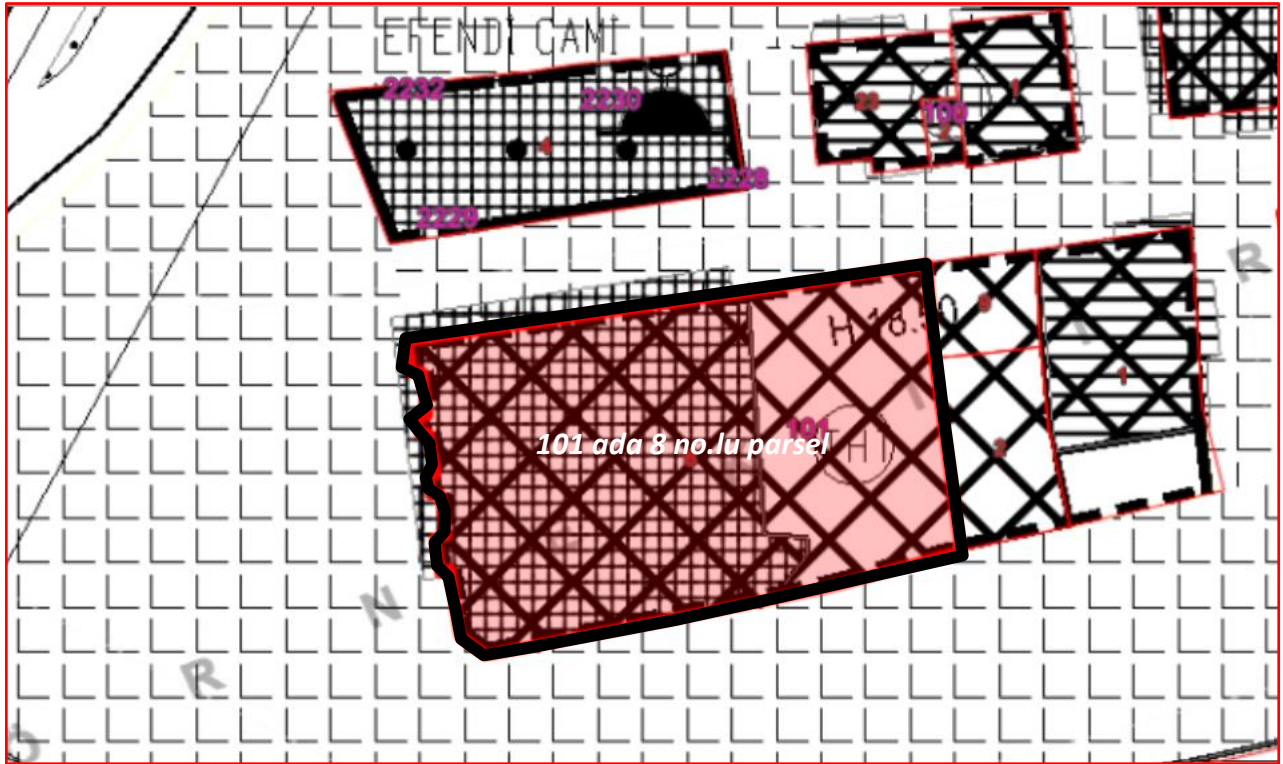
- H_{maks}: 6 Kat (18,50)
- İnşaat Nizamı: Bitişik Nizam

Plan Notları

- Tescilli kültür varlığı yapılar (anıt eser ve sivil mimarlık örneği) veya parsellerde, özgün korunması gerekli yapı formu korunacak olup eklenti, ek yapı, kat ilavesi ile ilgili talepler, Koruma Kurulu’nca değerlendirilerek alınacak karara göre uygulama yapılır.
- Tescilli yapıların yapı oturumları ve imar istikametleri Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği’nde belirtilen koordinat sistemine bağlı olarak hazırlanacak, rölöve ve vaziyet planındaki yapı oturumuna göre Belediyesince belirlenecektir.
- Planlama alanının tamamı 1. Derece Deprem Bölgesidir. Parsel ölçeğinde yapılacak Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarında gerekli görülen önlemler alınarak Deprem Yönetmeliği şartlarına göre uygulama yapılacaktır. Zemin Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları İstanbul İmar Yönetmeliği’nin ilgili maddelerinde belirlenen esaslara uygun hazırlanacaktır.
- Turizm-Hizmet-Ticaret Alanları; yerel, metropoliten, ulusal ve uluslararası ölçekte tarihi ve kültürel dokuya bağlı turizm-ticaret-pazarlama, hizmet alanlarıdır.
- Bu alanlarda perakende ticaret birimleri, mefruşat-tekstil ve konfeksiyon ürünlerikonfeksiyon satış birimleri, çok katlı mağazalar, konaklama alanları, turizme yönelik perakende ticaret alanları ve bu birimlere hizmet eden konaklama tesisleri, motel, butik otel, oteller, kongre merkezleri, tiyatro, sinema, iş hanları, yeme-içme faaliyetlerine dönük çayevi, geleneksel ve yöresel mutfak kültürünü yansıtan lokanta, kafeterya, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, müzik çeşitleri eğitimi-dinletisi yapılacak kültürel birimler, bölgenin karakterine uygun kültür öğelerinin korunması, yaşatılması, eğitimi, araştırılması gibi konularda çalışmalar yapacak dernek, vakıf, sivil toplum örgütleri, dershaneler, kurslar, cam boyama, porselen ve seramik sanatı, el yapımı oyuncak, nakış, kumaş boyama, sedef kakma, geleneksel müzik aletleri, altın ve gümüş takı-telkari ve ev eşyaları,

soğuk bakır el işçiliği, oltu taşı-lületaşı vb. her tür değerli doğal taş işleme, hat, ebru, tezhip, minyatür, kitap ciltleme ve onarımı, çerçeve, resim, heykel, ahşap el işçiliği, hediyelik eşya, halı, kilim, el örgüsü, hasır sepet ve kutu, bakırcılık, küçük çaplı matbaa ve baskı işleri, nargile-pipo imalatı vb. gibi kirletici olmayan geleneksel el sanatları üretimi ve perakende pazarlaması-onarımı-sergileme ve eğitim birimleri, antikacı ve mezat salonları ve nitelikli konut yer alabilir. Yerel özellik arz eden sokak ve bölgelerde, Envanter ile Kayıp Eser Envanterinin ve özgün işlevlerin korunması çerçevesinde yukarıda tanımlanan işlevlerin kullanımının kısıtlanmasında İlçe Belediyesi yetkilidir. Tarihi ticaret işlevini devam ettiren Balık Pazarı (Sahne Sokak-Dudu Odaları Sokak) cepheli parsellerde umuma açık istirahat, eğlence yeri, cafe, cafetarya, lokanta, çay ocağı içermeyen tarihi ticaret ve pazarlama işlevi korunacaktır

- Planlarda belirlenen turizm-hizmet-ticaret alanları içinde yer alan bölgelerde ilgili Koruma Kurulu kararı alınmak koşulu ile verilmiş yapılanma şartları değiştirilmeksizin ilgili Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşü ve önerileri alınmak şartı ile özel (eğitim-sağlık-kültür-asansör otopark vb.) donatı alanı yapabilir.



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 taşınmazın konumlu olduğu parsel, 21.12.2010 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmakta olup bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu parsel mevcut durumda “Turizm+Hizmet+Ticaret” lejandında kalmakta olup Hmaks: 6 Kat (18,50) yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Beyoğlu Belediyesi'nde 12.11.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	12.07.2020	2020/695	3.964,55	Restorasyon	Eski eser tescilli yapı ve ek bina için mimari restorasyon projesi düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	24.10.2022	2022-03-25	3.964,55	İsim Değişikliği	Belge 1 adet Ofis ve İşyeri için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	19.08.2020	2022-035	3.964,55	İsim Değişikliği	Belge 1 adet Ofis ve İşyeri için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	27.08.2020	2020-0241	3.964,55	Tadilat Ruhsatı	Belge 1 adet Ofis ve İşyeri için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	17.07.2018	2017-0524	3.964,55	Tadilat Ruhsatı	Belge 1 adet Ofis ve İşyeri için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanım İzni*	05.03.1974	468	3.964,55	Yeni Yapı	Belge 1 adet Ofis ve İşyeri için düzenlenmiştir.

* 05.03.1974 tarih ve 468 no.lu iskan belgesine arşiv dosyasında fiziki olarak yapılan incelemeler doğrultusunda ulaşılamamış olup Beyoğlu Belediyesi ruhsat biriminden detayları öğrenilmiştir.

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.

*Müşteri tarafından iletilen bilgi doğrultusunda denetim işlerinin mal sahibi tarafından yürütüldüğü bilgisi edinilmiştir.

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

Taşınmazın tadilat, isim değişikliği ruhsat belgeleri ile koruma kurulu onaylı restorasyon projeleri incelenmiştir. Değerleme konusu gayrimenkulün imar arşiv dosyasında 01.09.2020 tarihli imar ve şehircilik müdürlüğü yazısında 19.08.2020 tarih 2020/02-35 numaralı isim değişikliği yapı ruhsatı, 27.08.2020 tarih 2020/02-41 sayılı tadilat yapı ruhsatı tespit edilmiştir. 14.12.2020 tarihli imar ve şehircilik müdürlüğü yazısında taşınmazın 25.06.1983 tarih 15185 sayılı kurul kararıyla korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edildiği, 20.04.2011 tarih 4418 sayılı kurul kararıyla rölöve ve restitüsyonun uygun olduğu belirtilmiş ve koruma grubu I olarak belirlenmesine karar verilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda konu mülkün taşınmazın "taşıyıcı sistem yenilenmesi-restorasyon işi ve ek hizmet binası tadilat-onarım işi" kapsamında inşaatına başlanabilmesi için yasal prosedüre uyulduğu ve gerekli belgelerin mevcut olduğu tespit edilmiştir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

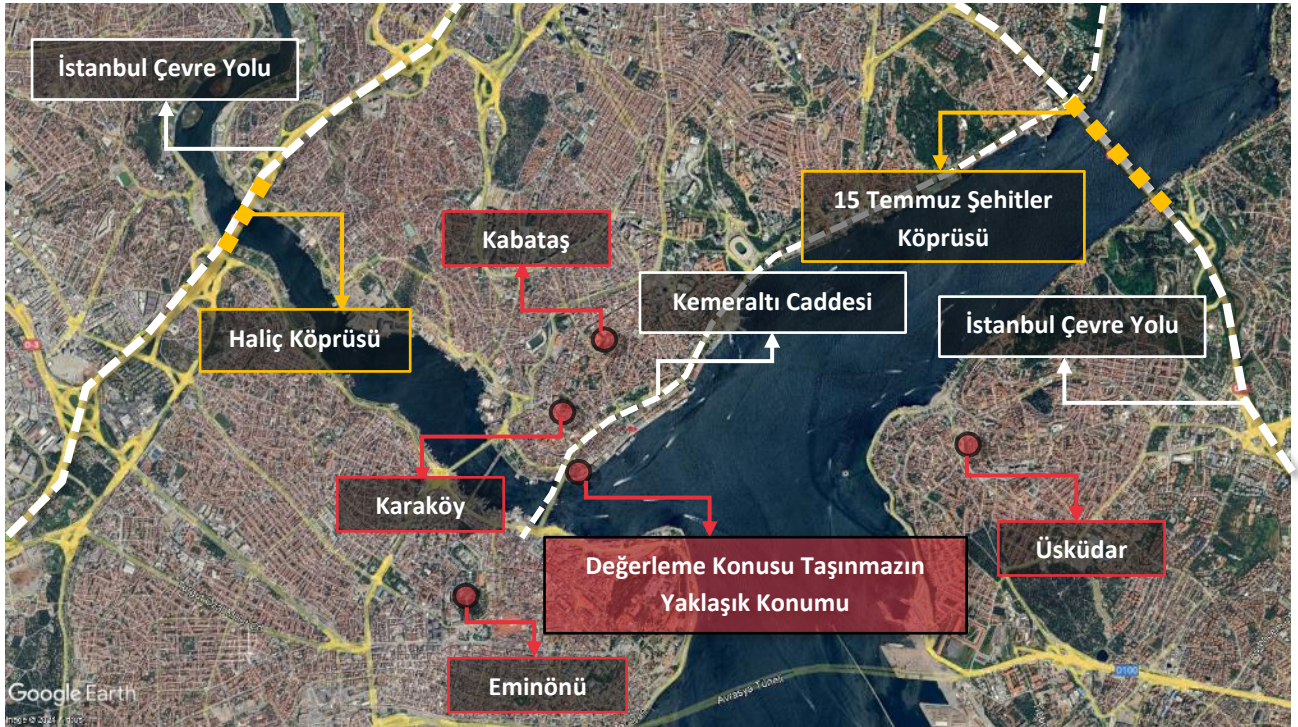
Gayrimenkulün açık adresi: Kemankeş Karamustafapaşa Mahallesi, Rıhtım Caddesi No:1 Beyoğlu/İstanbul

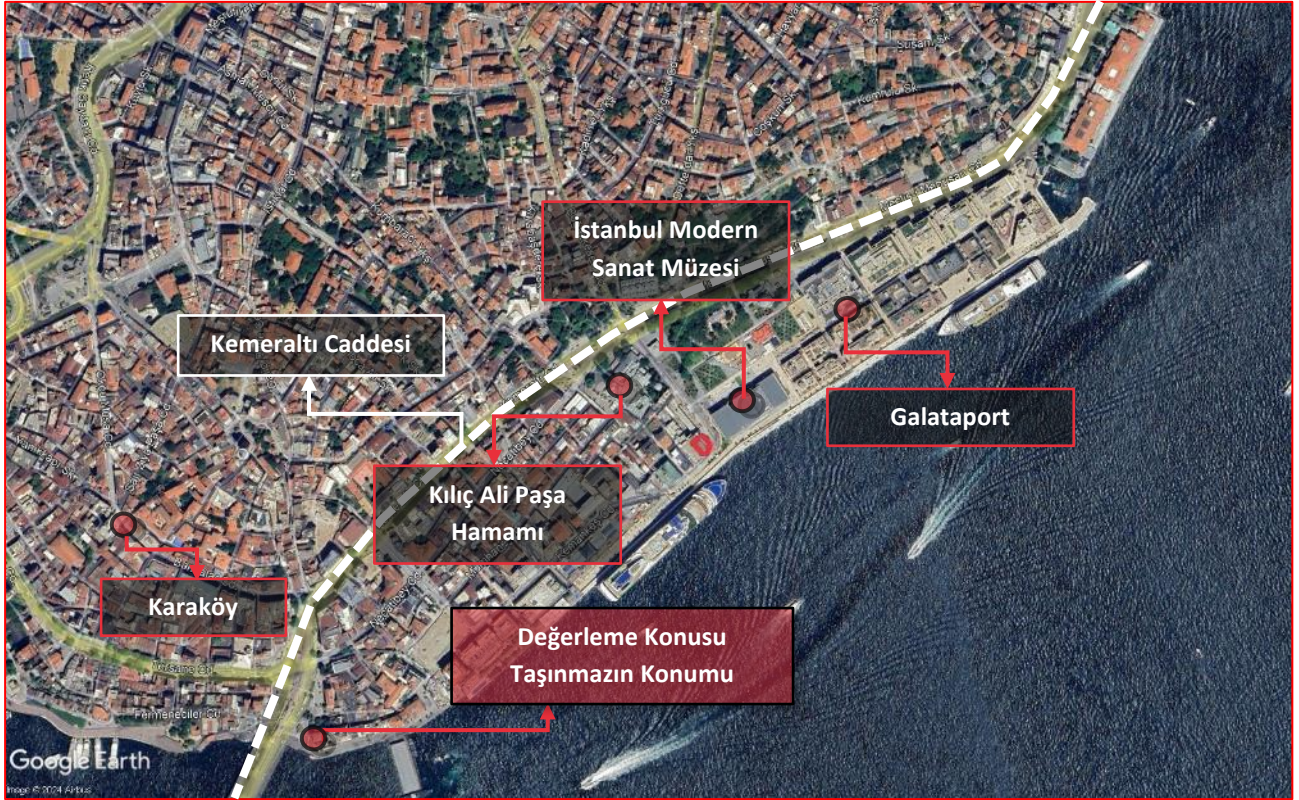
Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul'un tarihi kimliği açısından önemli lokasyonlarından biri olan Beyoğlu ilçesinde konumlanmaktadır. Beyoğlu ilçesi, İstanbul'un en eski yerleşim yerlerinden biri olup kimliğini tarihi dokusu oluşturmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul'un turizm ve ticaret sektörleri açısından en önemli merkezlerinden birinde yer almaktadır. Gayrimenkulün bulunduğu bölgede genellikle ticaret ve ofis amaçlı, bitişik nizam apartman ile işyeri vasıflı inşa edilmiş, eski ve yeni yapılaşmalar yer almaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde; Beyoğlu Belediyesi, Galata Kulesi, Galata Köprüsü, Taksim Meydanı, Galataport yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz denize 1. parsel olarak köşe parsel konumundadır.

Taşınmazın konumlu olduğu Karaköy bölgesinde özellikle son yıllarda nitelsiz yapılar dönüşüm sürecine girmiş ve bu yapılar yenilenmek suretiyle otel ve ticari kullanımlara dönüştürülmüştür. Bu dönüşüm süreci de bölgenin kimliğinin olumlu yönde değişimine katkı sağlamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın Kabataş ve Eminönü'ne de yakınlığı sebebiyle ulaşım alternatifleri oldukça çeşitlidir. Oldukça merkezi ve avantajlı bir bölgede yer alan taşınmaz, metro, tramvay, funiküler, otobüs, feribot vb. çeşitli toplu taşıma araçları güzergahlarına oldukça yakın konumlanmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır. Söz konusu taşınmaz Tophane Tramvay Durağı'na yaklaşık 200 m, Karaköy Vapur İskelesi'ne yaklaşık 600 m ve Taksim Meydanı'na yaklaşık 1,25 km mesafededir. Bölgede yer alan yapılar genelde ticaret ve turizm amaçlı olarak kullanılmakta olup Galataport ve İstanbul Modern Sanat Müzesi bölgenin bu yapısını destekleyici niteliktedir.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Galataport	600 m
Taksim Meydanı	1,25 km
Beşiktaş Meydanı	3,80 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	8,50 km
İstanbul Havalimanı	44,00 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 Beyoğlu İlçesi Kemankeş Mahallesi 101 ada 8 parsel numarası ile kayıtlı 623,50 m² yüz ölçümlü "Arsası Olan Bina" vasıflı gayrimenkuldür.

Taşınmazın imar arşiv dosyasında incelenen onaylı restorasyon projesine göre parsel üzerinde eski eser tescilli yapı ve ilave yapı olmak üzere 2 adet bina bulunmaktadır.

Konu binalardan eski eser tescilli yapı onaylı projesine göre bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı katı ile toplam 6 kattan oluşmaktadır. Projeye göre taşınmaz banka şubesi niteliğinde olup iç hacimler mutfak ve wc hacimleri haricinde isimlendirilmemiştir. Taşınmazın projesine göre; bodrum katı yaklaşık brüt 442 m², zemin katı yaklaşık brüt 415 m², 1. Katı yaklaşık brüt 328 m², 2., 3., 4., ve çatı katları ise 310'er m² olmak üzere bina toplam yaklaşık 2.440 m² alana sahiptir. 1. normal katında galeri boşluğu, 2. normal katında ise yaklaşık 92 m² teras alanı bulunmaktadır.

Taşınmazın restorasyon çalışmaları devam etmekte olup betonarme karkas sistemi ve duvarları tamam durumda, kalan imalatlar ise natamam durumdadır.

Ek bina projesine göre; bodrum, zemin, 6 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın bütün katları rezerv alanı olarak isimlendirilmiş olup bodrum katı yaklaşık brüt 188 m², zemin katı yaklaşık brüt 206 m², 1. katı yaklaşık brüt 213 m², 2., 3., 4., 5. ve 6. katları ise yaklaşık 185'er m² olmak üzere toplam yaklaşık 1.526 m² alana sahiptir. 3. kat ara kat olarak isimlendirilmiştir.

Taşınmazın restorasyon çalışmaları devam etmekte olup kolon, giriş ve döşeme imatları tamamlanmış ve iç mekan bölümlendirmeleri yapılmış durumdadır.

Onaylı mimari restorasyon projesine göre eski eser yapıda bodrum katta kasa daireleri, şef odası, kasa dairesi müşteri kabinleri, depolar, zemin katta bina girişi, güvenlik bölümü ve banka şubesi kullanım hacmi, 1. normal katta toplantı odası, bireysel bankacılık bölümleri, banka müdürü bölümü ve wc, 2. normal katta toplantı odası, dinlenme odası, yazı odası, lounge, sekreteryaya, kitchenette ve wc bölümü, 3. normal katta sergi salonu, 4. normal katta sergi salonu, çatı katında vestiyer, salon, cafe break alanı, servis alanı ve wc hacimleri bulunmaktadır.

Ek yapı bodrum katta teknik alanlar, mekanik alanlar ve jeneratör bölümü, zemin katta danışma bölümü, vezneler ve giriş holü, 1. normal katta bireysel bankacılık bölümü, müşteri bekleme bölümü ve wc, 2. normal katta ofis katı, müşteri bekleme bölümü ve wc, 3. normal katta ofis katı, müşteri bekleme bölümü, 4. normal katta arşiv bölümü, müşteri bekleme bölümü, müdür makam odası ve wc bölümü, 5. normal katta ofis katı, müşteri bekleme alanı, 6. normal katı ofis katı, müşteri bekleme alanı hacimlerinden oluşmaktadır.

Mevcut durumda taşınmazın restorasyonu devam etmekte olup müşteriden alınan bilgi ve yerinde yapılan gözlemlere göre tamamlanma oranı %70 seviyesindedir.

Konu binanın zemin ve tüm normal katlarında panoramik şekilde deniz manzarası bulunmaktadır.

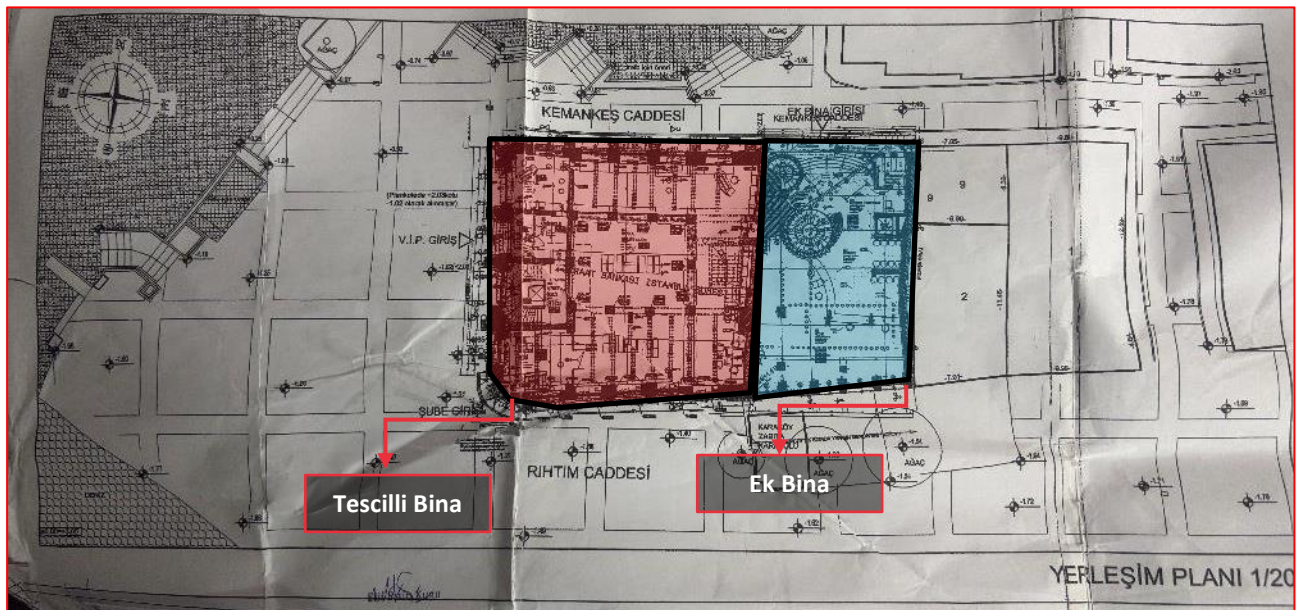
Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari restorasyon projesine ve mevcut durumuna göre kat bazında alansal bilgileri aşağıdaki tabloda paylaşılmıştır.

KAT BAZINDA FONKSİYONEL DAĞILIMI (YASAL VE MEVCUT DURUM) (TESCİLLİ YAPI)		
Katlar	Kullanım	Alan (m ²)
1. Bodrum Kat	Banka	442,86
Zemin Kat	Banka	412,58
1. Normal Kat	Banka	332,00
2. Normal Kat	Banka	315,83
3. Normal Kat	Banka	309,61
4. Normal Kat	Banka	311,10
Çatı Kat	Banka	313,67
TOPLAM		2.437,65

KAT BAZINDA FONKSİYONEL DAĞILIMI (YASAL VE MEVCUT DURUM) (EK YAPI)		
Katlar	Kullanım	Alan (m ²)
1. Bodrum Kat	Banka	188,90
Zemin Kat	Banka	206,00
1. Normal Kat	Banka	213,00
2. Normal Kat	Banka	182,00
3. Normal Kat	Banka	182,00
4. Normal Kat	Banka	182,00
5. Normal Kat	Banka	186,00
6. Normal Kat	Banka	187,00
TOPLAM		1.526,90

Söz konusu bina toplamda 3.964,55 m² kapalı alana sahiptir.

Vaziyet Planı



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Tescilli Yapı için;

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 adet bodrum kat + zemin kat + 4 adet normal kat + çatı kat (Yasal ve mevcut duruma göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	2.437,65 m ²
Yaşı	51 (Yapı kullanım izin belgesine göre)
Dış Cephe	Betonarme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Mevcut
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark

Ek Yapı için;

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 adet bodrum kat + zemin kat + 6 adet normal kat (Yasal ve mevcut duruma göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.526,90 m ²
Yaşı	51 (Yapı kullanım izin belgesine göre)
Dış Cephe	Betonarme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Mevcut
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark

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

Değerleme konusu taşınmaz restorasyon aşamasında olduğundan iç mekan inşaat ve teknik özellikleri değerlendirilememiştir.

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

Taşınmaz restorasyon aşamasında olup mevcut hali ile projesine aykırı bir durum tespit edilmemiştir.

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

Taşınmaz Restorasyon aşamasında olup, 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

- Taşınmazın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmaza çeşitli ulaşım araçlarıyla kolay erişim sağlanabilmektedir.
- Taşınmaz konumu itibarıyla Beşiktaş-Beyoğlu-Eminönü gibi önemli merkezi bölgelerin ortasında konumlu olup oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz korunması gereken kültür varlığıdır.
- Değerleme konusu taşınmaz bilinirliği oldukça yüksek olan Karaköy Rıhtım Caddesi'nde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul'un tarihi ve turistik bölgelerine ve Tarihi Yarımada'ya yakın konumludur.
- Değerleme konusu taşınmaza ulaşım alternatifleri oldukça çeşitlidir.
- Değerleme konusu taşınmazın tüm katlarından boğaz manzarası avantajına sahip olduğu görülmüştür.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz kısmen natamam halde olup restorasyonu devam etmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazın bulunduğu bölgedeki tarihi binaların son yıllarda restorasyon projeleri ile yenilenmekte olması, bölgenin prestijine olumlu etki etmektedir.
- Konu gayrimenkulün konumlandığı Galata bölgesi, İstanbul'un en eski yerleşim alanlarından biri olup prestijini koruyacak bir bölgedir.
- Konu parselin yakın çevresinde turizm fonksiyonlu gelişim devam etmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Galataport gibi önemli bir proje olup söz konusu projenin faaliyete geçmesi ile birlikte bölgenin turizm potansiyeli artmıştır.

✖ TEHDİTLER

- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde 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 değerleme 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme 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. “Maliyet Yaklaşımı” ile değerleme 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		Acarkent Remax 0 (532) 522 32 57	Coldwell Banker Real 0 (216) 326 13 13	Maxera Gayrimenkul 0 (533) 216 76 78	Big Real King 0 (212) 231 17 84	Monid Real Estate 0 (530) 662 79 62
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
	Satış Fiyatı (TL)	298.000.000	400.000.000	44.900.000	130.000.000	600.000.000
	Alanı (m²)	1.475	1.290	165	650	2.200
	Birim Fiyatı (TL/m²)	202.034	310.078	272.121	200.000	272.727
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-5%	-6%	-12%	-7%	-9%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Çok Daha Niteliksiz	Çok Daha Niteliksiz	Çok Daha Niteliksiz	Çok Daha Niteliksiz	Çok Daha Niteliksiz
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler		20%	15%	15%	15%	15%
	Konum	Daha Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı
		15%	-5%	10%	10%	10%
	Kullanım Alanı	Küçük	Küçük	Çok Daha Küçük	Çok Daha Küçük	Küçük
		-10%	-10%	-20%	-20%	-10%
	Bina Yaşı	70	37	60	165	40
		13%	-10%	6%	40%	-8%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı
		10%	10%	10%	10%	10%
	Konfor Koşulları	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı
		10%	10%	10%	10%	10%
Düzeltilmiş Değer		320.207	319.104	320.275	320.850	320.514

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 319.000.-321.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Bina Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU									
İrtibat Bilgisi		Şule Budak Çakır 0 (532) 362 80 12		Sahibinden		Coldwell Banker Baras 0 (549) 724 81 40		Sahibinden 0 (551) 620 11 10	
Karşılaştırılan Etmenler		1		2		3		4	
Kira Fiyatı (TL/ay)		350.000		400.000		900.000		550.000	
Alanı (m²)		500		550		884		500	
Birim Fiyatı (TL/m²/ay)		700		727		1.018		1.100	
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Kiralama Durumu	Kiralık		Kiralık		Kiralık		Kiralık	
	Piyasa Düzeltmesi	0%		0%		0%		0%	
	Pazarlık Payı	-3%		-3%		-9%		-12%	
	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	Oldukça Nitelsiz		Çok Nitelsiz		Nitelsiz		Nitelsiz	
		30%		25%		10%		10%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Çok Daha Dezavantajlı		Çok Daha Dezavantajlı		Çok Daha Dezavantajlı		Benzer	
		20%		20%		20%		0%	
	Kullanım Alanı	Küçük		Küçük		Küçük		Küçük	
		-10%		-10%		-10%		-10%	
	Bina Yaşı	50		50		45		70	
		-1%		-1%		-10%		10%	
	Bulunduğu Kat/Manzara	Daha Dezavantajlı		Daha Dezavantajlı		Dezavantajlı		Dezavantajlı	
		15%		15%		10%		10%	
	Konfor Koşulları	Çok Daha Dezavantajlı		Çok Daha Dezavantajlı		Daha Dezavantajlı		Dezavantajlı	
		20%		20%		15%		10%	
Düzeltilmiş Değer		1.274		1.272		1.274		1.278	

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 1.270.-1.280.-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			
Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
Bina	3.964,55	320.000	1.268.656.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)			1.268.655.000

TAŞINMAZIN NATAMAM PAZAR DEĞERİ (TL) *	
Tamamlanması Durumundaki Değeri (TL)	1.268.655.000
Kalan İnşaat Maliyeti (TL)	65.415.000
TAŞINMAZIN DEĞERİ (TL)	1.203.240.000

**Restorasyon kapsamında bir işlem olup müşteri tarafından iletilen belgeler ve sahada yaptığımız incelemeler neticesinde tamamlanma durumunun %70 mertebesinde olduğu öğrenilmiştir. Hesaplamalarımızda güncel tamamlanma oranı dikkate alınmıştır. Buna göre natamam değeri hesaplanırken tamamlanması durumundaki değerden kalan inşaat maliyeti düşülmüştür.*

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Taşınmazın mevcut inşaat eksiklikleri dikkate alınarak natamam durum değeri hesaplamasında, toplam tamamlanması durumundaki değeri üzerinden, Yapı değeri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının yayınladığı tebliğ kapsamında taşınmazın tarihi eser tescilli olması dikkate alınarak 5D yapı grubu içerisinde değerlendirilmiş ancak sene içerisindeki maliyet artışları dikkate alınmıştır. Taşınmazın esaslı tadilat gereksinimi olması nedeniyle mevcut yapının maliyet değerinde etkisi olmadığına kanaat edilmiştir.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN RESTORASYON MALİYETİ*							
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Tamamlanma Oranı (%)	Toplam Restorasyon Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı (%)	Tamamlanma Oranına Göre Restorasyon Maliyeti (TL)	Kalan İnşaat Maliyeti (TL)
Bina	3.964,55	55.000	100%	218.050.250	70%	152.635.175	65.415.075
TOPLAM MALİYETİ				218.050.250		152.635.175	65.415.075
TOPLAM YAKLAŞIK MALİYETİ				218.050.000		152.635.000	65.415.000

** Söz konusu maliyet belirlenirken yüklenici karı dikkate alınmıştır.*

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

- Kemankuş Mahallesi’nde yer alan 1.475 m² alanlı bina, 285.000.000 TL fiyat ile satılabilir olup mülkün 1.200.000.-TL/ay kira getirisi olacağı bilgisi edinilmiştir. Pazarlık payları dahil edilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 1.200.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 285.000.000 \text{ TL} = 0,050$$

- Bereketzade Mahallesi’nde yer alan 884 m² alanlı bina, 200.000.000 TL fiyat ile satılabilir olup mülkün aylık 850.000.-TL/ay bedelle kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir. Pazarlık payları dahil edilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 850.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 200.000.000 \text{ TL} = 0,51$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 1.270-1.280 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,00 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ *					
Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
Bina	3.964,55	1.275	5.054.801,25	5,00%	1.213.152.300
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)					1.213.152.000

** Taşınmazın tamamlanması durumundaki değerini ifade etmekte olup binanın natamam haline gelir yöntemi ile değer takdiri yapılmamıştır.*

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 getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak “**Turizm Hizmet ve 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 İnşaat Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 21.12.2010 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı” kapsamında “Turizm + Hizmet + Ticaret” lejantına sahiptir. Parsel üzerindeki yapı imar koşulları ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

- **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 “**Arsası Olan Bina**” olup taşınmaz üzerinde restorasyon amacıyla ruhsatları alınmış “**Proje**” geliştirilmektedir. Konu taşınmazların 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 “**Proje**” 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 tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin yer alan takyidat kayıtlarında, taşınmazın üzerinde korunması gerekli kültür varlığı ve sit alanı içerisinde kaldığına ilişkin beyanlar bulunmaktadır. "M:101 ada 2 parselde yapılacak binanın 2, 3, 4, 5, 6 ve yedinci katları lehine parselde bitişik bu parselde yapılmış bulunan binanın kemankeş caddesi tarafından giriş alan ve yukarı katlara çıkan merdiven, asansör ve tuvaletleri kapsayan umumi mahallerden, krokide sarı ile boyalı kısmının içinde kalan umumi mahallerin ve keza 101 ada 2 no.lu parselde yapılacak binanın kalorifer borusu geçirilmek için 101 ada 2 parsel lehine, 101 ada 8 no.lu parsel aleyhine irtifak hakkı bulunmaktadır." Konu takyidatların taşınmazın değerine ve satışına herhangi bir etkisi 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 bulunmakta 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 "Arsası Olan 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 değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Yaklaşım	TL	USD
Pazar Yaklaşımı	1.268.655.000	29.660.460
Gelir Yaklaşımı	1.213.152.000	28.362.830

Natamam Bina Değeri:

Yaklaşım	TL	USD
Pazar Yaklaşımı	1.203.240.000	28.131.093

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

Maliyet yaklaşımında bina restorasyon maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

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	
Natamam Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.203.240.000.-TL	Birmilyarikiyüzüçmilyonikiyüzkırkbin.-TL
	28.131.093.-USD*	Yirmisekizmilyonyüzotuzbirbindoksanüç.-USD
Natamam Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.443.888.000.-TL	Birmilyardörtüyüküçmilyonsekiyüzseksenekizbin.-TL
Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.268.655.000.-TL	Birmilyarikiyüzaltmışsekizmilyonaltıyüzellibeşbin.-TL
	29.660.460.-USD*	Yirmidokuzmilyonaltıyüzaltmışbindörtüyüküç.-USD
Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.522.386.000.-TL	Birmilyarbeşyüzirmiikimilyonüçyüzseksenaltıbin.-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