

## Gayrimenkul Değerleme Raporu

**1 Adet Bina**

**Kargir Eski Tahirhan**

**Kemankeş Mahallesi**

**77 Ada / 57 Parsel**

**Kemankeş Karamustafa**

**Mahallesi**

**Beyoğlu / İstanbul**



Rapor Tarihi;

30.06.2025

Rapor No;

2025\_755

Sunulan;

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



## GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Ana Taşınmaz Görünümü



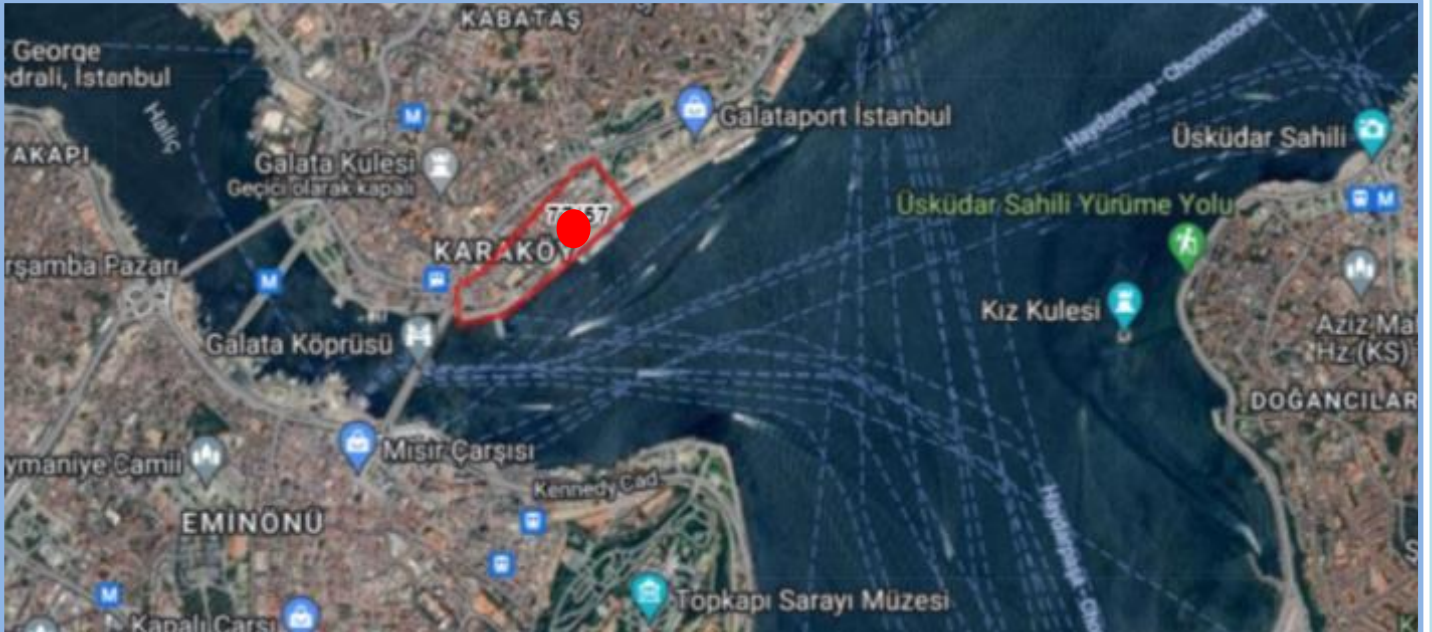
Ana Taşınmaz Görünümü



Zemin Kat Görünüm



Ana Taşınmaz Çatı Katı Manzarası



Konu Ana Gayrimenkulün Hava Fotoğrafına Göre Konumu



## Yönetici Özeti

### Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Raporu Talep Eden	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	26.06.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2025 / 2025_755
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Hisseli mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerlendirme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün 30.06.2025 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

### Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul Kullanımı	Ticari amaçlı kullanılmak için tasarlanmış olup, mevutta atıl durumdadır.
Gayrimenkulün Açık Adresi	Kemankeş Karamustafa Mah. Kemankeş Cad. No:61 Tahir Han Beyoğlu / İstanbul
Tapu Kayıtları	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş mahallesi, 77 ada 57 parsel numaralı 606,62 m <sup>2</sup> yüz ölçüme sahip, "Kargir Eski Tahirhan" vasıflı taşınmaz.
İmar Durumu	Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 21.12.2010 – 11.06.2012 tarihinde tasdik edilen, 1/1000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında Bitişik Nizam Turizm + Hizmet + Ticaret (THT) alanında imar kalmaktadır. Koruma bölge kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır. Yapı 29.01.2006 tarih ve 672 sayılı kurul kararıyla tescilli eski eser ve koruma grubu II.A.2 olarak belirlenmiştir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	"Ticaret (Turizm) Alanı" kullanımındadır.

### Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli)

1 Adet Bina		(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	Tam Hisse Değeri	593.869.000	712.642.800	TL
Pazar Değeri	53/72 Hisse Değeri, TSKB GYO A.Ş.	437.153.000	524.583.600	TL

\* %20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

### Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları;

- o Raporunda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanı'nın bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
  - o Raporunda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
  - o Değerleme Uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
  - o Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
  - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
  - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
  - o Değerleme Uzmanı'nın, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
  - o Değerleme Uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
  - o Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
  - o Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
  - o Değerleme Uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkulün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesi'nin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
  - o Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
  - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
  - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI  
Lisans No: 401232

Fatih TOSUN  
Lisans No:400812





<b>1.</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....</b>	<b>6</b>
1.1	Rapor Tarihi ve Numarası .....	6
1.2	Müşteriyi Tanıyan Bilgiler ve Adresi.....	6
1.3	Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi .....	6
1.4	İşin Kapsamı.....	6
1.5	Raporun, Tebliğin 1. Maddesi'nin 2. Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	6
1.6	Rapor Türü .....	6
1.7	Raporu Hazırlayanlar .....	6
1.8	Değerleme Tarihi .....	6
1.9	Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası .....	7
1.10	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	7
1.11	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
<b>2.</b>	<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ .....</b>	<b>8</b>
2.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....	8
2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgi .....	9
2.2.1	Tapu Kayıtları.....	9
2.2.1.1	Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri .....	9
2.2.1.2	Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	10
2.2.2	Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi .....	10
2.2.3	Kadastro İncelemesi.....	10
2.3	Gayrimenkulün İmar Bilgileri.....	10
2.3.1	İmar Durumu .....	10
2.3.2	Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler .....	11
2.3.3	Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi .....	11
2.3.4	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	11
2.3.5	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar .....	12
2.3.6	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler .....	12
2.3.7	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
2.3.8	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	12
2.3.9	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Oluşuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	12
2.3.10	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	12
<b>3.</b>	<b>GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>13</b>
3.1	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri... ..	13
3.1.1	Ekonomik Koşullar .....	13
3.1.2	Gayrimenkul Piyasası.....	14
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	15
3.2.1	İstanbul İli.....	15
3.2.2	Beyoğlu İlçesi.....	15
3.2.3	Kemankeş Karamustafa Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi .....	16
3.2.4	Yakın Çevre Fotoğrafları .....	16
3.2.5	Ulaşım .....	16
3.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	16
3.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	16
3.4.1	Arsa Özellikleri.....	16
3.4.2	Bina Özellikleri.....	16
3.4.3	Bağımsız bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları.....	17
3.4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....	19
3.4.5	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....	19
<b>4.</b>	<b>DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR .....</b>	<b>20</b>
4.1	Değer Tanımları .....	20
4.2	Değerleme Yöntemleri .....	20
<b>5.</b>	<b>DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....</b>	<b>22</b>
5.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler .....	22
5.2	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	22
5.3	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler .....	23
5.4	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar .....	23
<b>6.</b>	<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....</b>	<b>26</b>
6.1	Pazar Yaklaşımı .....	26
6.1.1	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler .....	26
6.1.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi .....	26
6.1.3	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı .....	26
6.1.4	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler .....	26
6.1.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar .....	26
6.1.6	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....	27
6.2	Maliyet Yaklaşımı .....	27
6.2.1	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler .....	27
6.2.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni .....	27
6.2.3	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç .....	27
6.2.4	Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar .....	27
6.2.5	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....	28
6.3	Gelir Yaklaşımı .....	28
6.3.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri .....	28
6.3.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni .....	28
6.3.3	Nakit Giriş ve Çıkarışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar .....	28



6.3.4	İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler .....	28
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....	28
6.3.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler) .....	28
6.3.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .....	28
6.3.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri .....	28
6.3.9	Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar .....	28
6.3.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....	28
6.3.11	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	29
<b>7.</b>	<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ .....</b>	<b>30</b>
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması .....	30
7.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	30
7.3	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarıfta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	30
7.4	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 .....	30
<b>8.</b>	<b>GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME .....</b>	<b>31</b>
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığın Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	31
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	31
8.1.2	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 .....	31
8.1.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	31
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	32
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	32
<b>9.</b>	<b>DIĞER .....</b>	<b>33</b>
9.1	KDV Konusu .....	33
<b>10.</b>	<b>SONUÇ .....</b>	<b>34</b>
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	34
10.2	Nihai Değer Takdiri .....	34



## 1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2025 tarihinde, 2025\_755 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "Ömer Avni Mahallesi, Karun Çıkmazı, No:2 Fındıklı Beyoğlu/İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

### 1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. Aşuroğlu Sit. A Blok No: 29 Daire: 4 Altunizade - Üsküdar / İstanbul" adresinde kurulmuştur. Ticaret Sicil Gazetesi'nde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 1740 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

### 1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden konu gayrimenkulün mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun, Tebliğin 1. Maddesi'nin 2. Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesi'nin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.6 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş mahallesi, 77 ada 57 parsel numaralı 606,62 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip, "Kargir Eski Tahirhan" vasıflı ana gayrimenkulün 30.06.2025 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans No: 401232) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans No: 400812) tarafından hazırlanmıştır.

### 1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 19.06.2025 ila 30.06.2025 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.



## 1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkma Sokak No:2 Fındıklı Beyoğlu/İSTANBUL" adresinde faaliyet gösteren "TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.05.2025 tarih 22 sayılı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

	Rapor - 1		Rapor - 2		Rapor - 3	
Rapor Amacı	Pazar Değeri Tespiti		Pazar Değeri Tespiti		-	
Rapor Tarihi	28.06.2024		31.12.2024		-	
Rapor Numarası	2024_ÖZ_901		2024_ÖZ_2184		-	
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Onur ÇAKMAKLI Fatih TOSUN		Mehmet Onur ÇAKMAKLI Fatih TOSUN		-	
Toplam Değer (KDV hariç)	(Tam Hisse)	440.000.000	(Tam Hisse)	520.955.000	-	-
Toplam Değer (%20 KDV Dahil)	(Tam Hisse)	528.000.000	(Tam Hisse)	625.146.000	-	-
Toplam Değer (KDV hariç)	(53/72 Hissesi*)	323.890.000	(53/72 Hissesi*)	383.480.000	-	-
Toplam Değer (%20 KDV Dahil)	(53/72 Hissesi*)	388.680.000	(53/72 Hissesi*)	460.176.000	-	-

\*TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 53/72 Hissesi

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından hazırlanan değerlendirme raporu bilgileri yukarıda sunulmuştur.

## 1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkulün "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



## 2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

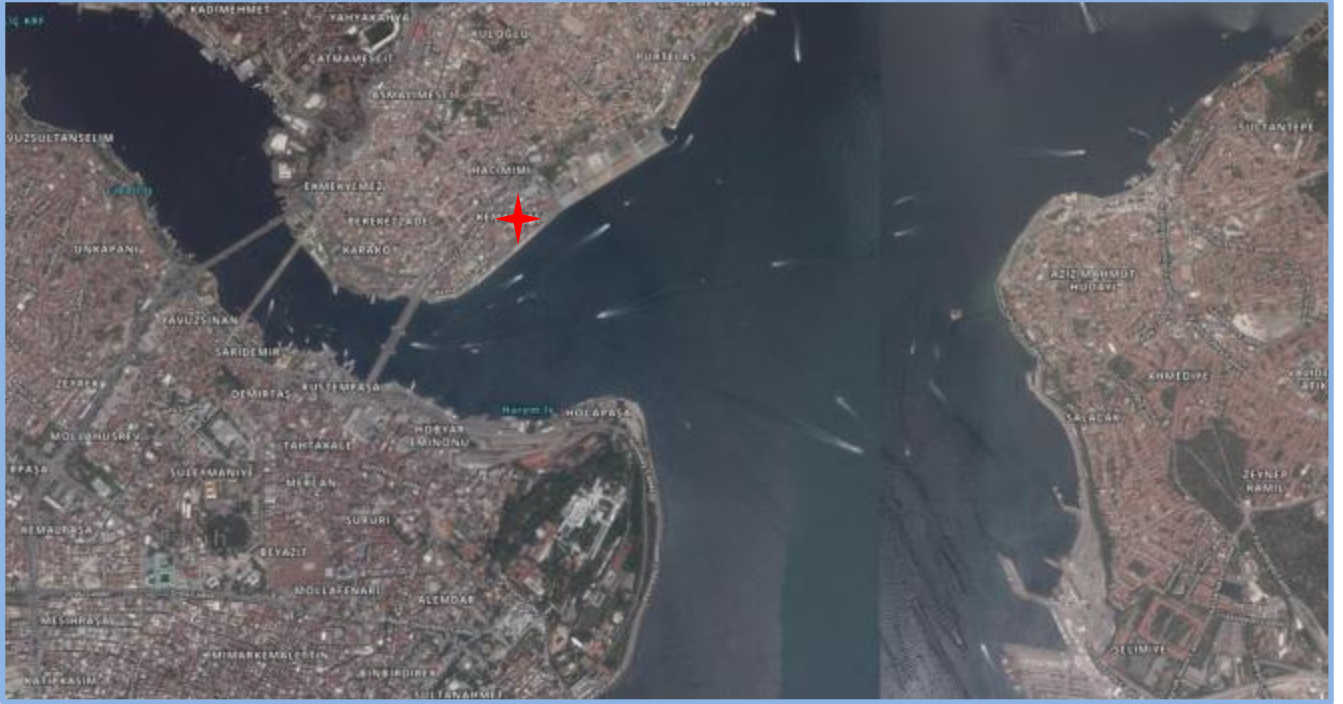
### 2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkul İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Karamustafa mahallesi sınırları içerisinde konumlandır. Gayrimenkul Kemankeş Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Gayrimenkulün açık adresi: Kemankeş Karamustafa Mah. Kemankeş Cad. No: 61 Beyoğlu/ İstanbul.

Gayrimenkulün Tanımı: Değerleme konusu gayrimenkul 606,62 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde, tapu kaydında "Kargir Eski Tahirhan" vasıflı ana gayrimenkuldür.

#### Gayrimenkulün Konumu







İl	İstanbul
İlçe	Beyoğlu
Mahalle/Köy	Kemankeş
Mahalle No	26739
Ada	77
Parsel	57
Tapu Alanı	606,62
Nitelik	Kargir Eski Tahrirhan
Mevki	Kemankeş Murakip
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz

## 2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgi

### 2.2.1 Tapu Kayıtları

#### Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüz Ölçüm	Ana Taşınmaz Nitelik	Malik	Hisse	Cilt	Sayfa
İstanbul	Beyoğlu	Kemankeş	77	57	606,62 m <sup>2</sup>	Kargir Eski Tahrirhan	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Ömer Faruk Çelik TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/144 37/144 53/72	8	701

Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye (TSKB GYO hissesi için): Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği A.Ş. - 17/02/2014 - 1678

#### 2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

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

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. 03.06.2025 tarihli belgeler ekte, özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih /Yevmiye
<b>Şerhler Hanesi</b>	
- İstanbul (Sulh Hukuk Mahkemesi) SATIŞ MEMURLUĞU nin 09/12/2022 tarih 2022/284 Ort.Gid.Satış sayılı İcra Dairesinin Yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir.	Tüm hisseler üzerinde 12/12/2022 - 22113
<b>Beyanlar Hanesi</b>	
- Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.	Tüm hisseler üzerinde 22/04/2025 - 7065
- Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.	Tüm hisseler üzerinde 28/12/2010 - 10689
- Taşınmaz Korunması Gerekli II. Grup Kültür Varlığıdır.	Tüm hisseler üzerinde 22/03/2007 - 1489
- Korunması Gerekli Taşınmaz II. Grup Kültür Varlığıdır. (1.ve2.Grup Harçtan Muaf)	Tüm hisseler üzerinde 16/02/2007 - 1489
<b>Rehin Hakları Hanesi</b>	
- Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 412.500.000 TL bedelli 1.dereceden %35 değişken faizli ipotek	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesi üzerinde 23.08.2024 - 13603

#### **Dava süreci ile ilgili TSKB GYO A.Ş. Edinilen 24.06.2024 tarihli yazılı bilgiye göre:**

"1/144 hissesi Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'ye, 106/144 hissesi TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait Karaköy'de bulunan Tahir Han isimli gayrimenkulde diğer hissedarlar aleyhine Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin açtığı izalei şüyu davasına asli müdahil olarak katılmıştır. Mahkemece 24.12.2015 tarihli celsede, taşınmazın satılarak ortaklığın giderilmesine karar verilmiştir. Karar davalı tarafından temyiz edilmiş olup, Yargıtay 20. Hukuk dairesi Yerel Mahkemenin kararını bozmuştur. Yerel mahkemece davamızın kabulü ile ortaklığın satış yolu ile giderilmesine karar verilmiştir. Karar davalı tarafından temyiz edilmesi sebebiyle temyiz incelemesi için dosya Yargıtay'a gönderilmiştir. Yargıtay tarafından 14.12.2021 tarihinde duruşma yapılmış olup Yerel Mahkeme kararı onanmıştır. Davalı tarafından maddi hata olduğu gerekçesi ile karara itiraz edilmesi sebebiyle dava yeniden Yargıtay'a gönderilmiştir. Yargıtay tarafından maddi hata olmadığı gerekçesiyle 28.09.2022 tarihinde istemin reddine karar verilmiş olup karar kesinleşmiştir. Kesinleşmiş yargı kararına karşı yargılamanın iadesi davası açılmış ve talebin reddine karar verilmiştir. Dosya satış için icra müdürlüğüne gönderilmiştir. İcra müdürlüğüne gayrimenkulün satışına esas olmak üzere Kıymet Takdiri yapılmış, karşı tarafça kıymet takdirine itiraz davası ikame edilmiştir; dava sonuçlanmış olup taşınmazın satış yoluna gidilmiştir. Satış sonucunda taşınmaz şirketimize ihale edilmiştir; karşı tarafça ihalenin feshi davası ikame edildiğinden satış



kesinleşmemiştir. Dava reddedilmiş olup karşı taraf istinaf yoluna taşımıştır. İstinaf mahkemesinin kararı beklenmektedir.

#### İpotek Açıklaması

TSKB GYO A.Ş. tarafından sunulan bilgiye göre, Tahir Han'ın satın alma sürecinde, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'den 30.05.2025 vadeli olarak 150.000.000 TL tutarında kredi kullanılmış ve bu krediye istinaden ipotek verilmiştir. Taşınmazın tapu kaydında TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 53/72 Hissesi üzerinde yer alan "23.08.2024 tarih 13603 yevmiyeli numaralı Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 415.500.000 TL bedelli 1.dereceden ipotegün" Tahir Han'ın 19/72 hissesinin satın alınması amacı ile tescil edildiği belirtilmiştir.

#### **2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar, gayrimenkulün devredilmesini sınırlayacak herhangi bir nitelik taşımamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkul, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkul Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" bölümünde sunulmaktadır.

#### **2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi**

Kat irtifakı kurulu olmaması sebebiyle "https://webtapu.tkgm.gov.tr/" adresinden online Kat İrtifakı Mimari Proje incelenememiştir.

#### **2.2.3 Kadastro İncelemesi**

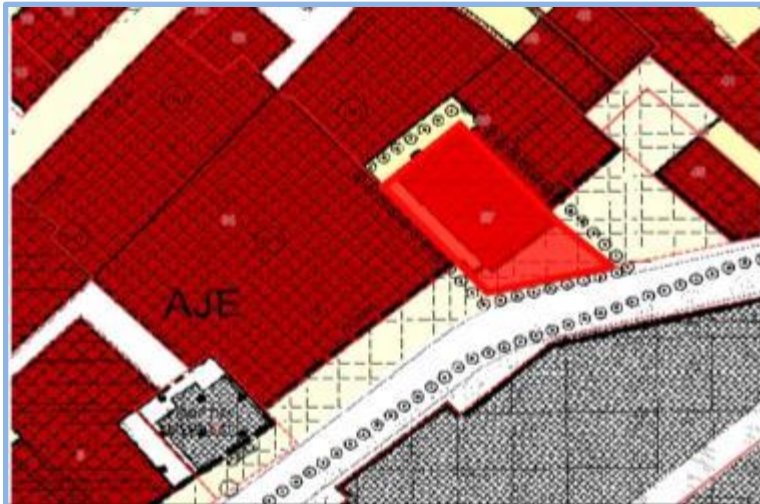
Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Beyoğlu Kadastro Müdürlüğü"nde bulunan paftalar üzerinden ve "https://parselorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

## **2.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri**

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

#### **2.3.1 İmar Durumu**

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde, değerlendirme konusu taşınmaz 21/12/2010 – 11.06.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve tadilatında, istikamet kesintili, Bitişik Nizam, "Turizm + Hizmet + Ticaret (THT)" lejandında kalmaktadır. Ayrıca parseldeki mevcut yapı 29.01.2006 tarih ve 672 sayılı kurul kararıyla 2. grup tescilli eski eserdir. Koruma Bölge Kurulu'ndan alınacak kararlar doğrultusunda uygulama yapılacaktır.



Görüntü (<https://imardurumu.Beyoğlu.bel.tr/imardurumu/index.aspx#>) adresinden edinilmiştir.



### 2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır.

#### Tapu Arşivi

- Kat irtifakı kurulu olmaması sebebiyle "https://webtapu.tkgm.gov.tr/" adresinden online olarak mimari proje incelemesi yapılamamıştır.

#### Belediye Arşivi

- Beyoğlu Belediyesinde imar arşiv dosyasında yapılan incelemelerde taşınmaza ait "Yapı Ruhsatı "ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" görülememiştir. Belediyeden alınan şifahi bilgiye göre taşınmazın 1935 yılında inşaatının tamamlandığı (1957 yılı öncesi yapı) bilgisi edinilmiştir.
- İmar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 16.01.1957 yılından önce inşa edilen tüm yapılar; 2981 sayılı İmar Affının Geçici 2/a maddesi doğrultusunda **iskanlı kabul edilmektedir.**
- 29.11.2006 tarih 672 sayılı kurul kararı ile yapı, tescilli eski eser ve koruma grubu 2 olarak belirlenmiştir.
- 11.06.2009 tarih ve 2687 sayılı kararı ile rölövenin onaylanmasına karar verilmiştir.
- 30.03.2011 tarih 4363 sayılı kararı ile 1.dönem restitüsyonu onaylanmıştır.
- 11.02.2021 tarih 9097 sayılı ile rölöve projesinin uygunluğuna karar verildiği görülmüştür.
- 26.08.2021 tarih ve 9588 sayılı Kurul Kararı ile Restitüsyon Projesi uygun bulunmuştur.
- Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 08.06.2023 tarih ve 12298 sayılı karar eki Restorasyon Projesi bulunmaktadır.(3.275,13 m<sup>2</sup> için düzenlenmiştir.)
- 30.08.2021 tarihli Restitüsyon ve Röleve Projesi dikkate alınarak alan hesabı yapılmıştır.
- Söz konusu gayrimenkul için Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde, taşınmazlar ile ilgili alınmış olumsuz bir kararın bulunmadığı görülmüştür.

### 2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün 1/144 hissesi 06.03.2006 tarihinde Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. mülkiyetine, 37/144 hissesi 14.07.2006 tarihinde Ömer Faruk Çelik mülkiyetine, 53/72 hissesi 17.02.2014 tarih ve 1678 yevmiye numarasıyla TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçilmiştir. Son üç yıl içerisinde gayrimenkulün mülkiyet yapısında bir değişiklik olmamıştır.

Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu arsanın son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmemiş, kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır.

### 2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün bulunduğu parselin imar durumu "Turizm+Hizmet+Ticaret (THT)" lejantlıdır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde ticaret alanı, okul alanı ve çeşitli hizmet alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır. Bölgede üzerinde yapı olmayan boş parsel arzı bulunmamaktadır.



Yakın çevre arazi kullanımının detayı (Kaynak: cbs.beyoğlu.bel.tr)



### **2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Değerlemeye konu ana taşınmaz ile ilgili değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul tapu kaydında "Kargir Eski Tahirhan" niteliğindedir. Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

### **2.3.7 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili Beyoğlu Belediyesi imar arşiv dosyasında yapılan incelemelerde taşınmaza ait "Yapı Ruhsatı" ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" görülmemiştir. Belediyeden alınan şifahi bilgiye göre taşınmazın 1935 yılında inşaatının tamamlandığı (1957 yılı öncesi yapı) bilgisi edinilmiştir.

İmar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 16.01.1957 yılından önce inşa edilen tüm yapılar; 2981 sayılı İmar Affının Geçici 2/a maddesi doğrultusunda iskanlı kabul edilmektedir.

İlgili kanun uyarınca parsel üzerinde yer alan yapı ile ilgili gerekli tüm izinleri alınmış olduğu kabul edilmektedir. Gayrimenkulün yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

### **2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Değerlemeye konu gayrimenkul, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'dan önce inşa edilmiştir.

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

Değerlemeye konu ana gayrimenkul "Kargir Eski Tahirhan" niteliğindedir. Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Değerleme raporunda belirli bir projeye istinaden değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

### **2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Rapora konu gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.





### 3. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

#### 3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

##### 3.1.1 Ekonomik Koşullar

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır.

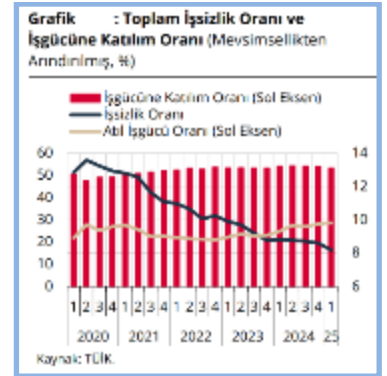
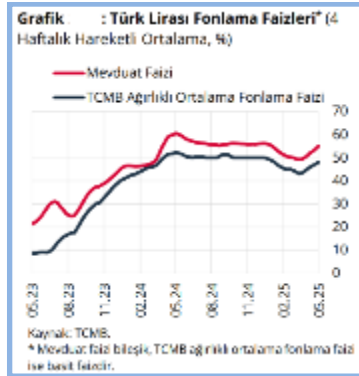
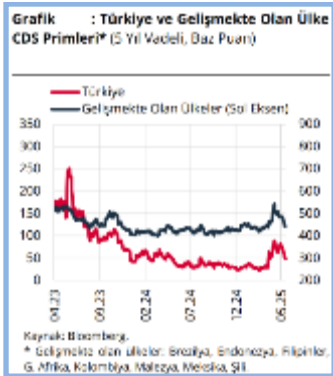
ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracaklarını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur.

Küresel ticaretin çok hızlı bir biçimde daralacağı beklentisi, buna bağlı büyümede yaşanabilecek gerilemeler ve olası resesyon beklentileriyle finansal piyasalardaki çalkantılar ABD yönetimine geri adım attırılmış görünmektedir. Trump aldığı bir kararla, normalde Nisan ayında uygulamaya koyacağı gümrük vergilerini üç ay süreyle ertelemiştir. Ancak bu süre zarfında her ülkeyle tek tek pazarlık yapacağını bildirmiştir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da müteakibliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. 1 Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.



Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaştırmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB-" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Buna karşın, siyasi belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır.



Küresel risk algısının artan tarife belirsizlikleri ve bozulan küresel ekonomik görünüm altında zayıf seyrettiği bir ortamda, yurt içi gelişmelerin etkisiyle mart ayı ortasından itibaren TL cinsi varlıklara yönelik risk algısı bozulmuştur. Gerçekleştirilen parasal sıkılaştırma ve atılan likidite adımları sonrasında TL varlıklardaki satış baskısı hafiflemiştir. Bununla birlikte, nisan başında açıklanan küresel tarifeler ile GOÜ'lere yönelik risk algısındaki bozulma TL varlıklardan çıkışın sürmesine neden olmuştur. Bu görünüm altında, GOÜ risk primlerindeki artışın üzerinde bir bozulma ile 380 baz puan düzeyine kadar yükselen Türkiye CDS primi, atılan politika adımlarının etkisiyle 16 Mayıs itibarıyla 297 baz puan düzeyine gerilemiştir.

2021				2022				2023				2024				2025
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
7,5	22,3	8,0	9,7	7,8	7,6	4,1	3,3	4,5	4,6	6,5	4,6	5,4	2,4	2,2	3,0	2,0

TCMB rezervleri yurt dışı yerleşiklerin portföy çıkışları öncülüğünde gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde, TCMB brüt uluslararası rezervleri, büyük oranda yurt dışı yerleşiklerin portföy ve swap çıkışları kaynaklı olarak 23,2 milyar ABD doları azalarak 144,3 milyar ABD doları seviyesinde gerçekleşmiştir. Politika faizindeki artış ve sıkı parasal durumu destekleyici tedbirler neticesinde finansal koşullar sıkılaşmıştır. Faiz indirimlerinin başladığı 2024 yılı aralık ayından finansal piyasalarda oynaklığın gözlenmeye başladığı mart ayının ortasına kadar geçen sürede, aktarım mekanizması ile uyumlu olarak mevduat faiz oranlarındaki gerileme belirgin olmuştur. Bankaların mevduat kompozisyonunda kur korumalı mevduat payı azalmaya devam etmektedir. Kredi kısıtları ve finansal varlık fiyatlarında gözlenen oynaklık neticesinde YP kredi büyümesi yavaşlarken TL krediler hız kazanmış, kur etkisinden arındırılmış toplam kredi büyümesi ise yatay seyretmiştir. Bireysel kredi büyümesi kredili mevduat hesabı (KMH) ve Bireysel kredi kartı (BKK) kullanımı kaynaklı olarak son dönemde bir miktar hızlanmıştır.

	Nis.24	May.24	Haz.24	Tem.24	Ağu.24	Eyl.24	Eki.24	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25
TÜFE	69,8	75,4	71,6	61,8	52,0	49,4	48,6	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9
Yİ-ÜFE	55,7	57,7	50,1	41,4	35,8	33,1	32,2	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 37,86'ya gerilemiş, 2024 yılı haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci devam etmektedir. Hizmet enflasyonu gerilemekle birlikte yüksek seyrini sürdürmekte, düşük seyreden mal enflasyonunun yakın dönem döviz kuru gelişmelerinden etkilendiği izlenmektedir. Diğer taraftan, başta petrol olmak üzere gerileyen emtia fiyatları enflasyondaki düşüşü desteklemektedir. Finansal koşullardaki sıkılaşma ve küresel gelişmelerin etkisiyle talep koşullarının yılın kalan döneminde daha destekleyici olacağı öngörülmektedir. Ocak ayında güçlenen aylık üretici enflasyonu takip eden iki ayda yeniden zayıfladıktan sonra nisan ayında bir miktar güçlenmiştir. Yıllık üretici enflasyonu ise tüketici yıllık enflasyonunun altındaki seyrini sürdürmüş ve nisan ayı itibarıyla yüzde 22,50 olarak gerçekleşmiştir.

### 3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

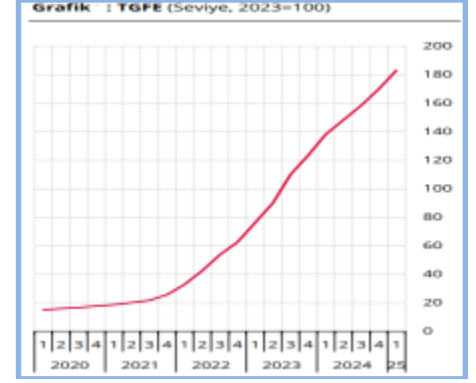
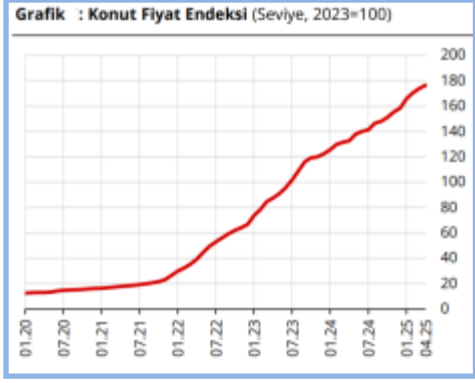
Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini



incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.



Kaynak: TCMB

Yılın 2025 ilk çeyreğinde konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin sınırlı olarak devam ettiği, konut kredi talebinin ise güçlü olduğu görülmektedir. Benzer şekilde, ihtiyaç kredilerinde, yılın ilk çeyreğinde uygulanan standartlarda gevşemenin devam ettiği, kredi talebinin ise canlı olduğu görülmektedir. Yılın 2025 ikinci çeyreği için bankaların beklentisi, konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin zayıf şekilde devam edeceği, diğer bireysel kredi türlerine uygulanan standartlarda ise bir miktar sıkılaştırma başlayacağı yönündedir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 1.Çeyrek Raporu

## 3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

### 3.2.1 İstanbul ili

Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyokültürel açıdan en önemli şehridir. Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Sınırları içerisinde ise Büyükşehir Belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazının sınırları içerisinde olması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km<sup>2</sup>'dir. İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. Türkiyede en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan İstanbul'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katı oranındadır.

### 3.2.2 Beyoğlu ilçesi

Beyoğlu ilçesi, İstanbul ilinin merkezi ilçelerinden biridir. Beyoğlu veya eskiden Pera olarak isimlendirilen ilçe, İstanbul ilinin Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biridir. Kuzeybatıda Şişli ve Kâğıthane, doğuda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, güneyde ve batıda ise Haliç ile sınırlı ilçenin yüzölçümü 8,76 km<sup>2</sup>'dir ve 45 mahalleden oluşmaktadır. Pera olarak da isimlendirilen ilçe adını Tünel-Taksim arasında uzanan İstiklal Caddesi ve ona açılan sokakların belirlediği alanı kapsayan Beyoğlu semtinden alır.

İstanbul iline bağlı Beyoğlu ilçesi; Haliç'in kuzeyinde Kasımpaşa vadisinin batısıyla, Dolmabahçe (Gazhane) vadisi arasında kalan alanı kapsar, Şişli ve Beşiktaş ilçeleriyle sınırdadır.



Beyoğlu ilçesinin sınırları içerisinde çok sayıda önemli kurum ve mekan bulunmaktadır. Bunların arasında; Fındıklı'daki Mimar Sinan Üniversitesi, Taksim Meydanı'ndaki Atatürk Kültür Merkezi, Kasımpaşa'daki Kuzey Deniz Saha Komutanlığı, Sıtlüce'deki Tophane-i Amire (Koç Sanayii Müzesi), Aynalıkavak Kasrı, İstiklal Caddesi'ndeki İstanbul Sanayi Odası, Yapı Kredi Kültür ve Yayıncılık, Çiçek Pasajı, Balık Pazarı, Aksanat, çok sayıda sinema, Muammer Karaca Tiyatrosu, Tünel ve Tramvay ulaşımı, Galata'daki Galata Kulesi de bulunmaktadır.

### 3.2.3 Kemankeş Karamustafa Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Kemankeş Karamustafa mahallesi, İstanbul ilinin Beyoğlu ilçesine bağlı bir mahalledir.

Kemankeş Karamustafa mahallesi bölgenin turizm açısından zengin bir mahallesidir. Sosyo-kültürel açıdan yoğun ilgi gören mahalle sınırları içerisinde turist ve yerli halkın çok sayıda ziyaret ettiği Galataport, İstanbul Modern Sanat Müzesi, Meryem Ana Orodoks Kilisesi, Aya Nikola Kilisesi, Amr Bin As ve Vehb Bin Huşeyre Türbesi bulunmaktadır. Birçok farklı kültürü bünyesinde bulunduran mahalle sınırları içerisinde Karaköy Şehir İskelesi bulunmaktadır. Deniz yolu ve karayolu ile rahatça ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca Beşiktaş ilçesine de yakın konumda olup, çevresinde Molla Çelebi Camii (Fındıklı Camii), Fındıklı-Mimar Sinan Üniversitesi tramvay durağı, Kabataş Tramvay durağı, Dolmabahçe, Beşiktaş stadyumu bulunmaktadır. Taksim meydana 800 m mesafede yer almaktadır. Bölge Galataport projesi ile dönüşümünü devam ettirmektedir.

Bölgede cadde üzerinde yer alan yapılarda genel olarak zemin katlar dükkan, normal katları işyeri ofis, sokak içlerinde yer alan yapılar ise genel olarak ofis ve konut kullanımlı olarak gelişme göstermiştir. Bölge kamu hizmetlerinden tam yararlanmakta olup altyapı problemi bulunmamaktadır.

### 3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları



Galataport



İstanbul Modern

### 3.2.5 Ulaşım

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım, bölgenin ana arterlerinden olan Galata Köprüsünden kuzeydoğu yönünde ilerlenerek ulaşım sağlanmaktadır. Galata Köprüsünden Kemeraltı Caddesine çıkılır. Kemeraltı Caddesinde ~200 m ilerlendikten sonra sağ kolda konumlu Maliye Caddesine dönlür. Bu caddenin bitiminde sola dönülerek taşınmazın konumlu olduğu Kemankeş Caddesine varılır. Değerleme konusu taşınmaz bu cadde üzerinde 61 kapı numaralı yapıdır. Taşınmazın bulunduğu lokasyon merkezi konumda olup toplu taşıma araçları, özel araçlar ve deniz yolu ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

## 3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

## 3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

### 3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu ana gayrimenkul Beyoğlu ilçesi, Kemankeş Karamustafa Mahallesi, 77 ada 57 numaralı parsel üzerinde yer almaktadır. Konu parsel 606,62 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Güneydoğu cepheden Kemankeş Caddesi'ne ~22 m, kuzeydoğu cepheden 65 parsel ~38 m, kuzeybatı cepheden 65 parsel ~ 18 m, 64 parsel ~29 m cephelidir. 3 tarafı komşu parsellerle çevrilidir. Kemankeş Caddesi konumuna göre ortalama parsel genişliği 18 m ve derinliği 31 m'dir.

### 3.4.2 Bina Özellikleri





Konu parsel üzerinde; yaklaşık 90 yıllık betonarme yapı tarzında inşa edilmiş yapı bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapının tamamı değerlendirilmesine konu edilmektedir.

Ana gayrimenkulün tapu kaydı niteliği "Kargir Eski Tahirhan"dır. 2 adet girişi bulunmaktadır. 1 giriş zemin ve asma katlı dükkana erişim sağlamak olup, ikinci giriş asma kat ve üst katlara hizmet vermektedir.

Değerlemeye konu yapı zemin + asma + 5 normal kat ve teras katı olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmazlara ait röleve ve restitüsyon projeleri Beyoğlu Belediyesi'nde incelenmiştir. Proje alanları genel olarak benzerdir. Projesine göre;

Zemin katı, bina girişi, dükkan ve depo bölümlerinden oluşmakta olup, 468 m<sup>2</sup> brüt alana,

Asma katı, hol, 3 adet oda ve depo bölümlerinden oluşmakta olup, 380 m<sup>2</sup> brüt alana,

1. normal katı, 8 oda, hol, 2 wc bölümlerinden oluşmakta olup, 409,5 m<sup>2</sup> brüt alana,

2. normal katı, 8 oda, hol, 2 wc bölümlerinden oluşmakta olup, 409,5 m<sup>2</sup> brüt alana,

3. normal katı, 8 oda, hol, 2 wc bölümlerinden oluşmakta olup, 409,5 m<sup>2</sup> brüt alana,

4. normal katı, 13 oda, hol, 2 wc bölümlerinden oluşmakta olup, 409,5 m<sup>2</sup> brüt alana,

5. normal katı ise, 13 oda, hol, 2 wc bölümlerinden oluşmakta olup, 409,5 m<sup>2</sup> brüt alana,

Teras katı, hol, oda ve teras bölümleri bulunmakta olup 302,5 m<sup>2</sup> + 110 m<sup>2</sup> teras alanlı olmak üzere toplamda 3.198 m<sup>2</sup> + 110 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Binada faal olmayan 1 adet asansör bulunmaktadır. Isıtma, kömürlü merkezi sistemdir. Yerinde yapılan incelemelerde binanın boş olduğu görülmüştür. Binanın tamamının bakımsız durumda olduğu ve kapsamlı tadilat ihtiyacı bulunduğu görülmüştür. Binanın 3. Normal katından itibaren panoramik boğaz manzarası görülmekte, olup üst katlara çıkıldıkça manzara açısı genişlemektedir. Taşınmazın her katının iç hacim farklı malzeme ile dekore edilmiş ve oda sayıları değiştirilmiş durumdadır. Yapılan değişiklikler basit tadilat ile giderilebilir durumdadır. Gayrimenkulün bakımsız durumda olması, güvenlik ve hijyen sebebiyle zemin ve asma katı bazı bölümleri gezilememiş ve ölçümleri yapılamamıştır. Taşınmazın kapsamlı tadilata ihtiyacı olduğu görülmüştür.

Bina girişi Kemankeş Caddesinden bakış istikametine göre güneydoğu cepheden zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Binanın dış cephesi dış cephe boyası ile boyalı, giriş holü zeminleri ve merdivenleri mozaik taşır.

Gayrimenkulün dosyasında yapılan incelemede taşınmaza ait Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi görülememiştir. Belediyesinde yapılan incelemelerde, taşınmazın önemli mimarlarından Mimar Vedat Tek tarafından tasarlandığı ve 1935 yılında inşaatının tamamlandığı görülmüştür. Taşınmazın kat dağılımları aşağıda sunulmaktadır.

#### Kat Dağılımları

Kat Adı	Brüt Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )
Zemin Kat Alanı	468,0
1. Normal Kat Alanı	380,0
2. Normal Kat Alanı	409,5
3. Normal Kat Alanı	409,5
4. Normal Kat Alanı	409,5
5. Normal Kat Alanı	409,5
Teras Kat Alanı	302,5
<u>Toplam 3.198 (+110 m<sup>2</sup> teras alanı)</u>	

### 3.4.3 Bağımsız bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde bakımsız durumda olduğu ve detaylı tadilat işlemi gerektiği gözlemlenmiştir. Taşınmazın bakımsız durumda olması sebebiyle taşınmaz kısmen gezilebilmiş, zemin ve asma katların bazı bölümleri görülememiştir.

Taşınmazın zeminleri kısmen seramik, kısmen mozaik ve laminat parke kaplıdır. Duvarlar ve tavanlar boyalı durumdadır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramiktir. Taşınmaza ait 1 adet asansör bulunmakta olup, bakımsız olması sebebiyle kullanıma kapalıdır.

Ana taşınmaz ve katların görselleri aşağıda sunulmaktadır.



İç Mekan GörSELLERİ



Zemin Kat



Zemin Kat



Zemin Kat



Zemin Kat



Zemin Kat



Zemin Kat



Asma Kat



Asma Kat



Asma Kat



1.Normal Kat



1.Normal Kat



(Manzara) 1.Normal Kat



2.Normal Kat



2.Normal Kat



(Manzara) 2.Normal Kat



3.Normal Kat



3.Normal Kat



(Manzara) 3.Normal Kat





4.Normal Kat



4.Normal Kat



(Manzara) 4.Normal Kat



5.Normal Kat



5.Normal Kat



(Manzara) 5.Normal Kat



Çatı Katı



Çatı Katı



(Manzara) Çatı Katı

### **3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler**

Beyoğlu Belediyesinde imar arşiv dosyasında yapılan incelemelerde taşınmaz a ait "Yapı Ruhsatı "ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" görülememiştir. Belediyeden alınan şifahi bilgiye göre taşınmazın 1935 yılında inşaatının tamamlandığı (1957 yılı öncesi yapı) bilgisi edinilmiştir. İmar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 16.01.1957 yılından önce inşa edilen tüm yapılar; 2981 sayılı İmar Affının Geçici 2/a maddesi doğrultusunda iskanlı kabul edilmektedir. Taşınmaz dosyasında yer alan rölöve ve restitüsyon projesi ile uyumlu durumdadır.

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

Yapı, Ticari amaçlı kullanılmak için tasarlanmış olup, mevutta atıl durumdadır. Önceki yıllarda ofis olarak kullanılmış olup, mevutta boş durumdadır.





## 4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

### 4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

#### **Pazar Değeri (Market Value)**

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 (Market Rent)**

Pazar kirası, taşınmaz 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 kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

#### **Makul Değer (Equitable Value)**

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

#### **Yatırım Değeri / Bedeli (Investment Value / Worth)**

Yatırım değeri / bedeli, bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

#### **Sinerji Değeri (Synergistic Value)**

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

#### **Tasfiye Değeri (Liquidation Value)**

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

#### **Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)**

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

#### **Zorunlu Satış (Forced Sale)**

"Zorunlu satış", terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

#### **Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)**

UFRS 13'de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

### 4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

#### **Pazar Yaklaşımı (Market Approach)**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerini belirlediği yaklaşımı ifade eder.





Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve / veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve / veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve / veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

### **Gelir Yaklaşımı (Income Approach)**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve / veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

### **İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (Örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (Varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dahil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### **Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve / veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve / veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



## 5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

### 5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

#### SWOT Analizi

##### Güçlü Yönleri

- + Ana Cadde üzerinde konumlu olması,
- + Tramvay Durağına yakın konumda olması,
- + Boğaz ve tarihi yarım ada manzarasının bulunması,
- + Otel, ofis ve dükkan kullanıma uygun bir konumda yer alması

##### Zayıf Yönleri

- \* Yaklaşık 90 yaşında eski bir yapı olması,
- \* Taşınmazın bakımsız durumda olması, kapsamlı tadilat gerektirmesi,
- \* Eski eser yapı olması sebebiyle, inşaat ve tadilat çalışmalarında idareden alınacak izin ve süreçlerin, inşaat süresini ve maliyetini arttıracak olması
- \* Bölgede otopark sorunun yaşanması.

##### Fırsat

- + Ana taşınmazın merkezi konumda olması.
- + Galaport projesi ile bölgenin çekim merkezi haline dönüşmüş olması

##### Tehditler

- \* Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi.

### 5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkulün bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkul tapu kaydında "Kargir Eski Han" vasıflıdır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki bina vasıflı gayrimenkulün satış emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

#### Satılık Bina Emsalleri

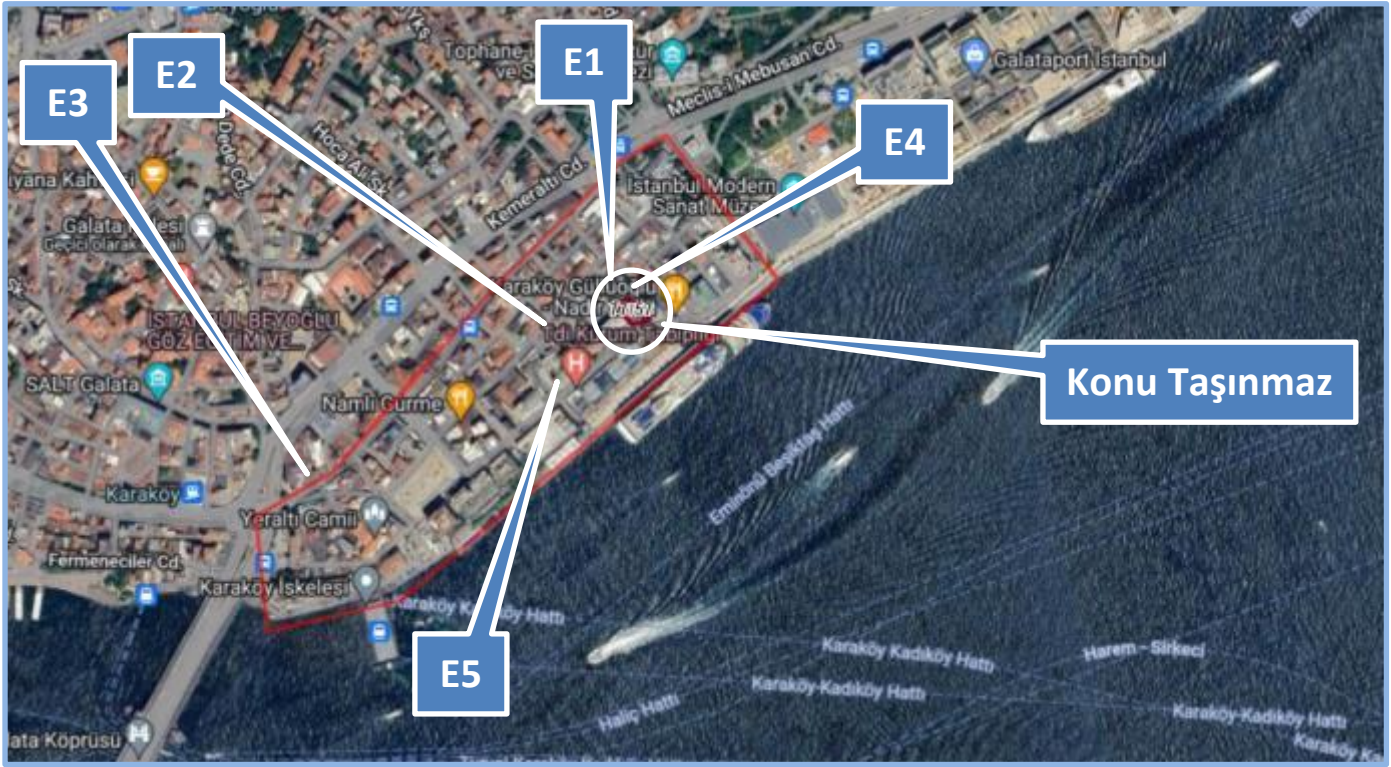
No	Konum	Kullanım	Kat Adedi	*Alanı (m <sup>2</sup> )	**Alanı (m <sup>2</sup> )	*Fiyatı (TL)	*Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	İle.
1	Kemankeş Mh.	Bina Otel	7	1.060	1.060	400.000.000	377.358	Taşınmaza yakın, Mumhane Caddesi üzerinde, köşe konumlu, arsa alanı 167 m2 olan, +31 yıllık, bodrum, zemin ve 5 normal kattan oluşan 1.060 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 1.060m <sup>2</sup> olduğu düşünülen, restorasyon görmüş altında restoranı olan 29 odalı butik otel satılıktır. Arka cadde üzerinde olması sebebiyle düşük ancak caddenin yaya sirkülasyonunun daha yoğun olması sebebiyle yüksek, manzaraya sahip olmaması sebebiyle düşük, restorasyon görmüş olması sebebiyle yüksek şerefliye sahiptir.	(212) 324 93 24
2	Kemankeş Mh.	Tarihi Eser Bina	6	610	610	300.000.000	491.803	Taşınmaza yakın, Mumhane Caddesi üzerinde, ara konumlu, +31 yıllık, 6 kattan oluşan 610 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 610 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen, bakımlı bina satılıktır. Tadilat ihtiyacı bakımından benzer, manzaraya sahip olmaması, arka caddede konumlu olması sebebiyle düşük, zemin katının ticari fonksiyona sahip olması sebebiyle yüksek şerefliye sahiptir.	(551) 620 11 10
3	Kemankeş Mh.	Tarihi Eser Bina	6	1.476	1.476	230.000.000	155.827	Taşınmaza yakın, Karaköy Meydanında, ara sokakta 246 m2 oturma, bodrum, zemin ve 4 normal kattan oluşan 1.476 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 1.476 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen, eski eser bina satılıktır. Tadilat ihtiyacı bakımından benzer, deniz manzarasına sahip olmaması sebebiyle düşük, konum ve reklam kabiliyeti sebebiyle düşük şerefliye sahiptir.	(216) 373 40 40
4	Kemankeş Mh.	Bina	7	1.550	1.550	420.000.000	270.968	Taşınmaza yakın, ara sokakta konumdadır. +31 yıllık, 7 kattan oluşan 1.550 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 1.550 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen bina satılıktır. Kısmi tadilat ihtiyacı bakımından daha iyi, arka caddede konumlu olması sebebiyle düşük, kısmi deniz manzarasına sahip olması sebebiyle düşük şerefliye sahiptir.	(555) 965 45 59
5	Kemankeş Mh.	Tarihi Bina	6	2.028	2.028	545.000.000	268.738	Taşınmaza yakın, Kemankeş Caddesi üzerinde, köşe konumlu, arsa alanı 276 m2 olan, +31 yıllık, bodrum, zemin ve 5 normal kattan oluşan 2.028 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip olduğu beyan edilen 2.028 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen, restorasyon görmüş bina satılıktır. Aynı cadde üzerinde olması sebebiyle benzer, kısıtlı manzaraya sahip olması sebebiyle düşük, restorasyon görmüş olması sebebiyle yüksek şerefliye sahiptir.	(212) 231 55 30

\*Beyan Edilen, \*\* Tahmin Edilen

\*Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, mevcut büyüklüğünden daha büyük alanlı (%5-25) olacak şekilde pazarlanmaktadır. Bu durum tahmini gayrimenkul büyüklüğünde dikkate alınmış olup, tecrübelerimiz doğrultusunda gerekli görülmesi durumunda alan değişikliği yapılmıştır.



### 5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

### 5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkul ile benzer nitelikli "Bina, ofis ve dükkan" araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkule aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkul hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkulün detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "Aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (Konumda / lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkulün fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (Ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller (Farklı mülkiyet tarzlarının (Hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına) tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Konu taşınmazın bulunduğu konum turizm ve konaklama açısından yoğun olan bir bölgedir.
- Bölgede ağırlıklı olarak restore edilen, yenilenen yapılar turizm tesisi ve ticari bina olarak kullanılmaktadır. Zemin katları dükkan - mağaza, üst katları ise genellikle konaklamaya uygun otel, apart - oda ve ofis olarak kullanılmaktadır. Kemankeş Caddesi üzerinde konumlu olan taşınmaz bölgede tercih edilen bir lokasyon üzerinde konumlandırılmıştır.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre benzer konumda yer alan panoramik deniz manzarası bulunan ofislerin ve binaların, deniz manzarası bulunmayanlara göre daha yüksek bedellerle el değiştirdiği tespit edilmiştir. (Bina emsallerin tahmini alanları içerisinde bina ortak alanları (Kapalı otopark, asansör, merdiven çekirdeği alanları vb.) bulunmakta olup, bağımsız bölüm emsallerinde



tahmini alanları içerisinde bina ortak alanları (Kapalı otopark, asansör, merdiven çekirdeği alanları vb.) bulunmamaktadır.)

- Bölgede benzer konumda yer alan, ticari kabiliyeti yüksek olan binaların talep edilen satış fiyatlarının 155.000-492.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği tespit edilmiştir.
- Gayrimenkul ile ilgili yapılan araştırmalarda taşınmazın izalei şüyu davası sürecinde yapılan satış ihalesinde (2024-Haziran) KDV hariç 440.000.000 TL fiyatla teklif gördüğü öğrenilmiştir.

### **Emsallerin Karşılaştırılması**

Satılık ve kiralık gayrimenkul emsalleri, olumlu / olumsuz özelliklerine göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "Konum, manzara, mimari-inşaat kalitesi, kullanım alanı büyüklüğü ve mülkiyet durumu" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları dikkate alınmış; ulaşım akslarına olan mesafesi, erişilebilirliği, merkezi konumu, manzara durumu, manzara açısı, tabela değeri vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Manzara Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; binanın katlar bazında manzara açısı ve genişliği vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İnşaat - Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; binanın teknik ve altyapı özellikleri, açık - kapalı otopark durumu, kattaki konumu, yapılış tarzı, yapım yılı, teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip bina, ofis ve dükkanlar, büyük alana sahip bina, ofis ve dükkanlara göre daha yüksek birim değerlerle kiralanmakta ve satılmaktadır.

Hisseli Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; emsallerin hisseli mülkiyet durumu göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Hisseli mülkiyet yapısına sahip gayrimenkullerin satış süreleri, hisseli yapıda olmayanlara göre daha uzun, satış kabiliyetleri ve değerleri hisseli yapıda olmayanlara göre daha düşük olmaktadır.

Yukarıda belirtilen emsaller arasından, değerlemeye konu taşınmaz ile daha benzer özelliklere sahip olduğu kanaatine varılan 3 gayrimenkul seçilmiş ve tablo şeklinde aşağıda sunulmuştur. Seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir. Bina satış değerlerine göre 1 tablo hazırlanmış ve gayrimenkullerin olumlu / olumsuz özelliklerine göre şerefiye uygulanmıştır.

### **Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Farklılıkları:**

Emsal gayrimenkuller, değerlendirme konusu gayrimenkule göre daha küçük alana sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkul yapı yaşı olarak emsaller gayrimenkullere göre daha önce bir tarihte inşa edilmiştir. Bu durum İnşaat Kalitesi Düzeltmesi kriterinde olumsuz şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkul manzara olarak emsaller gayrimenkullere göre benzer veya daha iyi manzara özelliklerine sahiptir. Bu durum İnşaat Kalitesi Düzeltmesi kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Değerlemeye konu gayrimenkulün hisseli durumda olması olumsuz şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi Manzara, Daha İyi Mimari - İnşaat Kalitesine Sahip, Daha Küçük Alana Sahip ve Hissersiz Mülkiyet Durumuna Sahip" ise şerefiye negatif girilmektedir.





Karşılaştırma Tablosu – Satış Değeri

	E1	E4	E5	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	400.000.000	420.000.000	545.000.000	TL
Pazarlık Payı	30%	30%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	280.000.000	294.000.000	490.500.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	1.060	1.550	2.028	m <sup>2</sup>
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	1.060	1.550	2.028	m <sup>2</sup>
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	377.358	270.968	268.738	TL/m <sup>2</sup>
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	264.151	189.677	241.864	TL/m <sup>2</sup>
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	15%	0%	%
Manzaraya İlişkin Düzeltme	25%	10%	5%	%
Mimari - İnşaat Özelliğine Göre Düzeltme	-30%	-10%	-20%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-15%	-10%	-10%	%
Hisseli Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme	-5%	-5%	-5%	%
Toplam Düzeltme	-25%	0%	-30%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	198.113	189.677	169.305	TL/m <sup>2</sup>
Ortalaması		185.677		TL/m <sup>2</sup>

\*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Konu gayrimenkulün satış değerinin 185.700 TL/m<sup>2</sup> olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



## 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017"nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. Maddesi'nde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." belirtmesi yapılmıştır.

Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

### 6.1 Pazar Yaklaşımı

#### 6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (Benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve / veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve / veya
- önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve / veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

#### 6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün satış değerlerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkul dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2. Maddesi'nin b ve c bentlerine göre; "Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve / veya", "Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve / veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" pazar yaklaşımının uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkule emsal olabilecek satılık ofis, dükkan ve bina emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

#### 6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

#### 6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

#### 6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.



## 6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak gayrimenkul için takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

### Alan ve Değer Açıklaması

Emsal olarak seçilen taşınmazların brüt alanları içerisinde bina ortak alanları, kapalı otopark, asansör, merdiven çekirdeği vb alanları bulunması, değerlendirme konusu taşınmazda kat irifakinin kurulu olmaması, tamamının benzer fonksiyona sahip olması sebebiyle, değerlendirme konusu taşınmazın brüt inşaat alanı üzerinden değer görüşü belirtilmiştir. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsaller ve değerlemesi yapılan gayrimenkulün özelliklerine bağlı olarak pazar yaklaşımı yöntemi ile gayrimenkulün brüt alanı üzerinden satış değerinin 162.900 TL/m<sup>2</sup> olabileceği görüşü ve kanaatine varılmıştır.

#### Değerleme Tablosu – Pazar Değeri (Tam Hisse)

	Alan (m <sup>2</sup> )	Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Hisse	Toplam (TL)
77 Ada / 57 Parsel	3.198	185.700	Tam Hisse	593.868.600

**Toplam Yaklaşık (TL) 593.869.000**

Tercih edilen değerlendirme yöntemine göre gayrimenkulün Tam Hisse Değerinin 593.869.000TL olabileceği görüşü ve kanaatine varılmıştır.

#### Değerleme Tablosu – Pazar Değeri (TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 53/72 Hisse)

	Alan (m <sup>2</sup> )	Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Hisse	Toplam (TL)
77 Ada / 57 Parsel	3.198	185.700	53/72	437.153.275

**Toplam Yaklaşık (TL) 437.153.000**

Tercih edilen değerlendirme yöntemine göre gayrimenkulün TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescilli 53/72 Hisse Değeri 437.153.000 TL olabileceği görüşü ve kanaatine varılmıştır.

## 6.2 Maliyet Yaklaşımı

### 6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve / veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve / veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

### 6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup başka yöntem uygulanmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup başka yöntem uygulanmamıştır.



## 6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup başka yöntem uygulanmamıştır.

## 6.3 Gelir Yaklaşımı

### 6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve / veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

### 6.3.2 Konu Gayrimenkul Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.3.3 Nakit Giriş ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmış olup başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.3.4 İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gereçler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı uygulanmış olup başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı uygulanmış olup başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.3.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Gayrimenkulün atıl durumda olması, faaliyete geçebilmesi için kapsamlı tadilat yapılma ihtiyacının bulunması, mevcut hali ile kiralanma kabiliyetinin düşük olması sebebiyle, gayrimenkul için kira değeri analizi yapılmamıştır.

### 6.3.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.3.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

### 6.3.9 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

### 6.3.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları / imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,





- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının "**Ticari (Turizm Amaçlı) Alan**" olarak kullanılabilmesi düşünülmektedir.

#### **6.3.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Rapora konu gayrimenkulün bina özelliğinde olması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi yapılmamıştır.



## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

### 7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

Özet Tablo		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	Tam Hisse Değeri 593.869.000
		TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 53/72 Hisse Değeri 437.153.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkul benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule benzer kullanımda gayrimenkulün pazar yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre gayrimenkulün;

Toplam Pazar Değeri için **593.869.000.-TL (Beş Yüz Doksan Üç Milyon Sekiz Yüz Altmış Dokuz Bin.- Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

**TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** adına tescilli **53/72 Hisse Değeri** için **437.153.000.-TL (Dört Yüz Otuz Yedi Milyon Yüz Elli Üç Bin.- Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

### 7.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

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

Rapor konusu gayrimenkul Bina niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

### 7.4 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

Rapor konusu gayrimenkul Bina niteliğindedir. Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



## 8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

### 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

#### 8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkul ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "ipotek" kaydı bulunduğu görülmüştür. Ancak TSKB GYO A.Ş. tarafından sunulan bilgiye göre, Tahir Han'ın satın alma sürecinde, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'den 30.05.2025 vadeli olarak 150.000.000 TL tutarında kredi kullanılmış ve bu krediye istinaden ipotek verilmiştir. Taşınmazın tapu kaydında TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 53/72 Hissesi üzerinde yer alan "23.08.2024 tarih 13603 yevmiyeli numaralı Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 415.500.000 TL bedelli 1.dereceden ipoteğin" Tahir Han'ın 19/72 hissesinin satın alınması amacı ile tescil edildiği belirtilmiştir. Satış işlemi henüz sonuçlanmamıştır. Konu ipoteğin, yatırım amaçlı olması, gayrimenkulün alımı için tescil edilmiş olması sebebiyle, konu gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel olmadığı hakkında görüşüne varılmıştır.

Gayrimenkulün tapu kaydının beyanlar hanesinde "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmaktadır." beyanı bulunmaktadır.

Gayrimenkulün tapu kaydının beyanlar hanesinde "Korunması Gereken Kültür Varlığı" beyanı bulunmaktadır. Gayrimenkulün tapu kaydının şerhler hanesinde "Ortaklığın Giderilmesi Amacıyla Devam Eden Dava Kapsamında Satışına Gidilmiştir" şerhi bulunmaktadır.

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

#### 8.1.2 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 gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Rapor konusu gayrimenkulün tapu incelemesi itibarıyla, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (Satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

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

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın [b(Değişik:RG-02.01.2019-30643)] bentinde;

"Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı



kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

Belediyeden alınan şifahi bilgiye göre taşınmazın 1935 yılında inşaatının tamamlandığı (1957 yılı öncesi yapı) bilgisi edinilmiştir. İmar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 16.01.1957 yılından önce inşa edilen tüm yapılar; 2981 sayılı İmar Affının Geçici 2/a maddesi doğrultusunda iskanlı kabul edilmektedir.

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Rapor konusu gayrimenkulün incelemesi itibarıyla, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (Satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

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

Gayrimenkulün yeniden yapı ruhsatı almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir.

#### **8.1.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

(Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında Ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; (Değişik:RG-9/10/2020-31269) "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kâr veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında "yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

Yapının kullanım özelliğini kaybetmediği, bina vasıflı gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekillerinin uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır. Rapor konusu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (Satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.





## 9. DİĞER

### 9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m<sup>2</sup>'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

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

\*\* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup> '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.

Yukarıda verilen bilgiler doğrultusunda konu ofis/ticari vasıflı gayrimenkulün KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.



## 10. SONUÇ

### 10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme Uzmanı'nın raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

Rapor konusu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz."

### 10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkulün konumu ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değerlerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

- Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.).

#### Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli)

1 Adet Bina		(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri	Tam Hisse Değeri	<b>593.869.000</b>	<b>712.642.800 TL</b>
Pazar Değeri	53/72 Hisse Değeri, TSKB GYO A.Ş.	<b>437.153.000</b>	<b>524.583.600 TL</b>

\*%20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI  
Lisans No: 401232

Fatih TOSUN  
Lisans No: 400812



## 11. EKLER

1. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
2. Gayrimenkule Ait Tapu Kaydı
3. Tapu Fotokopileri
4. İmar Durumu
5. Dava Süreci Hakkında Bilgilendirme Yazısı
6. Gayrimenkulün İhalesi, Attırma Sonuç Tutanağı
7. Gayrimenkulün İhalesi, KAP Bildirimleri
8. İpotek Evrakı
9. Mimari Proje
10. Adres Kodları
11. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri



12.

