



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AKIN TEKSTİL A.Ş.
İLÇE/İL	FATİH / İSTANBUL
MAHALLE	SURURİ
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET BÜRO

Rapor No: 2026 / SPK-011

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	AKIN TEKSTİL A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	İmza Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep/Sözleşme Tarihi-No	:	27 Şubat 2026 - 2026_AkınTekstil_001
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Hisseli Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	03 Mart 2026
Rapor Tarihi	:	09 Mart 2026
Rapor No	:	2026/SPK-011
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Sururi Mahallesi, Hacı Küçük Sokak, No:15 Fatih / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	:	İstanbul ili, Fatih ilçesi, Sururi Mahallesi, 337 ada, 40,50 m ² yüzölçümlü 39 no'lu parsel üzerinde yer alan "Üstünde Odası Olan Mağaza" vasıflı dükkan
Sahibi	:	Bkz. 4.1.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu
Mevcut Kullanım	:	Dükkan
Taşınmazın Kullanım Alanı	:	32 m ² (Akın Tekstil A.Ş 10/100 Hissesine Düşen Alan)
İmar Durumu	:	2. Derece Ticaret Alanı
Raporun Konusu	:	Bu rapor; müşterinin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen taşınmazın 31.12.2025 tarihli pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER

	KDV HARIÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
31.12.2025 TARİHİ İTİBARI İLE AKIN TEKSTİL A.Ş. 10/100 HİSSESİ PAZAR DEĞERİ	5.470.000	6.564.000

Raporu Hazırlayanlar	Hazırlayan	Sorumlu Değerleme Uzmanı TAŞKIN PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)
	Onay	Sorumlu Değerleme Uzmanı TOLGAHAN EKER (SPK Lisans Belge No: 406295)

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
1.1	Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları	5
1.2	Uygunluk Beyanı	6
2. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1	Şirketi Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	7
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
3. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	8
3.1	Rapor Tarihi ve Numarası	8
3.2	Raporu hazırlayanların ad ve soyadları, sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı	8
3.3	Değerleme tarihi	8
3.4	Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası	8
3.5	Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ...	8
3.6	Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirilme yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler	8
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
4.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgileri	9
4.1.1.	Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu.....	9
4.1.2.	İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler.....	10
4.1.3.	İlgili Kadastro Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler.....	10
4.1.4.	Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri	10
4.1.5.	Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	12
4.2	Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi	12
4.3	Gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler	12
4.3.1.	Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi	12
4.3.2.	Belediye İncelemesi	12
4.3.3.	Hukuki Durum İncelemesi	12
4.4	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler	12
4.5	Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar	12
4.6	Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler	13
4.7	Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tm ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi	13
4.8	Değerleme yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi	13
4.9	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	13
4.10	Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi	13
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	14
5.1	Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler	14
5.2	Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri	15
5.2.1.	Binanın Genel Özellikleri.....	16

5.2.2.	Taşınmazın Genel Özellikleri	16
5.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	16
5.4	Varsa mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler	16
5.5	Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	16
5.6	Gayrimenkul değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi.....	16
6.	BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	17
6.1	Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü, Koşulları İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi Ve Dayanak Veriler	17
6.2	Bölge Analizi	27
6.3	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler	29
6.4	Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri.....	30
7.	BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	31
7.1	Değerleme Yöntemleri	31
7.2	Gayrimenkulün Değerlemede Kullanılan Yöntemler.....	32
7.3	Taşınmazın Aylık Pazar Değerinin Tespiti	33
7.4.	En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	37
8.	BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	38
8.1.	Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metodların ve nedenlerinin açıklanması	38
8.2.	Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi 38	
8.3.	Yasal gereklerin yetine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş.....	38
8.4.	Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş	38
8.5.	Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi.....	39
8.6.	Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi	39
8.7.	Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi	39
8.8.	Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş.....	39
9.	BÖLÜM SONUÇ.....	40
9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi ve Nihai Değer Takdiri.....	40

1. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazın aylık kira ve pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.

- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.
İşbu değerlendirme raporundaki değer esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

1.2 Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya önyargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır.

2. BÖLÜM

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	:	İmza Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	İçerenköy Mahallesi, Çetinkaya Sokak, Dağ İş Merkezi, No:19, Kat:3, İç Kapı No:4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	:	+90 (216) 488 46 92
FAALİYET KONUSU	:	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	:	21 Mart 2023
SERMAYESİ	:	3.350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	:	450802-5
TİCARET SİCİL GAZETESİ TARİH VE NO.SU	:	21 Mart 2023 / 10794

Not : Şirket, 27 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	:	AKIN TEKSTİL A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Osmaniye Mah., Çırpıcı Koşuyolu Sk. No:5/1-2-3-4 Bakırköy / İSTANBUL
TELEFON NO	:	0 212 543 64 40
FAALİYET KONUSU	:	Her türlü mensucat ve imalat sanayi işlerini yapmak üzere fabrika, atölyeler kurmak, kurulmuş olanlara iştirak etmek bunları satın almak, satmak kiralamak vb.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, AKIN TEKSTİL A.Ş.'nin talebine istinaden rapor içerisinde adresi belirtilen taşınmazın 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. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3. BÖLÜM

RAPOR BİLGİLERİ

3.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, AKIN TEKSTİL A.Ş. için şirketimiz tarafından 09.03.2026 tarihinde, 2026/SPK-011 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

3.2 Raporu hazırlayanların ad ve soyadları, sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı

Bu değerlendirme raporunu 405206 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerlendirme uzmanı Taşkın PUYAN ile 406295 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerlendirme uzmanı Tolgahan EKER hazırlanmıştır.

3.3 Değerleme tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 03.03.2026 tarihinde çalışmalara başlamış ve 09.03.2026 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

3.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile AKIN TEKSTİL A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2026_AkınTekstil_001 no'lu ve 27.02.2026 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

3.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Bu rapor, 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 Tebliğ" 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. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

3.6 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgileri

4.1.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu

İL	:	İstanbul
İLÇE	:	Fatih
MAHALLE	:	Sururi
PAFTA	:	29
ADA NO	:	337
PARSEL NO	:	39
YÜZÖLÇÜMÜ	:	40,50 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Üstünde Odası Olan Mağaza
CİLT NO	:	3
SAYFA NO	:	458
YEYİMİYE NO	:	6124
TARİH	:	31.12.1992 (Akın Tekstil A.Ş)

MALİK	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	HİSSEYE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ(m²)	TARİH/YEYİMİYE
AKIN TEKSTİL A.Ş.	10	100	4,5	31.12.1992 / 6124
TÜRKAN ŞENGÜL: NADİR KIZI	9	40	9,11	07.03.2022 / 9230
MUHİTTİN UMUT ŞENGÜL: FUAT GÖLU	9	80	4,56	07.03.2022 / 9230
YASEMİN ONAT: FUAT KIZI	9	80	4,56	07.03.2022 / 9230
CANAN BEKSAÇ: FUAT KIZI	9	80	4,56	07.03.2022 / 9230
HÜLYA ATALI: FUAT KIZI	9	80	4,56	07.03.2022 / 9230
ELVAN KÜÇÜK: FUAT KIZI	9	80	4,56	07.03.2022 / 9230
SEVGİ DEMİRKO: FUAT KIZI	9	80	4,56	07.03.2022 / 9230

4.1.2. İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 19.01.2026 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- Bu parseli lehine olmak üzere 45 parseli merdivenlerinden geçmek ve helasından istiyade etmek ve 54 parsel nolu gayrimenkulden geçmek hakkı mevcuttur.
- 1. ve 2. Derece korunması gerekli kültür varlığıdır. (04.09.2009 tarih, 10399 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

- Haciz: 08/01/1996 Tarih Yev:101 İst. 6.İcra Md. 05/01/1996 Tarih 1995/1443 Sy. Fuat Şengül His. Borç: 5.133.300 TL (Kısıtlı Malik: Akın Tekstil A.Ş.) (08.01.1996 tarih, 101 yevmiye)
- İhtiyati Tedbir: Bakırköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi nin 18/03/2025 tarih 2025/255 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Konkordato) (Kısıtlı Malik: Akın Tekstil A.Ş.) (19.03.2025 tarih, 11239 yevmiye)
- Bakırköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi nin 20/06/2025 tarih 2025/255 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile konkordato şerhi. (Kısıtlı Malik: Akın Tekstil A.Ş.) (20.06.2025 tarih, 22737 yevmiye)

Not: Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde diğer hissedarlara ait şerh beyanları da bulunmakta olup, takyidatlı tapu kaydı belgesi rapor ekinde paylaşılmıştır.

4.1.3. İlgili Kadastro Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

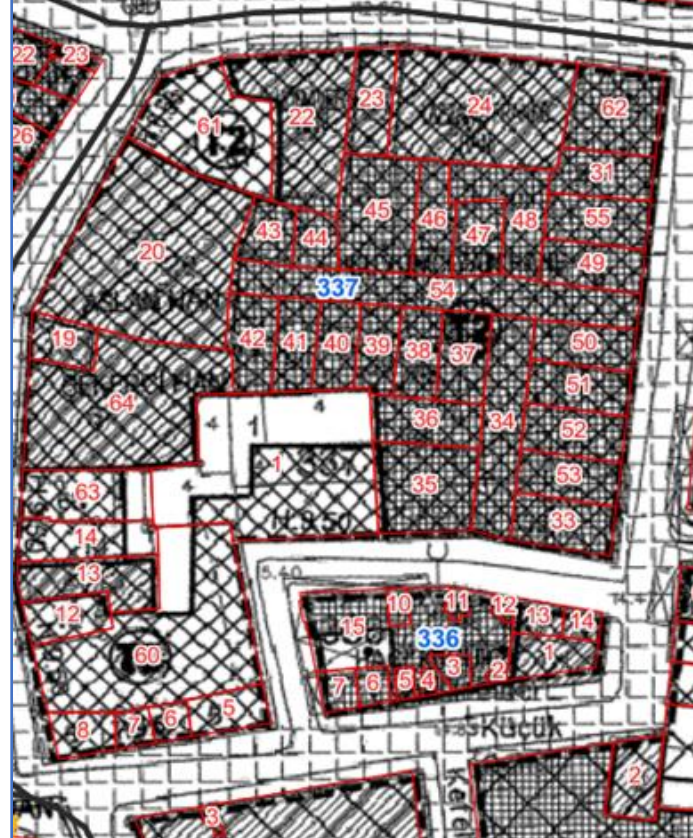
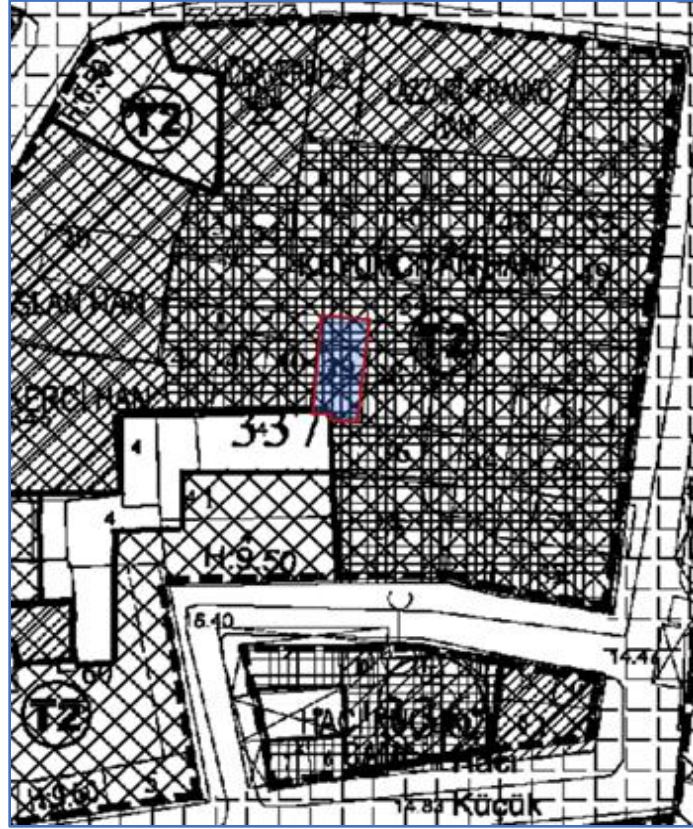
Değerlemeye konu taşınmazın kadastral sınırı, alan ve konum tespiti Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü nezdinde yapılan incelemeler sonucunda; değerlendirme konusu taşınmazın 30.12.2011 tasdik tarihli 1/5000 Nazım İmar Planı, 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihî Yarımada) Kentsel, Tarihî, Kentsel Arkeolojik ve I. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında "T2" Ticaret Alanı lejantında kaldığı anlaşılmıştır. Ayrıca taşınmazın kültür varlığı niteliğinde olup "eski eser" olarak tescilidir.

ADA/ PARSEL NO	TAPU YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	LEJANTI	YAPILAŞMA HAKKI
337/39	40,50	"T2" Ticaret Alanı	Eski eser -Korunacak yapı

Parselin İmar Planı Örneği



4.1.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde ve İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalarda taşınmaza ait herhangi bir dosyanın olmadığı bilgisi edinilmiştir.

4.2 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Tapu kayıtlarının incelenmesi sonucunda taşınmaz üzerinde bulunan ihtiyati tedbir, haciz ve kamu haczi şerhlerinin, taşınmazın mülkiyetinin devrine hukuki veya fiili bir engel teşkil edip etmediği değerlendirilmiştir. Mevcut şerhler alacakların tahsiline yönelik olup, ilgili mevzuat kapsamında taşınmazın satışına veya devrine mutlak bir yasak getirmemektedir. Bununla birlikte söz konusu şerhler taşınmazın devri halinde yeni malik açısından da hüküm ifade edebileceğinden, devir işlemleri sırasında ilgili kurum ve alacaklıların taleplerinin karşılanması gerekebilecektir. Bu kapsamda mevcut takyidatların taşınmazın devredilebilirliğini tamamen ortadan kaldırmadığı, ancak tasarruf işlemleri sırasında dikkate alınması gereken hukuki kayıtlar niteliğinde olduğu değerlendirilmiştir.

4.3 Gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler

4.3.1. Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.2. Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.3. Hukuki Durum İncelemesi

Fatih Belediyesinde ve İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede, taşınmaza ait arşiv dosyası ve herhangi bir hukuki durum bulunmadığı şifahi olarak öğrenilmiştir.

4.4 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

Taşınmazın imar durumu "**T2**" **Ticaret Alanı** dır. Bölgede genel olarak benzer lejantlı ticari alanlar ve konut alanı imar lejantına sahip parseller bulunmaktadır.

4.5 Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar

Fatih Belediyesinde ve İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede, taşınmaza ait arşiv dosyası bulunmamakta olup, taşınmazı olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir hukuki (zabit, tutanak ve yıkım) durum olmadığı şifahi olarak öğrenilmiştir.

4.6 Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler

Gayrimenkul için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde ve İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalarda taşınmaza ait arşiv dosyası bulunmamaktadır.

4.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Bina 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanundan önce inşa edilmiş olup bu kanun kapsamında değildir. Taşınmaz Eski Eser tescillidir.

4.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirilmiyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10 Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Sururi Mahallesi, Küçük Cami Sokak üzerinde konumlu, 15 kapı numaralı Haco Pulo Han bünyesinde yer alan, 337 ada 39 parselde kayıtlı dükkândır. Yerinde yapılan incelemede Akın Tekstil A.Ş.'ye ait 10/100 oranındaki payın, taşınmazın 2. normal katında bulunan ofis bölümüne tekabül ettiği beyan edilmiştir. Ancak kat irtifakı kurulmamış olup, ilgili kurumlarda da söz konusu paylaşım ile ilgili herhangi belgeye rastlanmamıştır. Değerleme çalışması mevcutta beyan edilen bölümün doğru olduğu kabulüyle yapılmıştır.

Taşınmazın yakın çevresi, bitişik nizam yapı düzenine sahip olup, bir kısmı kültür varlığı olarak tescilli ticari nitelikli yapılardan oluşmaktadır. Çevrede Havuzlu han, Mustafa Paşa Han, Mesaret Han, Mahmutpaşa Çarşısı bulunmakta olup, hanlarda olmak üzere binalar farklı ticari faaliyette bulunan (tekstil, hazır giyim, elektronik, gıda vb.) ticari birimlerden meydana gelmektedir. Bölge genelinde özellikle otelcilik, elektronik eşya, tekstil ve hazır giyim, gıda ve baharat ticareti faaliyetleri ön plana çıkmaktadır. Yakın çevresinde Hacı Küçük camii, Yeni camii gibi tarihi camiler, müzeler yer almakta olup, bölge yerli ve yabancı ziyaretçilerin uğrak yerlerindedir.

Toptan ve perakende ticari faaliyetlerin merkezi niteliğindeki Hanlar Bölgesi, Haliç'in korunaklı bir liman olma özelliğine bağlı olarak M.Ö bölgede oluşum başlamış ve günümüze dek kademeli olarak gelişimini sürdürmüştür. Günümüzde aktif olarak işleyişini sürdürse de 19. Yüzyılın son döneminde uygulanan şehircilik kararları ile dokuda meydana gelene değişimler, ticari faaliyetlerin farklı alanlara yönelmesine neden olmuş ve yapılarda boşluklar meydana gelmiş olup, yapılar tam kapasite kullanılmamaktadır. Han yapılarının büyük bir kısmı günümüze ulaşmış ancak; bölgenin süreç içinde yaşadığı değişimlere ayak uyduramamıştır. Yapılara eklenen özgün olmayan ekler, özgün fonksiyon dışı kullanımlar ve atmosferik olaylar sonucu meydana gelen bozulmalar nedeniyle doku ve yapı ölçeğinde bölgenin yeniden değerlendirilmesi ihtiyacını açığa çıkartmıştır.

Hanlar bölgesi günümüzde merkez çarşı olmamakla beraber hala aktif bir ticaret merkezi konumundadır. Ancak zamanla değişen alışveriş alışkanlıkları bununla beraber değişen ticari akslar hanlar bölgesinin cazibesini yitirmesinde etkili olmuştur. Ticari Hanların zemin katlarında cephe dükkanları ve girişe yakın dükkanlar aktif kullanımda olmasına rağmen alt katların iç kesimlerde kalan dükkanlar ve üst kat dükkanlarının çoğu kullanılmamaktadır. Büro hanları, hala büyük çoğunlukla özgün işlevlerini sürdürmektedirler. Zaman içinde yapılara eklenen muhdes ekler (ara katlar, ek merdivenler, pano, tabela, ek tuvaletler, çay ocakları, klima vb.) nedeniyle yapıların mekânsal kimliklerinde değişimler meydana gelmiştir.

Taşınmaz ve yakın çevresindeki yapılarda aynı süreci yaşamıştır.

Bölgede yaya sirkülasyonu oldukça yoğundur. Taşınmaz Mısır çarşısına, Kapalı çarşıya, kara, deniz ve raylı sistem toplu taşıma duraklarına yakın konumda yer almaktadır.



5.2 Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

İNŞAAT TARZI	: Yiğma
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
BİNA YAŞI	: ~ Bilinmemektedir.
KAT ADEDİ	: 4 (Bodrum + zemin + 2 normal kat)
İNŞAAT ALANI	: 32 m ² (Akın Tekstil A.Ş. hissesine düşen ofis)
ELEKTRİK	: Şebeke
JENERATÖR	: Mevcut
SU	: Şebeke
SU DEPOSU	: Yok
HİDROFOR	: Yok
KANALİZASYON	: Şebeke
ISITMA SİSTEMİ	: Yok
ASANSÖR	: Yok
GÜVENLİK	: Yok
YANGIN SÖN. TES.	: Yok
YANGIN MERDİVENİ	: Yok
DIŞ CEPHE	: Yiğma Duvar
OTOPARK	: Yok

5.2.1. Binanın Genel Özellikleri

Taşınmazın yer aldığı Hacıpulo Hanı, Eminönü'nde, Vasfı Çınar Caddesi ile Hacı Küçük sokağı köşesindedir. Han Rum tüccar M. Haco Pulo tarafından inşa ettirilmiştir. Han, yığma olarak ve neoklasik tarzda inşa edilmiştir. Avluyu saran binalar bodrum, zemin ve iki normal katlıdır. U biçimindeki plânının her iki kolunda biri Vasfı Çınar Caddesine diğeri Hacı Küçük sokağına açılan birer giriş kapısı vardır. Girişlerde yuvarlak kemerli sade bir işçilik görülmektedir. Üç katlı olan hanın giriş katındaki mekânlar kalın taş payeler üzerindeki yuvarlak kemerlerin teşkil ettiği revak'ın gerisinde sıralanmıştır. Üst katta birer pencere ve kapı ile revaklara açılan mağazalar bulunmaktadır. Binanın örtü sistemini teşkil eden kubbe tonozlar tuğladan idi. Günümüzde ise bu kubbe şapla kapatılmış ve yer-yer kiremit kullanılarak üst örtü sistemi bozulmuştur.

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı Hacıpulo Han çok sayıda parselden oluşmaktadır. Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu 337 ada, 39 nolu parsel 40,50 m2 yüzölçümlüdür. Han bodrum, zemin ve 2 normal kattan oluşmaktadır.

5.2.2. Taşınmazın Genel Özellikleri

Taşınmazın Akın Tekstil A.Ş.'ye ait 10/100 hissesinin, 2.normal katta yer alan ofis alanına isabet ettiği beyan edilmiştir. Değerleme bu kısım dikkate alınarak yapılmıştır. Taşınmazın, Akın Tekstil A.Ş. hissesine karşılık gelen 2. Normal kattaki ofis bölümü ~32 m2 kullanım alanıdır. Ekspertiz müşterinin talebi doğrultusunda dışarıdan yapılmış olup, taşınmaza ait bilgiler müşteri tarafından tarafımıza iletilen eski rapor referans alınarak tespitler yapılmıştır.

5.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 Varsa mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler

Rapor konusu taşınmazın ilgili belediyesinde ve Anıtlar Kurulunda yapılan incelemesinde arşiv dosyası bulunmamıştır. Bu nedenle aykırı herhangi bir durum olup olmadığı tespit edilememiştir.

5.5 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Taşınmaz imar kanunu öncesi inşa tescilli eski eser olması sebebi 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

5.6 Gayrimenkul değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaz yerinde büro olarak kullanıldığı bilgisi talep sahibinden alınmıştır.

6. BÖLÜM

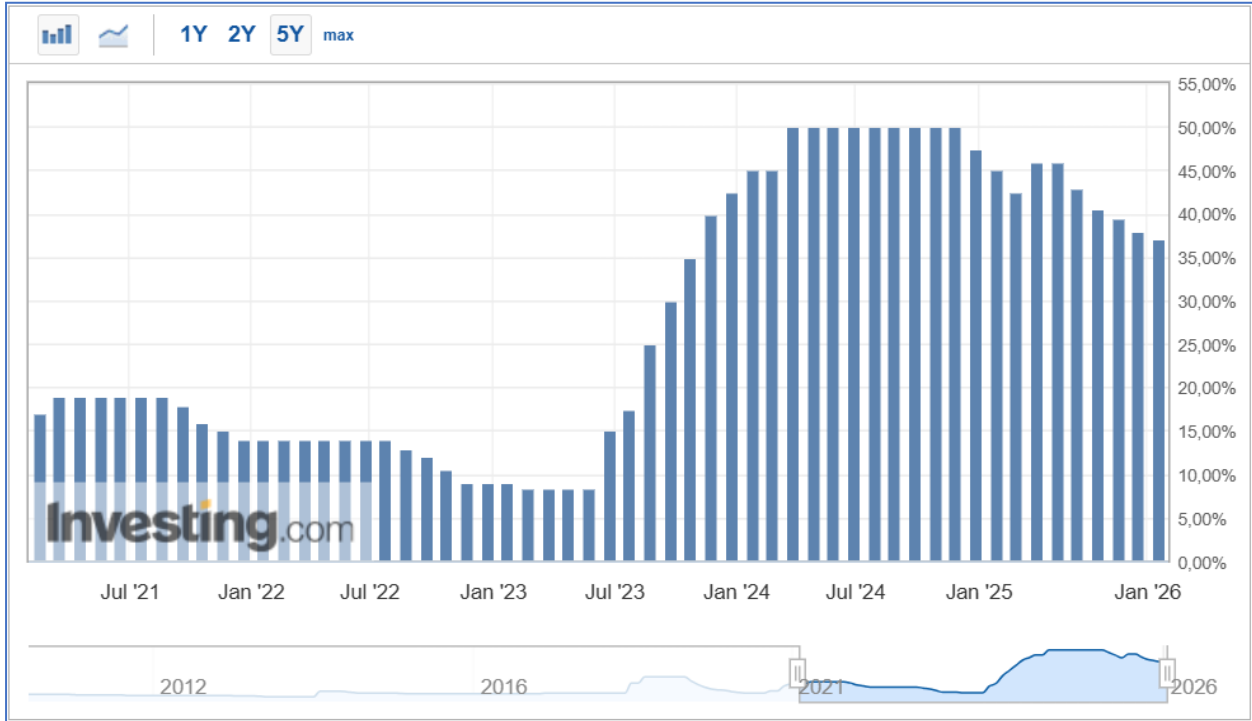
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü, Koşulları İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi Ve Dayanak Veriler

2013 yılı ikinci yarısından itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle % 8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5'ların üzerine kadar çıkmıştır.

2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 12 bandına gerilemiştir. 2020 yılında da faiz oranlarının kademeli olarak düşürerek tek haneli rakamlara gelmiştir.

2021 yılı itibariyle ani kur artışlarına önlem için politika faizinde indirim yönüne gidilmiştir. 2021 yılı ikinci yarısında üretim, istihdam, büyüme, ihracata odaklı yeni bir ekonomik model uygulamasına geçilmiştir. Ancak yapılan faiz indirimleri ile kur garantili mevduat faiz oranı modeli kur artışlarında geçici çekilme yaşansa da sonraki süreçte kur eski zirvelerini aşmıştır. Kademeli artışlar ile 2024 yılı mart ayı içerisinde %50'ye kadar yükseltilmiş olan politika faiz oranı, enflasyon beklentileri doğrultusunda kademeli düşümlere başlanmış ve 2026 yılı ilk toplantısı olan ocak ayında 100 baz puan daha indirimle %37,00'ye kadar indirilmiştir.



Kaynak: Investing.com

İMZA DEĞERLEME RAPOR NO: 2026/SPK-011

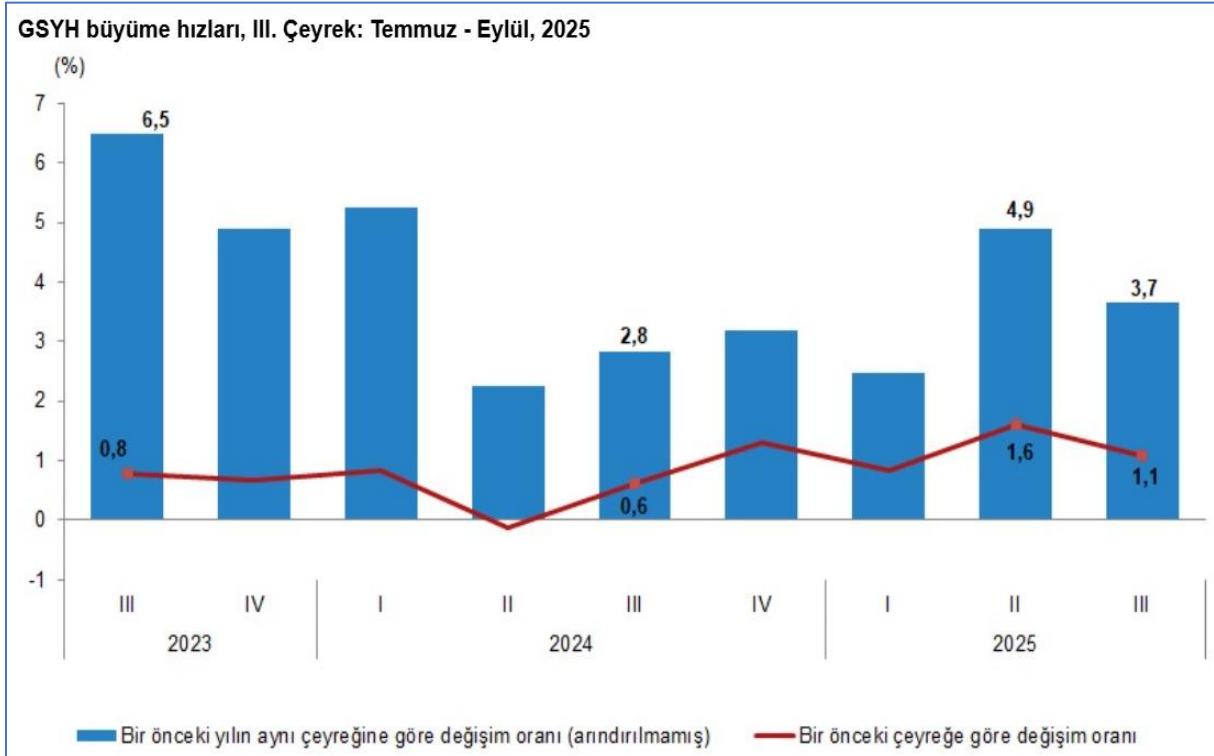
6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

GSYH 2025 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,7 artmıştır.

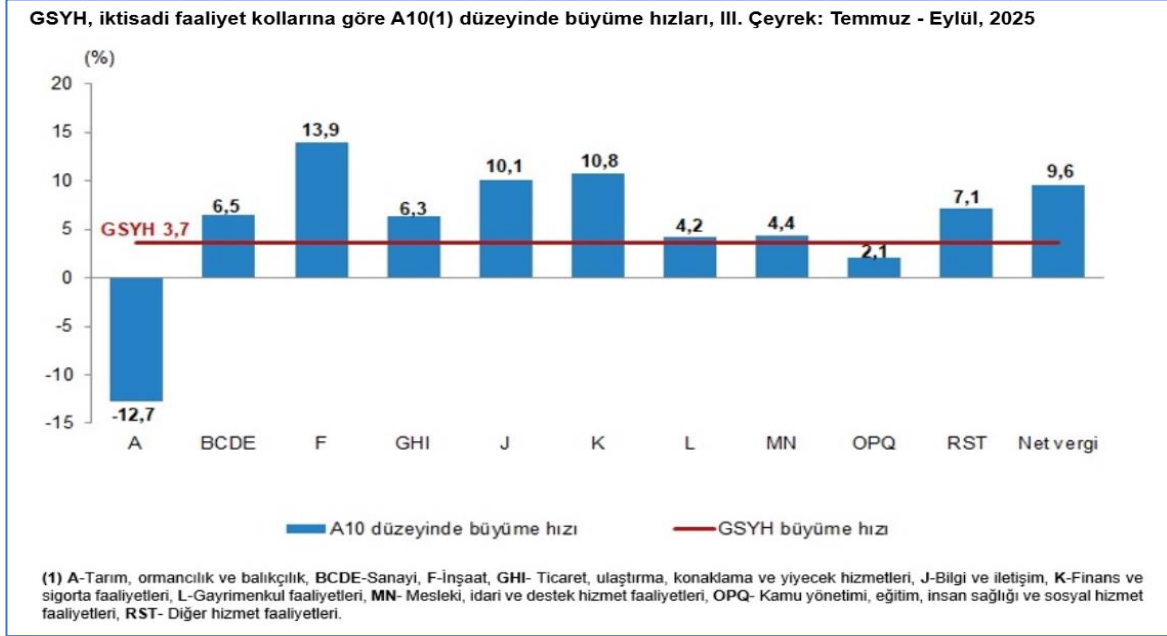
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %13,9, finans ve sigorta faaliyetleri %10,8, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,1, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %9,6, diğer hizmet faaliyetleri %7,1, sanayi sektörü %6,5, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %6,3, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,4, gayrimenkul faaliyetleri %4,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,1 artmıştır. Tarım sektörü ise %12,7 azalmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,1 artmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,4 artmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %41,6 artarak 17 trilyon 424 milyar 718 milyon TL olmuştur. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 432 milyar 880 milyon olarak gerçekleşmiştir.

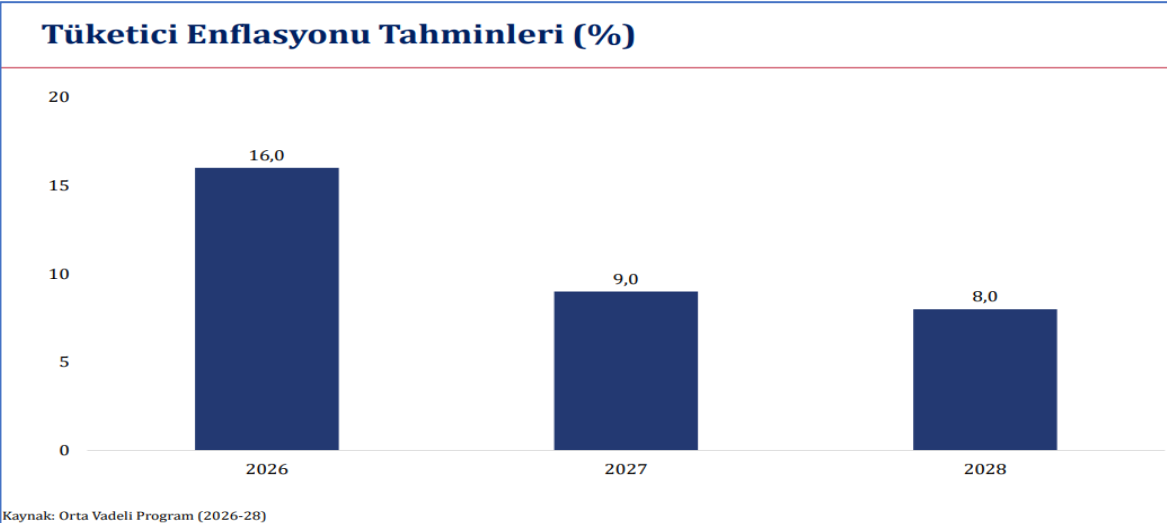


Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

Tahmini Enflasyon Verisi



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı

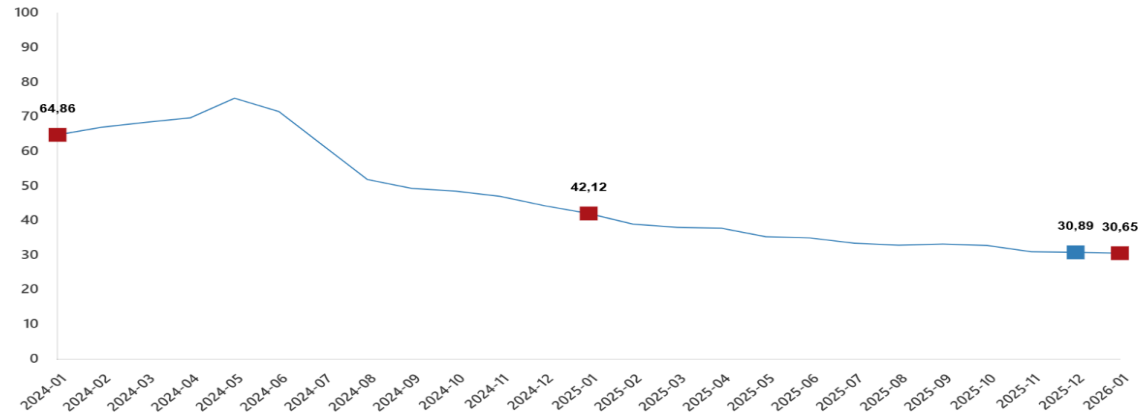
Tüketici Fiyat Endeksi Verileri

TÜFE'deki (2025=100) değişim 2026 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %4,84 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %4,84 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %30,65 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %33,98 artış olarak gerçekleşmiştir.

En yüksek ağırlığa sahip üç ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %31,69 artış, ulaşırmada %29,39 artış ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda %45,36 artış olarak gerçekleşmiştir. İlgili ana harcama gruplarının yıllık değişime olan katkıları ise gıda ve alkolsüz içeceklerde 7,82, ulaşırmada 4,64 ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda 6,74 yüzde puan olmuştur.

TÜFE değişim oranları (%), Ocak 2026

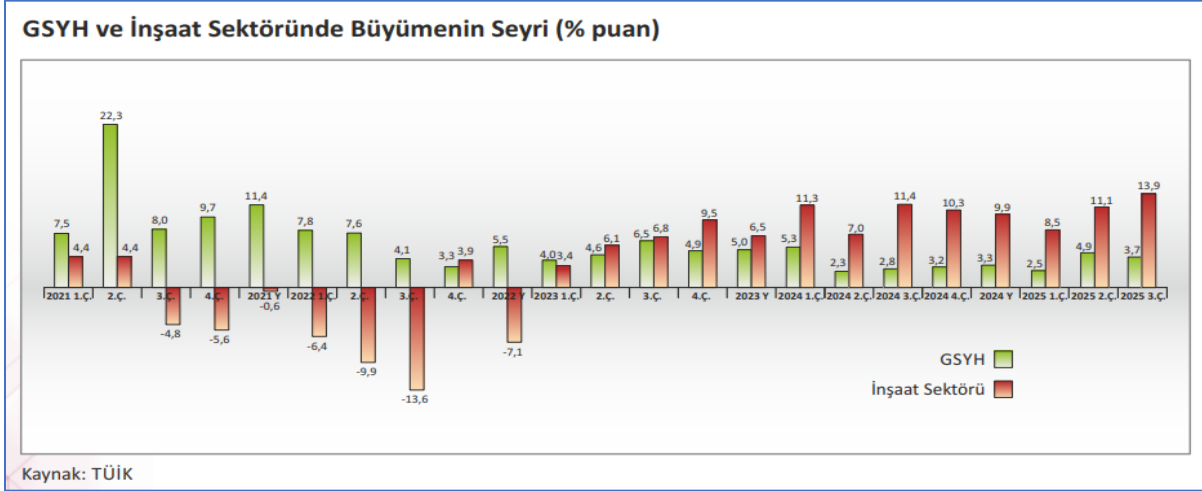
	Ocak 2026	Ocak 2025	Ocak 2024
Bir önceki aya göre değişim oranı	4,84	5,03	6,70
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	4,84	5,03	6,70
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	30,65	42,12	64,86
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	33,98	56,35	54,72

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ocak 2026**Kaynak: TÜİK****6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri**

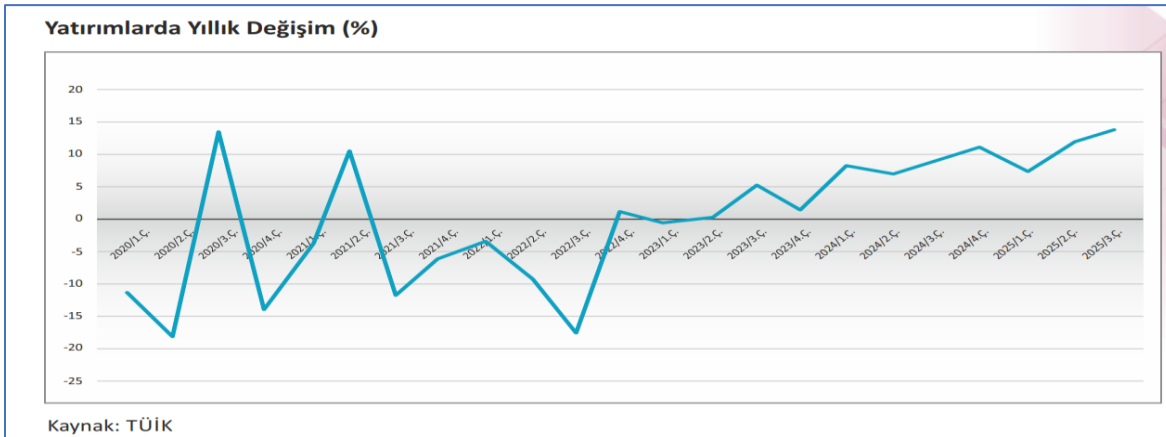
İnşaat sektörü ile ekonominin genelinde yaşanan büyüme arasındaki pozitif ilişki son 7 çeyrektir önemli ölçüde bozulmuştu. 2018 yılında ekonomi yüzde 3,0 büyürken inşaat sektörü yüzde 1,9 küçülmüştü. 2019 yılında ise ekonomi yüzde 0,9 büyürken inşaat sektörü yüzde 8,6 daralmıştı.

2020 yılının birinci çeyreğinde başlayan ve devam eden salgın sürecinde pek çok sektörde olduğu gibi etkilenmiştir. Salgının sektöre etkisi 2.çeyrekte sert bir şekilde hissedilirken, 3. çeyrekte normalleşme süreci ile toparlanmış, fakat son çeyrekte salgının devam etmesi ve destek paketlerinin sona ermesi ile düşüş trendine girmiştir. İnşaat Sektörü 2020 yılında %3,5 küçülmüştür. 2021 yılına ilk çeyrek dönemde ise kaydettiği %2,8 oranında büyüme ile tekrar yükseliş sinyali üretmiş ve inşaat sektöründe temmuz ayı başından itibaren önemli bir sıçrama göstermiştir. Temmuz-Eylül döneminde artış sergileyen sektör, ekim ve kasım aylarında yeniden durağanlaşmıştır. 2021 yılı genelinde ise bir önceki yıla göre %0,9 oranında gerileyen sektör, 2022 üçüncü çeyreğinde de bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 gerileme kaydetmiştir. 2022 yılında daralmanın hızlandığı inşaat faaliyetleri, yılın ilk üç çeyrek döneminde yıllık bazda sırasıyla %7,5, %10,7 ve %15 oranlarında küçülmüştür. Sektör, aralıksız olarak son 5 çeyrek dönemdir süren daralmadan sonra yılın son çeyreğinde %2 büyüme kaydetmiştir. 2022 yılı genelinde ise sektör, salgın yılı 2020'den daha derin bir daralma (-%8,4) yaşamıştır. Deprem bölgesinde yeniden inşa amacıyla artan faaliyetlerle birlikte sektör, 2023 yılında %3,4 ve %6,1, %6,8 ve 9,5 oranlarında büyüme kaydetmiştir.

Sektör, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 ile genel ekonominin üzerinde büyüme kaydetmiş, ikinci çeyrek döneme ait büyüme rakamı da %6,5'ten %6,9'a güncellenmiştir. Böylece sektör, üst üste 8 çeyrek kesintisiz büyümeye devam etmiştir. Sıkı para politikası ve Kamuda Tasarruf ve Tedbir Paketi'ne rağmen gelen bu yüksek büyüme rakamlarına kuşkusuz deprem bölgesinin yeniden imarı ve özellikle büyükşehirlerde devam eden kentsel dönüşüm çalışmaları büyük katkı sağlamıştır. 2025 yılı üçüncü çeyreğinde %13,9 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme kaydetmiş ve üst üste 12 çeyrek dönemdir sürdürdüğü kesintisiz büyüme serisine devam etmiştir. Bununla birlikte, büyümenin sürdürülebilirliği konusunda belirsizlik devam etmektedir.



TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Üretim Endeksi'ne göre Kasım ayında inşaat üretimi aylık bazda %0,1 azalırken, yıllık bazda %22,3 artış kaydetmiştir. Öte yandan, 2025 yılı üçüncü döneminde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi sabit sermaye oluşumu içerisinde sektörel yatırımların payı %11,7'ye yükselmiştir. İnşaat sektörünün istihdamdaki payı ise %7,0 olarak gerçekleşmiştir.



Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Ocak ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %1,3 oranında artarak 113,8 değerini, perakende ticaret sektöründe %2,4 oranında azalarak 112,6 değerini ve inşaat sektöründe %1,5 oranında artarak 85,7 değerini almıştır.

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksleri ve değişim oranları, Ocak 2026

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Aralık 2025	Ocak 2026	Aralık 2025	Ocak 2026
Hizmet sektörü güven endeksi	112,3	113,8	0,4	1,3
Son 3 aylık dönemde iş durumu	111,3	113,1	-0,6	1,6
Son 3 aylık dönemde hizmetlere olan talep	108,7	112,3	-1,8	3,4
Gelecek 3 aylık dönemde hizmetlere olan talep beklentisi	117,0	115,9	3,7	-0,9
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	115,4	112,6	1,1	-2,4
Son 3 aylık dönemde iş hacmi-satışlar	129,1	123,9	2,4	-4,1
Mevcut mal stok seviyesi ⁽¹⁾	93,3	92,5	3,5	-0,9
Gelecek 3 aylık dönemde iş hacmi-satışlar beklentisi	123,8	121,5	-2,1	-1,8
İnşaat sektörü güven endeksi	84,5	85,7	-0,5	1,5
Alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi	78,6	80,7	1,9	2,7
Gelecek 3 aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi	90,4	90,8	-2,5	0,4

(1) Mevcut mal stok seviyesi endeksinin artışı stok azalışını, azalışı ise stok artışını göstermektedir.

Kaynak: TÜİK**Yapı İzin İstatistikleri**

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,3, daire sayısı %54,0 ve yüzölçüm %42,6 artmıştır.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %5,6, daire sayısı ve yüzölçüm %22,8 arttı.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2023		153 277	9,7	924 863	28,2	197 427 535	16,7
	I	25 831	-9,8	134 083	-3,5	30 818 834	-6,8
	II	34 170	6,6	204 465	36,4	45 172 270	24,0
	III	39 487	25,2	225 159	48,8	48 930 821	29,2
	IV	53 789	13,0	361 156	28,3	72 505 611	17,4
2024		143 204	-6,6	854 068	-7,7	180 167 599	-8,7
	I	32 863	27,2	207 147	54,5	44 027 453	42,9
	II	27 641	-19,1	153 662	-24,8	33 607 616	-25,6
	III	34 301	-13,1	183 717	-18,4	39 126 179	-20,0
	IV	48 399	-10,0	309 542	-14,3	63 406 351	-12,5
2025	I	28 921	-12,0	169 454	-18,2	35 202 164	-20,0
	II	41 574	50,4	302 482	96,8	56 024 843	66,7
	III	41 946	22,3	282 855	54,0	55 779 732	42,6

Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,14 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,93 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,70 artmış, işçilik endeksi %0,12 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,48 artmış, işçilik endeksi %30,98 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,14 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,50 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,69 artmış, işçilik endeksi %0,17 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,03 artmış, işçilik endeksi %30,37 artmıştır.



Kaynak: TÜİK

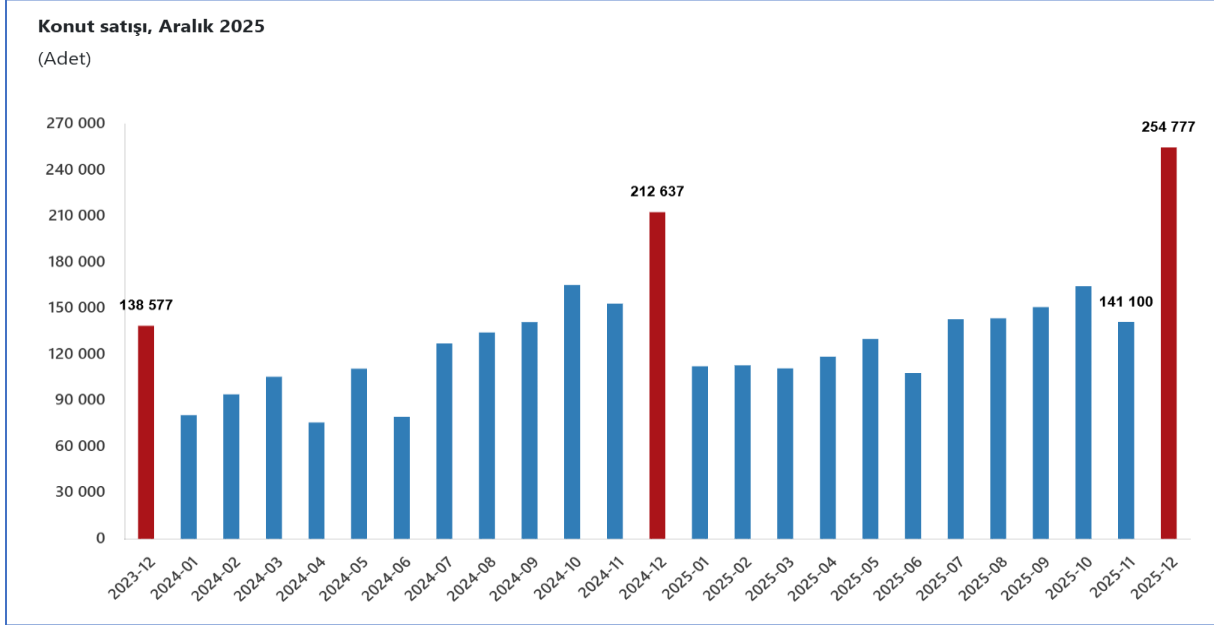
6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye genelinde konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %14,3 oranında artarak 1 milyon 688 bin 910 olmuştur. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 280 bin 262 ile İstanbul, 152 bin 534 ile Ankara ve 96 bin 998 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 727 ile Ardahan, bin 251 ile Bayburt ve bin 559 ile Hakkari olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,8 oranında artarak 254 bin 777 olmuştur.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,2 oranında artarak 29 bin 149 olmuştur. 2025 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %49,3 oranında artarak 236 bin 668 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %11,4, 2025 yılında %14,0 olarak gerçekleşmiştir.

Aralık ayında 7 bin 666; 2025 yılında ise 57 bin 639 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşmiştir.

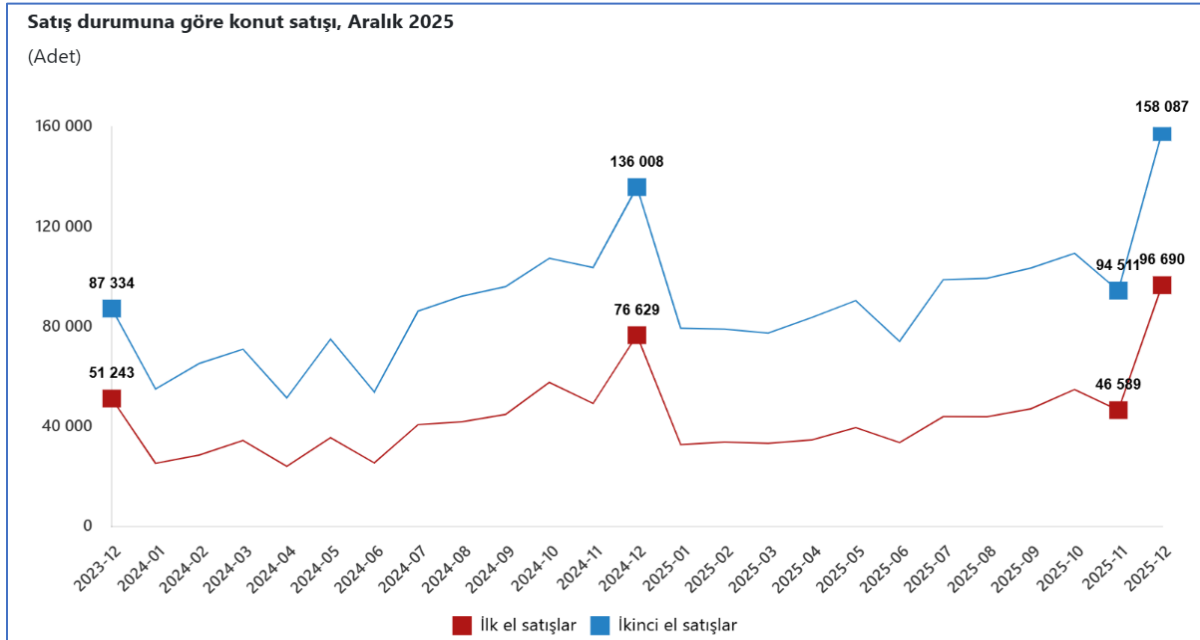
İMZA DEĞERLEME RAPOR NO: 2026/SPK-011



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 oranında artarak 96 bin 690 olmuştur. İlk el konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %11,6 oranında artarak 540 bin 786 olarak gerçekleşmiştir. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı Aralık ayında %38,0, 2025 yılında %32,0 olmuştur.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,2 oranında artarak 158 bin 87 olmuştur. İkinci el konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %15,6 oranında artarak 1 milyon 148 bin 124 olarak gerçekleşmiştir.

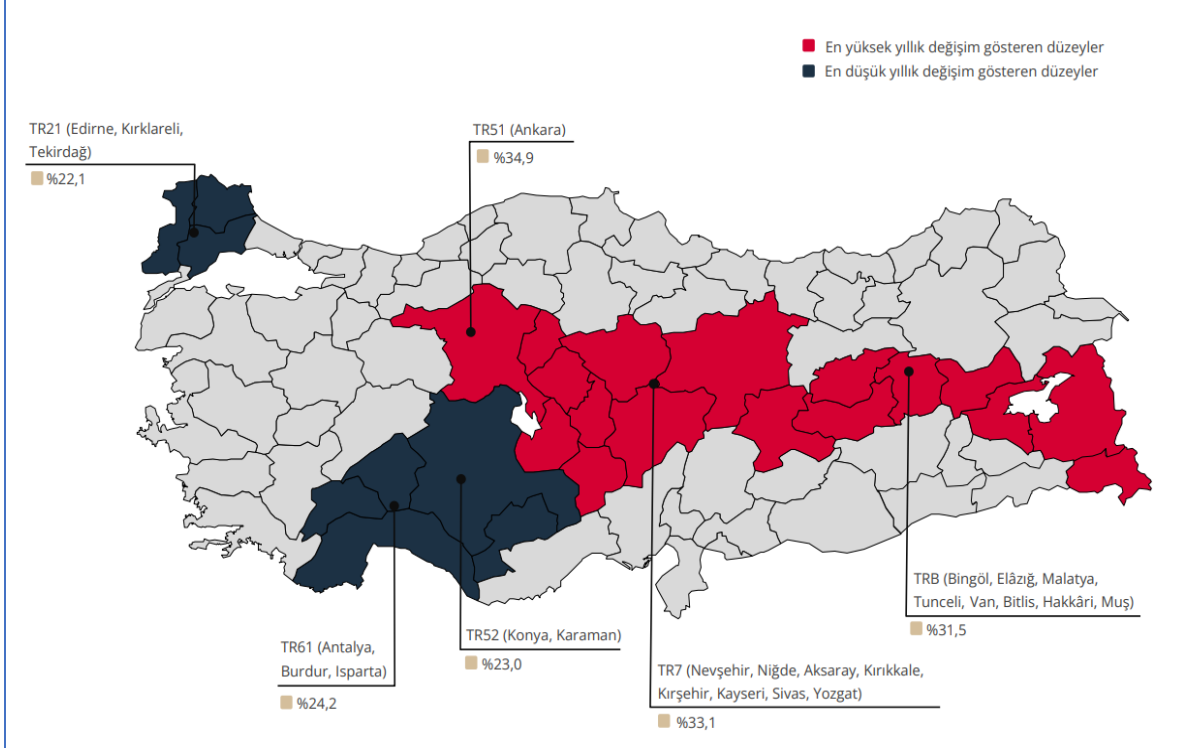


Kaynak: TÜİK

6.1.4 Konut Fiyat Endeksi

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 0,2 oranında artarak 204,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

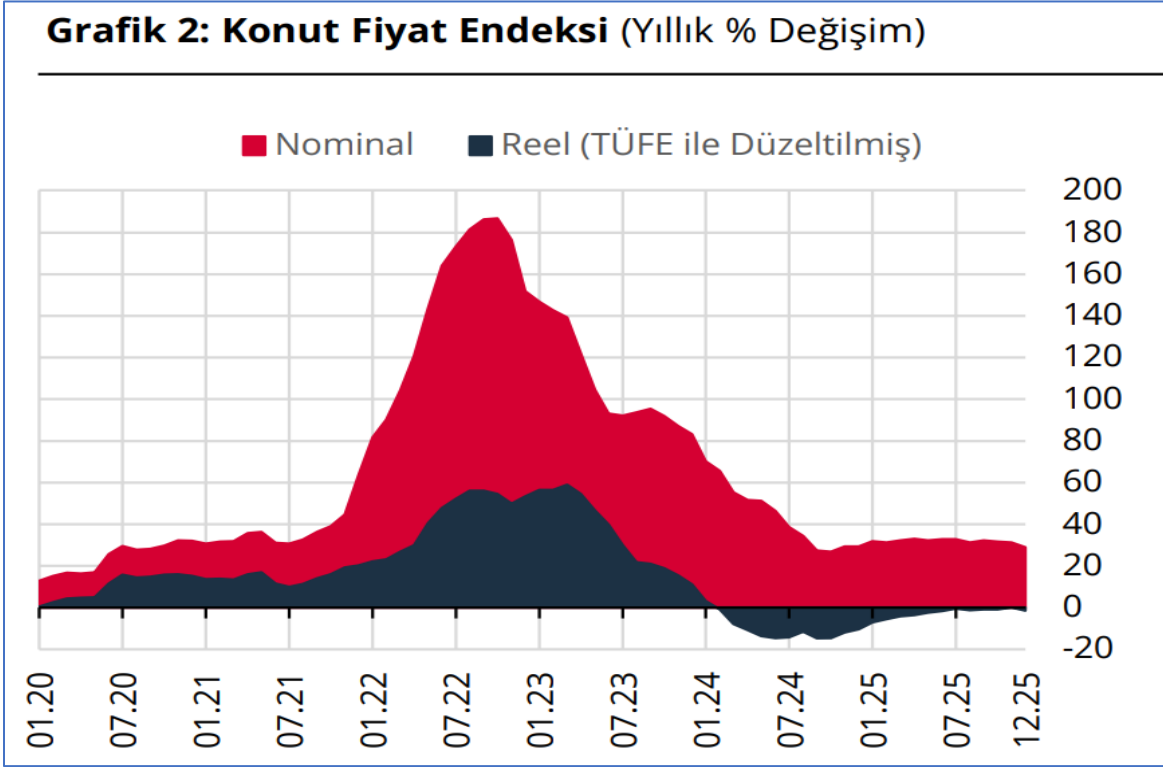
Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 29,0 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 1,4 oranında azalış göstermiştir.



Kaynak: TCMB

İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre, sırasıyla 0,2, 0,2 ve 0,1 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 28,5, 34,9 ve 30,8 oranlarında artış göstermiştir.

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	204,5	190,9	225,5	199,2
Yıllık Değişim	%29,0	%28,5	%34,9	%30,8
Aylık Değişim	%0,2	-%0,2	-%0,2	-%0,1



Kaynak: TCMB

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar,
- Politika faizinin gayrimenkul sektörü üzerinde yarattığı baskı,
- Yüksek enflasyon oranları.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Faiz indirim sürecine girilmesi ile özellikle gayrimenkul piyasası üzerinde yukarı yönlü beklenti oluşması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.2 Bölge Analizi

İstanbul İli

İstanbul Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehri İstanbul İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nde yer alır ve Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan kıtalararası bir metropol niteliğindedir. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ile çevrilidir; batıda Tekirdağ, doğuda Kocaeli ile komşudur ve İstanbul Boğazı ile deniz ticaret yollarına stratejik erişim sağlar.



İl yüzölçümü yaklaşık 5.461 km²'dir ve kıyı hattı, doğal su sistemleri, orman alanları ve kentsel gelişim alanlarını içeren çok yönlü bir topografyaya sahiptir.

İstanbul, 39 ilçeden oluşur ve metropoliten yapısı ile ülke nüfusunun en yüksek yoğunluğu burada toplanmıştır. TÜİK 2025 ADNKS sonuçlarına göre İstanbul'un toplam nüfusu 15.754.053 kişidir, bu nüfusun yaklaşık %49,8'i erkek, %50,2'si kadındır. İstanbul Türkiye nüfusunun yaklaşık %18,3'ünü oluşturarak ülkenin en kalabalık ilidir.

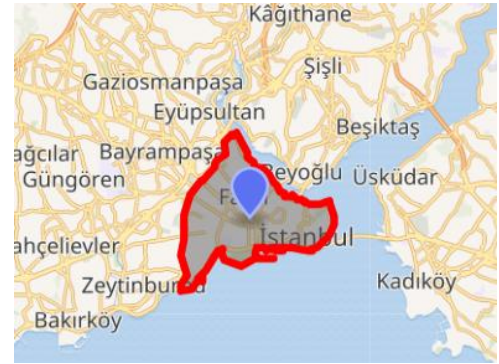
Ekonomik açıdan il; finans, sanayi, ticaret, hizmet, kültür ve turizm sektörlerinde ülke genelinde lider konumundadır. Ulusal ve uluslararası ulaşım altyapısı (havaalanları, limanlar, kara ve demiryolları) ile hem iç pazara hem de küresel pazarlara güçlü bağlantılar sunar. Bu yönleriyle İstanbul, taşınmaz değerlendirme süreçlerinde etkili sosyo-ekonomik, demografik ve ulaşım dinamiklerine sahip bir metropol olarak değerlendirilmelidir. İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker. İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda sanayi merkezidir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul, ekonomik büyüklüğü ile dünyadaki birçok ülke ile bile yarışabilecek durumdadır. Türkiye'nin makroekonomik gelişimi, İstanbul'u doğrudan etkilediği gibi; İstanbul ekonomisindeki dinamizm de Türkiye'nin geri kalanını etkilemektedir. Büyüklüğü, öncü olma durumu ve ekonomik gelişimi tetikleyebilen unsurları ile İstanbul ekonomisini analiz ederek, müşterek politika üretme sürecine katkı sağlamak ve öngörülebilirliği artırmak

hedeflenmektedir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı birkaç uluslararası havaalanı bulunmaktadır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İlerdeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda yer alır. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Fatih İlçesi

Fatih veya tarihî yarımada, İstanbul şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve şu anda İstanbul ilinin merkez ilçesidir. Valilik, büyükşehir belediye başkanlığı, emniyet müdürlüğü ve şehrin vergi dairesi gibi kurumların yer alıyor olması sebebiyle İstanbul'un merkezi sayılır. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüpsultan ilçeleri; kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara



Denizi ile çevrilidir. İlçe, 1930'dan 2009'a kadar Eminönü'yle beraber tarihî yarımada'daki iki ilçeden biri olmuştur. 2009'da Eminönü ilçesinin lağvedilip Fatih ilçesine katılmasından sonra tekrar tüm tarihî yarımada üzerindeki tek ilçe hâline gelmiştir. Kırsal yerleşimi olmayan Fatih ilçesi 57 mahalleden oluşmaktadır. İlçenin yüzölçümü 15 km²'dir. Fatih ilçe merkezinin deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 29 metredir. Fatih nüfusu 2025 yılına göre 351.786 kişidir. Nüfusun 175.623'ü (%49,92) erkek, 176.163'ü (%50,08) kadındır. Ancak günlük nüfus iş yerleri, yerli ve yabancı turistler nedeniyle oldukça kalabalıktır.

Fatih ilçesi adını dolaylı olarak İstanbul'u fetheden Fatih Sultan Mehmet'ten almıştır. Padişah, 1453 yılındaki fetihden 10 yıl sonra Fatih Camii'ni ve külliyesini yaptırmaya başlamış, civardaki halk da bölgeyi zamanla külliyesinin ismiyle anmaya başlamış

İstanbul'da eski yerleşim bölgesi Tarihi Yarımada veya Dersaadet olarak bilinen Fatih ilçesini iktisadi ve sosyal hayat yönünden incelemektir. Fatih İlçesi iki büyük imparatorluğun yönetim merkezi olmuştur. İlçe çok önemli anıtsal tarihi eserlerle doludur. Tarihi Yarımada yedi tepe üzerine kurulmuştur. Yani şiirlere konu olan İstanbul'un yedi tepesi, Fatih sınırları içinde kalmaktadır. 1917 yılına kadar İstanbul sur içi olup, tamamen yerleşim alanıdır. Yüzölçümüne göre ilçedeki büyük ticaret kuruluşlarının yanında çok sayıda orta boy sanayi işletmeleri ile binlerce ifade edilebilen küçük işletmeler bulunmaktadır. Ayrıca ilçe dışında bulunan birçok sanayi tesisinin yönetim ve satış merkezlerinin %80 kadarı ilçe içinde yer almaktadır.

İstanbul'un kültür, turizm ve ulaşım merkezi olan Fatih ilçesi, kendisine özgü doğal, sosyal ve mekânsal yapısı ve sahip olduğu çok sayıda tarihi eserleriyle diğer ilçelerden öne çıkmaktadır. Bu çalışmada Tarihi Yarımada'nın nüfus, ekonomi, ulaşım ve turizmi bağlamında iktisadi hayat ele alınmaktadır.

6.3 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

- Taşınmaz İstanbul'un tarihi merkezi konumunda yer almaktadır,
- Ulaşım imkânlarının çeşitliliği (kara, deniz, raylı sistem) ve kolaylığı,
- Ticaretin yoğun olduğu bir bölgede yer alması,
- Cins tashihinin yapılmış olması,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Yaya trafiğinin yoğun olduğu bir bölgede yer alması,
- Mahmutpaşa çarşısı, Kapalı çarşı, tarihi Hanlar, Eminönü iskelelerine yakın konumda yer alması

Olumsuz etkenler:

- Taşınmazın yer aldığı binanın oldukça eski olması,
- Eski eser şerhi olması
- Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı şerh ve hacizler bulunması,
- Hisseli mülkiyete sahip olması

6.4 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

Raporumuzun 6.bölümde sunulan veriler incelendiğinde son bir yıl içerisinde enflasyon oranlarının ve gösterge faizlerinin azalımı, konut satışlarının bir önceki yıla göre artış eğiliminde olduğu ayrıca inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Ancak artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta Fed (ABD Merkez Bankası) olmak üzere para otoriteleri enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır para politikalarını uygulamaya koymuşlardır. Türkiye'de 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile % 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemiştir.

2023 yılında ise gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra birçok ili doğrudan etkileyen şubat ayında yaşanan depremler ve çok sayıda gayrimenkulün hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında, 2023 yılı gibi genel ekonomik durgunluk daha fazla hissedilmiş ayrıca son dönemde mali politikalarda değişikliğe gidilerek yapılan kademeli artışlar ile 2024 yılı Mart itibarıyla politika faizi %50'ye kadar yükseltilmiş olan politika faiz oranı, 2025 yılı enflasyon beklentileri doğrultusunda kademeli düşüşler ile %42,50'ye düşürülmüştü. Ancak yaşanan jeopolitik gelişmeler doğrultusunda nisan ayında yapılan toplantıda 350 baz puan yükselişle %46'ya çıkarılmış, 2026 yılının ocak ayındaki ilk toplantısında ise 100 baz puan daha indirimle politika faizi %37,00'ye kadar indirilmiştir.

Sonuç itibarıyla ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 yılında nakdin daha değerli olduğu, yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek taşınmaz edindiği bir dönem olmuştur. 2025 yılında ise faiz oranlarının düşeceği beklentisiyle gayrimenkullere yeniden ilginin artacağı öngörülmekte iken mevcut piyasa koşulları ve yaşanan jeopolitik gelişmeler ışığında bu beklentinin 2026 ve 2027 yıllarına sarktığı görülmektedir.

Değerlemede ayrıca "gayrimenkulün değerine etki eden özet faktörler" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmaza pazar değeri takdir olunmuştur.

7. BÖLÜM

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Değerleme Yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

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

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

7.2 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır. Bölgede yeterli sayıda satılık büro emsali bulunması ve tek yöntemin sonuç için yeterli olabileceğinin tespit edilmesi sebebi gelir yaklaşımı ve taşınmazın bir bütün üzerinden hissesi oranında değil de, hissesi yönelik yapı içerisinde bir kullanım alanı olması sebebi ile pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

7.3 Taşınmazın Aylık Pazar Değerinin Tespiti

7.3.1. Pazar Yaklaşımını Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

7.3.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar Yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklindedir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için aylık m² birim pazar kira değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; 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 yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaza emsal olabilecek satılık büro emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.3.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Taşınmazın konumlandığı bölgede satılık bürolara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Şeref Handa yer alan 2. Katta konumlu 42m² alanlı büro 6.500.000,-TL bedel ile satılıktır.
(m² birim değeri; **154.760 TL/m²**)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (555) 330 26 41
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan Boyacı Handa yer alan 2. Kat konumlu 35m² alanlı büro 7.500.000, -TL bedel ile satılıktır.
(m² birim değeri; **214.285 TL/m²**)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (506) 859 83 16
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan Büyükyeni handa yer alan 40m² alanlı büro 6.000.000, -TL bedel ile satılıktır.
(m² birim değeri; **150.000 TL/m²**)
(İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (530) 540 11 28

4. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Havuzlu handa yer alan 35m² alanlı büro 5.000.000, -TL bedel ile satılıktır.
(m² birim değeri; **142.855 TL/m²**)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (505) 035 50 30
5. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Yeni küçük Handa yer alan 1. Kat 30m² alanlı büro 7.500.000, -TL bedel ile satılıktır.
(m² birim değeri; **250.000 TL/m²**)
İlgilisi / Sahibinden: -

7.3.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkarılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



7.3.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

7.3.4.1. Emsallerin Seçimi

Rapor konusu taşınmazın piyasa değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan ofisler araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazın fiziksel özellikleri (ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.3.4.2. Emsallerin Analizi

Satılık ofis emsalleri; konum, manzara, mimari özellik ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik, mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir.

Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

TANIMLAR		Oran Aralığı
Çok daha kötü	Çok daha büyük	% 20 üzeri
Daha kötü	Daha büyük	% 11 - % 20
Kısmen kötü	Kısmen büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Kısmen iyi	Kısmen küçük	- % 10 - (-% 1)
Daha iyi	Daha küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok daha iyi	Çok daha küçük	- % 20 üzeri

Satılık Dükkan Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Ortalama Kullanım Alanı (m²)	42	35	40	35	30
Ort. M2 Birim Satış Değeri (TL)	154.760	214.285	150.000	142.855	250.000
Mevcut Kullanım Fonksiyonu	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Durumu	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Lokasyon Düzeltmesi	5%	8%	5%	8%	5%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
İnşaat Özellikleri Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Şerefiye Farkı	-5%	-2%	-5%	-2%	-5%
Ayarlanmış Değer (TL)	147.020	210.000	142.500	140.000	237.500
Ortalama Emsal Değeri (TL)	175.405				

7.3.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmaz için rapor tarihinde m² birim satış değeri **175.405 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen m² birim satış değeri ve pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Akın Tekstil A.Ş. (10/100) Hissesine Ait Brüt Büro Alanı (m²)	m² Birim Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
32	175.405	5.615.000

Değerleme raporuna konu taşınmazın 31.12.2025 tarihindeki değerinin tespiti için her ay TÜİK tarafından açıklanan Yİ-ÜFE verileri kullanılarak indirgeme yapılmıştır. 2026 yılının Şubat ayı Yİ-ÜFE verisi TÜİK tarafından henüz açıklanmadığından hesaplamada 2026 yılının Ocak ayı Yİ-ÜFE verisi kullanılmıştır.

2026 Yılı Ocak Ayındaki Yİ-ÜFE: 4.910,53

2025 Yılı Aralık Ayındaki Yİ-ÜFE: 4.783,04

Endeks Değişim Oranı: %2,60

Yapılan hesaplamada taşınmazın 31.12.2025 tarihindeki değeri; 5.615.000,00 TL x (1 – 0,026) = 5.469.010-TL (**~5.470.000,-TL**) olarak hesaplanmıştır.

Değerleme raporuna konu taşınmazın **31.12.2025** tarihindeki değeri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Akın Tekstil A.Ş. (10/100) Hissesine Ait Brüt Büro Alanı (m²)	m² Birim Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
32	170.935	5.470.000

7.4. En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin mevcut kullanımı da olan **"büro"** olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1. Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklanması

Parsel üzerinde yer alan yapı içerisinde konumlu değerlendirme konusu taşınmazın pazar değeri; kat irtifakı kurulmamış olsa da, yapının tamamı üzerinden hisse oranında değil de, hisse oranında yapı içerisinde bağımsız bölüm şeklinde değerlemeye konu olduğundan pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenmiştir.

Buna göre; parsel üzerinde yer alan yapı içerisindeki değerlendirme konusu taşınmazın; pazar değeri için **5.470.000,-TL (Beşmilyondörtüzyetmişbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

8.2. Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

Taşınmaz cins tahsisli tescilli bir yapı olup arşiv dosyası bulunmamaktadır.

8.4. Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş

Tapu kayıtlarının incelenmesi sonucunda taşınmaz üzerinde bulunan ihtiyati tedbir, haciz ve kamu haczi şerhlerinin, taşınmazın mülkiyetinin devrine hukuki veya fiili bir engel teşkil edip etmediği değerlendirilmiştir. Mevcut şerhler alacakların tahsiline yönelik olup, ilgili mevzuat kapsamında taşınmazın satışına veya devrine mutlak bir yasak getirmemektedir. Bununla birlikte söz konusu şerhler taşınmazın devri halinde yeni malik açısından da hüküm ifade edebileceğinden, devir işlemleri sırasında ilgili kurum ve alacaklıların taleplerinin karşılanması gerekebilecektir. Bu kapsamda mevcut takyidatların taşınmazın devredilebilirliğini tamamen ortadan kaldırmadığı, ancak tasarruf işlemleri sırasında dikkate alınması gereken hukuki kayıtlar niteliğinde olduğu değerlendirilmiştir.

8.5. Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmaz, devredilmesinde (satışına) herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

8.6. Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi

Rapor konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

8.7. Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

8.8. Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

İşbu değerlendirme raporu yukarıda belirtilen hususlar kapsamında hazırlanmamıştır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi ve Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliğine, inşaat kalitesine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan peşin satış fiyatı esas alınarak, 31.12.2025 tarihli Türk Lirası cinsinden pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
31.12.2025 TARİHİ İTİBARİ İLE AKIN TEKSTİL A.Ş. 10/100 HİSSESİ PAZAR DEĞERİ	5.470.000	6.564.000

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 09.03.2026

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 03.03.2026)

Saygılarımızla,

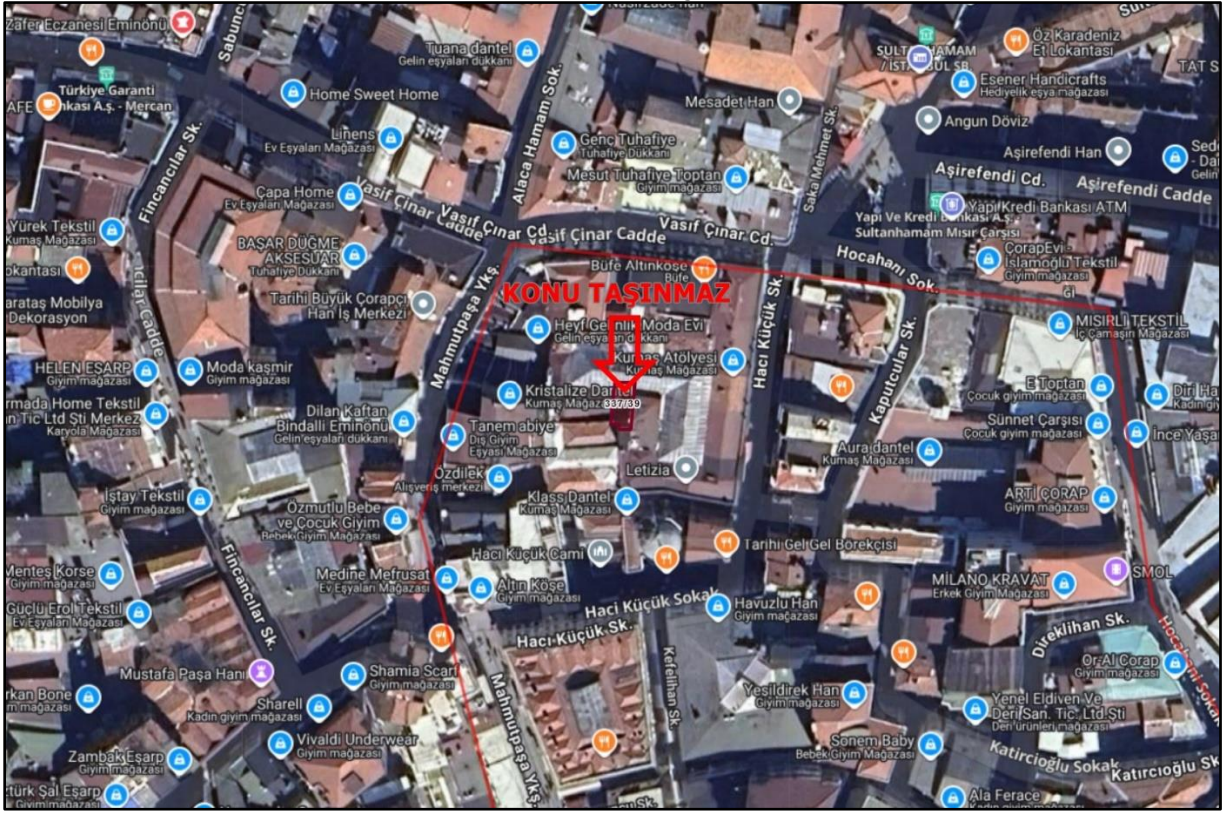
HAZIRLAYAN	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Taşkın PUYAN Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 405206	Tolgahan EKER Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 406295

Eki:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- İmar plan örneği
- Takyidatlı tapu kayıt örneği
- Emsal analizi açıklaması
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

İMZA DEĞERLEME RAPOR NO: 2026/SPK-011

UYDU GÖRÜNÜŞLERİ



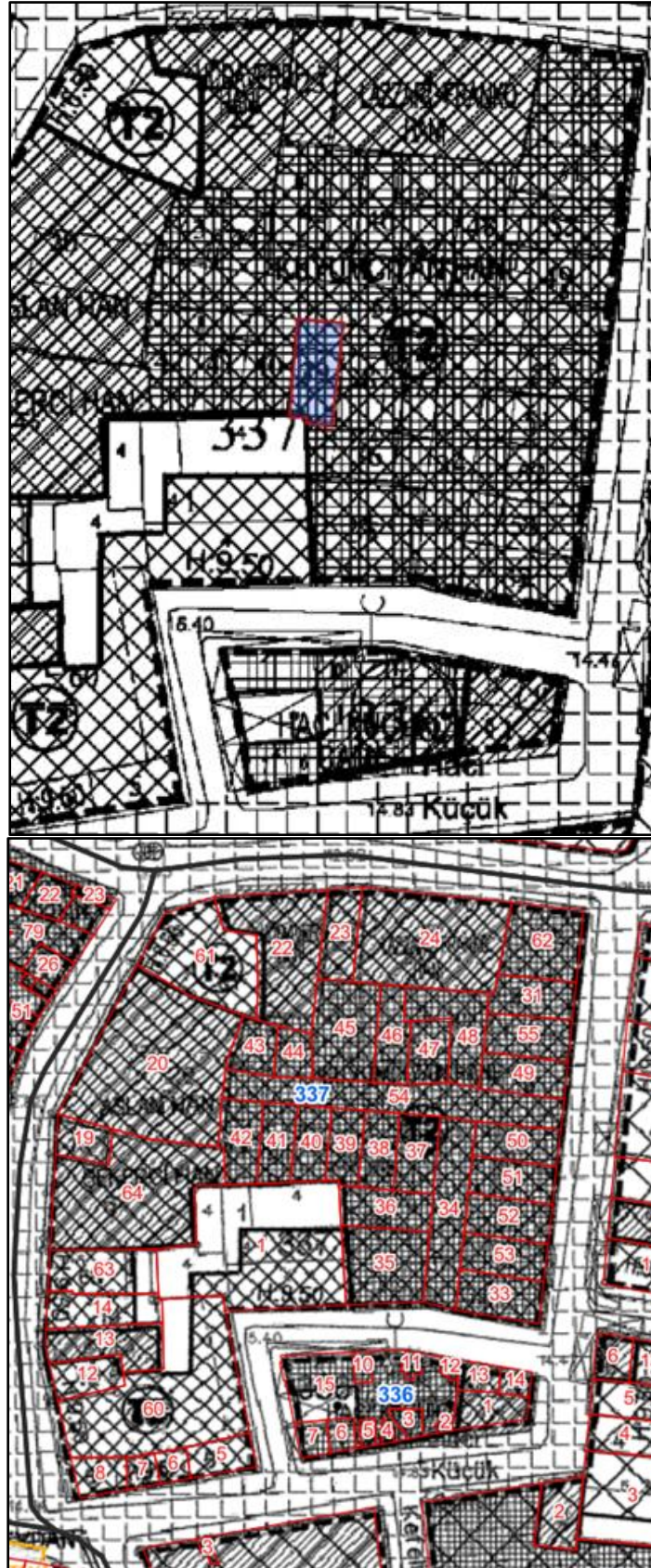
FOTOĞRAFLAR



Talep Sahibinden Temin Edilen Fotoğraflar



İMAR PLANI ÖRNEĞİ



TAKYİDATLI TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2026-11:39

Kaydı Oluşturan: **DURŞUN ALİ YILMAZ (AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ**

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	337/39
Taşınmaz Kimlik No:	24486181	AT Yüzölçüm(m2):	40.50
İl/İlçe:	İSTANBUL/FATİH	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Fatih	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SURURİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	CAMİLİ ŞERİF	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/458	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÜSTÜNDE ODASI OLAN MAĞAZA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU PARSELİN LEHİNE OLMAK ÜZERE 45 PARSELİN MERDİVENLERİNDEN GEÇMEK VE HELASINDAN İSTİYADE ETMEK VE54 PARSEL NOLU GAYRUMENKULDEN GEÇMEK HAKKI MEVCUTTUR(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)			
Beyan	1. ve 2. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.(Şablon:		Fatih	

1 / 4

Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf)	2.Bölge(Kapatildi) - 04-09-2009 16:52 - 10399
--	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
55532248	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	10/100	4.05	40.50	İpka (Kalan) - Toplu Veri Sayısallaştırma 31-12-1992 6124	-
647848304	(SN:91254945) TÜRKAN ŞENGÜL : NADIR Kızı	10727715 5	9/40	9.11	40.50	İntikal 07-03-2022 9230	-
647848305	(SN:91254946) MUHİTTİN UMUT ŞENGÜL : FUAT Oğlu	10727715 5	9/80	4.56	40.50	İntikal 07-03-2022 9230	-
647848306	(SN:183539233) YASEMİN ONAT : FUAT Kızı	10727715 5	9/80	4.56	40.50	İntikal 07-03-2022 9230	-
647848308	(SN:46888140) CANAN BEKSAÇ : FUAT Kızı	10727715 5	9/80	4.56	40.50	İntikal 07-03-2022 9230	-
647848309	(SN:186603108) HÜLYA ATALI : FUAT Kızı	10727715 5	9/80	4.56	40.50	İntikal 07-03-2022 9230	-
647848310	(SN:159072445) ELVAN KÜÇÜK : FUAT Kızı	10727715 5	9/80	4.56	40.50	İntikal 07-03-2022 9230	-

2 / 4

647848311	(SN:178366644) SEVGİ DEMİRKOL : FUAT Kızı	10727715 5	9/80	4.56	40.50	İntikal 07-03-2022 9230	-
-----------	--	---------------	------	------	-------	-------------------------------	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Serh	HACİZ:08/01/1996 TARİH YEV:101 İST.6.İCRA MD.05/01/1996 TARİH 1995/1443 SY.FUAT ŞENGÜL HIS.BORÇ:5.133.300TL	AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ VKN		Fatih 2.Bölge(Kapatildi) -08-01-1996 00:00 -101	
Serh	İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ nin 18/03/2025 tarih 2025/255 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: KONKORDATO)	AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ VKN		Fatih - 19-03-2025 10:44 - 11239	
Serh	BAKIRKÖY 1. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ nin 20/06/2025 tarih 2025/255 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile konkordato şerhi.	AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ VKN		Fatih - 20-06-2025 15:36 - 22737	
Serh	HACİZ:08/01/1996 TARİH YEV:101 İST.6.İCRA MD.05/01/1996 TARİH 1995/1443 SY.FUAT ŞENGÜL HIS.BORÇ:5.133.300TL	TÜRKAN ŞENGÜL		Fatih 2.Bölge(Kapatildi) -08-01-1996 00:00 -101	
Serh	HACİZ:08/01/1996 TARİH YEV:101 İST.6.İCRA MD.05/01/1996 TARİH 1995/1443 SY.FUAT ŞENGÜL HIS.BORÇ:5.133.300TL	YASEMİN ONAT		Fatih 2.Bölge(Kapatildi) -08-01-1996 00:00 -101	
Serh	HACİZ:08/01/1996 TARİH YEV:101	CANAN		Fatih	

3 / 4

	İST.6.İCRA MD.05/01/1996 TARİH 1995/1443 SY.FUAT ŞENGÜL HIS.BORÇ:5.133.300TL	BEKSAÇ		2.Bölge(Kapatildi) -08-01-1996 00:00 -101	
Serh	HACİZ:08/01/1996 TARİH YEV:101 İST.6.İCRA MD.05/01/1996 TARİH 1995/1443 SY.FUAT ŞENGÜL HIS.BORÇ:5.133.300TL	HÜLYA ATALI		Fatih 2.Bölge(Kapatildi) -08-01-1996 00:00 -101	
Serh	HACİZ:08/01/1996 TARİH YEV:101 İST.6.İCRA MD.05/01/1996 TARİH 1995/1443 SY.FUAT ŞENGÜL HIS.BORÇ:5.133.300TL	ELVAN KÜÇÜK		Fatih 2.Bölge(Kapatildi) -08-01-1996 00:00 -101	
Serh	Kamu Haczi : Üsküdar Belediye Başkanlığı nin 19/04/2022 tarih 633332 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2612 TL (Alacaklı : Üsküdar Belediye Başkanlığı)	ELVAN KÜÇÜK		Fatih - 19-04-2022 09:00 - 16244	
Serh	HACİZ:08/01/1996 TARİH YEV:101 İST.6.İCRA MD.05/01/1996 TARİH 1995/1443 SY.FUAT ŞENGÜL HIS.BORÇ:5.133.300TL	SEVGİ DEMİRKOL		Fatih 2.Bölge(Kapatildi) -08-01-1996 00:00 -101	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -MhAnjqhLpV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

EMSAL ANALİZİ AÇIKLAMASI

BÜRO SATILIK EMSAL ANALİZİ AÇIKLAMASI

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Mevcut kullanım fonks. açıklama	Büro- Emsal, taşınmaz ile benzer kullanım fonksiyonuna sahiptir.	Büro- Emsal, taşınmaz ile benzer kullanım fonksiyonuna sahiptir.	Büro- Emsal, taşınmaz ile benzer kullanım fonksiyonuna sahiptir.	Büro- Emsal, taşınmaz ile benzer kullanım fonksiyonuna sahiptir.	Büro- Emsal, taşınmaz ile benzer kullanım fonksiyonuna sahiptir.
Mülkiyet durumu açıklama	Tam mülkiyet yapısına sahip olup, taşınmaza göre kısmen iyi mülkiyet yapısına sahiptir.	Tam mülkiyet yapısına sahip olup, taşınmaza göre kısmen iyi mülkiyet yapısına sahiptir.	Tam mülkiyet yapısına sahip olup, taşınmaza göre kısmen iyi mülkiyet yapısına sahiptir.	Tam mülkiyet yapısına sahip olup, taşınmaza göre kısmen iyi mülkiyet yapısına sahiptir.	Tam mülkiyet yapısına sahip olup, taşınmaza göre kısmen iyi mülkiyet yapısına sahiptir.
Lokasyon düzeltmesi açıklama	Emsal, taşınmaza göre kısmen kötü konumdadır.	Emsal, taşınmaza göre kısmen kötü konumdadır.	Emsal, taşınmaza göre kısmen kötü konumdadır.	Emsal, taşınmaza göre kısmen kötü konumdadır.	Emsal, taşınmaza göre kısmen kötü konumdadır.
Büyüklik düzeltmesi açıklama	Emsal, taşınmazla benzer büyüklüktedir.	Emsal, taşınmazla benzer büyüklüktedir.	Emsal, taşınmazla benzer büyüklüktedir.	Emsal, taşınmazla benzer büyüklüktedir.	Emsal, taşınmazla benzer büyüklüktedir.
İnşaat özellikleri düzeltmesi açıklama	Emsal, taşınmazla benzer inşai özelliğe sahiptir.	Emsal, taşınmazla benzer inşai özelliğe sahiptir.	Emsal, taşınmazla benzer inşai özelliğe sahiptir.	Emsal, taşınmazla benzer inşai özelliğe sahiptir.	Emsal, taşınmazla benzer inşai özelliğe sahiptir.
Pazarlık payı açıklama	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.

RAPORU HAZIRLAYANLARI TANITICI BİLGİLER

ADI – SOYADI :	Taşkın PUYAN
----------------	--------------

E-MAİL :	taskin.puyan@imzadegerleme.com
----------	--------------------------------



EĞİTİM BİLGİLERİ:	Cumhuriyet Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Maliye Bölümü, 2006 – 2008 Anadolu Üniversitesi, İşletme Fakültesi, İşletme Bölümü, 2008 – 2010 Tekirdağ Namık Kemal Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme Yüksek Lisans Programı, 25.01.2023 – 19.02.2024
DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:	Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405206) 21.03.2023 – Devam Ediyor - İmza Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Kurucu Ortak-Yönetim Kurulu Başkanı) Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405206) 16.02.2016 – 20.03.2023 - Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Kurumsal ve özel proje raporlarının hazırlanması ve kontrol edilmesi) Değerleme Uzman Yardımcısı 30.04.2013 – 07.12.2015 C.Ç. Değerleme (Sahada gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanması)
SPK LİSANS DURUMU :	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı (Lisans No 405206) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Mesleki Tecrübe Belgesi (13.09.2019 - 2019-01.1501)
MESLEKİ VE AKADEMİK FAALİYETLER İLE VARSA ÜYE OLUNAN MESLEKİ KURULUŞLAR:	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, Yönetim Kurulu Üyesi (2019-2021) TDUB bireysel üyesi.

ADI – SOYADI :	Tolgahan EKER
----------------	---------------

E-MAİL :	tolgahan.eker@imzadegerleme.com
----------	---------------------------------



EĞİTİM BİLGİLERİ:	Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Harita Mühendisliği (2005-2012)
-------------------	---

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:	Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405206) 21.03.2023 – Devam Ediyor - İmza Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Kurucu Ortak-Yönetim Kurulu Başkan Vekili) Değerleme Uzmanı 07.2017-03.2023 Metropol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Sahada gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanması)
-------------------------------------	--

SPK LİSANS DURUMU :	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı (Lisans No 406295) Sorumlu Değerleme Uzmanı Mesleki Tecrübe Belgesi (10.10.2022 / 2022-01.10204)
---------------------	--

MESLEKİ VE AKADEMİK FAALİYETLER İLE VARSA ÜYE OLUNAN MESLEKİ KURULUŞLAR:	TDUB bireysel üyesi.
--	----------------------



Tarih : 15.02.2016

No : 405206

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Taşkın PUYAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



Tarih : 10.02.2017

No : 406295

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Tolgahan EKER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.09.2019

Belge No: 2019-01.1501

Sayın Taşkın PUYAN

(T.C. Kimlik No: 23005443382 - Lisans No: 405206)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 10.10.2022

Belge No: 2022-01.10204

Sayın Tolgahan EKER

(T.C. Kimlik No: 17888051536 - Lisans No: 406295)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili


Yaşar BAHÇECİ
Başkan