



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (ZİRAAT GYO)

İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ,
MİMAR HAYRETTİN MAHALLESİ,
225 ADA, 23 PARSEL
“ARSA VE KARGİR APARTMAN”



VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ARALIK – 2025
İSTANBUL

RAPOR ÖZETİ

Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme
Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	08.10.2025 – 2025/17
Değerlemeye Konu Varlıklar	“Arsa ve Kargir Apartman” vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, Beyazıt Caddesi, 225 ada, 23 numaralı parsel
İmar Durumu	3. Derece Koruma Bölgesinde, 2.Derece (T2) Ticaret Alanı, B-3, H:9,50 m yapılaşma koşulları mevcuttur. Parsel eski eser etkileşiminde kalmaktadır.
Özel Varsayımlar	Özel varsayımda bulunulmamıştır.
Kısıtlamalar	Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporun Konusu	Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi doğrultusunda İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 225 ada, 23 numaralı parselde kâin “Arsa ve Kargir Apartman” vasıflı taşınmazın, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), Madde-34, (g) bendi kapsamında günümüz piyasa koşullarında KDV ve Stopaj hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı Pazar Değerinin (satış) ve Pazar Kirasının (kira) belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.
Raporun Tarihi	19.12.2025

Gayrimenkulün Pazar Satış Değeri (KDV Hariç)
450.750.000.TL

Gayrimenkulün Pazar Satış Değeri (KDV Dâhil)
540.900.000.TL

Gayrimenkulün Pazar Kira Değeri (Stopaj ve KDV Hariç)
1.580.000.TL/aynet

Değerleme Uzmanı	Kamber ŞEN - 915370
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Murat ERDOĞAN – 405110

UYGUNLUK BEYANI

- Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanlarının değerlendirme konusunu oluşturan mülkler ile herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme uzmanlarının (şirketinin) ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanları mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

VARSAYIMLAR

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir kira fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde 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.

İçindekiler

UYGUNLUK BEYANI	3
VARSAYIMLAR.....	3
BÖLÜM 1	8
1. RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1. Raporun Tarihi ve Numarası	8
1.2. Raporun Türü	8
1.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ad ve Soyadları	8
1.4. Değerleme Tarihi.....	8
1.5. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	9
1.6. Raporun, Tebliğin Birinci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	9
1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	9
BÖLÜM 2	10
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	10
2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi	10
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	11
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	12
2.4. İşin Kapsamı.....	13
BÖLÜM 3	14
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	14
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı	14
3.2. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	17
3.3. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilebilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	17
3.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar Hakkında Bilgiler	17
3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	19
3.6. 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	19
3.7. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	20
3.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	20
3.9. 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	20
3.10. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.6.2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	20

3.11. 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.....	20
3.12. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	21
BÖLÜM 4	22
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	22
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	22
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Mevcut Ekonomik Veriler.....	25
Ticari Gayrimenkul Endeksi	30
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	32
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal (İnşaat) ve Teknik Özellikleri	32
4.5. Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Proje İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	34
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari İle Hangi Amaçla Kullanıldığı Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Yapının Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	34
4.8. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler;.....	35
4.8.1 Olumlu Faktörler	35
4.8.2 Olumsuz Faktörler	35
BÖLÜM 5	36
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	36
5.1. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	36
5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	36
5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	37
5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalardan Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	38
5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	38
5.1.5. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	40
5.2. Pazar Kira Tespiti ve Analizler	41
5.2.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler).....	41
5.3. Gelir Yaklaşımı	44
5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	44
5.3.2. Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	44
5.3.3. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	45

5.3.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	45
5.4. Diğer Tespit Ve Analizler	45
5.4.1. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları 45	
5.4.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	45
5.4.3. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	45
5.4.4. En Verimli Ve En Etkin Kullanım Değeri Analizi.....	46
5.4.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	46
BÖLÜM 6	47
6. ANALİZ VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	47
6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	47
6.2. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	48
6.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	48
6.4. Varsa Gayrimenkul Üzerinde Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	48
6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumun Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	48
6.6. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi	48
6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkının Devredilmesine İlişkin Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Bu Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	49
6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	49
6.9. KDV Oranları Hakkında	50
BÖLÜM 7	51
7. SONUÇ	51
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	51
7.2. Nihai Değer Takdiri.....	51
7.3. Satış ve Kira Değeri;	52
7.4. Kira Değeri Takdiri	52
RAPOR EKİ.....	53

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) için şirketimiz tarafından 19.12.2025 tarihinde, 113-2025-9459 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Raporun Türü

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) talebi üzerine mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan ve tapu kütüğünde; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 225 ada, 23 numaralı parselde kâin “Arsa ve Kargir Apartman” vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), Madde-34, (g) Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti kapsamında günümüz piyasa koşullarında KDV ve Stopaj hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı güncel Pazar Değerinin (satış) ve Pazar Kirasının (kira) belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme rapordur. Rapor, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmış olup, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda düzenlenmiştir.

1.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ad ve Soyadları

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; varlığın mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Murat ERDOĞAN kontrolünde, Değerleme Uzmanı Kamber ŞEN tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu için şirketimizin değerlendirme uzmanı/uzmanları 09.10.2025 tarihinde çalışmalara başlanmış ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), Madde 34–(6) dikkate alınarak; 16.12.2025 değerlendirme tarihi itibarıyla 19.12.2025 tarihinde değerlendirme çalışmaları bitirilerek rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO)’nun 08.10.2025 tarihli talebine ve iki şirket arasında imzalanmış olan 08.10.2025 tarih, 2025/17 nolu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun, Tebliğin Birinci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu; 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmî Gazetede yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” (III-62.3 ve III-62.3.a) hükümleri ile tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde; tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından SPK mevzuatına uygun raporlar hazırlanmış olup, son 3 değerlemeye ilişkin bilgilere aşağıdaki gibidir;

Rapor Bilgileri	Rapor 1	Rapor 2	Rapor 3
Rapor Tarihi	27.12.2017	17.12.2018	17.12.2019
Rapor Numarası	671674	691058	711962
Raporu Hazırlayanlar	Egemen EROL Bahadır ERDİL	Kadir Levent KOCAELİ Bahadır ERDİL	Kadir Levent KOCAELİ Bahadır ERDİL
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	38.525.000,00	42.900.000,00	46.930.000,00

BÖLÜM 2

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Vakıf Gayrimenkul Değerleme, 71 yıldır Bankacılık sektöründe güven ve hizmet kalitesinden ödün vermeden çalışan T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O' nın iştiraki olarak “Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak üzere” Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş. olarak Çankaya’ da Ebu Ziya Tevfik Sok. No: 24 de 30 personelle kurulmuştur.

Şirket artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04.11.2003 tarihinde Akay Caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam etmiş, daha sonra Eti Mah. Ali Suavi Sok No:11 Maltepe-Ankara adresine taşınmıştır. Gelişen ve büyüyen şirket Genel Müdürlüğü, İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/A No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İstanbul adresinde bugünde çalışmalarına devam ettiği hizmet binasına taşınmıştır.

Şirket unvanı 13.05.2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak “Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.” olarak değiştirilmiş ve 05.12.2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırımı ve sermaye paylarındaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayenin % 94’ne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedar olmuştur.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme 23 Ocak 1996 tarihinde “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler” listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Globalleşen dünyada hızla büyüyen şirket, Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak İstanbul, İzmir ve Adana da açmıştır. Bu şubeler 05.03.2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür. 01.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğü açılmasına karar verilmiş ve 06.09.2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Antalya Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 06.12.2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Bursa Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 24.05.2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Bugün Bölge Müdürlükleri sayısı Ankara, İstanbul, İzmir, Adana, Gaziantep, Samsun, Erzurum, Antalya ve Bursa olmak üzere toplam 9 Bölgeye ulaşmıştır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkulün rayiç değerini bağımsız ve tarafsız gözle inceler, araştırır ve uluslararası standartlara uygun olarak raporlar.

Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Adresi : İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/A No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İstanbul

E-Posta : info@vakifekspertiz.com.tr

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi¹

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) Ziraat Finans Grubu bünyesinde, Grubun gücü ve deneyimini yatırımcılarına yüksek gayrimenkul getirisini düşük risk seviyesinde sunmak ve sektörde lider rol alarak, örnek, yenilikçi projelere imza atmak için 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın ilk büyük yatırımı; halen devam etmekte olan, ülkemizin en önemli projelerinden İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ndeki Ziraat Kuleleri Projesi'dir. Ziraat Kuleleri toplam 431 bin m2 inşaat alanı ile Ziraat Finans Grubuna yakışır yeni bir ofis binası ve dünyanın sayılı finans merkezlerinden olması hedeflenen merkezde yerini alacak uluslararası firmalara yönelik ofis arzı sağlamayı hedeflemektedir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO), Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde faaliyet göstermek üzere kurulmuştur.

Ziraat Finans Grubu üyesi Ziraat GYO'nun portföyü ağırlıklı olarak devam etmekte olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri projesi ve ofis binalarından oluşmaktadır. Şirket hızla büyüyen yatırım portföyünü otel ve konut yatırımları ile çeşitlendirirken, yatırımcılarına uzun vadede optimum risk-getiri dengesinde gayrimenkul piyasası yatırım imkanı sunmayı hedeflemektedir.

Şirket; Ziraat Finans Grubunun gücü ve desteği, deneyimli ekibi, şeffaf ve kurumsal yapısı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirketin ortaklık yapısı incelendiğinde "A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun üyelerinin bağımsızlar dışındaki

¹ Kaynak: <https://www.ziraatgyo.com.tr>

tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.”

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (₺)	Oranı (%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	15,22
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	3.090.371.040	65,84
Fili Dolaşımdaki Pay	B	889.029.831	18,94
Toplam		4.693.620.000	100,00

Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Adresi : Finanskent Mahallesi Finans Caddesi, B Blok No:44/B İç Kapı No:12
Ümraniye İstanbul
Tel : +90 216 590 15 40
Web : <https://www.ziraatgyo.com.tr>
E-Posta : yatirimciiliskileri@ziraatgyo.com.tr
investorrelations@ziraatgyo.com.tr
info@ziraatgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) talebi üzerine tapu kütüğünde; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 225 ada 23 parselde “Arsa ve Kagir Apartman” vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), Madde-34, (g) Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti kapsamında günümüz piyasa koşullarında KDV ve Stopaj hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı güncel Pazar Değerinin (satış) ve Pazar Kirasının (kira) belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Rapor, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmış olup, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda düzenlenmiştir.

Değerleme çalışması sırasında talep sahibi tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

Mülkiyet bilgileri “Bölüm 3; Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler” kısmında belirtilen, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 225 ada, 23 numaralı parselde kâin “Arsa ve Kargir Apartman” nitelikli ana taşınmazın güncel muhtemel Pazar Değeri ve Pazar Kirasının Türk Lirası cinsinden tespiti.

Varlığın değerlendirme çalışmasında sonuç değeri olarak “Değer Esasları, UDS Tanımlı Değer Esası - Pazar Değeri ve Pazar Kirası” takdir edilmiş olup UDS 104’e göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

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, 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.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı/satıcı - kiralayıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar varlıkla ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Varlığın satışı/kirası için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Varlığın alım – satım ve kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu varlığın mahalline 13.10.2025 tarihinde gidilmiştir. Rapor içeriğinde tapu kayıt bilgileri verilen ve krokide gösterilen yerin ana gayrimenkulün mahalli olduğu Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemleri Parsel Sorgulama Sisteminden tespit edilmiştir.

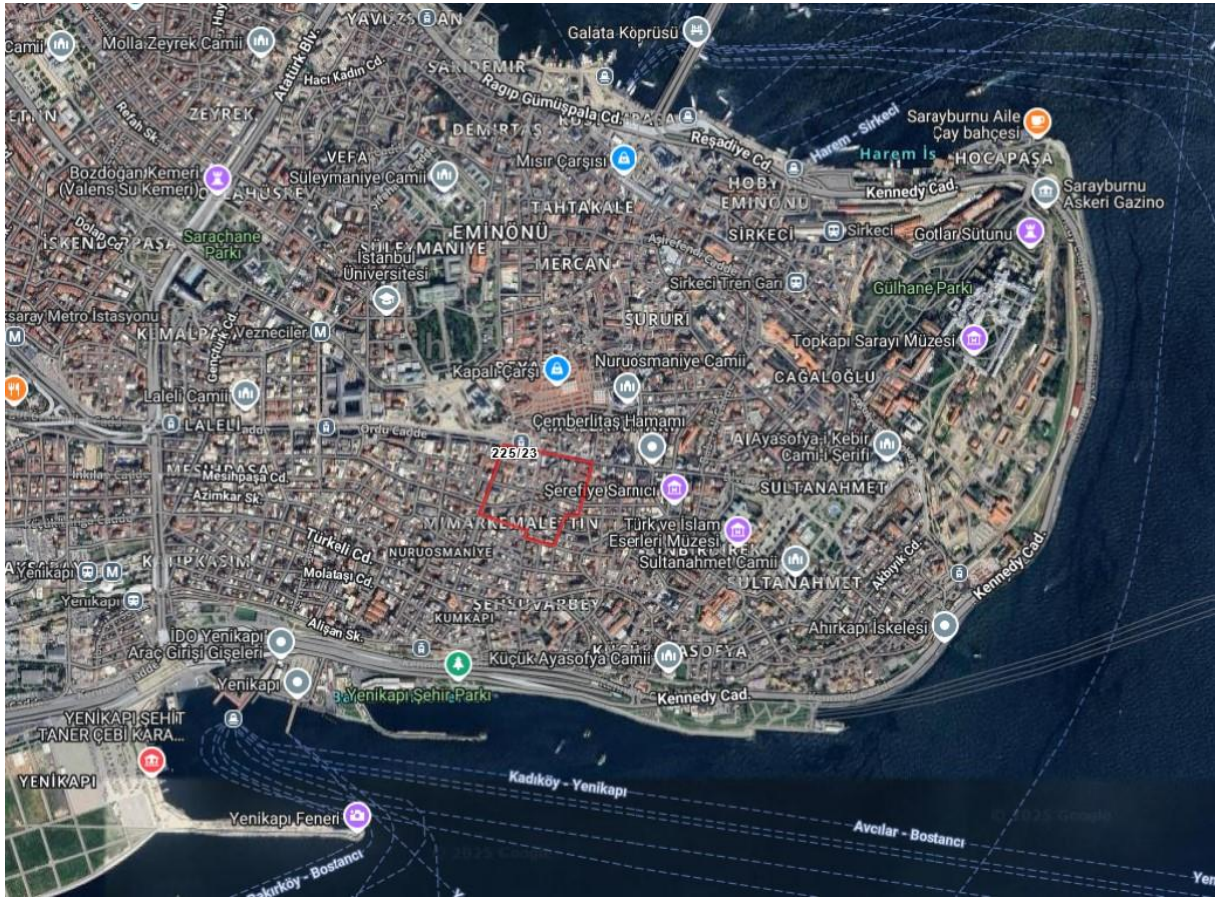
Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi içerisinde yer almaktadır. Gayrimenkul, Yeniçeriler Caddesi'nden 53, Sinekli Medrese Sokak'tan 2 kapı numarası ile giriş alan bina olarak konumlanmıştır. Ana taşınmaz, Beyazıt Meydanı'nda, Yeniçeri Caddesi ile irtibatlı Sinekli Medrese Sokağın kesişimin de, köşe başına cepheli konumda bulunmaktadır. Binanın yakın çevresinde Beyazıt Tramvay İstasyonu, Sultan Beyazıt Camii, Kaleiçi Hasan Cami, Hoca Piri Cami, Kapalı Çarşı Beyazıt Kapısı, İstanbul Üniversitesi ve benzer yapıda binaların bulunduğu ticaret alanları bulunmaktadır.

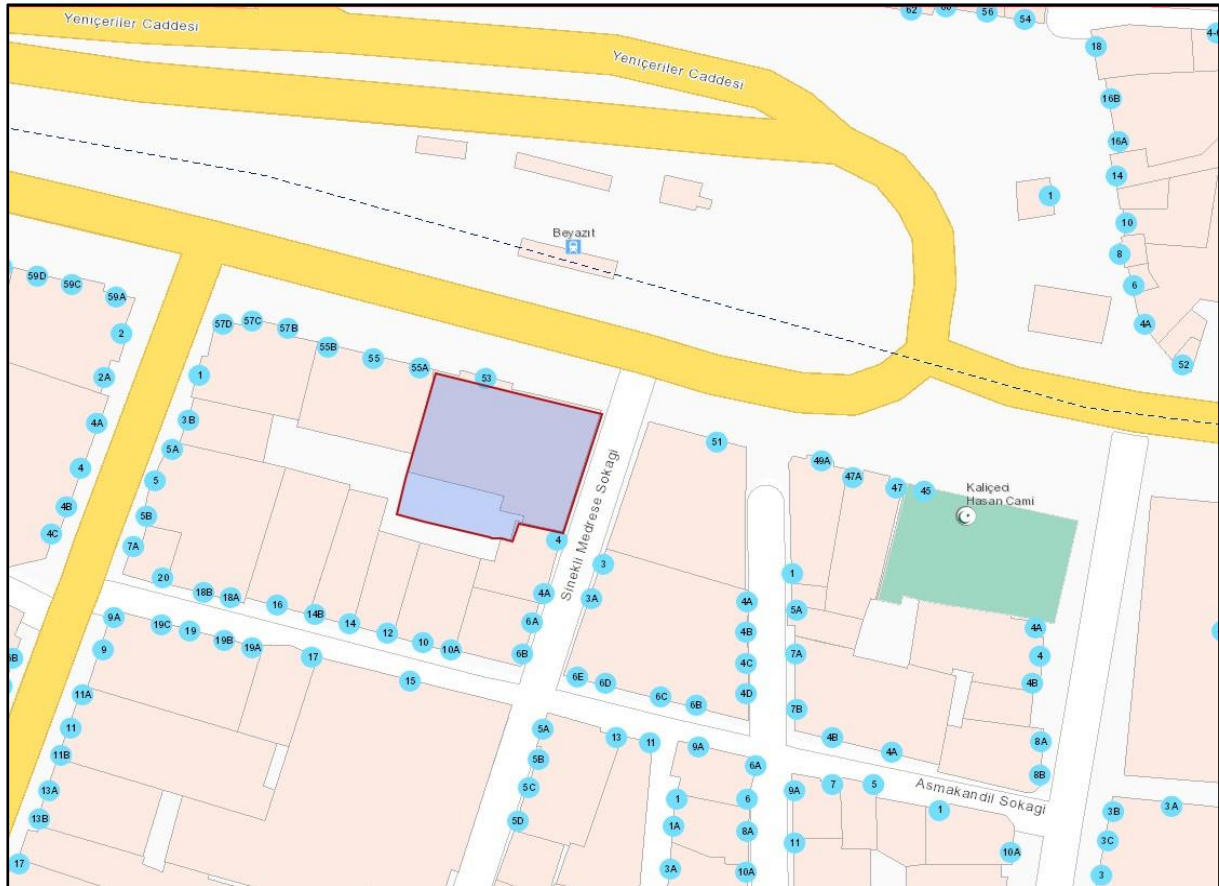
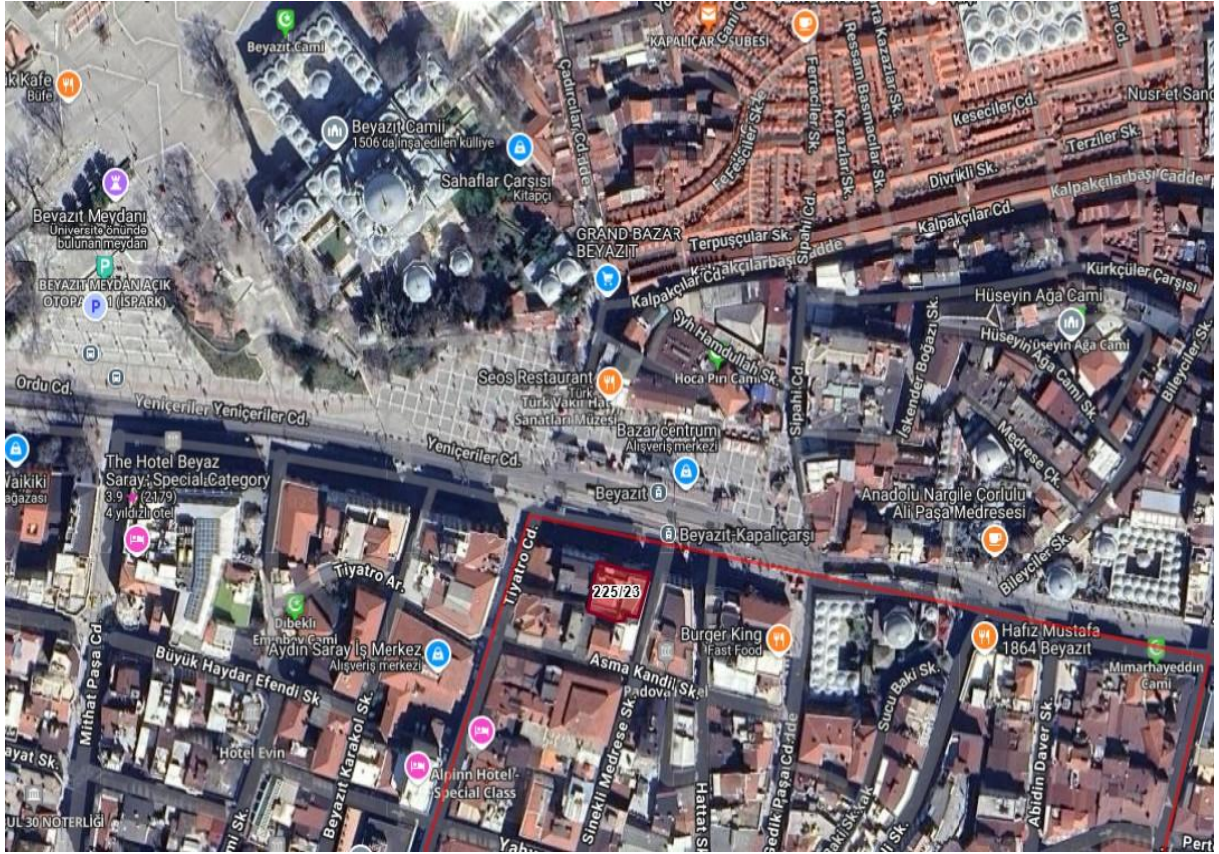
Değerlemeye konu ticari yapı, bodrum, zemin ve 4 normal katlı şekilde projelendirilip ve inşa edilmiş olup, mahallinde bodrum, zemin ve 1. normal katlarının Ziraat Bankası Şubesi ile Ziraat Katılım Bankası Şubesi tarafından kullanıldığı, diğer katlarının ise farklı firmalar tarafından ofis/büro şeklinde kullanıldığı not edilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölge ticaret, hizmet ve turizm bölgesi şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölgede eski ve düzenli yapılaşma söz konusu olup, yapılaşma tamamlanmıştır. Bölgede, koruma amaçlı imar uygulama planı bulunmakta olup inşai faaliyet hızı düşüktür. Buna rağmen kentsel yenileme amacıyla eski binaların yıkılarak yada restore edilerek düzenlenmesi şeklinde kısmi inşai faaliyetler görülmektedir. Bölgede boş arsa stoğu yok denecek kadar az olup yapılaşma oranı yüksek (%90-95) oranlardadır.

Beyazıt Meydanına yakın mesafede yer alan taşınmaza ulaşım, belediye otobüsü, Tramvay gibi toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla sağlanabilmektedir. Ana taşınmaz merkezi konumda, araç trafiği sınırlandırılmış, yaya trafiğinin ve ticaret potansiyelin yoğun olduğu lokasyon içerisinde konumludur.

Kroki





Koordinatları: 41,008306 – 28,970835

3.2. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İli	: İstanbul
İlçesi	: Fatih
Mahallesi	: Mimar Hayrettin Mah.
Mevkii	: Beyazıt Cad.
Pafta No	: -
Ada No	: 225
Parsel No	: 23
Yüzölçümü (m²)	: 362,50
Niteliği	: Arsa ve Kargir Apartman
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz
Taşınmaz ID	: 24492356
Malik – Hisse	: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. -1/1
Cilt/Sahife No	: 4/634
Yevmiye No	: 22871
Tapu Tarihi	: 10.11.2016
Edinme Sebebi	: Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması

3.3. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilebilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazla ilgili olarak; 10.10.2025 tarihinde saat 17.27 itibari ile TKGM, webtapu sistemi üzerinden temin edilen taşınmaza ait tapu kaydı belgesine göre, taşınmazın tapu kaydı üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Taşınmaza ait tapu kaydı belgesi ektedir.

3.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar Hakkında Bilgiler

- **Tapu Senedi;**

Değerlemeye konu taşınmaz tapuda, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 225 ada 23 parselde “Arsa ve Kargir Apartman” vasfıyla ana taşınmaz olarak kayıtlıdır. Ana taşınmaz, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

- **İmar Pafta Sureti;**

Rapora konu varlığın konumlandığı parsele ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Pafta Örneği, Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, İmar Durum Bürosu biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde “**3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu**” başlığı altında verilmiştir.

- **Mimari Proje, Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri;**

Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, İmar Arşivi’nden dijital olarak temin edilen imar işlem dosyası ve İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerinden aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

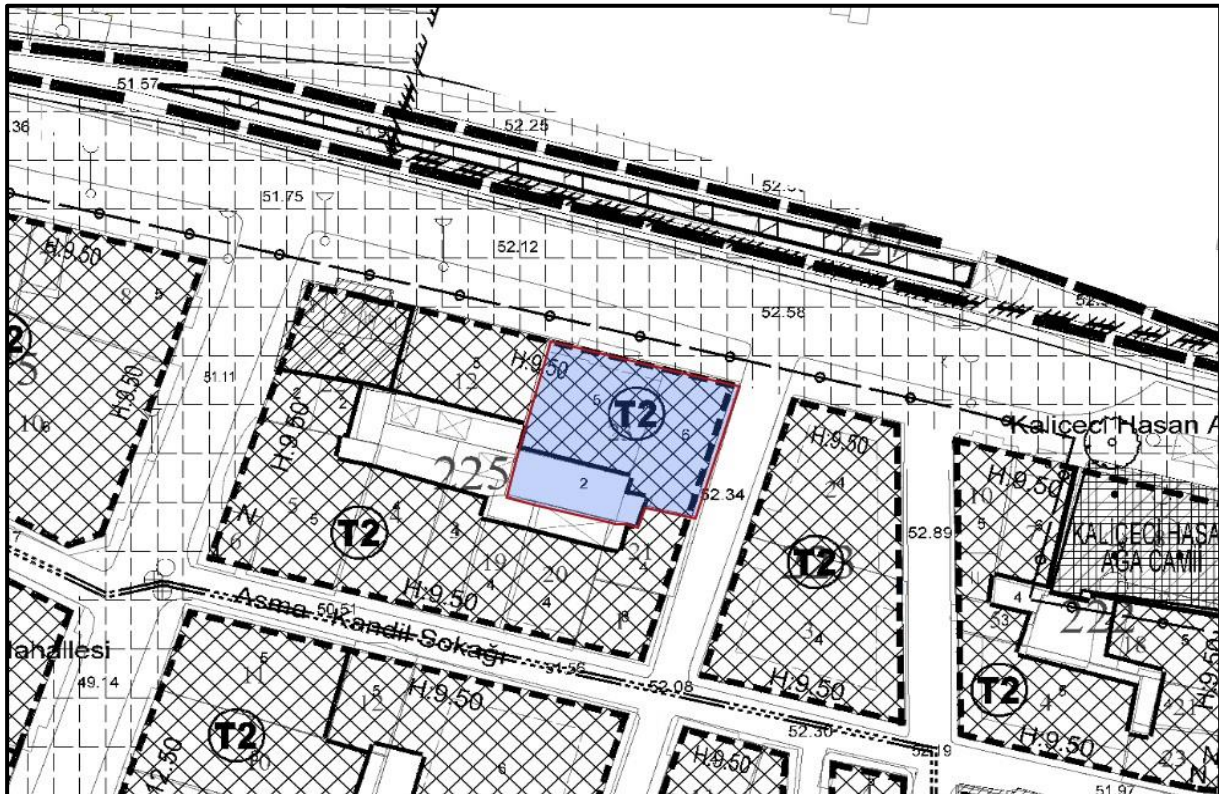
- 06.09.1969 tarih, 6307 sayılı yapı muayene ve kullanma izni raporu belgesi; belgede yapı ruhsatının 11.03.1969 tarih, 1550 sayılı olduğu belirtilmiştir. H:12,50m irtifa müsaadeli mevcut binanın zemin katında projesi gibi tadilat ve cephe tanzimi için düzenlenmiştir. (225 ada, 17 nolu parsel için düzenlenmiş)
- 15.04.1977 tarih, 77/2204 sayılı yapı kullanma izin belgesi; Bodrum + zemin + 3 normal + çekme katlı bina için düzenlenmiştir. (225 ada, 18 nolu parsele ait) 17 ve 18 nolu parseller daha sonra tevhit edilerek 225 ada, 23 nolu parsel oluşmuştur.
- 30.11.1987 tarih, 3 cilt, 40 sayfa nolu, yapı ruhsatı: bodrum + zemin + 3 normal + çekme katlı, 1.926,20 m² alanlı, betonarme karkas banka şubesi için düzenlenmiş. (225 ada, 23 parsel)
- İlgili Resmi Kurumlarda yapılan araştırmada Değerleme konusu taşınmaz ait, 21.04.1987 tarih, 987/7652-11277 numaralı, 1.926,20 m² kapalı alanlı banka şubesi için hazırlanmış, onaylı mimari proje bulunmaktadır.
- 08.12.1989 tarih, 989/18416 sayılı yapı kullanma izin belgesi: bodrum + zemin + 3 normal + çekme katlı, 1.926,20 m² alanlı, Betonarme Karkas banka şubesi için düzenlenmiş. *Projesine göre kat ve alan bilgisi tabloda verilmiştir.*

Proje Adı	Katı No	Kat Alanı (m ²)
21.04.1987 Tarihli Mimari Projesi	Bodrum Kat	361,2
	Zemin Kat	360
	1. Normal Kat	310
	2. Normal Kat	310
	3. Normal Kat	310
	4. Normal Kat	275
	Toplam (B+Z+4N)	1.926,20

3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Konu varlığın yer aldığı parselin imar durumu ile ilgili Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden edinilen imar durum bilgilerine göre; “İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 225 ada, 23 parsel sayılı yer İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Fatih ilçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 3. Derece Koruma Bölgesinde, (T2) 2.Derece Ticaret Alanında kalmakta olup, H:9,50 m irtifa almaktadır. Parsel eski eser etkileşiminde kalmaktadır. Her türlü fiziki inşai uygulama için Koruma Kurul onayı gerektiği not edilmiştir.

1/1000 ölçek KAUIP



3.6. 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

Rapora konu taşınmazla ilgili olarak resmi kurumlarında yapılan görüşmelere ve temin edilen resmi belgelere göre, mülkiyetinde, hukuki durumunda ve imar planında son 3 yıl içerisinde değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için resmi kurumlarda yapılan incelemelerde; yapı için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bilgi ve belge bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu ana gayrimenkule ilişkin olarak düzenlenmiş herhangi bir sözleşme (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) bulunmamaktadır.

3.9. 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

Rapora konu ana gayrimenkulün yapı kullanma izni belgesi mevcut olup, cins tashihi yapılmıştır. İlgili mevzuat uyarınca alınması gerekli izinler alınmış, yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

3.10. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.6.2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu yapı, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden söz konusu kanun hükümlerine tabi değildir.

3.11. 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

Bu değerlendirme raporu herhangi bir proje değerlemesini ve proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

3.12. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme raporuna konu iskanlı ana yapıya ait 13.11.2019 veriliş 13.11.2029 geçerlilik tarihli, C performans ve D emisyon sınıfı bepTR enerji kimlik belgesi incelenmiştir.

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli,

Kadim İstanbul, hem tarihi, hem de modern bir şehirdir. Yenikapı Theodosius Limanı kazılarıyla gün ışığına çıkarılan Neolitik Çağ yerleşimiyle, kentin tarihinin, 8500 yıl geriye uzandığı anlaşılmıştır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü niteliği taşımaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul, 41°K, 29°D koordinatlarında yer almaktadır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan İstanbul'un bütünü 5712 km²'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dâhildir.

İstanbul İli, nüfus olarak Marmara Bölgesi'nin ve Türkiye'nin en büyük kentidir. Tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan şehir, 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 34. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir.

İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki Bölümüne is Anadolu Yakası denir. İstanbul hava, kara ve deniz yolu ulaşım olanakları ile gerek yurtiçi gerekse yurtdışından kolaylıkla ulaşılabilir konumdadır.

İstanbul, Atatürk Havalimanı, Sabiha Gökçen Havalimanı ve 3. Havalimanı ile üç havalimanına sahiptir. Toplam 39 ilçeden oluşan şehir her geçen yıl batıya doğru genişlemektedir.

Asırlardır birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olan İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık nüfusa sahip şehridir. İstanbul'un en önemli özelliklerinden biri de tarihin her döneminde göç almış olmasıdır. İstanbul, bu özelliğini Cumhuriyet Dönemi'nde de devam ettirmiştir. Nüfus bakımından Türkiye'nin en büyük kenti olmasının yanı sıra İstanbul, aynı zamanda nitelikli insan gücünün ve önemli yatırımların toplandığı bir metropoldür. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2024 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre İstanbul, 15.701.602 kişi nüfusuna sahiptir. Türkiye'nin en kalabalık şehridir.

Fatih İlçesi

Bizans surları, Haliç ve Marmara'nın çevrelediği bölge, Tarihi Yarımada Fatih'tir. Kuzeyinde Eyüp ilçesi, kuzeydoğusunda Haliç, güneyde Marmara Denizi, batıda Zeytinburnu ve kuzeybatıda Bayrampaşa ilçelerine komşu olan Fatih, üç yanı denizlerle çevrili bir yarımada görünümündedir. Binlerce yıllık tarihi içinde pek çok uygarlığa ev sahipliği yapan bu coğrafya, bugün İstanbul'un en önemli tarihi, turistik ve ticari merkezidir. Bölgeye Suriçi İstanbul'da denilmektedir.

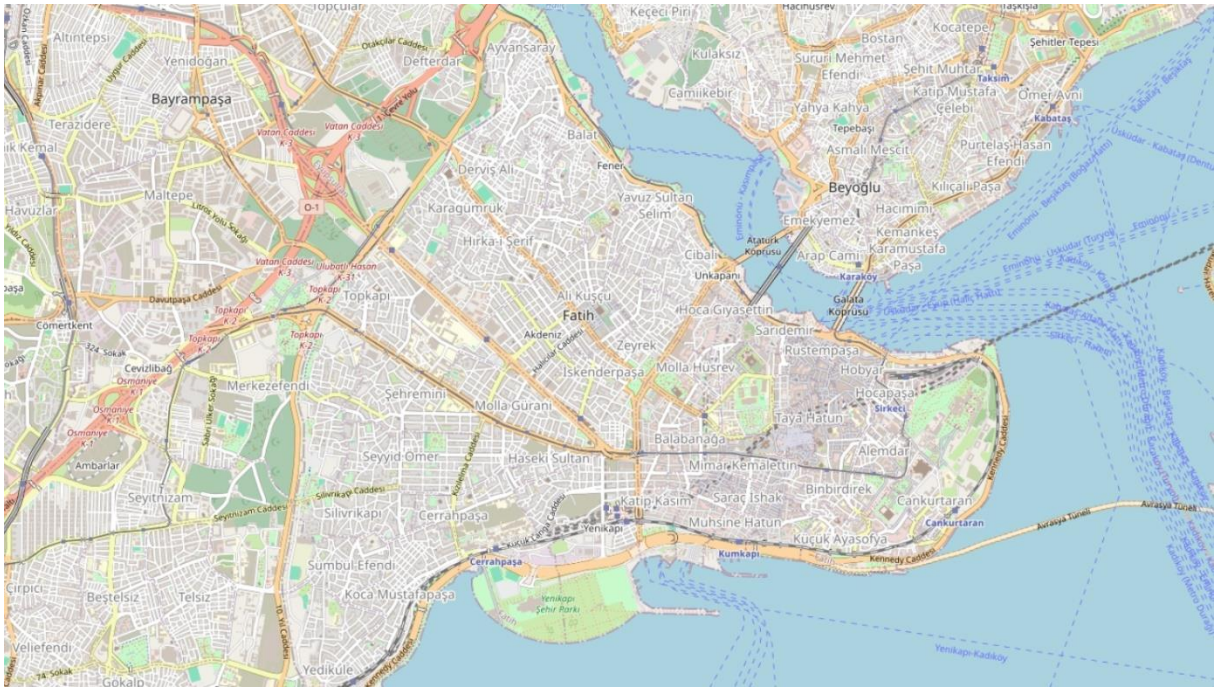
Tarihi Yarımada'nın (Suriçi) tamamını kaplayan Fatih, adını 1453 yılında İstanbul'u fetheden Osmanlı hükümdarı Fatih Sultan Mehmet'ten almaktadır. İstanbul'un fethinden sonra Sultan II. Mehmed Han'ın emriyle İstanbul'un dördüncü tepesine inşa edilen Fatih Cami'nin etrafında gelişmeye başlayan Fatih, hızla klasik bir Osmanlı-Türk şehri halini almıştır. Günümüze kadar ulaşabilen ahşap evleri, cami ve medreseleri, sıbyan mektepleri ve çeşmeleri ile Osmanlı-Türk yaşam tarzının ve mimarisinin en güzel örneklerinin görülebileceği bir merkez olan Fatih, bu mistik havasının yanı sıra Roma ve Bizans gibi çok önemli uygarlıkların seçkin eserlerini de bünyesinde barındırmaktadır. Fatih, sahip olduğu özellikler dolayısıyla "İlk İstanbul" veya "Asıl İstanbul" olarak da anılmaktadır.



Tarihi Yarımada Fatih, Roma İmparatorluğu'nun en önemli merkezlerinden biri olma özelliğine sahip bir yer olmasının yanında 1058 yıl Bizans'a, 469 yıl Osmanlı Devleti'ne başkentlik yapmıştır. Bu özelliği dolayısıyla Tarihi Yarımada'da bu üç önemli medeniyete ait

çok önemli eserleri bir arada görmek mümkündür. Ancak, Yenikapı'daki Marmaray Projesi çalışmaları sırasında bulunan son bulgularla ilçenin tarihinin, 8500 yıl öncesine kadar gittiği belirlenmiştir. Bilinen dünya tarihinin de yeniden yazılmasına neden olacak bu bulgular, Fatih'in tarihi ve kültürel açıdan önemini daha da artırmıştır.

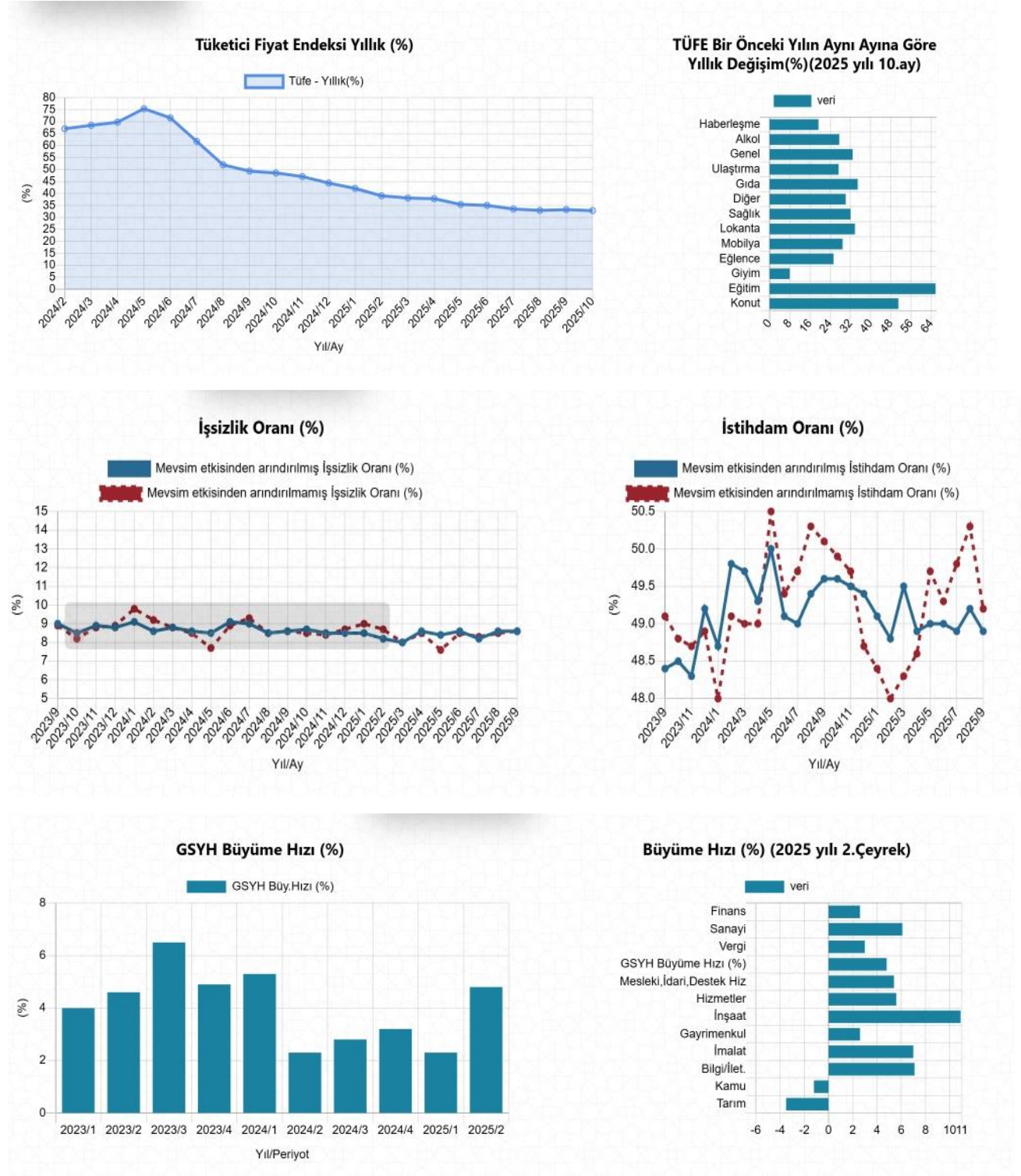
Bugün Fatih ilçesine bağlı bir semt olan Eminönü, 1928'de İstanbul Merkez ilçesinin ikiye ayrılmasıyla ilçe haline gelmişti. Fatih ise, İstanbul'un merkez ilçesinde yer alan bir şube idi. 8 Mart 1984 yılında yapılan bir düzenlemeyle İstanbul, Büyükşehir Belediyesi'ne dönüştürülmüş; Fatih ise Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir ilçe belediyesi durumuna getirilmişti. Ancak 29 Mart 2009 tarihinde yürürlüğe giren 5747 sayılı kanunla (2), Tarihi Yarımada'nın iki ilçesi, "Fatih" adı altında tek bir ilçeye dönüştürülmüştür.



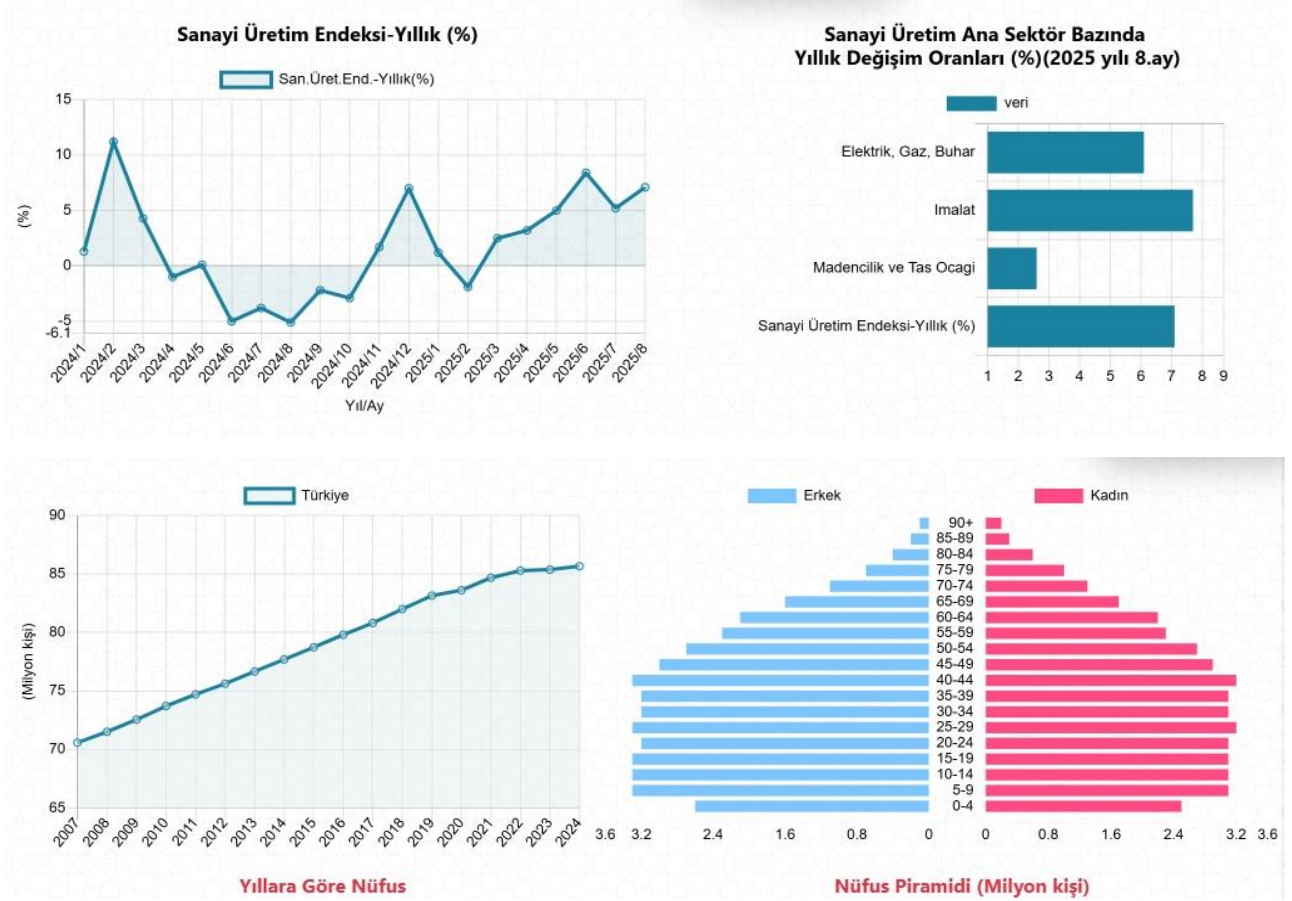
Fatih, İstanbul şehrinin kurulduğu ve geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve valilik, büyükşehir belediye başkanlığı, emniyet müdürlüğü ve şehrin vergi dairesi gibi kurumların yer alıyor olmasıyla İstanbul'un merkezi sayılan ilçedir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 15.62 km²'lik (1562 hektar) bir alanı kaplayan Fatih İlçesi 57 mahalleden oluşmaktadır. İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 60 m'dir. Tarım arazisi yoktur. Tarihi Yarımada 7 tepe üzerine kurulmuştur.

² 5747 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 2. maddesi, 2. fıkrasına göre, Eminönü ilçesi kaldırılmış; aynı yasanın geçici 2. maddesinin, 1. fıkrası gereği, Eminönü Belediyesi tüzel kişiliği kaldırılarak, mahalleleriyle birlikte Fatih Belediyesi'ne katılmıştır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Mevcut Ekonomik Veriler Makro Göstergeler³



³ TÜİK



Yerel Ekonomik Veriler⁴

ABD’de hükümetin kapanma riski, küresel piyasaları sarstı. ABD’de Eylül ayının sonlarına yaklaşırken, ABD hükümetinin kapanma riski piyasaları etkiledi. Federal bütçe uzatılmadığı takdirde başta istihdam verileri olmak üzere ekonomik verilerin yayınlanmama riski, başta altın fiyatları olmak üzere kıymetli madenlerde yükselişe sebep oldu. ABD Merkez Bankası (Fed), Eylül ayı toplantısında politika faizini beklentiler doğrultusunda 25 baz puan düşürerek %4.00-%4.25 aralığına indirdi. Böylelikle Fed, 9 ay sonra faiz indirimine gitmiş oldu. Avrupa Merkez Bankası (ECB), Eylül toplantısında piyasa beklentilerine paralel faizleri sabit bıraktı. Buna göre, refinansman faizi olan %2.15, mevduat faizi için %2.0, borç verme faizi için %2.40 seviyeleri korundu. ABD ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde %3.8 büyüdü. Euro Bölgesi ekonomisi ikinci çeyrekte piyasa beklentilerine paralel yıllık bazda %1.5, çeyreklik bazda ise %0.1 büyümeye kaydetti. OECD, 2025 yılı küresel büyümeye tahminini %2.9’dan %3.2’ye yükseltirken, 2026 için %2.9’da sabit tuttu. Türkiye ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre %3.8 olan beklentilerin

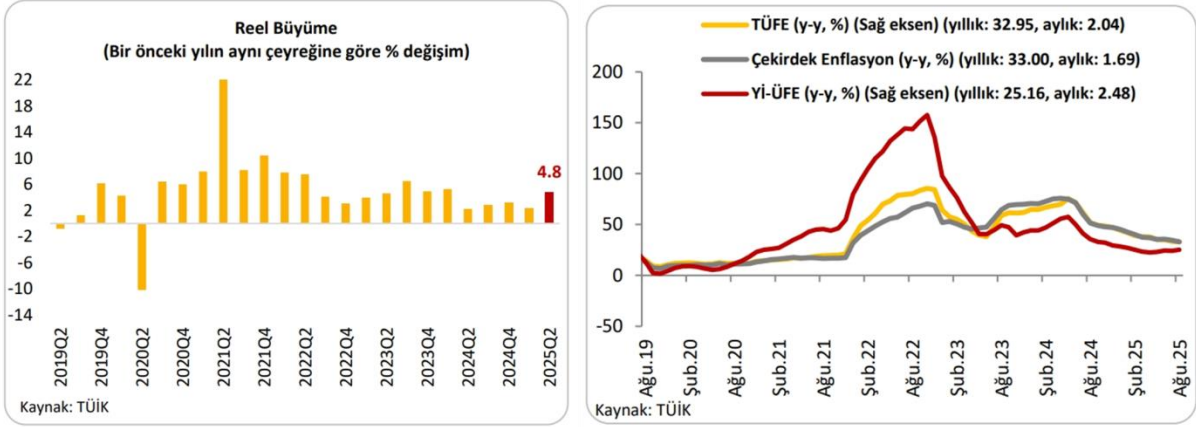
⁴ Kaynak: VakıfBank Ekonomik Araştırmalar Müdürlüğü | İstanbul

üstünde %4.8 büyüdü. Yurt içinde enflasyon Ağustos'ta beklentilerin üstünde aylık bazda %2.04 arttı. Yıllık bazda ise TÜFE Temmuz'daki %33.52'den %32.95'e geriledi. 2026 – 2028 Orta Vadeli Program açıklandı. TCMB, 11 Eylül tarihli toplantısında politika faizinde 250 baz puan indirime gitti ve bir haftalık repo faizini %40.5, gecelik vadede borç verme faiz oranını %43.5, gecelik vadede borçlanma faiz oranını da %39'a indirdi. Piyasa Katılımcıları Anketi'nde enflasyon ve yıl sonu USD/TL beklentileri gerilerken, cari açık beklentisi 20.9 milyar dolara ve büyüme beklentisi %3.2'ye yükseldi. Temmuz ayında cari işlemler dengesi 1.8 milyar dolar fazla ile piyasa beklentilerinin üstünde gerçekleşti. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından açıklanan merkezî yönetim bütçe dengesi 2025 yılının Ağustos ayında 96.7 milyar TL fazla verdi. OECD, Türkiye ekonomisinin 2025 yılı büyüme tahminini %2.9'dan %3.2'ye yukarı yönlü revize ederken; 2026 büyüme tahminini ise %3.3'ten %3.2'ye aşağı yönlü revize etti.

Türkiye ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık bazda %4.8 büyüdü. İkinci çeyrek Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) verileri 1 Eylül'de açıklandı.

Türkiye ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre beklentilerin üstünde %4.8 büyüdü (piyasa beklentisi: %3.8). Daha önce %2 olarak açıklanan ilk çeyrek büyüme verisi, %2.3'e yukarı yönlü revize edildi. Aynı dönem için çeyrek büyüme ise %1'den %0.7'ye çekildi. Gayrisafi yurt içi hasıla büyüklüğü 2025 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %43.7 artarak 14 trilyon 578 milyar 556 milyon TL oldu. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise bir önceki çeyreğe göre beklentilerin üzerinde %1.6 (piyasa beklentisi: %0.6) arttı.

Söz konusu büyümede TÜİK tarafından gerçekleştirilen ana revizyon ve baz etkisi belirleyici oldu. Kamu harcamalarının görece sınırlı kaldığı dönemde hanehalkı tüketimindeki hızlanma dikkat çekti. Yatırım harcamaları, özellikle inşaat sektörü öncülüğünde pozitif katkıda bulundu. Net ihracat ise dış talepteki görece olumlu seyre karşın ithalattaki 2023 yılının üçüncü çeyreğinden bu yana görülen en yüksek yıllık artışın etkisiyle büyümeyi bir miktar sınırladı. Böylece, ikinci çeyrekteki güçlü büyümede hem iç talep hem dış talep önemli bir rol oynadı.

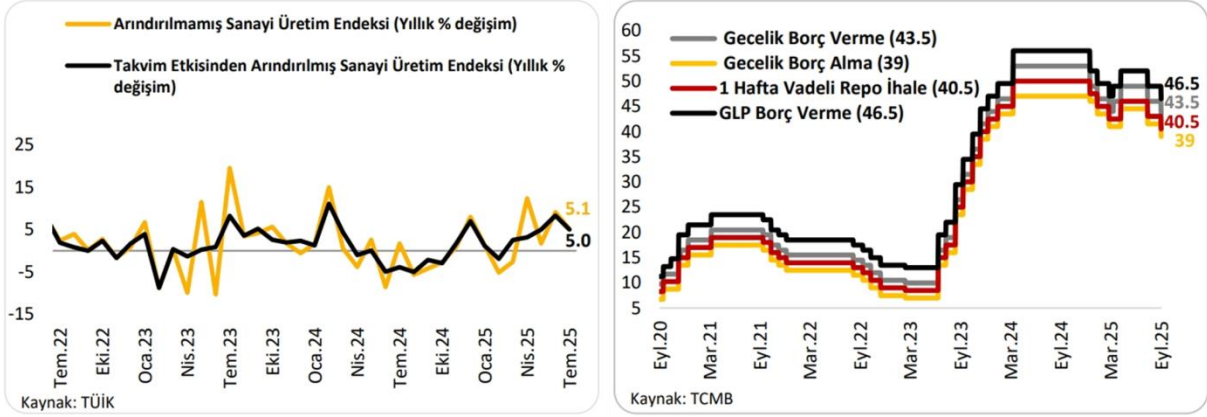


Ağustos ayında manşet enflasyon aylık bazda %2.04 arttı; yıllık bazda %33.52'den %32.95'e geriledi. Ağustos ayı enflasyon verisi 3 Eylül'de açıklandı.

Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) Ağustos'ta beklentilerin üstünde aylık bazda %2.04 (Piyasa beklentisi: %1.80) arttı. Yıllık bazda ise TÜFE Temmuz'daki %33.52'den Ağustos'ta %32.95'e geriledi. Böylece yıllık enflasyon 2021 yılı Kasım ayından sonraki en düşük seviyesine Mayıs ayında indikten sonra Ağustos ayında da bu görünümünü korumuş oldu. Ağustos'ta ana harcama gruplarına göre aylık bazda fiyatı en çok artan gruplar, %6.04 ile alkollü içecekler ve tütün, %3.02 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %2.66 ile konut oldu. Gıda ve enerji gibi kontrol edilemeyen kalemleri içermeyen ve enflasyondaki ana eğilimi gösteren çekirdek enflasyon (C endeksi) Ağustos'ta bir önceki aya göre %1.69 arttı ve yıllık bazda Temmuz'daki %34.70'ten Ağustos'ta %33'e geriledi. Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) Ağustos'ta bir önceki aya göre %2.48 arttı ve yıllık bazda Temmuz'daki %24.19'dan Ağustos'ta %25.16'ya yükseldi.

Sanayi üretim endeksi Temmuz ayında yıllık bazda %5.0 arttı; aylık bazda %1.8 azaldı. Temmuz ayı sanayi üretim endeksi 8 Eylül'de açıklandı.

Sanayi üretim endeksi Temmuz ayında arındırılmamış verilerle yıllık bazda %5.1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış verilerle yıllık artış %5.0 oldu. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi ise Temmuz ayında bir önceki aya göre %1.8 azaldı. Sektörlere göre değerlendirme yapıldığında, yüksek teknoloji ürün imalatındaki yıllık %58.5 artışın etkisiyle imalat sanayi sektörünün yıllık artışı %5.5 olarak gerçekleşti. Elektrik, gaz ve buhar sektöründeki yıllık artış ise %5.8 olarak gerçekleşti. Temmuz ayında madencilik ve taş ocakçılığı sektörü ise yıllık %0.5 azalış kaydederek sanayi üretim endeksindeki artışı sınırladı. Temmuz ayında, Haziran ayında olduğu gibi yıllık bazda imalat sanayi sektörü alt kalemlerinden giyim eşyaları imalatı, sanayi üretimine en yüksek negatif etkide bulundu.



TCMB, Eylül ayı toplantısında 250 baz puan ile beklentilerin üstünde faiz indirimine gitti. TCMB yılın altıncı Para Politikası Kurulu Toplantısı 11 Eylül'de gerçekleştirildi. TCMB 11 Eylül tarihli toplantısında politika faizinde 250 baz puan indirime gitmiş ve bir haftalık repo faizini %40.5, gecelik vadede borç verme faiz oranını %43.5, gecelik vadede borçlanma faiz oranını da %39'a indirdi.

Karar metninde, enflasyonun ana eğiliminin Ağustos ayında yavaşladığı, ikinci çeyrekte büyümenin, öngörülerin üzerinde gerçekleşirken nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu belirtildi. Yakın döneme ilişkin verilerin, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğunu gösterdiği ifade edildi. Gıda fiyatları ile ataleti yüksek hizmet kalemlerinin enflasyon üzerinde yukarı yönlü baskıları canlı tuttuğu, enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışları ile küresel gelişmelerin dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmaya devam ettiği aktarıldı. TCMB, önceki metninde “fiyat istikrarı sağlanana kadar sürdürülecek sıkı para politikası duruşunun talepte dengelenme, Türk lirasında reel değerlenme ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme yoluyla dezenflasyonu destekleyeceğini” belirtirken, son metninde bu ifadenin yerine “fiyat istikrarı sağlanana kadar sürdürülecek sıkı para politikası duruşunun talep, kur ve beklenti kanalları üzerinden dezenflasyon sürecini güçlendireceği” ifadesini kullandı. Orta Vadeli Program'da öngörülen makroekonomik çerçevenin bu sürece katkı sağlayacağı ifade edildi. Kurulun, politika faizine ilişkin atılacak adımların; enflasyon gelişmelerini, ana eğilimini ve beklentilerini göz önünde bulundurarak ara hedeflerle uyumlu biçimde dezenflasyonun gerektirdiği sıkılığı sağlayacak şekilde belirleneceği bildirildi.

Adımların büyüklüğünün, enflasyon görünümü odaklı, toplantı bazlı ve ihtiyatlı bir yaklaşımla gözden geçirileceği tekrarlandı. Enflasyon görünümünün ara hedeflerden belirgin bir biçimde ayrışması durumunda, para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı aktarıldı.

TCMB Eylül ayı Piyasa Katılımcıları Anketi açıklandı. TCMB Eylül ayı Piyasa Katılımcıları Anketi 12 Eylül'de yayımlandı.

	2025 Ağustos ayı anket dönemi	2025 Eylül ayı anket dönemi
Dolar/TL (cari yıl sonu)	43.96	43.85
TÜFE (cari yıl sonu, %)	29.69	29.86
TÜFE (12 ay sonrası, %)	22.84	22.25
TÜFE (24 ay sonrası, %)	16.92	16.78
Büyüme (2025, %)	2.9	3.2
Cari Denge (2025, milyar \$)	-20.3	-20.9

Kaynak:TCMB

Ticari Gayrimenkul Endeksi⁵

2025 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 6,9 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 31,9 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 3,1 oranında azalmıştır.

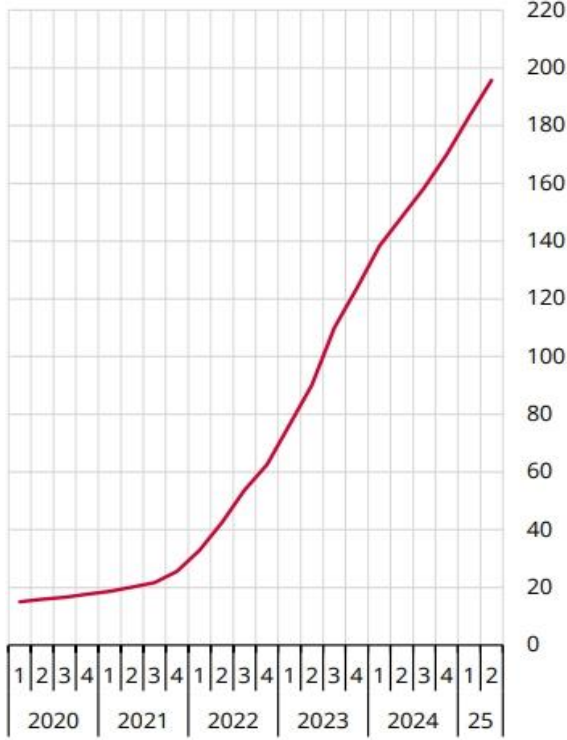
Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
 TÜRKİYE	195,7 (%31,9)	197,3 (%31,6)	187,0 (%32,8)
 İSTANBUL	173,3 (%25,9)	176,0 (%25,4)	165,0 (%27,6)
 ANKARA	213,5 (%35,6)	217,8 (%35,8)	201,0 (%34,6)
 İZMİR	202,5 (%38,6)	202,3 (%38,0)	203,3 (%42,3)

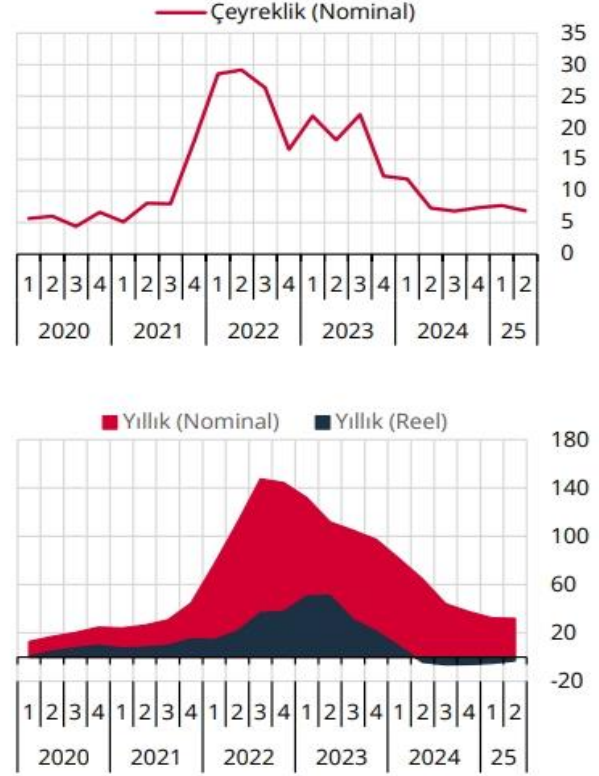
* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

⁵ TCMB

Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



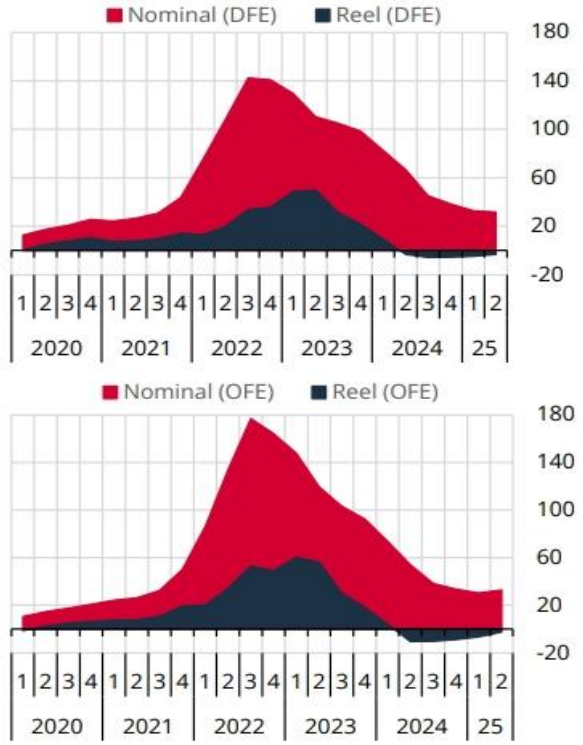
Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)

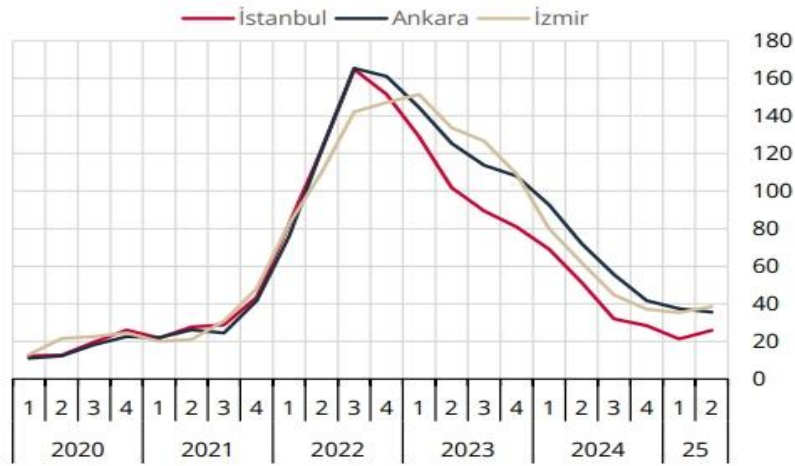


Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)



Türkiye genelinde, 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,1 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 31,6 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 3,3 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,8 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 32,8 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,4 oranında azalmıştır.

Grafik 5: Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl
(Yıllık % Değişim)



Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 6,8, 9,5 ve 8,5 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 25,9, 35,6 ve 38,6 oranlarında artış göstermiştir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal (İnşaat) ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu varlığın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu mülkün yerinde ve resmi kurumlarda yapılan incelemesinde aşağıdaki bilgiler tespit edilmiştir.

- Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli Fatih İlçesi Mimar Hayrettin Mahallesi 225 ada, 23 parselde kayıtlı arsa alanı 362,50 m² olan “Arsa ve Kagir Apartman” vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz olup, yapı dâhilinde kat irtifakı kurulmamıştır.
- Değerleme konusu bina bir bütün halinde Ziraat Gayrimenkul Anonim Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, bodrum + zemin + 4 normal katların tamamı binayı oluşturmaktadır.
- Bina içerisinde ısıtma ve soğutma doğalgaz yakıtlı merkezi ısıtma sistemi ve split klima ile sağlanmaktadır. Soğutma için split klima üniteleri gözlemlenmiştir.
- Binada jeneratör bulunmaktadır.
- Isı ve duman detektörleri, sprinkler, yangın dolapları ve basınçlandırılmış yangın merdivenleri ile bina kullanıcılarının güvenliği üst düzeyde sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu binanın imalat tarihi göz önüne alındığında bina bakımlı olup, binada 1 adet asansör bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu mülkle ilgili resmi kurumlarda yapılan araştırmada mimari projesine ulaşılmıştır. Mahallinde mevcut kontur ve gabarisi projesine uygundur.
- Mahallinde yapılan tespitlere göre; parsel üzerinde yer alan bina ticaret yönelik olarak kullanılmaktadır. Son kat konumundaki 4.normal kat kullanımında yaklaşık 30 m² alanlı teras bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın şehir manzarası bulunmaktadır.
- Mimari projesine göre, taşınmaz parseli üzerinde bulunan binanın kat alanları;

Proje Adı	Katı No	Kat Alanı (m ²)
21.04.1987 Tarihli Mimari Projesi	Bodrum Kat	361,2
	Zemin Kat	360
	1. Normal Kat	310
	2. Normal Kat	310
	3. Normal Kat	310
	4. Normal Kat	275
	Toplam (B+Z+4N)	1.926,20

Değerlemeye konu olarak tarafımıza gösterilen yapının tamamında kiracı bulunmakta olup mahal tespitinde bazı alanların kapalı olması nedeniyle iç mekânları görülemedi. Yapının mahallinde yapılan incelemede, bodrum katında, Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası şubeleri tarafından kullanılan bankalara ait arşiv, kasa ve depolama alanları, zemin katında ATM makinesi, banka şube girişleri (vezne) ve bankolar, 1. normal katı, Ziraat

Bankası ve Ziraat Katılım Bankası şubesi yönetim katı, 2, 3 ve 4. normal katları farklı firmalar tarafından büro/ofis olarak kullanılmaktadır. Katlarının benzer yapısal ve teknik özelliklere sahip olduğu görülmüştür. Katların zeminleri mermer ve seramik kaplama, duvarları plastik boyalı, pencereleri alüminyum doğramadır. Tavanları asma tavan olan spot aydınlatma ile aydınlanmaktadır. Bina genelinde ıslak hacimler zemin seramik, duvarlar seramik ve fayans kaplı, tavan plastik boyalı, iç kapıları panel + ahşap kapı, pencereleri alüminyum + PVC doğramadır.

4.5. Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Proje İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Ana gayrimenkulün mahallinde ve resmi kurum dosyalarında yapılan tespitte ruhsat eki mimari projeye aykırı yapılaşmaya rastlanılmamış olup, ruhsat eki mimari projeye uygun inşa edildiği kanaatine varılmıştır.

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

Değerlemeye konu ana gayrimenkul için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari İle Hangi Amaçla Kullanıldığı Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Yapının Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde yapı bulunmakta olup, yapının bodrum katında bankalara ait arşiv ve depolama alanları, zemin katında ATM makinesi ve bankolar, 1. normal katı, Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası şubesi yönetim katı, 2, 3 ve 4. normal katları farklı firmalar tarafından büro/ofis olarak kullanılmaktadır.

4.8. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler;

4.8.1 Olumlu Faktörler

- ❖ Konumu itibari ticari potansiyeli yüksek olan merkezi konumda yer alması
- ❖ Yaya yoğunluğunun yüksek olduğu bir konumda yer alması,
- ❖ Yapı kullanma izin belgesinin olması,
- ❖ Turizm konaklama alanında talep gören bir bölge olması,
- ❖ Bölgedeki teknik altyapının tam olması,
- ❖ İç mahallerinin bakımlı durumda olması,
- ❖ Ana ulaşım yollarına cepheli konumda olması,
- ❖ Reklamasyon imkanlarının iyi olması,
- ❖ Altyapısı tamamlanmış bölgede yer alması,

4.8.2 Olumsuz Faktörler

- ❖ Ana gayrimenkulün yaşı ve inşa edildiği dönemdeki inşai tekniklerin demode olması,
- ❖ Ana yapı dahilinde kat irtifakının / kat mülkiyetinin kurulmamış olması,
- ❖ Benzer alternatif gayrimenkullerin çokluğu,
- ❖ Gayrimenkul piyasasındaki resesyon eğiliminin kira piyasasına olumsuz etkisi,
- ❖ Belirli bir kiracı kitlesine hitap etmesi,
- ❖ Bölgede otopark ve trafik problemi bulunması,

BÖLÜM 5

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 10.1'e göre;

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir.

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı,

5.1. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir.

Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle bu yaklaşım ve yöntem kullanılmıştır. Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyeli olduğu görülmüştür. Bu nedenle karşılaştırılabilir işlemler ile değerlendirme konusu varlık arasındaki tüm önemli farklılıklar analiz edilmiş ve düzeltmeye tabi tutulmuştur.

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede konu taşınmaz ile karşılaştırılabilecek, halihazırda pazarda satışa konu olan gayrimenkuller irdelenmiş olup, aşağıdaki verilere ulaşılmıştır. Söz konusu veriler satış görmüş veriler olmayıp pazarda halihazırda satışa konu gayrimenkullerin verileridir.

Satılık Bina Emsalleri

Emsal 1: RemaxPro Gayrimenkul – 0533 430 18 76

Değerlemeye konu varlık ile yakın ancak dezavantajlı konumda, 30-35 yıllık olduğu söylenen, muhtemelen daha yaşlı kat irtifakı kurulu olmayan 1.600 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 1.250 m² alanlı olduğu tahmin edilen ticari bina satış bedeli olarak 228.000.000 TL istenilmektedir. Ayrıca taşınmazın ortalama 750.000 TL/ay-net kira bedeli olacağı beyan edilmiştir.

Emsal 2: Coldwell Gayrimenkul – 0216 352 70 70

Değerlemeye konu varlık ile yakın ancak çok dezavantajlı konumda, 30-35 yıllık olduğu söylenen, muhtemelen daha yaşlı; kat irtifakı kurulu olmayan 3.662 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 3.000 m² alanlı olduğu tahmin edilen ticari bina satış bedeli olarak 360.000.000 TL istenilmektedir. Ayrıca taşınmazın ortalama 1.250.000 TL/ay-net kira bedeli alındığı beyan edilmiştir.

Emsal 3: Adres Gayrimenkul – 0532 278 00 68

Değerlemeye konu varlık ile yakın ancak dezavantajlı konumda, 30-35 yıllık olduğu söylenen, muhtemelen daha yaşlı; kat irtifakı kurulu olmayan 1.440 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 1.150 m² alanlı olduğu tahmin edilen ticari bina satış bedeli olarak 245.000.000 TL istenilmektedir.

Emsal 4: Gülseren Gayrimenkul – 0532 749 83 23

Değerlemeye konu varlık ile yakın ancak dezavantajlı konumda, 30-35 yıllık olduğu söylenen, muhtemelen daha yaşlı; kat irtifakı kurulu olmayan 1.000 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 800 m² alanlı olduğu tahmin edilen ticari bina satış bedeli olarak 175.000.000 TL istenilmektedir.

Emsal 5: Habitat Gayrimenkul – 0 542 255 54 85

Değerlemeye konu varlık ile yakın dezavantajlı konumda, 30-35 yıllık olduğu söylene muhtemelen daha yaşlı; kat irtifakı kurulu olmayan 3.300 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 2.600 m² alanlı olduğu tahmin edilen ticari bina satış bedeli olarak 460.000.000 TL istenilmektedir.

Not: Emsal gayrimenkuller için şifahi bilgi alınmış olup, verilen bilgiler doğrultusunda hesaplamalar yapılmıştır.

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalardan Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



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

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge Beyazıt bölgesi olarak da anılmakta olup, geleneksel ticaretin önemli merkezlerindendir. Bölge deri, kuyum, ayakkabı, çanta, tekstil vb. perakende ve toptan dükkan-mağazalar ile turizme hizmet eden sektörler tarafından

tercih görmektedir. Bölgede eski binalar yatırımcılarca yenilenerek konaklama tesisi olarak da değerlendirilmektedir. Ancak turizm sektöründe son dönemlerde piyasalardaki likidite sıkıntısı, yüksek enflasyon, vb. nedenler ile yaşanan daralma nedeni ile otel-konaklama yatırımcıları durağan süreç seyretmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede kira değerleri mülklerin konumları ve manzara özellikleri itibari ile değişiklik göstermektedir. Söz konusu emsaller değerlendirildiğinde, emsallerde düşülecek pazarlık payı, taşınmaza göre alan ve farklılıkları dikkate alınarak düzeltmeye tabi tutulmuştur.

Pazarlık Payı Düzeltmesi: Bölgede emlak komisyoncularının satışlarda % 10-15 civarında pazarlık payı bıraktıkları görülmüştür. Genel olarak pazarlık payları bu düzeylere çıkmamakla birlikte döviz kurlarının (özellikle USD bazlı) kontrollü ve TCMB faiz politikası nedeniyle pay oranlarında artışlar gözlenmiştir. Bu sebeple emsallerde %10 oranında pazarlık payının düşüleceği tahmin ve takdir edilerek düzeltme yapılmıştır.

Alan Düzeltmesi: Emsallerin alanları ile değerlendirme konusu ana taşınmazın yapı alanı kıyaslanmıştır.

Konum Düzeltmesi: Emsallerin konumları ile değerlendirme konusu taşınmazın konumu kıyaslanmıştır.

İnşaat Kalitesi: Emsallerin yapı kaliteleri ile değerlendirme konusu taşınmazın yapı kalite durumu kıyaslanmıştır.

Satışa Yönelik Emsal Karşılaştırma Tablosu									
Emsal No	Beyan Alanı m ²	Gerçekci Alanı m ²	İstenilen Satış Değeri TL	Pazarlık Payı Düz. %	Pazarlık Pazar Değeri TL/m ²	Alan Düz. %	Konum Düz. %	İnşaat Klt. Düz. %	Pazar Değeri TL/m ²
1	1600	1250	228.000.000	-10%	164.160	-10%	35%	10%	219.659
2	3662	3000	360.000.000	-10%	108.000	16%	45%	10%	199.199
3	1440	1150	245.000.000	-10%	191.739	-11%	35%	10%	252.019
4	1000	800	175.000.000	-10%	196.875	-17%	35%	10%	241.974
5	3300	2600	460.000.000	-10%	159.231	9%	35%	10%	257.588
Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ²)									234.088
Yuvarlatılmış Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ²)									234.000

Değerleme sürecinde emsallerin sınır kontrolleri $\pm$ %20 sınırları içinde yapılmış ve %20 altında ve üstünde yer alan emsal değerleri uç değer olarak nitelendirilerek hesaplama dahil edilmemiştir.

Yakın çevreden elde edilen verilere göre; kat irtifakı kurulu olmayan ticari bina nitelikli gayrimenkullerin satış fiyatlarının konumları, cepheli oldukları sokak/cadde,

manzarasının olup/olmaması, konumu, binanın yaşı, alan büyüklüğü gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz durumları itibari ile ortalama 234.088.TL/m² değer olduğu görülmüştür. Yukarıdaki emsallerden elde edilen düzeltilmiş veriler üzerinden değerlemeye konu ana taşınmazın değerinin **234.000 TL/m²** düzeyinde olacağı kanaatine varılmıştır.

5.1.5. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Piyasa Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yönteminde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilebilen satılık örneklerine ait verilen değerler piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltilmesi göz ardı edilmiştir.
- Piyasa bilgileri, değerlendirme sürecinden ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, fiziksel özellikleri ile kullanım seçenekleri dikkate alınmıştır.

Sıra No	Niteliği	Yapı Alan (m ²)	Pazar Değeri (TL/m ²)	Pazar Değeri (TL)	Yuv. Pazar Değeri (TL)
1	Komple Bina	1926,20	234.000,00	450.730.800,00	450.750.000,00
Toplam Pazar Değeri (TL)					450.750.000,00

5.2. Pazar Kira Tespiti ve Analizler

5.2.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Değerlemeye konu taşınmazın yakın ve yakın sayılabilecek çevresinde, konu taşınmaz ile karşılaştırılabilecek, hâlihazırda pazarda kiralamaya konu olan gayrimenkuller irdelenmiş olup aşağıdaki verilere ulaşılmıştır. Söz konusu veriler kiralanmış veriler olmayıp pazarda halihazırda satışa konu gayrimenkullerin verileridir.

Kiralık Bina Emsalleri

Emsal 1: Ram10 Gayrimenkul – 0 212 230 12 64:

Değerlemeye konu varlık ile aynı mahalle dahilinde dezavantajlı konumda 30-35 yıllık olduğu söylenen, kat irtifakı kurulu olmayan 1.100 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 935 m² alanlı olduğu tahmin edilen ticari bina kira bedeli olarak 900.000 TL/ay-net istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 2: Sahibinden Kiralık: 0 546 885 38 85:

Değerlemeye konu varlık ile aynı mahalle dahilinde daha dezavantajlı konumda 30-35 yıllık olduğu söylenen, kat irtifakı kurulu olmayan 650 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 550 m² alanlı olduğu tahmin edilen ticari bina kira bedeli olarak 350.000 TL/ay-net istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 3: Veritas Gayrimenkul: 0 212 346 33 46:

Değerlemeye konu varlık ile aynı mahalle dahilinde benzer konumda 30-35 yıllık olduğu söylenen, kat irtifakı kurulu olmayan 600 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 510 m² alanlı olduğu tahmin edilen ticari bina kira bedeli olarak 500.000 TL/ay-net istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 4: Bodurlar Emlak – 0 555 802 56 16:

Değerlemeye konu varlık ile aynı mahalle dahilinde dezavantajlı konumda 30-35 yıllık olduğu söylenen, kat irtifakı kurulu olmayan 500 m² alanlı olduğu ifade edilen ve 425 m² alanlı olduğu tahmin edilen ticari bina kira bedeli olarak 400.000 TL/ay-net istenilmektedir.

Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Not: Emsal gayrimenkuller için şifahi bilgi alınmış olup, verilen bilgiler doğrultusunda hesaplamalar yapılmıştır.

Kullanılan emsallerin sanal ortamlardaki haritalardan çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösterir kroki raporun 5.1.3. maddesinde gösterilmiştir.

Değerlemeye konu varlığın yakın civarında, varlık ile karşılaştırılabilir özelliklere sahip, ticari nitelikli ticari kullanıma uygun varlıklar dikkate alınmıştır. Bölgede tespit edilen gayrimenkuller ile bölge emlak büroları portföylerinde yer alan kiralamaya yönelik gayrimenkuller ile rapora konu varlık arasındaki önemli farklılıklar analiz edilerek düzeltme yapılması gereken farklılar tespit edilmiştir. Söz konusu emsaller değerlendirildiğinde, emsallerde düşülecek pazarlık payı, taşınmaza göre konum ve alan farklılıkları dikkate alınarak düzeltmeye tabi tutulmuştur.

Pazarlık Payı Düzeltmesi: Bölgede Emlak komisyoncularının son dönem kiralamalarda %5-10 civarında pazarlık payı bıraktıkları görülmüştür. Bu sebeple emsallerde genel olarak %7 oranında pazarlık payının düşüleceği tahmin ve takdir edilerek düzeltme yapılmıştır

Alan Düzeltmesi: Emsallerin yapı alanları ile değerlendirme konusu taşınmazın yapı alanı kıyaslanmıştır.

Konum Düzeltmesi: Emsallerin konumları ile değerlendirme konusu taşınmazın konumu kıyaslanmıştır.

İnşaat Kalitesi: Emsallerin yapı kaliteleri ile değerlendirme konusu taşınmazın yapı kalite durumu kıyaslanmıştır.

Kiraya Yönelik Emsal Karşılaştırma Tablosu									
Emsal No	Beyan Alanı m ²	Gerçekci Alanı m ²	İstenilen Kira Değeri TL/aynet	Pazarlık Payı Düz. %	Pazar Kira Değeri TL/m ² aynet	Alan Düz. %	Konum Düz. %	İnşaat Klt. Düz. %	Pazar Kira Değeri TL/m ² aynet
1	1100	935	900.000	-7%	895	-15%	15%	5%	919
2	650	550	350.000	-7%	592	-21%	40%	5%	684
3	600	510	500.000	-7%	912	-22%	15%	5%	859
4	500	425	400.000	-7%	875	-23%	15%	5%	811
Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ² aynet)									818
Yuvarlatılmış Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ² aynet)									820

Yakın çevreden elde edilen verilere göre; kat irtifakı kurulu olmayan ticari bina nitelikli gayrimenkullerin kira fiyatlarının konumları, cepheli oldukları sokak/cadde, manzarasının olup/olmaması, konumu, binanın yaşı, alan büyüklüğü gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz durumları itibari ile ortalama 818.TL/m² aynet değer olduğu görülmüştür. Yukarıdaki emsallerden elde edilen düzeltilmiş veriler üzerinden değerlemeye konu ana taşınmazın pazar kira değerinin **820 TL/m² aynet** düzeyinde olacağı kanaatine varılmıştır.

Sıra No	Niteliği	Yapı Alan (m ²)	Pazar Değeri (TL/m ² aynet)	Pazar Değeri (TL/aynet)	Yuv. Pazar Değeri (TL/aynet)
1	Komple Bina	1926,20	820,00	1.579.484,00	1.580.000,00
Toplam Pazar Kira Değeri (TL/AYNET)					1.580.000,00

5.3. Gelir Yaklaşımı

5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kapitalizasyon oranı değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

5.3.2. Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu varlıklar gelir getiren mülk olduğundan değerlemede gelir indirgeme yöntemi metodu olarak gelir kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde bölgede kira geliri getiren mülklerin kira değerleri araştırılmıştır. Kullanılan emsallere ait bilgiler raporun 5.1.2 Maddesinde verilmiştir.

Emsal No	Aylık Kira TL/ay-net	Satış Değeri TL	Yıllık Kira TL/ay-yıl	Kapitalizasyon Oranı
1	750.000	228.000.000	9.000.000	3,95%
2	1.250.000	360.000.000	15.000.000	4,17%

5.3.3. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Net işletme gelirini (yıllık kira) toplam mülkün değerine dönüştürmek için kapitalizasyon oranı kullanılmıştır. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri (yıllık kira) ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır. Piyasada yapılan ve taşınmaz ile karşılaştırılabilecek mülklerin kira ve satış değeri dikkate alınarak taşınmaz için uygulanacak kapitalizasyon oranı yaklaşık %4,17 olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Söz konusu oranın hesaplanmasına yönelik çalışma 5.3.2 maddesinde ifade edilmiştir.

5.3.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gelir Yaklaşımına göre değerlendirme için taşınmazın istikrarlı bir yıl veya yıllık ortalama net işletme geliri üzerinden yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir.

GELİR YAKLAŞIMI, DOĞRUDAN (DİREKT) KAPİTALİZASYON - PAZAR DEĞERİ				
SIRA NO	AYLIK PAZAR KİRASİ TL/ay-net	YILLIK PAZAR KİRASİ TL/ay-net	KAPİTALİZASYON ORANI %	YUV.PAZAR DEĞERİ TL
1	1.580.000,00	18.960.000,00	4,17%	454.700.000,00

5.4. Diğer Tespit Ve Analizler

5.4.1. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerlemeye konu varlık cins tashihli ana taşınmaz olup, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

5.4.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme konusu varlığın kain olduğu parsel herhangi bir projeye konu olmaması nedeniyle proje geliştirme yapılmamıştır.

5.4.3. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu varlığın kain olduğu parsel için geliştirilmiş bir proje ve proje analizi bulunmamaktadır.

5.4.4. En Verimli Ve En Etkin Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Değerleme konusu varlığın en iyi ve en verimli kullanımı gayrimenkulün bulunduğu bölgenin teşekkülü, bölgenin mevcut kullanım durumu, onaylı mimari projeleri, mevcut imar ve yapılaşma şartları da dikkate alınarak ticari amaçlı kullanımdır.

5.4.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu varlık ana taşınmazın kendisi olup tamamı üzerinden değerlendirme çalışması yapılmıştır. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi yapılmamıştır.

BÖLÜM 6

6. ANALİZ VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında,

- İlgili belediye, tapu ve kadastro müdürlükleri gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ve mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkulün onaylı mimari projesindeki brüt kullanım alanları ve ortak alanların şerefiye bedelleri dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.
- Satış ve kira değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin neticesinde, değerlendirme konusu, kat irtifakı / kat mülkiyetli bulunmayan varlığa günümüz piyasa koşullarında KDV ve Stopaj Hariç değeri hesap edilmiştir.

Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması;

Değerlemeye konu taşınmazın değer takdirine yönelik Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi ile Gelir Yaklaşımı, İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA), Yöntemi gelir kapitalizasyonu kullanılmış olup Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi ile 450.750.000. TL, Gelir Yaklaşımı, İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA), Yöntemi gelir kapitalizasyonu göre ise 454.700.000.TL değer tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor sonuç değeri olarak; pazarda incelenen satılmış/satılık – kiralanan/kiralık emsaller açısından daha somut verilere dayanmasından dolayı, taşınmazlara Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi ile hesaplanan 450.750.000.TL (dört yüzellimilyonyediyüzellibin Türk Lirası) tahmin ve takdir edilmiştir.

6.2. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan ana yapının yapı kullanma izin belgesi alınmış ve tapuda cins tashihi tesis edilerek yasal gereklilikler yerine getirilmiştir.

6.4. Varsa Gayrimenkul Üzerinde Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

Ana taşınmazın tapu kaydı üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh / beyan veya ipotek bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu ana gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

6.6. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu varlığın iskanlı yapı olmasından dolayı proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunup bulunmadığı belirlenmesi durumu hakkında bilgi bulunmamaktadır.

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkının Devredilmesine İlişkin Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Bu Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu varlık üzerinde herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konu yapı yasallığı tamamlanmış olup, tapu da cins tashihi yapılmıştır. Gayrimenkulün tapu kayıtlarında belirtilen niteliği “Arsa ve Kagir Apartman” olup, inşa edildiği dönem itibarıyla oldukça eski olması nedeniyle cins tashihi bu şekilde çok genel yapıldığı düşünülmektedir. Taşınmaz halihazırda tam mülkiyet kapsamında komple “Ticari Bina” olarak kullanılmaktadır. İlgili tarih itibarıyla yapılan cins tashihi mevcut kullanımı kapsadığı ve tapu niteliği ile uyumlu olduğu düşünülmektedir.

Mülkiyeti tek başına Ziraat Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş.’ne ait yapı da kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmemiş olup, binanın tamamının yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılmakta olduğu belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri III, 48.1. numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca, Sermaye Piyasası Kurulu’na söz konusu gayrimenkulün yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılacağını bildirilmesi koşuluyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Bina” olarak yer alabileceği kanaatindeyiz.

6.9. KDV Oranları Hakkında⁶

Bakanlar Kurulu tarafından 2007/13033 karar sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” da ki ekli listelerde yazılı olan KDV oranları ile KDV oranlarının uygulanabileceği durumlar ve yüz ölçümleri göz önünde bulundurulduğunda ilgili kararın 1.maddesinin a bendinde “Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, %20” olacağı belirtilmektedir.

⁶ Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 7

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, varlığın bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu varlığın değer tespiti; taşınmazın mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, kira kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, taşınmaz değerlemesinde kabul görüş olan “Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemiyle” yapılmıştır.

Mülkiyeti, “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 225 ada, 23 numaralı parselde kâin “Arsa ve Kargir Apartman” vasfı ile kayıtlı kat irtifakı / kat mülkiyeti kurulu olmayan ana taşınmaz için yapılan tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai satış ve kira değeri takdir edilmiştir.

7.3. Satış ve Kira Değeri;

Pazar Değeri KDV Hariç (TL)	Pazar Değeri KDV Dahil (TL)
450.750.000	540.900.000
dört yüzellimilyon yedi yüzellbin Türk Lirası	beş yüz kırk milyondokuz yüzbin Türk Lirası

7.4. Kira Değeri Takdiri

Pazar Kirası (Aylık) Stopaj Hariç (TL/ay-net)	Pazar Kirası (Yıllık) Stopaj Hariç (TL/yıl-net)
1.580.000	18.960.000
birmilyon beş yüz seksenbin Türk Lirası/aynet	onsekiz milyondokuz yüzaltmışbin Türk Lirası/yılnet

Değerlemeye konu varlığa yukarıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.

Kamber ŞEN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 915370

Murat ERDOĞAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 405110

19.12.2025 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurları

Döviz Kodu	Efektif Alış	Efektif Satış
USD/TRY	42.6234	42.7942
EUR/TRY	49.9265	50.1266

RAPOR EKİ

- a) Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin fotoğraf, plan proje, ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- b) Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının gayrimenkul değerleme lisanslarının örnekleri,