

A R G E

20^{.YIL}

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZİRAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.



Ziraat GYO

Ortaklıktan daha fazlası

İstanbul İli,
Fatih İlçesi,
Arpa Emini Mahallesi,
1849 ada 6 parsel
ŞEHREMİNİ PROJESİ

ZİRAATGYO-2026-2

21.07.2026



Küçükbakkalköy Mh.
Uman Sk. No:3
Ataşehir / İSTANBUL

T. +90 216 469 28 68 (Pbx)
F. +90 216 574 50 47

www.argedegerleme.com.tr

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1.	İçindekiler.....	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı ve Adresi.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4.	İşin Kapsamı	7
3.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	9
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	9
3.2.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.3.	Tapu Kayıtları	10
3.3.1.	Takyidat Bilgileri	10
3.4.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	11
3.5.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	11
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	11
3.7.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.8.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	12
3.9.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	12
3.10.	Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
3.11.	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	13
3.12.	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	13
3.13.	Varsa Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	15
4.1.1.	İstanbul İli.....	15
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	15
4.1.3.	Fatih İlçesi.....	15
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	20
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	20
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	20
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	20
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	21
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	21

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	21
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri	23
5.1.1. Maliyet Yaklaşımı	23
5.1.2. Pazar Yaklaşımı	23
5.1.3. Gelir Yaklaşımı	24
5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	24
5.2. Pazar Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	25
5.2.1. Satılık Arsa Emsalleri	25
5.3. Gelir Yaklaşımı - İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi	27
5.3.1. Satılık Dükkan Emsalleri.....	27
5.3.2. Satılık Ofis Emsalleri	29
5.3.3. Emsal Krokisi	30
5.3.4. İndirgenmiş Nakit Akışlar (İNA) Yöntemi	31
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	34
5.5. Hâsılât Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	34
5.6. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	34
5.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	34
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	36
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	36
6.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	36
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	37
6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	37
6.7. 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	37
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	39
7.2. Nihai Değer Takdiri	39
7.3. Beyan.....	40
7.4. Ekler.....	40

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Başlangıç / Bitiş Tarihi	06.07.2026 / 17.07.2026
Rapor Tarihi	21.07.2026
Rapor No	ZİRAAT GYO-2026-2
Raporun Türü	İş bu rapor, Mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Fatih İlçesi, Arpa Emni Mahallesi, 1849 ada 6 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmazın, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1) 34. maddesi 1. fıkrası (e) bendi (Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi) kapsamında hazırlanmıştır.
Raporu Talep Eden	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarihi	Sözleşme Tarihi: 30.06.2026
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan SPK Rapor Formatına uygun şekilde ve 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1) 34. maddesi 1. fıkrası (e) bendi (Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi) kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

Taşınmaz Pazar Değeri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Pazar Değeri (KDV hariç)	112.450.000
Yüz On İki Milyon Dört Yüz Elli Bin Türk Lirası	
Pazar Değeri (KDV dahil)	123.695.000
Yüz Yirmi Üç Milyon Altı Yüz Doksan Beş Bin Türk Lirası	

****Değerlemeye konu taşınmazın "arsa" niteliğinde olması dikkate alınarak, hesaplamalarda Katma Değer Vergisi (KDV) oranı %10 olarak esas alınmıştır.**

Değer Açıklaması	Değer (\$)
Pazar Değeri (KDV hariç)	2.378.932
İki Milyon Üç Yüz Yetmiş Sekiz Bin Dokuz Yüz Otuz İki Amerikan Doları	
1,00 \$ = 47,2691 TL	

(*) 21.07.2026 Günü Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Dolar Kuru Efektif Satış Kurlarına Göre Baz Alınmıştır.

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE
MÜŞTERİYİ TANITICI
BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nın 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Sermayesi: 4.693.620.000,00.-TL // **Halka Açıklık**: %18,94

Telefon: +90 216 590 15 40 // **E-Posta**: info@ziraatgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu değerleme raporu; müşteri talebi doğrultusunda “Mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ne ait olan İstanbul İli, Fatih İlçesi, Arpa Emini Mahallesi, 1849 ada 6 parselde kayıtlı Arsa nitelikli taşınmazın”, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (III-48.1) **34. maddesi 1. fıkrası (e) bendi (Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi) kapsamında hazırlanmıştır.**

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Arpa Emini Mahallesi, 1849 ada 6 parsel numaralı taşınmazın güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespit edilmesine yönelik olarak ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 34. maddesinin 1. fıkrasının; (e) bendi uyarınca projelerin inşaatına başlanabilmesi için gerekli yasal prosedürlere uyulup uyulmadığının ve ilgili izin, ruhsat ve belgelerin mevcut, tam ve doğru olup olmadığının tespiti kapsamında düzenlenmiştir.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

3. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Arpa Emini Mahallesi, 1849 ada 6 parsel üzerinde yer alan “Arsa” nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz, İstanbul’un tarihi ve ticari açıdan en önemli yerleşim alanlarından biri olan Tarihi Yarımada içerisinde bulunmakta olup Fatih ilçesinin gelişmiş kentsel dokusu, yoğun ticari faaliyetleri ve güçlü ulaşım bağlantıları ile öne çıkan bir lokasyonda yer almaktadır. Bölge; konut, ticaret, ofis, turizm, sağlık ve kamu kullanımlarının bir arada bulunduğu karma kullanım karakterine sahip olup günün her saatinde yüksek yaya ve araç hareketliliğine sahiptir.

Taşınmazın yakın çevresinde sağlık kuruluşları, kamu kurumları, eğitim yapıları, banka şubeleri, oteller, ticaret birimleri, restoranlar, eczaneler ve çeşitli hizmet sektörüne yönelik işletmeler yoğun olarak bulunmaktadır. Yakın çevrede genel olarak bitişik nizam yapılaşma hâkim olup zemin katları ticaret, üst katları ise ofis veya konut olarak kullanılan 4 ila 6 katlı yapılar ağırlıktadır.

Bölgede son yıllarda 6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülen kentsel dönüşüm uygulamaları ile birlikte eski yapı stokunun önemli bir bölümü yenilenmekte olup, bu durum bölgenin yapı kalitesini ve gayrimenkul değerlerini olumlu yönde etkilemektedir. Taşınmazın bulunduğu çevrede elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz, telekomünikasyon, internet ve yağmur suyu drenajı gibi tüm belediye altyapı hizmetleri eksiksiz olarak mevcut olup herhangi bir altyapı sorunu bulunmamaktadır.

Ulaşım açısından değerlendirildiğinde taşınmaz; Millet Caddesi, Vatan Caddesi ve Turgut Özal Millet Caddesi gibi ana ulaşım arterlerine yakın konumda yer almakta olup D-100 (E-5) Karayolu bağlantısına kısa sürede erişim sağlanabilmektedir. Bölgeye özel araçlarla ulaşım oldukça kolay olduğu gibi metro, tramvay, İETT otobüsleri, minibüs ve dolmuş hatları sayesinde toplu taşıma olanakları da oldukça gelişmiştir. Yakın çevrede bulunan metro ve tramvay istasyonları ile İstanbul’un Avrupa ve Anadolu yakalarına kesintisiz ulaşım imkanı sağlanabilmektedir.



3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Arap Emni Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1849 ada 6 parsel numaralı, 221,74 m² yüzölçümüne sahip ve tapuda “arsa” vasfı ile kayıtlı taşınmazdır. Yerinde yapılan incelemelerde ise parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir kalıcı nitelikte yapı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Onaylı ruhsat ve mimari projelere göre parsel üzerinde inşaatına başlanacak proje; tek bloktan oluşan yapı yol kotu altı sayısı 2, yol kotu üstü sayısı 6 olmak üzere toplamda **8 kattan** oluşmaktadır. Proje kapsamında toplam 4 adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm 659,76 m², 1 adet banka şubesi nitelikli bağımsız bölüm 452,49 m² ve 555,28 m² ortak alan olmak üzere toplamda **1.667,53 m²** inşaat alanı için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. İlgili taşınmazın bünyesinde açık veya kapalı otopark alanı bulunmamakta olup, parselin yol cephesinde yer alan kamuya açık yol kenarı otopark alanlarından yararlanılabilmektedir.

3.3. Tapu Kayıtları

İli	İSTANBUL	Blok No	-
İlçesi	FATİH	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	ARPA EMİNİ	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	-
Mevki	-	Cilt No	5
Niteliği	ARSA	Sahife No	431
Pafta	-	Edinme Tarihi	13.07.2020
Ada	1849	Edinme Yevmiye No	15172
Parsel	6	Zemin Tipi	ANA TAŞINMAZ
Yüzölçümü	221,74 m ²		
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

3.3.1. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ait 20.07.2026 tarihli tapu kayıt belgesine göre;

Beyanlar Hanesinde:

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (11.03.2024 tarih, 9503 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.4. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazın tapu kayıtlarında “arsa” vasfında yer aldığı, yerinde yapılan incelemelerde ise parsel üzerinde herhangi bir yapının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Söz konusu parsel ile ilişkin olarak yapılmış olan imar dosyası incelemesinde;

- Taşınmazın projelendirme sürecine esas teşkil eden **06.05.2026** onay tarihli mimari projesi bulunmaktadır.
- **29.06.2026 tarih ve 2026/16556 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı** düzenlenmiştir. Yeni yapı ruhsatı kapsamında yapı; **yol kotu altında 2 kat, yol kotu üzerinde 6 kat olmak üzere toplam 8 kat** olarak projelendirilmiştir. Projeye göre yapının toplam kapalı inşaat alanı **1.667,53 m²** olup, bunun **659,76 m²'si işyeri/ofis alanı, 452,49 m²'si banka şubesi alanı ve 555,28 m²'si ortak kullanım alanlarından** oluşmaktadır. Ruhsat kapsamında **4 adet işyeri ile 1 adet banka şubesi** olmak üzere **toplam 5 adet bağımsız bölüm** planlanmıştır.

3.5. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapı beyanı bulunmaktadır. Söz konusu beyana esas yapının yıkıldığı mahallinde yapılan incelemelerde görülmüştür. Taşınmazın devrini engelleyici nitelikte herhangi bir takyidat (haciz, ipotek vb.) kaydı bulunmamaktadır.

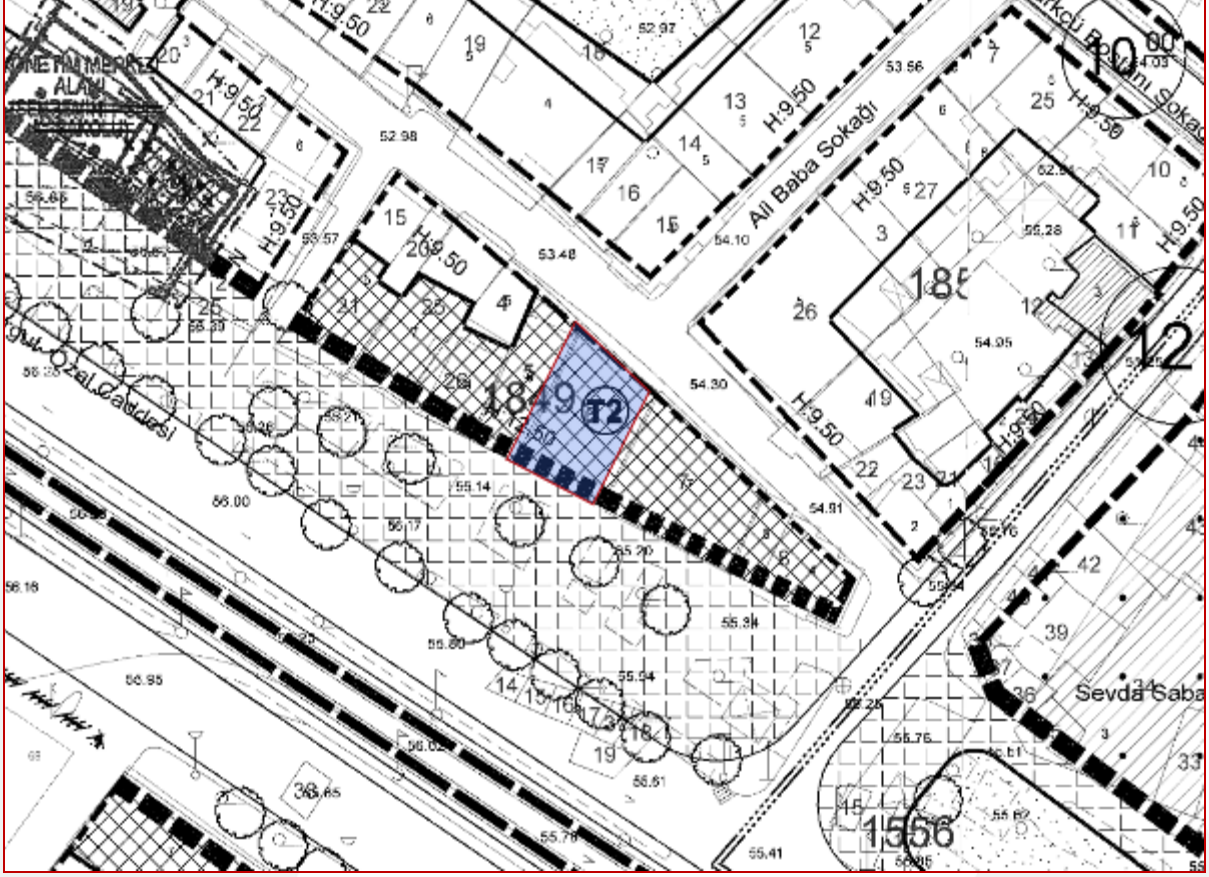
3.6. Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, son üç yıllık dönemde taşınmazın bulunduğu bölgede imar planında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Tapu Müdürlüğü bilgilerine göre ise taşınmaz, 13.07.2020 tarih ve 15172 yevmiye numaralı Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işlemi ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

3.7. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre; İstanbul ili, Fatih ilçesi sınırlarında yer alan 1849 ada 6 numaralı parsel, 04.10.2012 tarihinde onaylanan "1/1000 Ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) 1. Derece Arkeolojik - Kentsel Arkeolojik - Kentsel - Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında "**2.Derece Ticaret Alanı**" lejantında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları: "**Bitişik Nizam, Hmaks: 12,50 m**" olarak belirlenmiştir.



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

Değerleme konusu taşınmaza ait 11.03.2024 tarih 9503 yevmiye numaralı 6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapı beyanı bulunmakta olup, mahallinde yapılan incelemelerde yapının yıkım sürecinin tamamlandığı tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış sözleşme (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) bulunmamaktadır.

3.10. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın projelendirme sürecine esas teşkil eden 06.05.2026 onay tarihli mimari projeye istinaden 29.06.2026 tarihli 2026/16556 numaralı “Yeni Yapı Ruhsatı”nın alındığı mevzuat uyarınca tüm izinlerinin alındığı, tam ve doğru olduğu tespit edilmiş olup mahallinde inşai süreç henüz başlamadığı ve boş arsa vasıflı olduğu tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, mevcut durumda alınması gerekli yapı ruhsatlarının temin edildiği, tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin bulunmadığı, diğer yasal belgelerin ise sürecine bağlı olarak tamamlanacağı değerlendirilmiştir.

3.11. 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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projeye ilişkin yapı ruhsatı ve ilgili idari belgeler incelenmiştir. Yapının, **3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26. maddesi** kapsamında kamu yapısı niteliğinde olduğu anlaşılmış olup, bu kapsamda **4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun** uyarınca faaliyet gösteren özel yapı denetim kuruluşlarının denetimine tabi olmadığı değerlendirilmiştir.

Bununla birlikte, söz konusu muafiyet yapının denetimsiz olduğu anlamına gelmemektedir. Projenin yapım süreci ve teknik uygulamalarına ilişkin denetim faaliyetleri, ilgili kamu idaresinin yetkili teknik personeli ile yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri doğrultusunda **Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı** tarafından belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde gerçekleştirilmektedir.

Bu nedenle, değerlendirme konusu projeye ilişkin olarak **4708 sayılı Kanun kapsamında görev yapan herhangi bir özel yapı denetim kuruluşu bulunmamaktadır**. Yapı denetim süreci Ziraat GYO A.Ş.'nin teknik personelince yürütülecektir.

3.12. 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

İşbu değerlendirme çalışması Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 34. maddesinin 1. fıkrasının (e) bendi kapsamında; projelerin inşaatına başlanabilmesi için gerekli yasal prosedürlere uyulup uyulmadığının ve ilgili izin, ruhsat ve belgelerin mevcut, tam ve doğru olup olmadığının tespiti amacıyla düzenlenmiştir.

3.13. Varsa Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.



BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İstanbul İli



İstanbul, Türkiye'nin ekonomik, kültürel ve tarihî merkezini oluşturan en kalabalık şehridir. 15 milyonu aşan nüfusuyla Türkiye nüfusunun yaklaşık %18'ine ev sahipliği yapmaktadır. İstanbul, Avrupa'daki en kalabalık şehirlerden biri olmasının yanı sıra, dünya genelinde de nüfus bakımından en kalabalık şehirler arasında yer alır. İstanbul, iki kıtada yer alan bir şehir olup, nüfusunun yaklaşık üçte ikisi Avrupa yakasında, geri kalanı ise Asya yakasında yaşamaktadır. Şehir; Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Denizi ile Karadeniz arasında yer alan ve dünyanın en işlek su yollarından biri olan Boğaziçi boyunca uzanır. 5.461 km² yüzölçümüne sahip olan İstanbul'un idari sınırları, İstanbul ili ile örtüşmektedir.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük ve en kalabalık şehri olmaktadır. Hem Asya hem Avrupa kıtasında yer almakta ve iki kıta arasında köprü görevi görmektedir. Tarih boyunca Bizans, Roma ve Osmanlı İmparatorluklarına başkentlik yapmıştır. Şehir, tarihi yapıları, camileri, sarayları ve köprüleriyle ün kazanmaktadır. Ayasofya, Topkapı Sarayı ve Sultanahmet Camii gibi eserler, İstanbul'un zengin geçmişini yansıtmaktadır. Boğaziçi, İstanbul'un doğal güzelliklerinden biri olmakta ve şehre eşsiz bir manzara sunmaktadır.

İstanbul, kültürel etkinlikler, festivaller ve sanat hayatı açısından da çok canlı bir şehir olmaktadır. Ekonomik olarak Türkiye'nin finans, ticaret ve turizm merkezlerinden biri olmaktadır. Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı gibi tarihi alışveriş noktaları hem yerli hem yabancı turistler tarafından ilgi görmektedir. Şehrin mutfağı, Osmanlı ve Anadolu lezzetlerinin harmanlandığı geniş bir yelpaze sunmaktadır. İstanbul'un sokaklarında tarih ile modern hayat iç içe geçmektedir. Ulaşımında Marmaray, metro ve vapurlar önemli rol oynamaktadır.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

YIL	İSTANBUL NÜFUSU	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
2025	15.754.053	7.851.344	7.902.709
2024	15.701.602	7.820.462	7.881.140
2023	15.655.924	7.806.787	7.849.137
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214

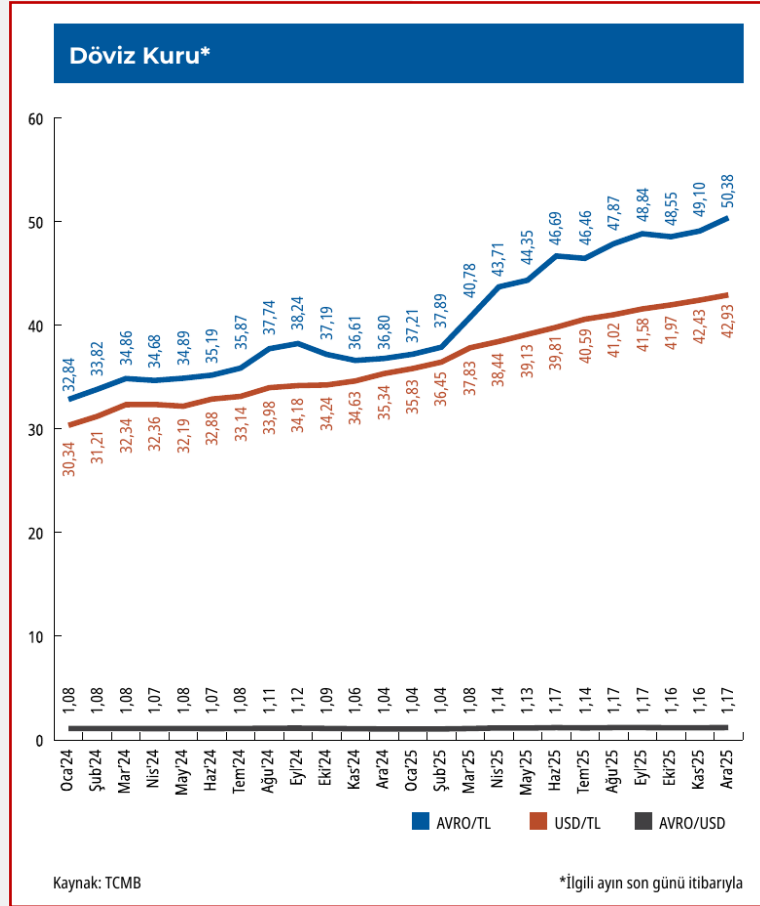
4.1.3. Fatih İlçesi



Fatih veya tarihi 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. İlçenin tümü İstanbul kentinin tarihsel çekirdeği olan Suriçi'nde yer alır. 21 Mayıs 1930 tarihli ve 1499 sayılı resmi gazetede yayımlanarak 1 Eylül 1930 tarihinde yürürlüğe giren 1612 numaralı kanun ile İstanbul İli Merkez İlçesi Eminönü ve Fatih ilçeleri kurularak ikiye bölündü. Fatih ve Eminönü ilçeleri 1984'e kadar İstanbul Belediyesi'ne bağlı bir şubeyken, yapılan bir düzenlemeyle İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde ilçe belediyeleri durumuna getirildiler. 29 Mart 2009 tarihinde yürürlüğe giren 5757 sayılı kanunla, tarihi yarımada'nın iki ilçesi (Fatih ve Eminönü), "Fatih" adı altında tek bir ilçeye dönüştürülmüştür. Bu birleştirme öncesi 2008'de Fatih'teki mahalle sayısı 69'dan 24'e düşürülmüş, birleştirme sonrası Eminönü'ndeki mahallelerin eklenmesiyle mahalle sayısı 57'ye çıkmıştır.

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

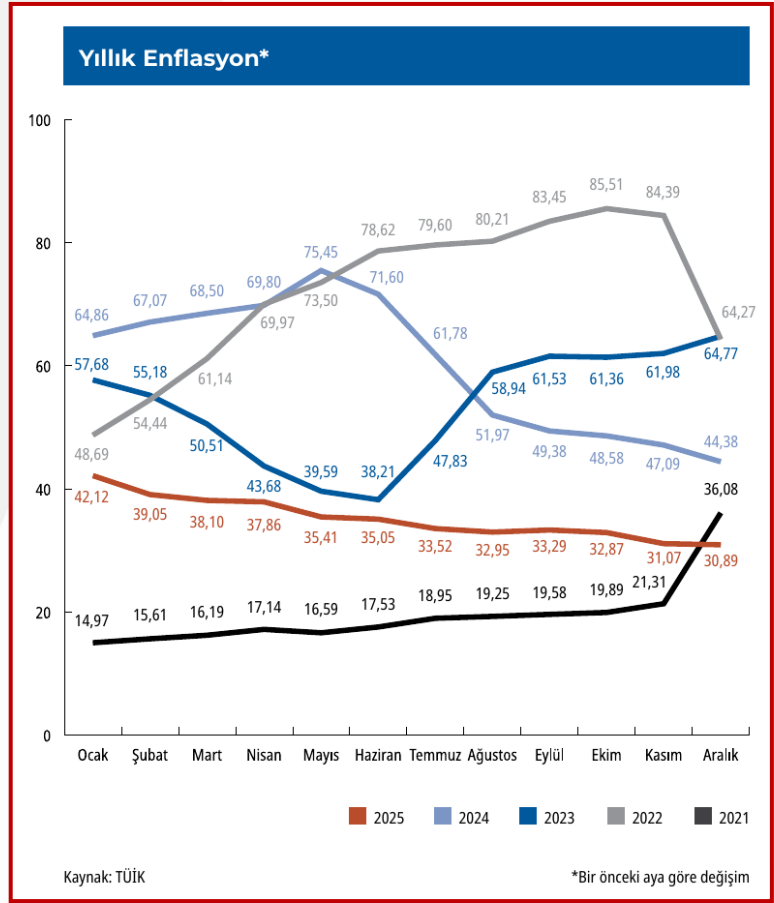
2025 yılının son çeyreği, küresel ekonomide büyümenin ivme kaybettiği ancak dezenflasyonist sürecin merkez bankalarına hareket alanı tanıdığı kritik bir denge dönemine sahne olmuştur. ABD ve Çin arasındaki ticaret mutabakatının bir yıl süreyle ertelenmesi, küresel ticaret belirsizliğini azaltırken; FED'in Ekim ve Aralık aylarında gerçekleştirdiği 25'er baz puanlık faiz indirimleri, gelişmekte olan piyasalar üzerindeki likidite baskısını hafifletmiştir. Ancak, küresel piyasalardaki bu "yumuşak iniş" senaryosu, teknoloji değerlemelerindeki volatilité nedeniyle kurumsal yatırımcıları daha defansif ve reel varlıklara yönlentmektedir. Türkiye ekonomisi cephesinde ise, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde kaydedilen **%3,7'lik** GSYH büyüme performansı, ekonomik aktivitede bir soğuma sinyali olarak okunmalıdır. İç talebin sürüklediği bu büyüme kompozisyonuna rağmen, dış ticaret açığının yıl sonunda **92,1 milyar USD** seviyesine genişlemesi, makro dengeler üzerindeki kırılganlığın sürdüğünü kanıtlamaktadır. Stratejik açıdan bakıldığında, küresel faiz indirim döngüsünün yarattığı olumlu iklim, yerel piyasadaki yüksek maliyet ve dış açık baskısı ile dengelenmektedir. Bu durum, portföy dağılımında risk iştahının seçici kalmasına ve fiyat istikrarı göstergelerinin her zamankinden daha fazla takip edilmesine neden olmaktadır.



Dezenflasyon süreci 2025 sonu itibarıyla teknik bir başarı sergilese de, hizmet enflasyonundaki katılık para politikasının manevra alanını belirlemeye devam etmektedir. Aralık 2025 itibarıyla TÜFE yıllık **%30,9** seviyesine gerilerken, Yi-ÜFE'nin **%27,7'ye** yükselmesi, üretici maliyetlerinin hala canlı bir risk unsuru olduğunu göstermektedir. TCMB, Temmuz ayında başlattığı genişlemeci adımları Aralık'ta **150 baz puan**, Ocak 2026'da ise **100 baz puanlık** indirimlerle sürdürerek politika faizini **%37,0** seviyesine çekmiştir. Bu faiz patikası, güven endekslerine doğrudan yansımış; Tüketici Güven Endeksi **75,38** seviyesinde kalırken, Reel Kesim Beklenti Endeksi **103,7** ile daha dirençli bir görünüm sergilemiştir. Piyasa katılımcılarının 12 ve 24 ay sonrası enflasyon beklentileri (sırasıyla **%23,35** ve **%17,45**), enflasyonun hala tek haneli hedeflerin uzağında olduğunu ve

yatırımcıların reel getiri arayışında gayrimenkul gibi somut varlıkları önceliklendirmeye devam edeceğini teyit etmektedir.

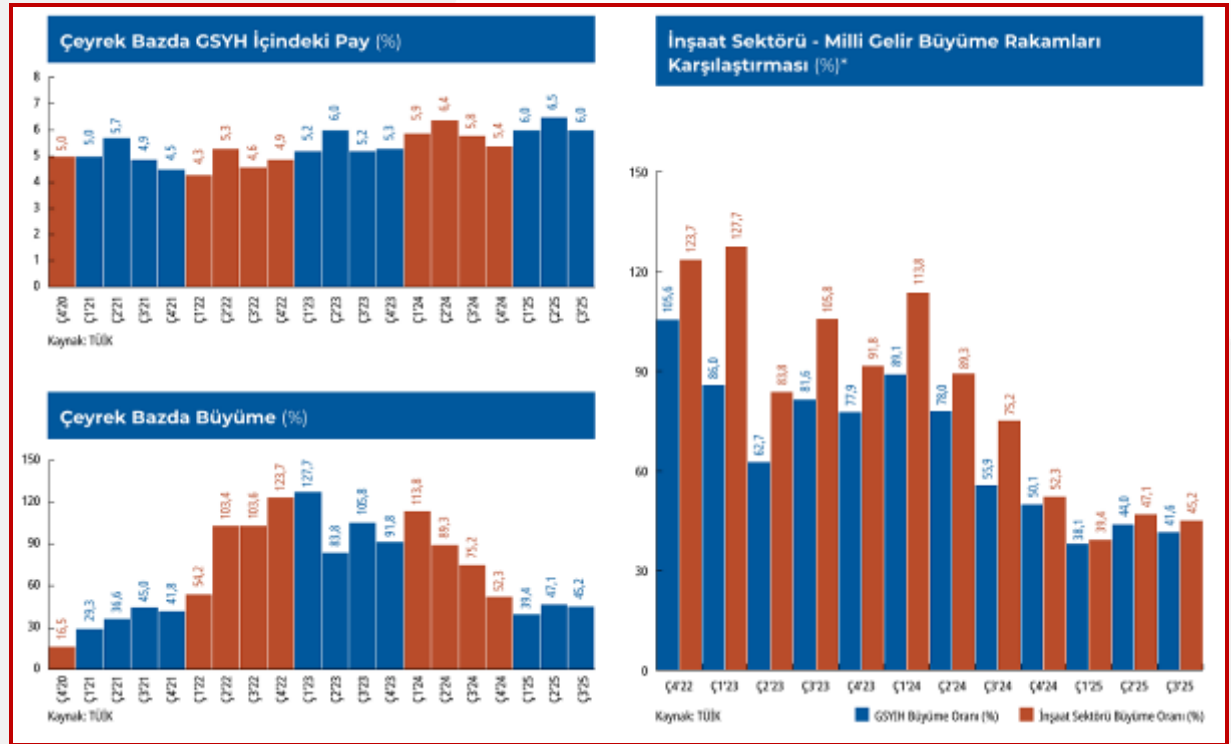
İnşaat sektörü, GSYH içindeki **%5,8'lik** payı ve 2025 üçüncü çeyreğindeki **%45,2'lik** cari büyümesiyle ekonomideki ağırlığını korumaktadır. Ancak maliyet tarafındaki ayrışma, geliştiriciler için operasyonel riskleri yeniden tanımlamaktadır. İnşaat Maliyet Endeksi yıllık **%23,93** artış kaydetse de, alt kırılımlar daha kritik bir tablo sunmaktadır: Malzeme maliyetleri (endeks: **1.840**) yıllık bazda yaklaşık **%20** artarken, işçilik maliyetleri (endeks: **2.346**) yaklaşık **%31** oranında bir sıçrama yapmıştır. Stratejik olarak bu veri, **işçilik yoğun projelerin** malzeme yoğun projelere göre daha yüksek marj baskısı ve tamamlanma riski taşıdığını ortaya koymaktadır. Arz potansiyeli tarafında ise, yıllıklandırılmış yapı ruhsatı sayısının **1.064.333** adede ulaşması ve kamunun bu ruhsatlardaki payının **%20,8'e** yükselmesi, sosyal konut odaklı projelerin sektördeki belirleyici rolünü simgelemektedir.



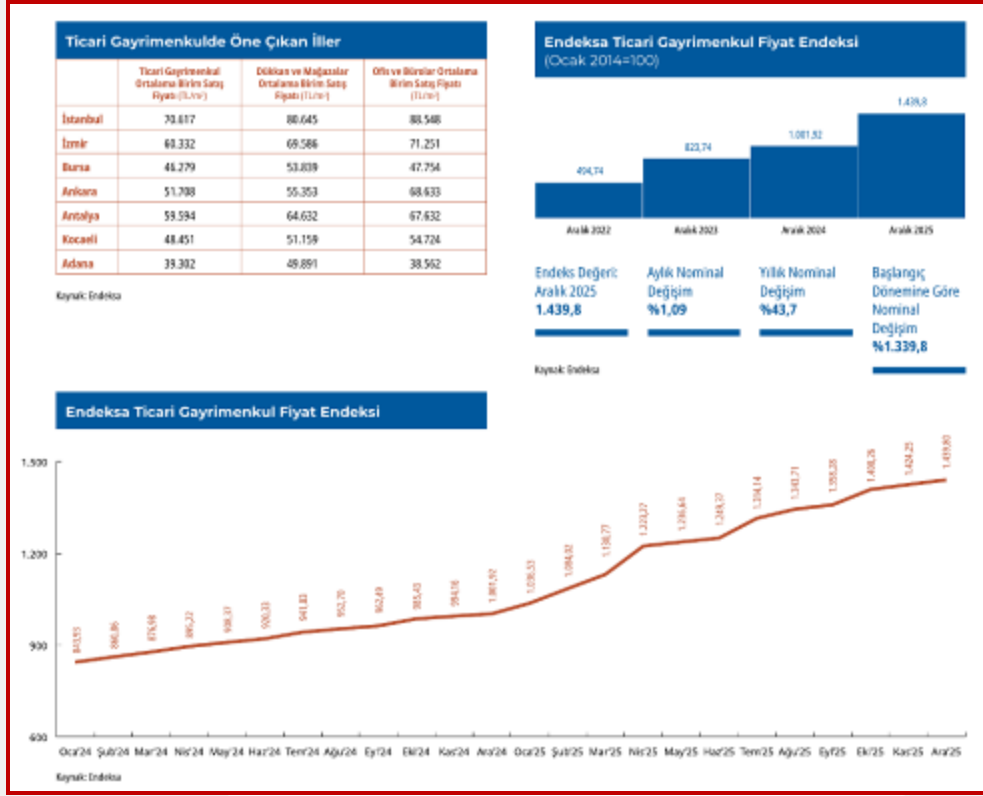
ECB (Avrupa Merkez Bankası) cephesinde ise Euro Bölgesinde görülen büyüme sorunları ve ekonomik durgunluk ile mücadele etmektedir. Genel ekonomik yapı içinde durgunluk enflasyondan daha önemli bir hal almaya başlamıştır. Bu nedenle Haziran ayında faiz indirimine gitmiş süreci takip edeceğini ifade etmiştir. Almanya, Fransa gibi AB ekonomisinin önemli itici gücü konumundaki ülkelerde yaşanan ekonomik sorunlar diğer birlik ülkelerinde de görülmeye başlanmıştır. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ECB daha hızlı bir parasal gevşeme politikasına yönelik mesajlar vermeye başlamıştır. Uzakdoğu'da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışlagelmişin altında olan büyüme rakamlarını iyileştirmeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. BOJ'un (Japon Merkez Bankası) para biriminin değer kaybını ve oynaklığını azaltmak için mart ayında faiz artırımına gitmiş ardından Temmuz ayında da benzer uygulamayı hayata geçirmiştir. BOJ'un bu tip bir sıkılaştırma adımı artmasındaki neden ise; zayıflayan para birimi yeni tekrar güçlendirmek ve tüketicilerin gıda ve enerji maliyetlerini düşürmek için mali politikada normalleşme sürecini teşvik etmek olarak açıklanmıştır.

Japon Yeni maliyetlerinin faiz artırımı nedeniyle yükselmesi küresel ekonomide carry trade (taşıma fonlaması ticareti) dalgalanmasına neden olmuştur. Japon Yeni cinsinden borçlanıp diğer ülke para birimleri ve finansal varlıklarına yatırım yapan fonların yarattığı dalgalanma dünyadaki varlık fiyatlarını negatif etkilemiştir. Ancak BOJ'un faiz artırımına devam edeceğine dair verdiği mesajlar küresel ekonomide bir risk unsuru oluşturmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte dış kaynağa ulaşma maliyeti, ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir.

Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelere büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır. Yılın son çeyreğine doğru daha yoğun yaşanması beklenen parasal gevşeme eğilimi gelişmekte olan ülkeler açısından pozitif değerlendirilebilir. Bu yolla artacak portföy girişleri ve sıcak para kısmı olarak bu tip ülkelerin kaynak ihtiyaçlarını daha ucuza karşılamasını sağlayacaktır. 2024 yılının dokuz aylık bölümü geçtiğimiz seneden gelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı bir süreç olmuştur. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, savaşın yayılması, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. İnsani olarak da ciddi bir olumsuzluğa işaret eden savaşlar ekonomik olarak da pek çok faaliyeti olumsuz etkilemektedir.



Dünya ekonomisinde hareketlenmede toparlanma 2024'ün üçüncü çeyreğinde duraksarken, ülkeler bazında ayrışma sürmektedir. Haziran ayında 50,8 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül'de 48,8'e gerileyerek daralma bölgesine geçmiştir. Hizmet PMI ise Haziran ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir gerileme göstermiş ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. Ağustos ayı başında, teknoloji şirketlerinin beklenti altında kalan bilanço verileri, küresel büyümeye yönelik kaygıların artması ve özellikle Japon Yeni'nde görülen hızlı değer kazancı nedeniyle küresel finansal piyasalarda oynaklık artarken, risk iştahı gerilemiştir. ABD Merkez Bankası (FED) Eylül ayındaki toplantısında faiz indirimlerine 50 baz puanlık bir indirimle başlarken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Haziran ayından sonra Eylül toplantısında 25 baz puanlık indirime gitmiştir. FED başta olmak üzere belli başlı merkez bankalarının faiz indirimleri ile Eylül ayı sonunda Çin'de açıklanan geniş kapsamlı ekonomik destek paketinin etkisiyle küresel risk iştahı bir miktar toparlanmıştır. Bu son gelişmeler metaller başta olmak üzere emtia fiyatlarını desteklemektedir. Öte yandan, son dönemde artan jeopolitik riskler enerji fiyatları üzerinde artış yönündeki riskleri beslemektedir.



Türkiye ekonomisi 2024'ün ikinci çeyreğinde yavaşlama kaydetmiştir. 2024 ikinci çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 artarken, yıllık bazda büyümesi %2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024'ün ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar olmuştur. Yurtiçinde 2024'ün üçüncü çeyreğine yönelik öncü veriler ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir.

İnşaat Maliyet Endeksi				İnşaat Maliyet Endeksi			
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)				Maliyet Gruplarına Göre Değişim			
KASIM	Endeks	Aralık ayna göre	Aynı aya göre	KASIM	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2021	348	44,98	48,87	2021	348	372	292
2022	709	75,87	103,47	2022	709	776	548
2023	1.180	64,13	66,49	2023	1.180	1.191	1.156
2024	1.605	33,34	35,93	2024	1.605	1.527	1.791
2025	1.989	23,07	23,93	2025	1.989	1.840	2.346

Kaynak: TÜİK

2025 yılının dördüncü çeyreği, gayrimenkul piyasasının makroekonomik dengeleyici rolünü pekiştirdiği bir dönem olmuştur. Konut satışlarında ulaşılan tarihi rekorun temel motivasyonu, finansal yatırım alternatiflerinin (BİST 100 ve Döviz gibi) sunduğu negatif reel getiriler karşısında gayrimenkulün sunduğu "değer koruma" gücüdür.

İşçilik maliyetlerindeki agresif yükseliş (Endeks: 2.346) ve yüksek inşaat maliyetleri, özellikle ofis ve lojistik pazarlarında arzın kısıtlı kalmasına neden olmakta; bu da kira bedelleri üzerinde yukarı yönlü baskıyı kalıcı hale getirmektedir. Dezenflasyon sürecinin devamı ve TCMB'nin ihtiyatlı faiz indirim patikası, önümüzdeki dönemde finansman erişiminin kademeli olarak iyileşebileceğine işaret etse de, piyasadaki "güvenli liman" talebi birincil dinamik olmaya devam edecektir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Parselin talep gören konumda olması.
- Fatih ilçesinin tarihi merkezinde yer alması nedeniyle ulaşım olanaklarının güçlü olması.
- Tarihi yarımada da bulunması nedeniyle turizm ve kısa dönemli ticari faaliyetler açısından talep görebilir durumda olması.
- Parsel üzerinde geliştirilecek proje için yapı ruhsatının alınmış olması.

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Bölgesel trafik yoğunluğuna sahip bir konumda olması.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz 1849 ada 6 parsel üzerinde konumlu 221,74 m² yüzölçümlü “Arsa” nitelikli taşınmazdır. Yerinde yapılan incelemelerde ise parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir kalıcı nitelikte yapı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Onaylı ruhsat ve mimari projelere göre parsel üzerinde inşaatına başlanacak proje; tek bloktan oluşan yapı yol kotu altı sayısı 2, yol kotu üstü sayısı 6 olmak üzere toplamda **8 kattan** oluşmaktadır. Proje kapsamında toplam 4 adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm 659,76 m², 1 adet banka şubesi nitelikli bağımsız bölüm 452,49 m² ve 555,28 m² ortak alan olmak üzere toplamda **1.667,53 m²** inşaat alanı için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. İlgili taşınmazın bünyesinde açık veya kapalı otopark alanı bulunmamakta olup, parselin yol cephesinde yer alan kamuya açık yol kenarı otopark alanlarından yararlanılabilmektedir.

Onaylı mimari projesine göre kat dağılımları aşağıdaki gibidir:

2.Bodrum Kat: 4 adet depo, 1 adet yangın ve kullanım suyu deposu, yangın holü, yangın merdiveni, asansör ve merdiven alanları olmak üzere ofis alanına ait alan 56,26 m², ortak alanlar dahil toplam alan **207,38 m²** olarak projelendirilmiştir.

1.Bodrum Kat: 1 adet jeneratör odası, 1 adet elektrik odası, arşiv, bekleme odası, ana kasa, kiralık kasa, banka elektrik ve sistem odası, 1 adet depo, asansör, yangın merdiveni, yangın holü ve merdiven alanları olmak üzere banka şubesine ait alan 160,79 m² ortak alanlar dahil toplam alan **207,39 m²** olarak projelendirilmiştir.

Zemin Kat: 4 adet operasyon servis alanı, vezne, 3 adet banko, 3 adet atm, güvenlik ve bekleme alanı, asansör ve merdiven alanları olmak üzere banka şubesine ait alan 130,41 m², ortak alanlar dahil toplam alan **206,71 m²** olarak projelendirilmiştir.

1.Normal Kat: Müdür odası, 6 kişilik personel alanı, mutfak, engelli wc, kadın ve erkek wc, temizlik odası, hol, yangın merdiveni, merdiven ve asansör olmak üzere banka şubesine ait toplam alan 161,29 m², ortak alanlar dahil toplam alan **208,68 m²** olarak projelendirilmiştir.

2.Normal Kat: Giriş holü, açık ofis, balkon, kadın wc, erkek wc, elektrik odası, balkon, asansör ve merdiven alanları olmak üzere ofis alanına ait alan 147,48 m², ortak alanlar dahil toplam alan **209,23 m²** olarak projelendirilmiştir.

3.Normal Kat: Giriş holü, açık ofis, balkon, kadın wc, erkek wc, elektrik odası, balkon, asansör ve merdiven alanları olmak üzere ofis alanına ait alan 152,24 m², ortak alanlar dahil toplam alan **209,23 m²** olarak projelendirilmiştir.

4.Normal Kat: Giriş holü, açık ofis, balkon, kadın wc, erkek wc, elektrik odası, balkon, asansör ve merdiven alanları olmak üzere ofis alanına ait alan 151,88 m², ortak alanlar dahil toplam alan **209,23 m²** olarak projelendirilmiştir.

5.Normal Kat: Giriş holü, açık ofis, balkon, kadın wc, erkek wc, elektrik odası, balkon, asansör ve merdiven alanları olmak üzere ofis alanına ait alan 151,90 m², ortak alanlar dahil toplam alan **209,68 m²** olarak projelendirilmiştir.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde planlanan proje kapsamında, **1 adet "Yeni Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemeler neticesinde taşınmazın henüz **boş arsa** vasfında olduğu ve inşai faaliyetlere başlanmadığı görülmüştür. Bu doğrultuda, mevcut durum itibarıyla onaylı mimari proje ve ruhsat eklerine aykırı herhangi bir husus tespit edilmemiştir.

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

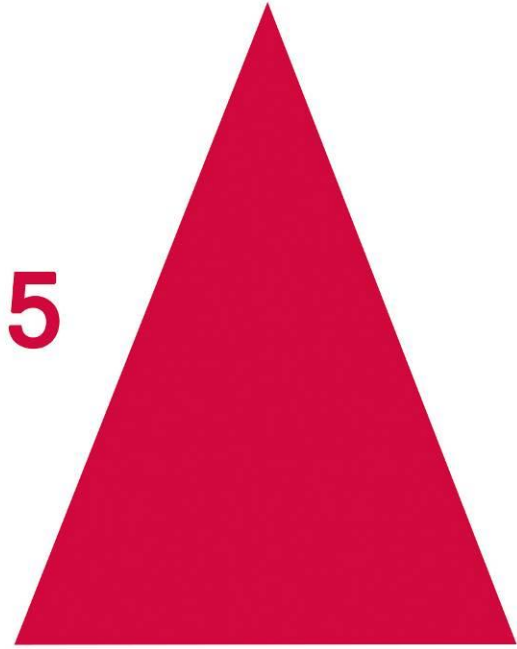
Değerleme konusu taşınmaz üzerinde planlanan proje kapsamında, **1 adet "Yeni Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemeler neticesinde taşınmazın henüz **boş arsa** vasfında olduğu ve inşai faaliyetlere başlanmadığı görülmüştür. Bu doğrultuda, mevcut durum itibarıyla onaylı mimari proje ve ruhsat eklerine aykırı ve yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bir husus tespit edilememiştir.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasıflı olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN
DEĞERLEME
YÖNTEMLERİ



5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı; değerleme konusu varlığın, aynı faydayı sağlayacak bir varlığın yeniden inşa edilmesi veya ikame edilmesi için gerekli maliyet esas alınarak değerinin belirlenmesini ifade etmektedir. Bu yaklaşım, bir yatırımcının benzer faydaya sahip bir varlık için, ikame maliyetinden daha yüksek bir bedel ödemeyeceği ilkesine dayanmaktadır.

Yaklaşım kapsamında; varlığın güncel yeniden yapım veya ikame maliyeti hesaplanmakta, bu tutardan fiziksel, işlevsel ve dışsal yıpranma (amortisman) etkileri düşülerek değer tespit edilmektedir.

Maliyet yaklaşımı özellikle; varlığın yeni veya yeniye yakın olması, özel amaçlı olup piyasa emsallerinin bulunmaması veya gelir üretme kapasitesinin sınırlı olması durumlarında tercih edilmektedir. Ayrıca diğer değerleme yaklaşımlarının sonuçlarının kontrolü amacıyla da kullanılabilir.

Bu yaklaşım kapsamında başlıca yöntemler; **İkame Maliyeti Yöntemi**, **Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi** ve **Toplama Yöntemi** olup, uygulamada çoğunlukla amortize edilmiş ikame maliyeti esas alınmaktadır.

Hesaplamalarda; direkt maliyetler (malzeme, işçilik) ile endirekt maliyetler (proje, ruhsat, finansman, genel giderler vb.) dikkate alınmakta, ayrıca girişimci kârı da maliyet unsurlarına dahil edilmektedir.

Belirlenen toplam maliyet üzerinden;

- **Fiziksel yıpranma** (yaş ve kullanım kaynaklı),
- **İşlevsel yıpranma** (teknolojik veya tasarımsal eskime),
- **Dışsal/ekonomik yıpranma** (piyasa ve çevresel etkiler)

gibi unsurlar düşülerek taşınmazın bugünkü değeri hesaplanmaktadır.

5.1.2. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı; değerleme konusu varlığın, piyasada işlem görmüş veya görmekte olan benzer nitelikteki varlıklarla karşılaştırılması suretiyle değerinin belirlenmesini esas almaktadır. Bu yaklaşım, özellikle benzer varlıklara ilişkin güncel ve güvenilir piyasa verilerinin mevcut olduğu durumlarda tercih edilmekte olup, aktif piyasa koşullarında anlamlı sonuçlar vermektedir.

Yaklaşım kapsamında; emsal satışlar, teklif fiyatları ve piyasa verileri incelenerek, değerleme konusu taşınmaz ile emsaller arasında konum, büyüklük, kullanım durumu, fiziksel özellikler ve hukuki durum gibi kriterler doğrultusunda karşılaştırmalar yapılmakta ve gerekli düzeltmeler uygulanmaktadır.

Pazar yaklaşımının uygulanmasında temel yöntem Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi olup, bu yöntemde benzer nitelikteki taşınmazlara ait gerçekleşmiş satış verileri esas alınmaktadır. Elde edilen veriler; birim m² değerleri, piyasa koşulları ve taşınmazlar arası farklılıklar dikkate alınarak analiz edilmekte ve değerleme konusu taşınmaza uyarlanmaktadır.

Gerekli durumlarda; pazarlanabilirlik, konum farklılığı, fiziksel özellikler ve kullanım durumu gibi unsurlar için düzeltmeler yapılmakta olup, elde edilen sonuçlar değerlendirilerek nihai değere ulaşılmaktadır.

5.1.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı; değerleme konusu varlığın gelecekte yaratması beklenen nakit akışlarının bugünkü değere indirgenmesi suretiyle değerinin tespit edilmesini esas almaktadır. Bu yaklaşımda değer, varlığın gelir üretme kapasitesi ve bu gelirlere ilişkin riskler dikkate alınarak belirlenmektedir.

Yaklaşım, özellikle varlığın gelir yaratma potansiyelinin değer üzerinde belirleyici olduğu ve geleceğe yönelik nakit akışlarının makul şekilde tahmin edilebildiği durumlarda tercih edilmektedir.

Gelir yaklaşımı kapsamında en yaygın kullanılan yöntem İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi olup, bu yöntemde belirli bir projeksiyon dönemi için öngörülen nakit akışları uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değere indirgenmektedir. Gerekli görülmesi halinde, projeksiyon dönemi sonrasında varlığın devam eden değerini temsil eden bir “devam eden değer” hesaplaması da modele dahil edilmektedir.

Nakit akışlarının oluşturulmasında; kira gelirleri, işletme giderleri, yatırım harcamaları ve diğer nakit giriş-çıkışları dikkate alınmakta olup, projeksiyonlar piyasa verileri ve makul varsayımlar çerçevesinde hazırlanmaktadır.

İndirgeme oranı; paranın zaman değeri ile birlikte varlığa özgü riskleri, piyasa koşullarını ve yatırımcı beklentilerini yansıtabilecek şekilde belirlenmektedir. Bu kapsamda, indirgeme oranının belirlenmesinde sermaye maliyeti, piyasa getirileri ve benzer yatırımlara ilişkin veriler dikkate alınmaktadır.

Elde edilen sonuçlar analiz edilerek, değerleme konusu varlığın bugünkü değeri tespit edilmektedir.

5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın pazar değerinin tespiti amacıyla, temel değerleme yöntemleri olarak Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi) kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı kapsamında; taşınmazın konut imarlı arsa niteliğinde olması, bulunduğu bölgede benzer imar koşullarına, yapılaşma haklarına, lokasyon özelliklerine ve kullanım fonksiyonuna sahip yeterli sayıda emsal arsa satışının bulunması nedeniyle, söz konusu yaklaşımın piyasa koşullarını en doğru şekilde yansıttığı değerlendirilmiştir. Bölgede benzer nitelikte güncel satılık arsa verilerine ulaşılabilmesi, sağlıklı karşılaştırma yapılmasına imkân sağlamıştır. Emsaller; konum, yüzölçümü, imar durumu, ulaşılabilirlik, çevresel özellikler ve yapılaşma potansiyeli gibi kriterler çerçevesinde incelenmiş, gerekli görülen düzeltme ve uyarlamalar yapılarak analiz edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı kapsamında kullanılan İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yöntemi ise, taşınmazın geliştirme potansiyeli doğrultusunda gelecekte yaratması öngörülen nakit akışlarının bugünkü değerinin hesaplanmasına dayanmaktadır. Bu kapsamda oluşturulan projeksiyon modelinde; geliştirme süreci içerisinde oluşması beklenen satış gelirleri, yatırım maliyetleri ve diğer nakit giriş-çıkışları dikkate alınmış; ilgili nakit akışları uygun indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değere indirgenmiştir. İndirgeme oranının belirlenmesinde; paranın zaman değeri, piyasa koşulları, yatırımcı beklentileri ve taşınmaza özgü risk unsurları dikkate alınmıştır.

Nihai değer takdirinde, Pazar Yaklaşımı ve İndirgenmiş Nakit Akışları yöntemi sonucunda ulaşılan değerler birlikte değerlendirilmiş olup, her iki yöntem sonucunun ortalaması alınarak taşınmazın nihai pazar değeri takdir edilmiştir.

5.2. Pazar Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Pazar Yaklaşımı yöntemi, değerlendirme konusu taşınmaz ile konum, kullanım, büyüklük ve nitelik açısından benzer özelliklere sahip yakın çevredeki satılık arsa verileri karşılaştırılarak uygulanmıştır.

Bu yöntemde; taşınmazın pazar koşulları, benzer taşınmazların birim metrekare satış fiyatları ve mevcut kullanım durumu dikkate alınarak karşılaştırmalı analiz yapılmış ve taşınmazın pazar değeri tespit edilmiştir.

5.2.1. Satılık Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsaller	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Tapu Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satış Esas Birim Fiyat (TL/m ²)
Emsal 1	* Mercan Mahallesi * 276 Ada / 4 Parsel, * Ticaret imarlı * Hmax: 12,50 m, Şehir Merkezi * Müstakil Tapulu	Emlak Ofisi 0 (212) 466 32 11	650,00	450.000.000,00	692.307,69
Emsal 2	* Küçük Ayasofya Mahallesi * 102 Ada / 45 Parsel * Turizm+Ticari imarlı * Hmax: 12,50 m, Cadde Cepheli * Müstakil Tapulu	Emlak Ofisi 0 (532) 243 55 22	443,00	310.000.000,00	699.774,27
Emsal 3	* Cerrahpaşa Mahallesi * 1136 Ada / 9 Parsel, * Ticaret imarlı * E:3,00, Hmax: 9,50 m., Cadde Cepheli * Müstakil Tapulu	Emlak Ofisi 0 (212) 352 80 80	530,00	170.000.000,00	320.754,72
Emsal 4	* Yavuz Sinan Mahallesi * 608 Ada / 3 Parsel, * Turizm + Ticari imarlı * Hmax: 9,50 m., Ara Sokak Cepheli * Müstakil Tapulu	Emlak Ofisi 0 (531) 958 80 28	282,00	107.500.000,00	381.205,67

Yukarıdaki tabloda sunulan emsal veriler, aşağıda açıklanan şerefiye unsurları dikkate alınarak gerekli düzeltmelere tabi tutulmuş ve değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırılmış m² birim satış değeri takdir edilmiştir.

Tapu Alanı Düzeltme Oranı	0 < x < 50	51 < x < 200	201 < x < 750	751 < x < 1.500	x < +1.500
	Çok Küçük	Küçük	Benzer	Büyük	Çok Büyük
	-10%	-5%	0%	5%	10%

Konum Düzeltme Oranı	KIR VEYA KÖY	ARA SOKAK	CADDE CEPHELİ	ŞEHİR MERKEZİ	MİA
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	15%	0%	-15%	-20%

İmar Durumu Düzeltme Oranı	SOSYAL DONATI	ÖZEL KULLANIM	TİCARET	TURİZM	TURİZM + TİCARET
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	15%	10%	0%	-10%	-15%

Yapılaşma Hakkı Düzeltme Oranı	Hmaks: 6,50 m	Hmaks: 9,50 m	Hmaks: 12,50 m	Hmaks: 15,50 m	Hmaks: 18,50 m
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	15%	0%	-15%	-20%

ARSA EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
Başlıklar		Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	
İlan Bilgileri	Tapu Alanı (m²)	-	650,00	443,00	530,00	282,00	
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	450.000.000	310.000.000	170.000.000	107.500.000	
	Birim Değeri (TL/m²)	-	692.307,69	699.774,27	320.754,72	381.205,67	
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-12%	-12%	-7%	-7%	
Taşınmazla Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Tapu Alanı Düzeltme Oranı	221,74	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
			0%	0%	0%	0%	
	Konum Düzeltme Oranı	Cadde Cepheli	İyi	Benzer	Kötü	Kötü	
			-15%	0%	15%	15%	
	İmar Durumu Düzeltme Oranı	2. Derece Ticaret	Kötü	Çok İyi	Kötü	Çok İyi	
			10%	-15%	10%	-15%	
	Yapılaşma Hakkı Düzeltme Oranı	Hmaks:12,50 m	Benzer	Benzer	Kötü	Kötü	
			0%	0%	15%	15%	
	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m²)			574.615,38	510.835,21	426.603,77	411.702,13

ORTALAMA ARSA SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m²)	480.939,13
---	-------------------

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim m² pazar değeri **480.939,13-TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

ARSA PAZAR DEĞERİ				
Ada-Parsel	Arsa Alanı (m²)	Arsa Birim m² Değeri (TL/m²)	Toplam Arsa Pazar Değeri (TL)	Nihai Arsa Pazar Değeri (TL)
1849 ADA 6 PARSEL	221,74	480.939,13	106.643.441,59	106.645.000,00

5.3. Gelir Yaklaşımı - İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi, değerleme konusu varlığın gelecekte yaratması beklenen nakit akışlarının, uygun bir iskonto oranı kullanılarak değerleme tarihine indirgenmesi esasına dayanmaktadır. Bu yöntem, varlığın ekonomik ömrü boyunca sağlayacağı gelirlerin bugünkü değerini yansıtarak pazar değerine ulaşmayı amaçlamaktadır.

Yöntem kapsamında, belirli bir projeksiyon dönemi için kira gelirleri, işletme giderleri, boşluk ve tahsilat kayıpları ile gerekli yatırım ve bakım giderleri dikkate alınarak net nakit akışları oluşturulmaktadır. Elde edilen bu nakit akışları, varlığın risk profili, piyasa koşulları ve yatırımcı beklentileri doğrultusunda belirlenen uygun bir iskonto oranı ile bugünkü değere indirgenmektedir.

Projeksiyon dönemi sonunda varlığın devam eden ekonomik faydasını temsil eden terminal (devam eden) değer hesaplanmakta ve bu değer de aynı şekilde indirgenerek toplam değerleme sonucuna dahil edilmektedir.

İNA yöntemi, özellikle düzenli ve öngörülebilir gelir akışı sağlayan taşınmazlarda, yatırım değeri analizinde ve piyasa koşullarının gelir üzerinden değerlendirilebildiği durumlarda tercih edilen bir yöntem olup, taşınmazın gelir yaratma kapasitesini dikkate alarak dinamik bir değerleme imkânı sunmaktadır.

5.3.1. Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
EMSALLER	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Kapalı Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satışa Esas Birim Fiyat (TL/m ²)
Emsal 1	* Şehremini Mahallesi * 30+ yıllık binada giriş katında * 2 bölümlü -- 30 m ² Kapalı Alanlı * Cadde üzerinde	Emlak Ofisi 0 (212) 621 38 44	30,00	8.800.000,00	293.333,33
Emsal 2	* Haseki Sultan Mahallesi * 30+ yıllık binada giriş katında * 2 bölümlü -- 120 m ² Kapalı Alanlı * Cadde üzerinde	Emlak Ofisi 0 (534) 445 55 55	120,00	35.000.000,00	291.666,67
Emsal 3	* Haseki Sultan Mahallesi * 30+ yıllık binada giriş katında * 1 bölümlü -- 140 m ² Kapalı Alanlı * Cadde üzerinde	Emlak Ofisi 0 (216) 550 79 10	140,00	29.900.000,00	213.571,43
Emsal 4	* Molla Gürani Mahallesi * 30+ yıllık binada giriş katında * 3 bölümlü -- 68 m ² Kapalı Alanlı * Cadde üzerinde	Emlak Ofisi 0 (532) 301 17 68	68,00	14.450.000,00	212.500,00

Yukarıdaki tabloda sunulan emsal veriler, aşağıda açıklanan şerefiye unsurları dikkate alınarak gerekli düzeltmelere tabi tutulmuş ve değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırılmış m² birim satış değeri takdir edilmiştir.

Konum Düzeltme Oranı	Şehir Dışı Konumlu	Şehir İçi Konumlu	Cadde/Meydan Konumlu	Şehir Merkezi Konumlu	Merkezi İş Alanı Konumlu
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	15%	10%	0%	-10%	-15%

Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Reklam Değeri Düşük	Reklam Değeri Sınırlı	Standart	Reklam Değeri Yüksek	Reklam Değeri Çok Yüksek
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	15%	0%	-15%	-20%

Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cephesiz	Sokak Cepheli	Cadde Cepheli	Bulvar Cepheli	Köşe Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	15%	0%	-15%	-20%

Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Otopark Bulunmuyor	Mahalle Arası Otopark	Kamuya Açık Yol Kenarı Otoparkı	Açık Otopark	Kapalı Otopark
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	15%	0%	-15%	-20%

DÜKKAN EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar		Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m²)	-	30,00	120,00	140,00	68,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	8.800.000,00	35.000.000,00	29.900.000,00	14.450.000,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	-	293.333,33	291.666,67	213.571,43	212.500,00
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-5%	-5%	-5%	-5%

Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Konum Düzeltme Oranı	Cadde Meydan Konumlu	Benzer	Benzer	Kötü	Kötü
			0%	0%	10%	10%
	Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Standart	Kötü	Kötü	Çok Kötü	Çok Kötü
			15%	15%	20%	20%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cadde Cepheli	Benzer	Benzer	Kötü	Kötü
			0%	0%	15%	15%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Kamuya Açık Yol Kenarı Otoparkı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%

Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	322.666,67	320.833,33	299.000,00	297.500,00
--	------------	------------	------------	------------

ORTALAMA DÜKKAN SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m²)	310.000,00
--	------------

5.3.2. Satılık Ofis Emsalleri

SATILIK OFİS ÖRNEKLERİ					
EMSALLER	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Kapalı Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Satışa Esas Birim Fiyat (TL/m ²)
Emsal 1	* Akşemsettin Mahallesi * 30+ yıllık binada 3.katta * 1+1 -- 48 m ² Kapalı Alanlı * Cadde üzerinde	Emlak Ofisi 0 (539) 324 12 56	48,00	6.750.000,00	140.625,00
Emsal 2	* Akşemsettin Mahallesi * 30+ yıllık binada 2.katta * 3+0 -- 60 m ² Kapalı Alanlı * Cadde üzerinde	Emlak Ofisi 0 (542) 116 01 23	60,00	8.200.000,00	136.666,67
Emsal 3	* Akşemsettin Mahallesi * 30+ yıllık binada 2.katta * 1,5+1 -- 75 m ² Kapalı Alanlı * Cadde üzerinde	Emlak Ofisi 0 (533) 207 65 90	75,00	9.200.000,00	122.666,67
Emsal 4	* Mimar Kemallettin Mahallesi * 30+ yıllık binada 2.katta * 1+0 -- 36 m ² Kapalı Alanlı * Cadde üzerinde	Emlak Ofisi 0 (537) 787 74 45	36,00	7.000.000,00	194.444,44

Yukarıdaki tabloda sunulan emsal veriler, aşağıda açıklanan şerefiye unsurları dikkate alınarak gerekli düzeltmelere tabi tutulmuş ve değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırılmış m² birim satış değeri takdir edilmiştir.

Konum Düzeltme Oranı	Şehir Dışı Konumlu	Şehir İçi Konumlu	Cadde/Meydan Konumlu	Şehir Merkezi Konumlu	Merkezi İş Alanı Konumlu
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	15%	10%	0%	-10%	-15%
Prestij Seviyesi Düzeltme Oranı	Eski İşhanı	Standart Ofis Binası	Kurumsal Plaza	A Sınıf	A+ Plaza
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	15%	10%	0%	-10%	-15%
Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cephesiz	Sokak Cepheli	Cadde Cepheli	Bulvar Cepheli	Köşe Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	15%	0%	-15%	-20%
Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Otopark Bulunmuyor	Mahalle Arası Otopark	Kamuya Açık Yol Kenarı Otoparkı	Açık Otopark	Kapalı Otopark
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	15%	10%	0%	-10%	-15%

OFİS EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

OFİS EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar		Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m²)	-	48,00	60,00	75,00	36,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	6.750.000,00	8.200.000,00	9.200.000,00	7.000.000,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	-	140.625,00	136.666,67	122.666,67	194.444,44
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-7%	-12%	-12%	-15%

Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Konum Düzeltme Oranı	Cadde Meydan Konumlu	İyi	Benzer	Benzer	İyi
			-10%	0%	0%	-10%
	Prestij Seviyesi Düzeltme Oranı	Kurumsal Plaza	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
			10%	10%	10%	10%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cadde Cepheli	Benzer	Benzer	Benzer	Çok İyi
			0%	0%	0%	-20%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Kamuya Açık Yol Kenarı Otoparkı	Benzer	Benzer	Kötü	Kötü
			0%	0%	10%	10%

Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	130.781,25	133.933,33	132.480,00	145.833,33
--	------------	------------	------------	------------

ORTALAMA OFİS SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m²)

135.756,98

5.3.3. Emsal Krokisi





5.3.4. İndirgenmiş Nakit Akışlar (İNA) Yöntemi

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yönteminde değerlendirme konusu taşınmazların inşa edilmesi için gereken inşaat maliyeti ve bağımsız bölümlerin fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

İMAR BİLGİLERİ	
Tapu Alanı (m ²)	221,74
KAKS	5,00
Tapu Alanına Esas Emsal İnşaat Alanı (m ²)	1.108,70
Emsal Harici Alan m ² (Emsal İnşaat Alanının maks. %30'u)	332,61
İMAR PLANINA GÖRE TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	1.441,31

PROJE BİLGİLERİ	
Ofis-İşyeri Alanı (m ²)	659,76
Dükkan Alanı (m ²)	452,49
Ortak Alan (m ²)	555,28
PROJEYE GÖRE TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	1.667,53

**** İlgili taşınmazın yürürlükteki imar planı hükümleri doğrultusunda hesaplanan azami toplam inşaat alanı 1.441,31 m² olup, taşınmaza ilişkin 29.06.2026 onay tarihli yeni yapı ruhsatı ise 1.667,53 m² toplam inşaat alanı için düzenlenmiştir. İmar planına göre hesaplanan inşaat alanı ile yapı ruhsatındaki toplam inşaat alanı arasında oluşan farkın; taşınmaz üzerindeki yapının 11.03.2024 tarihinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilerek tapu kayıtlarına beyan düşülmüş ve akabinde yapının yıkılmış olması nedeniyle, kentsel dönüşüm uygulamaları çerçevesinde mevcut yapıdan kaynaklanan kazanılmış yapılaşma haklarının korunmasına yönelik mevzuat hükümleri doğrultusunda ilave yapılaşma hakkı tanınmasından kaynaklanmaktadır.**

Projede;

- Ofis-İşyeri alanları için m² birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **33.900,00 TL/m²**,
- Dükkan alanları için m² birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **33.900,00 TL/m²**,
- Ortak alanlar için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **23.400,00 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Üst Yapı Maliyeti				
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)
Ofis-İşyeri Alanı (m ²)	33.900,00	659,76	22.365.864	30.403,55
Dükkan Alanı (m ²)	33.900,00	452,49	15.339.411	
Ortak Alanlar	23.400,00	555,28	12.993.552	
Toplamlar		1.667,53	50.698.827	

Hesaplamalar sonucunda güncel proje bilgilerine göre **1.667,53 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **30.403,55 TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **50.698.827,00 TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür.

PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			
Unsur	Proje Toplam İnşaat Maliyeti İçindeki Oranı	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)
Üst Yapı Maliyetleri Toplamı	80%	1.667,53	50.698.827
PROJE	5%	1.667,53	3.168.677
KAZI VE HAFRİYAT	7%	1.667,53	4.436.147
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	6%	1.667,53	3.802.412
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	1.667,53	1.267.471
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	100%	1.667,53	63.373.534

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam inşaat maliyeti **63.373.534,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET DAĞILIMLARI					
Unsur	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Unsur Maliyet Oranı (%)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Maliyeti (TL)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Birim Maliyet (TL/m ²)
Ofis-İşyeri Alanı (m ²)	659,76	22.365.864	44,12%	27.957.330	42.375
Dükkan Alanı (m ²)	452,49	15.339.411	30,26%	19.174.264	42.375
Ortak Alanlar	555,28	12.993.552	25,63%	16.241.940	29.250
TOPLAM MALİYET	1.667,53	50.698.827,00	100%	63.373.533,75	38.004,43

Projenin inşaatının 2028 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibarı ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ					
YILLAR	21.07.2026	21.07.2027	21.07.2028	21.07.2029	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	0,00%	35,00%	65,00%	0,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti (TL)	0	79.216.917	99.021.146	0	
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)	0	27.725.921	64.363.745	0	92.089.666

KABULLER	
Satılabilir Ofis-İşyeri Alanı (Ruhsat Alanı) (m ²)	659,76
Ofis-İşyeri Birim m ² Satış Değeri	135.000,00
Satılabilir Dükkan Alanı (Ruhsat Alanı) (m ²)	452,49
Dükkan Alanı Birim m ² Satış Değeri	310.000,00
Yıllık Satış Fiyatı Artış Oranı (%)	25,00%
Yıllık İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)	25,00%

Proje maliyetlerinin her yıl %25 oranında artacağı; satış gelirlerinin ise %25 oranında artacağı varsayılmıştır. Konu projede yer alacak ofis-işyeri ve dükkana ilişkin yıllar bazında m² birim satış bedelleri, satış oranları ve toplam satış gelirleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	21.07.2026	21.07.2027	21.07.2028	21.07.2029	TOPLAM
Ofis-İşyeri Satışları (TL/m ²)	135.000,00	168.750,00	210.937,50	263.671,88	
Yıllara Göre Ofis-İşyeri Satış Oranları	0,00%	20,00%	30,00%	50,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Ofis-İşyeri Alanı	-	131,95	197,93	329,88	659,76
Yıllara Göre Ofis-İşyeri Satış Gelirleri	0	22.266.900,00	41.750.437,50	86.980.078,13	150.997.415,63
Dükkan Satışları (TL/m ²)	310.000,00	387.500,00	484.375,00	605.468,75	
Yıllara Göre Dükkan Satış Oranları	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Dükkan Alanı	-	-	452,49	-	452,49
Yıllara Göre Dükkan Satış Gelirleri	0	-	219.174.843,75	-	219.174.843,75
TOPLAMLAR	0,00	22.266.900,00	260.925.281,25	86.980.078,13	370.172.259,38

Proje bünyesinde yer alması planlanan; ofis-işyeri satışlarına proje inşa halindeyken 2027 yılında başlanacağı, inşaatın tamamlanmasının ardından 2029 yılında satışların tamamlanacağı, dükkan satışlarının da inşaatın tamamlanmasının ardından 2028 yılında tamamlanacağı öngörülmüştür.

FİNANSAL VERİLER	
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı	41,90%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı %	39,06%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı %	40,75%
Risk Prim Oranı %	4,25%
İndirgeme Oranı	45,0%

**21.07.2026 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU	0	1	2	3	TOPLAM
YILLAR	21.07.2026	21.07.2027	21.07.2028	21.07.2029	
PROJE SATIŞ GELİRLERİ (TL)	0	22.266.900	260.925.281	86.980.078	370.172.259
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	0	-27.725.921	-64.363.745	0	-92.089.666
NET NAKİT AKŞLARI (EBITDA)	0	-5.459.021	196.561.536	86.980.078	278.082.593
İNDİRGEME ORANI	45,00%				
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	118.255.513				

Değerlemeye konu projenin mevcut ruhsat ve eki mimari projelere göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda net bugünkü değer **118.255.513-TL** olarak hesaplanmıştır.

5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa vasıflı olup kira değerlemesi çalışması yapılmamıştır.

5.5. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Herhangi bir kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

5.6. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır.

Değerleme konusu taşınmazın hukuksal ve fiziksel şartları ile birlikte değerlendirildiğinde en verimli ve en iyi kullanımın, parsel üzerinde geliştirilmiş ve ruhsatı alınmış olan projedeki fonksiyon ile uyumlu olarak "Ticari Bina Projesi" olduğu düşünülmektedir.

5.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul boş arsa niteliğinde olup müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

6.1.Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın pazar değerinin tespiti amacıyla, temel değerleme yöntemleri olarak Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi) kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı kapsamında; taşınmazın ticaret imarlı arsa niteliğinde olması, bulunduğu bölgede benzer imar koşullarına, yapılaşma haklarına, lokasyon özelliklerine ve kullanım fonksiyonuna sahip yeterli sayıda emsal arsa satışının bulunması nedeniyle, söz konusu yaklaşımın piyasa koşullarını en doğru şekilde yansıttığı değerlendirilmiştir. Bölgede benzer nitelikte güncel satılık arsa verilerine ulaşılabilmesi, sağlıklı karşılaştırma yapılmasına imkân sağlamıştır. Emsaller; konum, yüzölçümü, imar durumu, ulaşılabilirlik, çevresel özellikler ve yapılaşma potansiyeli gibi kriterler çerçevesinde incelenmiş, gerekli görülen düzeltme ve uyarlamalar yapılarak analiz edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı kapsamında kullanılan İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yöntemi ise, taşınmazın geliştirme potansiyeli doğrultusunda gelecekte yaratması öngörülen nakit akışlarının bugünkü değerinin hesaplanmasına dayanmaktadır. Bu kapsamda oluşturulan projeksiyon modelinde; geliştirme süreci içerisinde oluşması beklenen satış gelirleri, yatırım maliyetleri ve diğer nakit giriş-çıkışları dikkate alınmış; ilgili nakit akışları uygun indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değere indirgenmiştir. İndirgeme oranının belirlenmesinde; paranın zaman değeri, piyasa koşulları, yatırımcı beklentileri ve taşınmaza özgü risk unsurları dikkate alınmıştır.

Nihai değer takdirinde, Pazar Yaklaşımı ve İndirgenmiş Nakit Akışları yöntemi sonucunda ulaşılan değerler birlikte değerlendirilmiş olup, her iki yöntem sonucunun ortalaması alınarak taşınmazın nihai pazar değeri takdir edilmiştir.

Değerleme Yöntemi	Toplam Değer (TL)
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	106.645.000
İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi	118.255.513
Uyumlaştırılmış Değer TL	112.450.000

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Rapora konu parselin mevcut imar ve yapılaşma koşulları çerçevesinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmaz için toplam **1.667,53 m²** inşaat alanı hakkı bulunmaktadır.

Değerleme tarihi itibarıyla projesi kapsamında **29.06.2026** tarihli **2026/16556** numaralı olmak üzere toplam 1 adet yeni yapı ruhsatının alındığı ve bu ruhsatın toplam **1.667,53 m²** inşaat alanını kapsadığı belirlenmiştir.

Söz konusu, parsel üzerinde inşaat faaliyetlerine başlanabilmesi için gerekli yasal prosedürlerin yerine getirildiği anlaşılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

6.5.Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi

Rapora konu taşınmazın mülkiyeti 13.07.2020 tarih 15172 yevmiye numaralı Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işlemiyle Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

Bu kapsamda parsel üzerinde proje geliştirmek için **29.06.2026** tarihli **2026/16556** numaralı olmak üzere 1 adet yeni yapı ruhsatının düzenlendiği ve söz konusu ruhsat ile taşınmaz üzerinde inşaat faaliyetlerine başlanabilmesi için gerekli yasal prosedürlerin yerine getirildiği tespit edilmiştir.

6.6.Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.7.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 konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri doğrultusunda incelenmiş olup;

- Tebliğ'in "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22'nci maddesinin (a) bendi kapsamında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarının alım-satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabileceği, satabileceği, kiralayabileceği, kiraya verebileceği ve alım-satım vaadinde bulunabileceği hüküm altına alınmıştır. Bu doğrultuda, değerlendirme konusu 1849 ada 6 parsel numaralı taşınmazın "Proje" niteliğiyle gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasının uygun olduğu değerlendirilmiştir.
- Tebliğ'in 22'nci maddesinin (c) bendi kapsamında; portföye yalnızca üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların dahil edilebileceği hüküm altına alınmıştır. Yapılan incelemelerde, taşınmazın tapu kayıtlarında değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek veya devrini kısıtlayıcı nitelikte herhangi bir takyidat bulunmadığı tespit edilmiş olup, bu kapsamda Ziraat GYO A.Ş. portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Sonuç itibarıyla; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Arpa Emini Mahallesi'nde yer alan 1849 ada 6 parsel numaralı taşınmazın tapu kayıtları, takyidat bilgileri ve imar durumları incelenmiş olup, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasına engel teşkil edecek nitelikte herhangi bir hukuki, idari veya teknik kısıtlayıcı hususa rastlanılmamıştır. Ayrıca, taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı niteliği ile mevcut fiili kullanım durumunun birbiriyle uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Bu çerçevede, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde; rapora konu 1849 ada 6 parsel numaralı taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "**Proje**" olarak yer almasında herhangi bir sakınca bulunmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Arpa Emni Mahallesi'nde yer alan 1849 ada 6 numaralı parsel üzerinde konumlu "arsa" nitelikli taşınmazın güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti ve 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1) **34. maddesi 1. fıkrası (e) bendi kapsamında "Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi" amacıyla hazırlanmıştır.** Yapılan incelemelerde parsel üzerinde geliştirilecek projenin inşaatına başlanması ile ilgili olarak, yasal prosedürlere uyulduğu ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazın pazar değerinin tespiti amacıyla Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışları – İNA Yöntemi) birlikte kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı kapsamında; taşınmazın ticaret imarlı arsa niteliğinde olması ve bölgede benzer özelliklere sahip yeterli sayıda emsal satış verisinin bulunması nedeniyle, emsaller üzerinden karşılaştırma yapılmış; konum, yüzölçümü, imar durumu ve çevresel faktörler dikkate alınarak gerekli düzeltmeler uygulanmıştır.

Gelir Yaklaşımı kapsamında uygulanan İNA yönteminde ise; taşınmazın geliştirme potansiyeline bağlı olarak gelecekte oluşturması beklenen nakit akışları hesaplanmış, uygun iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerleri hesaplanmıştır.

Nihai değer takdirinde, her iki yöntem sonucunda ulaşılan değerlerin ortalaması alınarak taşınmazın pazar değeri belirlenmiştir.

Yukarıda açıklanan tüm hususlar doğrultusunda taşınmazın takdir edilen Pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Pazar Değeri (KDV hariç)	112.450.000
Yüz On İki Milyon Dört Yüz Elli Bin Türk Lirası	
Pazar Değeri (KDV dahil)	123.695.000
Yüz Yirmi Üç Milyon Altı Yüz Doksan Beş Bin Türk Lirası	
** Değerlemeye konu taşınmazın "arsa" niteliğinde olması dikkate alınarak, hesaplamalarda Katma Değer Vergisi (KDV) oranı %10 olarak esas alınmıştır.	

Değer Açıklaması	Değer (\$)
Pazar Değeri (KDV hariç)	2.378.932
İki Milyon Üç Yüz Yetmiş Sekiz Bin Dokuz Yüz Otuz İki Amerikan Doları	
1,00 \$ = 47,2691 TL	

(*) 21.07.2026 Günü Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurlarına Göre Baz Alınmıştır.

Selçuk AVLAR
Şehir Plancısı
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:407552

Ahmet MERMERKAYA
İnşaat Mühendisi
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403892

Yılmaz KÜRKÇÜ
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400572

7.3. Beyan

- Raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

7.4. Ekler

- ✓ **Taşınmaza ait resimler ve diğer ekler (Proje, ruhsat, vb.)**
- ✓ **Tapu Senetleri**
- ✓ **Takyidat Belgeleri**
- ✓ **Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri**