



**AÇI KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 398 Ada 12 Parsel No'lu 'Altında Üç Mağazası Olan  
Kagir Vitali Hanı' Nitelikli Taşınmazın**

### **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**ZİRAAT GYO A.Ş.**  
**22.12.2023/043**



### YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TALEP EDEN KURUM                                                    | ZİRAAT GYO A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ                                                  | 11.10.2023/043                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO                                          | 20.12.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| RAPORUN KONUSU                                                      | İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi 398 ada 12 parsel numaralı "Altında 3 Mağazası Olan Kagir Vitali Hanı" nitelikli taşınmaza ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| RAPOR TARİH VE NO.                                                  | 22.12.2023/043                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| GAYRİMENKULÜN MALİKİ                                                | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| TAPU BİLGİLERİ                                                      | Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri "3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri" başlığında raporun 10. sayfasında açıklanmıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| İMAR DURUMU                                                         | Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi ( Tarihi yarımada ) 1. Derece Arkeolojik - Kentsel Arkeolojik - Kentsel - Tarihi Sit Alanları Uygulama İmar Planına göre; 1.Derece koruma gölgesinde, Geleneksel Ticaret ( GT ) alanında kalmaktadır. Parselin tescilli anıt eser kaydı bulunmaktadır. Her türlü fiziki inşai uygulama için Koruma Kurul kararı gerekmektedir. Ayrıntılı imar ve yola terk bilgileri için yazılı dilekçe ile başvurulması gerekmektedir. |
| KISITLAYICI DURUMLAR                                                | 19.12.2023 tarihi itibarıyla saat 16:08 de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan ve rapor ekinde sunulan güncel TAKBİS belgesine takyidat bilgileri belirtilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 22.12.2023 TARİHLİ (KDV HARIÇ) DEĞER | <b>TAŞINMAZ ARSA DEĞERİ: ~ 180.000.000-TL</b><br><br><b>TOPLAM YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ= ~210.000.000-TL</b><br><br><b>Toplam Aylık Brüt Kira Getirisi: = ~ 866.565 TL/ay</b><br><br><b>Toplam Yıllık Brüt Kira Getirisi : 866.565 TL/ay * 12 = 10.398.780 TL/yıl dır.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)                      | Ufuk ŞAHİN (Lisans No: 402610)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)                           | Hüdaverdi SÖNMEZ (Lisans No: 406838)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)                      | Emrullah ACAR (Lisans No: 404715)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

#### UYGUNLUK BEYANI

**AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.** tarafından **ZİRAAT GYO A.Ş.** için 22.12.2023 tarihinde 2023/043 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz:

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Belirtilen varsayımlar ve koşullar piyasa verileri ve gayrimenkullerin konumu ile uyumludur.
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Hizmeti ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, gayrimenkulü mahallinde incelemiş, gerekli tüm bilgi ve belgeleri ilgili kurumlarda temin etmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Rapor Formatına göre hazırlanmamıştır.

Rapor, iki nüsha olarak 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları hakkında tebliğ (III-62.3)” esas alınarak AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. tarafından oluşturulan “Gayrimenkul Değerleme Rapor Örneği” ne göre düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

|                                                                            |                                                                                            |                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Ufuk ŞAHİN<br>Raporu Hazırlayan<br>Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 402610) | Hüdaverdi SÖNMEZ<br>Raporu Kontrol Eden<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 406838) | Emrullah ACAR<br>Raporu Onaylayan<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 404715) |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|

## İçindekiler

|                                                                                                                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ .....                                                                                                                                                                           | 6  |
| 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası.....                                                                                                                                                                      | 6  |
| 1.2- Rapor Türü .....                                                                                                                                                                                   | 6  |
| 1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....                                                                                                                               | 6  |
| 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı .....                                                                                                                                                            | 6  |
| 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....                                                                                                                                                       | 6  |
| 1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....                                                                                      | 7  |
| Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI .....                                                                                                                                  | 7  |
| 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi .....                                                                                                                                                                    | 7  |
| 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....                                                                                                                                                         | 8  |
| 2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar .....                                                                                                                                                    | 8  |
| 2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler .....                                                            | 9  |
| 2.5- İşin Kapsamı .....                                                                                                                                                                                 | 9  |
| BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....                                                                                                                                     | 9  |
| 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri .....                                                                                                                                              | 9  |
| 3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri .....                                                                                                                                                        | 10 |
| 3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri .....                                                                                                                                                     | 10 |
| 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler .....                                                                                                                                     | 11 |
| 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu .....                                                                                                                                                                    | 11 |
| 3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi .....                                                                                                                                                | 12 |
| 3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                 | 12 |
| 3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler ve Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi ..... | 12 |
| 3.9- Gayrimenkul bünyesinde ruhsat dışı yapılan tadilatların 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı .....                    | 13 |
| 3.10- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş .....                      | 13 |

|                                                                                                                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.11- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 13        |
| 3.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule ilişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi.....                                                                                    | 13        |
| 3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi.....                                                                                                                             | 13        |
| <b>BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....</b>                                                                                                                                                 | <b>13</b> |
| 4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler .....                                                                                                                                                               | 13        |
| 4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....                                                                                                                                                 | 18        |
| 4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                          | 20        |
| 4.4- Taşınmazın Yapısal Özellikleri .....                                                                                                                                                                                | 20        |
| 4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri .....                                                                                                                                            | 21        |
| 4.6- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler .....                                                                                                                                                                     | 22        |
| 4.7- Genel Değerleme Yöntemleri.....                                                                                                                                                                                     | 22        |
| 4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri .....                                                                                                                                            | 24        |
| 4.9-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler .....                                                                                                              | 24        |
| 4.10 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri.....                                                                                                                                                | 28        |
| 4.11- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar.....                                                                                                                                 | 28        |
| 4.12- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri.....                                                                                                                            | 28        |
| 4.13- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....                                                                                                                                                 | 29        |
| 4.14-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....                                                                                                                                                                           | 29        |
| 4.15-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....                                                                                                                                                           | 29        |
| Bu değerlendirme raporunda bölünmüş veya müşterek kısım değerlemesine yer verilmemiştir .....                                                                                                                            | 29        |
| 4.16-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri .....                                                                                                                                                 | 30        |
| 4.17- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması .....                                                                                                                             | 30        |
| 4.18- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                         | 31        |
| 4.19- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ: .....                                                                                                                                                                                     | 31        |

## BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, taraflar arasında imzalanan 11.10.2023 tarih, 2023/43 nolu dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 22.12.2023 tarihinde, 2023/043 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.2- Rapor Türü

Bu rapor ZİRAAT GYO A.Ş. nin talebi üzerine mülkiyetin tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ' ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 398 ada 12 parsel üzerinde bulunan "ALTINDA ÜÇ MAĞAZASI OLAN KAGİR VİTALİ HANI" nitelikli taşınmazın, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen hazırlanan değerleme raporudur.

### 1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen verilerin bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, Şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Ufuk ŞAHİN tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Hüdaverdi SÖNMEZ tarafından kontrol edilmiş ve Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Emrullah ACAR tarafından onaylanmıştır.

### 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda Değerleme Uzmanlarından Ufuk ŞAHİN tarafından 20.12.2023 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 22.12.2023 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 398 ada 12 parsel üzerinde bulunan "ALTINDA ÜÇ MAĞAZASI OLAN KAGİR VİTALİ HANI" nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle değerinin tespitine yönelik günümüz piyasa koşullarında, UDS 104 Değer Esaslarında tanımlanan Pazar Değeri'dir. UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

**Pazar Değeri;** bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

### 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, ZİRAAT GYO A.Ş. ile Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin arasında; tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 11.10.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



## 1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 28.05.2013 tarih 28660 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar"a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülklerin niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.

## Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

### 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, 18.11.2011 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 270.000.TL sermaye ile kurulmuş olup, 26.12.2019 tarih itibari kayıtlı sermayesi 1.000.000-TL. ye çıkartılmıştır.

Şirket, SPK Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.03.2012 tarih ve 338 sayılı Kararı ile listeye alınmış olup, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde hizmeti vermektedir.

Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Ceyhun Atuf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sokak No:24/9-10-11-12. Balgat-Ankara

Tel:0312 2840975-2840300 Fax:0312 2840976

Web Adresi: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr) - [acikurumsalgd@gmail.com](mailto:acikurumsalgd@gmail.com)

## 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

**Şirket Unvanı:** Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### Vizyon

Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer yaratacak 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, hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmek.

### Misyon

Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaraşır, yüksek kaliteli mekânlar oluşturmak, yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek istikrarlı büyüme ve yüksek kârlılık ilkesiyle hissedarları için yarattığı değeri sürekli kılmak.

### Arza İlişkin Özet Bilgiler

Ödenmiş Sermaye; 4.693.620.000-TL.,

Kayıtlı Sermaye Tavanı; 7.000.000.000-TL.,

Halka Arz; % 18,94

**Şirket Adresi:** Finanskent Mah. Finans Cad. A Blok No:44/A Ümraniye /İSTANBUL

Telefon No: +90 (216) 369 77 72 – 73 - İnternet Adresi: [www.ziraatgyo.com.tr](http://www.ziraatgyo.com.tr)

## 2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 398 ada 12 parsel nolu "ALTINDA ÜÇ MAĞAZASI OLAN KAGİR VİTALİ HANI" nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle piyasa koşullarında kira değerinin belirlenmesi için hazırlanan değerleme raporudur.

Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki açıdan bir kısıtlama ve yasaklama bulunmamaktadır.
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.



## 2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz için, ZİRAAT GYO A.Ş. talebi doğrultusunda 10.11.2020 tarih 263 nolu 27.12.2022 tarih 081 nolu ve 12.04.2023 tarih ve 007 no ile 3 adet değerleme raporu düzenlenmiştir.

## 2.5- İşin Kapsamı

Konu taşınmazın, mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerleme raporunu Sermaye Piyasası Mevzuatı ve asgari hususlar çerçevesinde hazırlanarak müşteriye imzalı olarak teslim edilmesidir.

## BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri



Değerleme konusu, “Altında 3 Mağazası Olan Kagir Vitali Hanı” tapulu 398 ada 12 parselde bulunan taşınmaz; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, Büyük Postane Caddesi üzerinde yer alan 15 dış kapı numaralı bina üzerinde yer almaktadır. UAVT:1524169412

Ulaşım; İstanbul İli, Fatih İlçesinin ana arterlerinden olan Cevizlibağ köprüsü Topkapı kavşağı Kuzeybatı yönünde yaklaşık 1 km ilerledikten sonra Turgut Özal caddesine girilir. Bu cadde üzerinde güneydoğu istikametinde yaklaşık 3 km ilerlendikten sonra Ordu caddesine dönlür. Bu cadde üzerinde de 1 km gidildikten sonra Yeniçeriler caddesine girilir. Cadde sonunda Ayasofya meydanından sol tarafa yerebatan sarnıcı caddesine girilir. Cadde üzerinde 400 metre gidilip sağ tarafta bulunan Ankara Caddesine girilir. Cadde üzerinde de 700 metre girildikten sonra sol tarafta bulunan Büyük postane caddesine girilir. Değerleme konusu taşınmaz, bu caddenin 200. metresinde sol tarafta yer alan 15 dış kapı numaralı “Altında 3 Mağazası Olan Kagir Vitali Hanı” tescilli binadır. Taşınmazın bulunduğu bölge Sosyo ekonomik

yönden, üst-orta düzey gelir grubunun genellikle iş merkezi ve ofis olarak tercih ettikleri yerleşim birimidir. Bölgenin teknik alt yapısı çalışmaları tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Ticari faaliyetler taşınmaza yakın konumlu yer alan ana caddeler üzerindeki binaların alt katlarında ve çarşı içlerinde yürütülmektedir. Bölge Okullara, Kamu kurumlarına, Hastanelere, yakın konumdadır. Taşınmaza yakın konumda: Beyazıt çarşı, Sultanahmet camii, Nuruosmaniye cami, Ayasofya cami, Büyük postane, İstanbul valili, Cağaloğlu kitapçılar caddesi, kapalı çarşı, Gülhane parkı vb. birçok tarihi eserlerin olduğu, turistik ve ticaret yönünden son derece hareketli bir bölgedir.

### 3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

| GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI |                                                         |                         |                 |
|--------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|
| İLİ                      | İSTANBUL                                                | PAFTA                   | -               |
| İLÇESİ                   | FATİH                                                   | ADA                     | 398             |
| BUCAĞI                   |                                                         | PARSEL                  | 12              |
| MAHALLESİ                | HOBİYAR                                                 | MEVKİİ                  | YENİ PASTA HANE |
| ZEMİN NO                 | 24491936                                                | ALANI (m <sup>2</sup> ) | 378.50          |
| ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ  | ALTINDA ÜÇ MAĞAZASI OLAN KAGİR VİTALİ HANI              | BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ  | -               |
| ARSA PAYI                | -                                                       | BLOK                    | -               |
| CİLT                     | 2                                                       | KATI                    | -               |
| SAYFA                    | 262                                                     | BAĞIMSIZ BL NO          |                 |
| İKTİSAP TARİHİ           | 10.11.2016                                              | YEVİMİYE                | 22871           |
| MALİKLER                 | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1 |                         |                 |

### 3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

19.12.2023 tarihi saat 16:08 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan ve rapor ekinde sunulan güncel TAKBİS belgesine göre;

\*Beyan: 2. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.26.04.2021 tarih 8312 yevmiye numarası.

\*Beyan: A. 2. GRUBU ESKİ ESER( Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf)

\*Şerh: 35 NOLU MAĞAZA VE ALTINDAKİ BODRUM İLE 2İNCİ VE 3ÜNCÜKATTAKİ METALLERİ MAĞAZADA OLAN İKİ ODA VE ZEMİN KATTA MERDİVEN ALTINDA KAPALI 6 METRELİK MAHAL VE 1 NOLU ODA 10 SENE

MÜDDETLER 01/07/1949 TARİHİNDEN İTİBAREN EMİNE KINALI VE KOMANDİT ŞİRKETİ NAMINA KİRA MUKAVELESİ 08/08/1949 tarih ve 3997 yevmiye numarası.

### 3.4-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

#### (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Yapı Kullanım İzin Belgesi, Şema vb. Dokümanlar)

**-Tapu senedi;** Değerleme konusu; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi 398 ada 12 parselde kayıtlı taşınmaz; "ALTINDA 3 MAĞAZASI OLAN KAGİR VİTALİ HANI" nitelikli olup Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlıdır.

**-İmar Çapı;** Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi ( Tarihi yarımada ) 1. Derece Arkeolojik - Kentsel Arkeolojik - Kentsel - Tarihi Sit Alanları Uygulama İmar Planına göre; 1.Derece koruma bölgesinde, bitişik nizam, Geleneksel Ticaret ( GT ) alanında kalmaktadır. Parselin tescilli anıt eser kaydı bulunmaktadır. Her türlü fiziki inşai uygulama için Koruma Kurul kararı gerekmektedir. Ayrıntılı imar ve yola terk bilgileri için yazılı dilekçe ile başvurulması gerekmektedir.

**-Yapı Ruhsatı Belgesi;** Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde 24.01.1989 tarihli 295265/24145 no'lu ( 398 ada 12 parsel ) Yapı Ruhsat belgesi, 05.01.1995 tarihli 1/1 no'lu ( 398 ada 12 parsel ) Temdit yapı ruhsatı belgesi incelenmiştir.

**-Yapı Kullanma İzin Belgesi:** Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde taşınmaz için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Raporun Madde 3.3 bölümde 1949 yılına ait tapu kaydında binanın 2931 Sayılı İmar Affı Yasası gereğince 2/A Maddesine göre 6785 Sayılı İmar Kanunun yürürlüğe girdiği 16 Ocak 1957 tarihinden önce yapıldığı anlaşılmaktadır. Cins tashihi durumundaki bu duruma dayanılarak konu taşınmazın yasal sürecini tamamladığı sonucuna varılmıştır.

**-Mimari Proje:** Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde mevcut değerleme konusu taşınmaza ait 31.07.1987 tarihli 3828 sayılı tasdiki yapılmış olan Restorasyon projesi incelenmiştir.

**-Enerji Kimlik Belgesi:** Değerleme konusu taşınmaza ait 11.11.2019 tarihli M293412133026 nolu E sınıfı Enerji kimlik Belgesi bulunduğu tespit edilmiştir.

#### 3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı

Yukarıda bahsedilen ve rapor ekinde sunulan belgeler, ilgili kurum arşivlerinde görülmüş ve örnekleri alınmıştır.

### 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi yarımada) 1. Derece Arkeolojik -Kentsel Arkeolojik - Kentsel - Tarihi Sit Alanları Uygulama İmar Planına göre; 1.Derece koruma bölgesinde, Bitişik nizam, Geleneksel Ticaret ( GT ) alanında kalmaktadır. Parselin tescilli eski eser kaydı bulunmaktadır. Her türlü fiziki inşai uygulama için Koruma Kurul kararı gerekmektedir. Ayrıntılı imar ve yola terk bilgileri için yazılı dilekçe ile başvurulması gerekmektedir.



### 3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir;

- Tapu kayıtlarında tasarrufu engelleyici herhangi takyidat kaydı bulunmamaktadır.
- Konu taşınmaz onaylı mimari projesine ve ruhsatına uygun olarak inşa edilmiştir.
- Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edinilmiştir.
- Taşınmaz Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına " Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması suretiyle" 10.11.2016 tarih 22871 nolu yevmiye ile tescili yapılmış olup, son 3 yılda alım/ satıma konu olmamıştır.

### 3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul, ada/parsel bazında yerinin doğruluğu imar planının zemine aplane edilmesinden tespit edilmiş, taşınmaz üzerinde bulunan bina ve müştemilatına ait Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğündeki taşınmazın mevcut dosyasında 31.07.1987 tarihli 3828 sayılı tasdiki yapılmış olan Restorasyon projesi incelenmiştir.

### 3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler ve Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parseli üzerinde yer alan yapı denetim hakkında kanundan önce yapıldığından Yapı Denetimi Hakkında Kanun hükümlerine tabi değildir.



### **3.9- Gayrimenkul bünyesinde ruhsat dışı yapılan tadilatların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı**

Değerleme konusu taşınmaz bünyesinde tadilat ruhsatına ve projesine aykırı olarak yapılan imalatların toplam inşaat alanında, kat sayısında, bağımsız bölüm sayısı veya kullanılan ünite sayısında herhangi bir farklılığa sebebiyet vermemiş olup bu neden ile 3194 sayılı kanun 21. Maddesi uyarınca tekrar ruhsat gerektirecek nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

### **3.10- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş**

Değerleme konusu ana gayrimenkule ait tadilat yapı ruhsatı ve onaylı projesi ilgili belediye arşivinde incelenmiş olup, değerleme konusu taşınmazın tasarrufunda mevzuat gereğince bir kısıtlaması yoktur.

### **3.11- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkul tapudaki vasfı "Altında Üç Mağazası Olan Kagir Vitali Hanı" olup, GYO portföyünde bulundurulmasında sakınca bulunmamaktadır.

### **3.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmaz ile ilgili tapu ve belediye imar müdürlüğünde yapılan incelemede herhangi bir Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunmadığı tarafımıza sözlü olarak beyan edilmiştir.

### **3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi**

Değerleme konusu taşınmaza ait 11.11.2019 tarihli M293412133026 nolu E sınıfı Enerji kimlik Belgesi bulunduğu tespit edilmiştir.

### **3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri**

Konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunup bulunmadığı hususunda tarafımıza herhangi bir bilgi verilmemiştir.

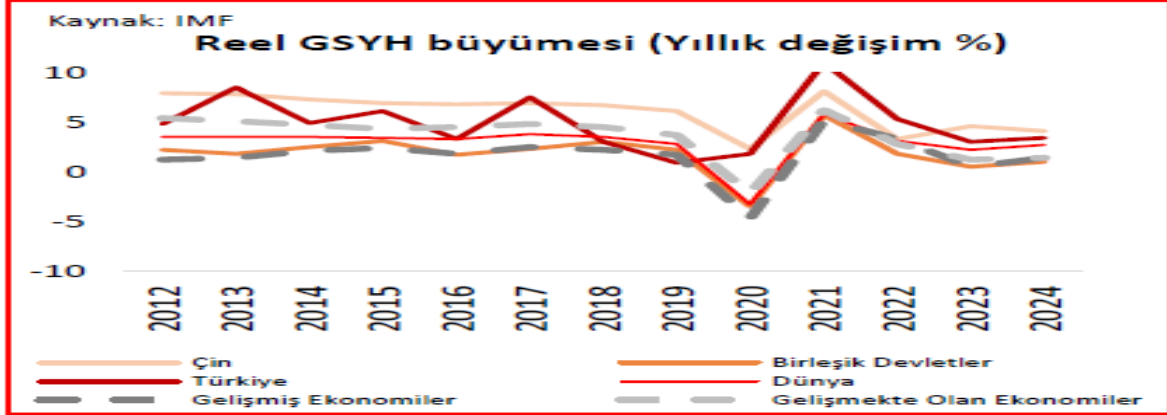
## **BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler**

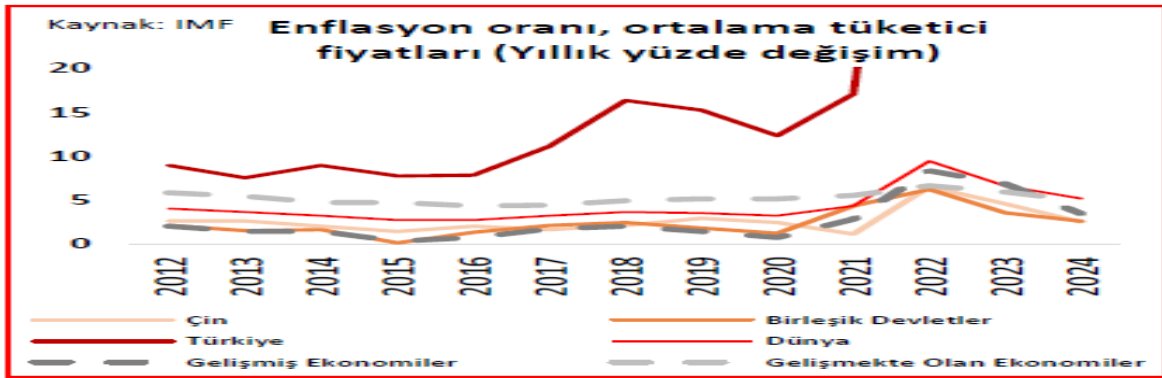
#### **4.1.1 Dünya Ekonomisi**

Enflasyona karşı küresel mücadele, Rusya'nın Ukrayna'daki savaşı ve Çin'de COVID-19'un yeniden canlanması 2022'de küresel ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturmuştur. Bu iki faktör 2023'te de

hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir.



Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9' a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 olarak beklenmekte olup enflasyonla mücadele için merkez bankası oranlarındaki artış bu noktada belirgin hale gelmektedir. Özellikle Ukrayna' daki savaşın yanı sıra 2023' te büyümede yaşanabilecek düşüşün zemini 2022' den itibaren gelişmiş ekonomiler tarafından yönlendirilmektedir. Çin de ise büyümenin tam olarak artacağı beklenirken dünya ticaret büyümesinin 2023' te yüzde 2,4 gerilemesi ve 2024'te yüzde 3,4'e yükselmesi tahmin edilmektedir.

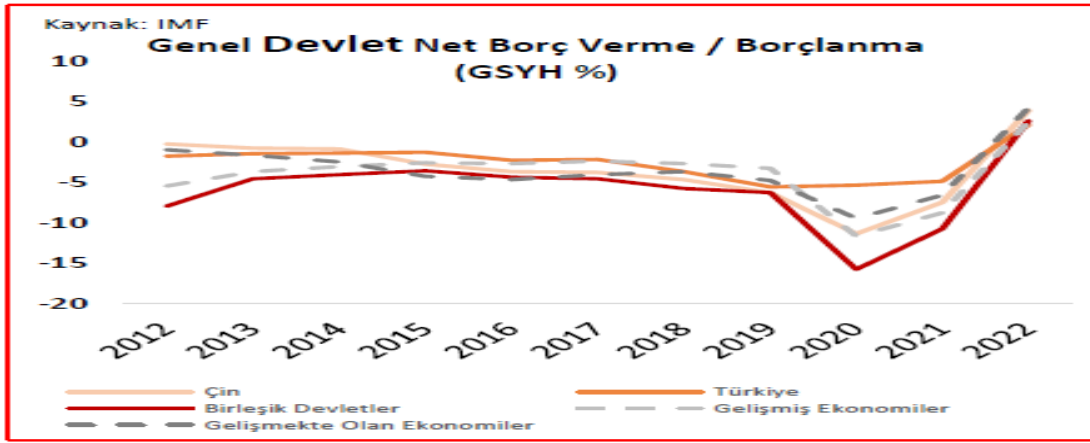


IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanın da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.



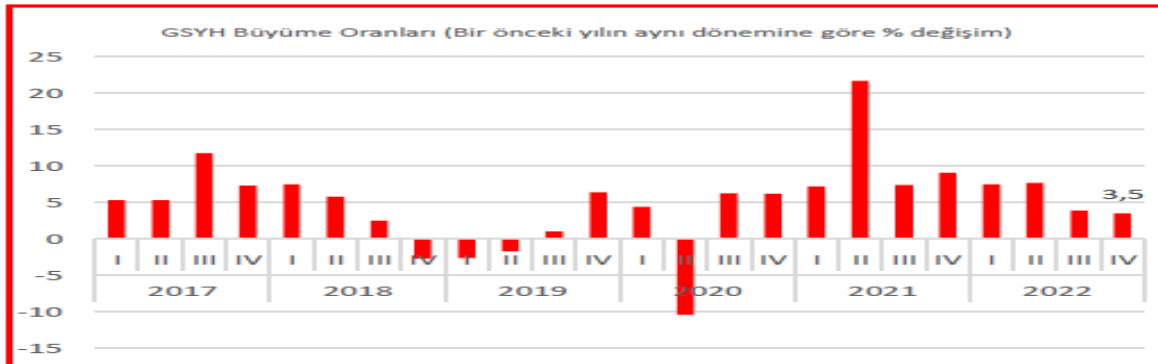
Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılganlığını arttırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır.

Küresel ticaret sisteminin güçlendirilmesi için ticaret parçalanması ile ilgili riskler ele alınmalıdır. Bu gıda ihracatı üzerindeki kısıtlamaları geri çekerek başarılabılır. Dünya Ticaret Örgütü kurallarının güncellenmesi, tarım ve sanayi sübvansiyonları gibi kritik alanlarda yapılan yeni sözleşmelerin neticelendirilmesi ve uygulanması Dünya Ticaret Örgütü tabanlı anlaşmalar ve Dünya Ticaret Örgütü ihtilaf çözüm sisteminin tamamen eski haline döndürülmesi bu risklerin başında gelmektedir.

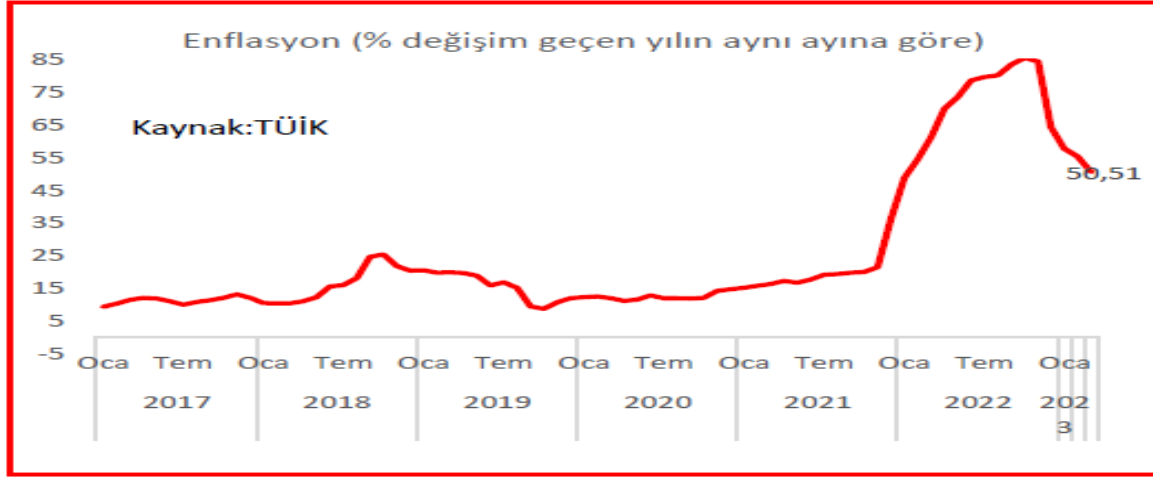


#### 4.1.2. Türkiye Ekonomisi

GSYH 2022 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,6, sanayi sektörü yüzde 3,3 ve gayrimenkul faaliyetleri yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 0,9 oranında artmıştır. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,6 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 16,1 ve yüzde 9,0 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 0,3 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 2,3 oranında artmıştır.



Mart ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 50,51 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 2,29 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu Ekim ayında yüzde 85,5 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. 2023 yılı Mart ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 17,12 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 8,03 ile Konut grubu, yüzde 5,08 ile Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ocak ayında yüzde 2,02 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 55,19 olarak gerçekleşmiştir.

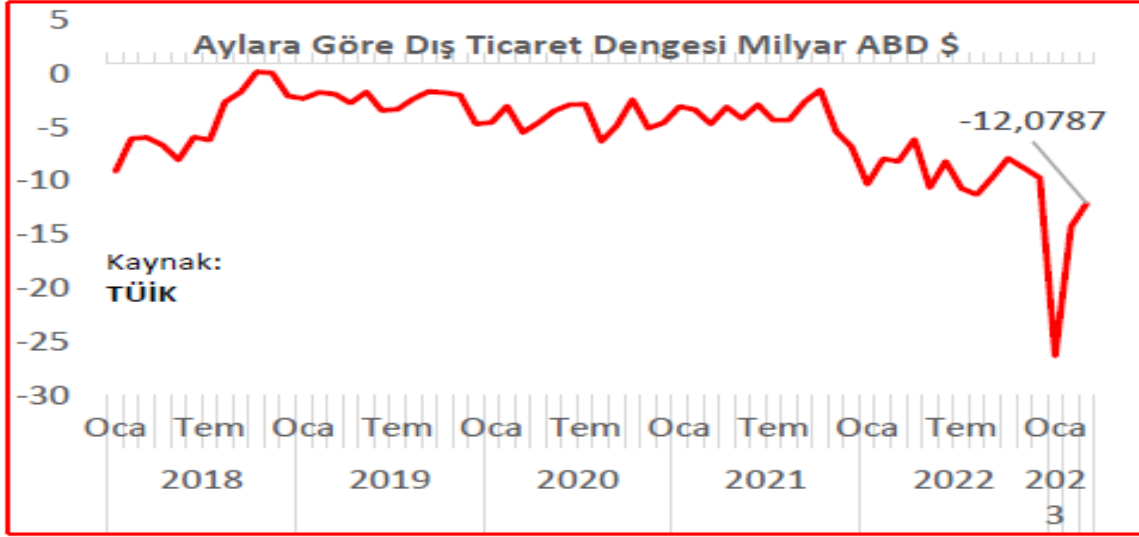


Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %51,4 artarak 7 milyar 980 milyon dolardan, 12 milyar 79 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Şubat ayında %71,4 iken, 2023 Şubat ayında %60,7'e gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı %44,1 artarak 18 milyar 270 milyon dolardan, 26 milyar 328 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Ocak-Şubat döneminde %67,2 iken, 2023 yılının aynı döneminde %59,1'e gerilemiştir.

Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %51,4 artarak 7 milyar 980 milyon dolardan, 12 milyar 79 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Şubat ayında %71,4 iken, 2023 Şubat ayında %60,7'e gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı %44,1 artarak 18 milyar 270 milyon dolardan, 26 milyar 328 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Ocak-Şubat döneminde %67,2 iken, 2023 yılının aynı döneminde %59,1'e gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2023 Şubat ayında imalat sanayinin payı %94,4, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,7, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,5 olmuştur. Şubat ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 697 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 119 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 86 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 13 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 861 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,9'unu oluşturmuştur.

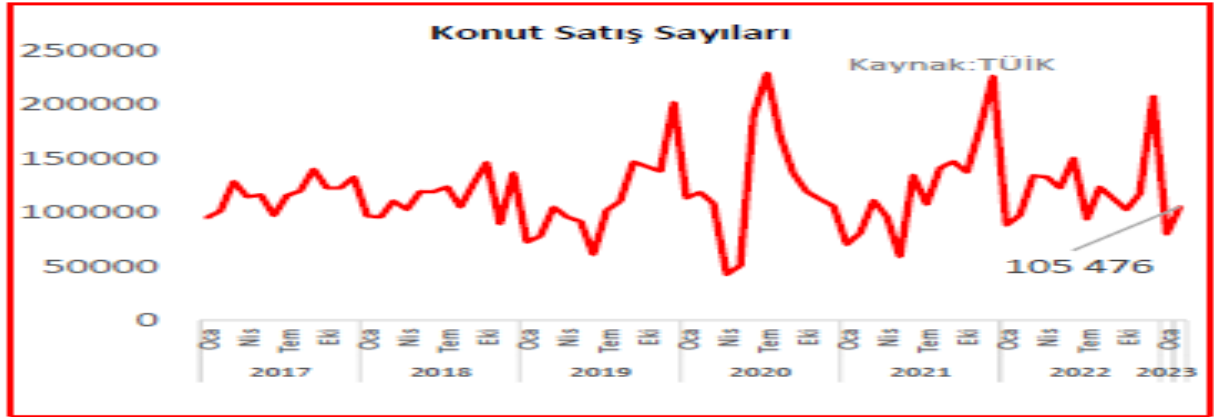
Ocak-Şubat döneminde ithalatı ilk sırayı Rusya Federasyonu aldı. Rusya Federasyonu'na yapılan ithalat 9 milyar 216 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 7 milyar 863 milyon dolar ile İsviçre, 6 milyar 660 milyon dolar ile Çin, 3 milyar 888 milyon dolar ile Almanya, 2 milyar 296 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %46,5'ini oluşturmuştur.



#### 4.1.3. Gayrimenkul Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,4 azalarak 105 bin 476 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 18 bin 166 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 23 konut satışı ve %11,4 pay ile Ankara, 6 bin 120 konut satışı ve %5,8 pay ile Antalya izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Ardahan, 54 konut ile Hakkari ve 69 konut ile Bayburt olmuştur.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,5 azalış göstererek 25 bin 262 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %24,0 olarak gerçekleşti. Mart ayındaki ipotekli satışların 8 bin 811'i ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

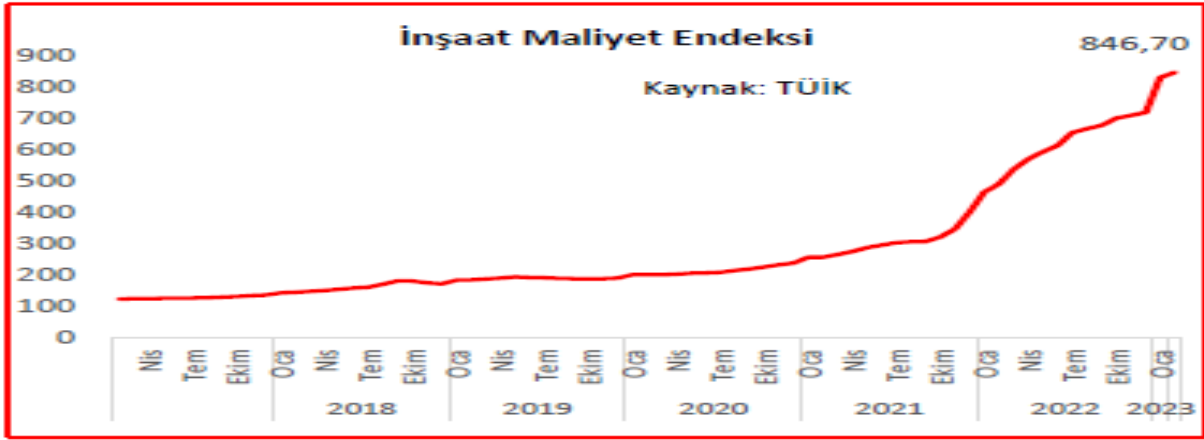


Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,8 azalarak 80 bin 214 olmuştur. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,0 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 azalarak 32 bin 899 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 olmuştur. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,3 azalış göstererek 72 bin 577 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 olmuştur.

Yabancılar yapılan konut satışla Yabancılar yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,7 azalarak 3 bin 415 olmuştur.

Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,2 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 324 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla bin 90 konut satışı ile İstanbul ve 240 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Mart ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 175 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 472 konut ile İran, 165 konut ile Irak ve 160 konut ile Ukrayna vatandaşları izlemiştir.

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %72,37 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,43 artmış, işçilik endeksi %1,20 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %62,52, işçilik endeksi %103,99 artmıştır.



#### 4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İSTANBUL İLİ:



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, 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'u oluşturan

yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. Akdeniz, Karadeniz, Balkan ve Anadolu kara ikliminin tesiri altında bulunur. Kışın Akdeniz'den gelen ılık lodoları, Balkanlar üzerinden gelen soğuk veya Karadeniz'den gelen yağışlı havalar tâkip eder. Yıllık ortalama sıcaklığı 13.5°C dir. Yıllık yağış miktarı ise 720-788 mm'dir. Yağışların % 40'ı kış, % 20'si ilkbahar aylarında olur. Yazın yağış, sonbaharın yarısı kadardır. Genel olarak yazlar sıcak ve kurak, kışlar yağışlı ve ılık geçer. Kar yağışlı gün sayısı normalde 10 günü geçmez. İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir. Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor. İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değerın yüzde 27'si İstanbul'a ait. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumunda. İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturuyor. İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunuyor. Otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere ait. İstanbul, ülke hava taşımacılığının da merkezi durumundadır. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında da Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet veriyor. Türkiye'de sayıları 153 olan müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergileniyor... Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler aldı. Sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atıyor. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çıkışıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanıyor ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılıyor. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'da. Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Ayrıca bir altın borsası var. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor.



## FATİH

### Ulaşım



Fatih, tarihî yarımada (Suriçi) olarak da bilinen, İstanbul şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve şu anda İstanbul'un merkez ilçesidir. Valilik, büyükşehir belediye başkanlığı, emniyet müdürlüğü ve şehrin vergi dairesi gibi kurumların yer alıyor olması sebebiyle İstanbul'un merkezi sayılır. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüpsultan ilçeleri; kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir.\*İlçe, 1928'den 2008'e kadar Eminönü'yle beraber tarihî yarımada'daki iki ilçeden biri olmuştur. 2008'de Eminönü ilçesinin varlığının bir kere daha ortadan kaldırılıp tarihinde olduğu gibi yeniden Fatih ilçesine katılmasından beri tekrar tüm tarihî yarımada üzerindeki tek ilçe hâline gelmiştir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 15.62 km<sup>2</sup>'lik (1562 hektar) bir alanı kaplayan Fatih ilçesi 57 mahalleden oluşmaktadır.\* Fatih ilçesi, tarihsel yapılar açısından oldukça zengindir. Bizans, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemlerinde cazibesinden hiçbir şey kaybetmemiştir ve sınırları içinde çok önemli tarihi ve turistik eserler barındırır. Sadece Türkiye'de değil dünyada da eşine az rastlanan bu eserlerden bazıları şunlardır: İstanbul Surları, Ayasofya, Topkapı Sarayı, Sultan Ahmet Camii, Mısır Çarşısı, Kapalı Çarşı, camiler (yaklaşık 80 ),kiliseler, Büyük postane, Çemberlitaş Sütunu, Beyazıt Kulesi, Yerebatan sarnıcı gibi çok sayıda önemli yapılar, müzeler, meydanlar ve parklar bulunmaktadır. Yaklaşık 45 ilkökul, Ayrıca aralarında İstanbul Lisesi, Davutpaşa Lisesi, Pertevniyal Anadolu Lisesi, Vefa Lisesi, Cağaloğlu Anadolu Lisesi, Çapa Fen Lisesi ve Fener Rum Erkek Lisesi gibi pek çok köklü ortaöğrenim kurumunun bulunduğu 76 lise bulunmaktadır. Yükseköğretim kurumları arasında İstanbul Üniversitesi önemli bir yer tutar. İstanbul Üniversitesi'nin merkez binası ve Tıp (Çapa), Diş Hekimliği, Cerrahpaşa Tıp, Hukuk, Edebiyat, Fen, İktisat, Eczacılık, Hasan Ali Yücel Eğitim, İlahiyat, Su Ürünleri, İletişim ve Siyasal Bilgiler fakülteleri gibi birçok fakültesi bu ilçede yer almaktadır. İstanbul Üniversitesi'nin dışında, Biruni Üniversitesi, Kadir Has Üniversitesi Merkez Kampüsü, İstanbul Ticaret Üniversitesi Eminönü Kampüsü ve Marmara Üniversitesi Rektörlüğü, tarihî yarımada içindeki diğer yükseköğretim kurumlarıdır.

\*ULAŞIM olarak hem kara hem deniz hem raylı sistemleriyle İstanbul un ulaşımı en kolay ilçelerindendir.

### 4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

### 4.4- Taşınmazın Yapısal Özellikleri

Ana taşınmaz 378,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerine onaylı mimari projesine göre; bitişik nizam tarzında, Kagir (5-D) yapı türünde inşa edilen yapı, 1.derece deprem bölgesinde olup, binada gözle görülen depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Değerleme konusu ana taşınmaz banka binası olarak

kullanılmaktadır. Ana taşınmaz, onaylı mimari projesine göre toplam 2.016 m2 kapalı kullanım alanıdır. Binanın; 1. bodrum katında banka kasası, arşiv odası ve depo bulunmakta olup, brüt 378 m2 kullanım alanına; Zemin katında banka şubesi, servis alanı, müşteri bekleme alanı, yetkililere ait odalar ve bina girişi bulunmakta olup, brüt 378 m2 kullanım alanına, 1.2.3. ve 4. normal katlar Ziraat Katılım tarafından kullanılmakta olup her bir kat yaklaşık 315m2 kullanım alanıdır. \*Mimari projesine aykırı olarak 1. normal katta, kat girişinin solunda kullanım durumuna göre cam ile bölünmüş alan bulunmaktadır. Yapılan değişiklik kat planı üzerinde çizilerek gösterilmiştir. Değişiklik yasal alan içerisinde gerçekleştirilmiş olup, basit tadilat ile düzeltilecek durumdadır. \*Bina girişi; kuzeydoğu cephesinden, mimari projesine ve mevcut duruma göre zemin kat seviyesinden Büyük postane caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Değerleme konusu "ALTINDA 3 MAĞAZASI OLAN KAGİR VİTALİ HANI" tapulu taşınmaz üzerinde bulunan binada zeminler; seramik kaplı, ıslak hacimlerde fayans kaplıdır. Duvarlar ıslak hacimlerde tavana kadar seramik kaplı, diğer ünitelerde ise boyalıdır. Taşınmazın giriş kapısı demir doğramadır. Elektrik, su ve haberleşme tesisatları mevcut ve kullanılabilir durumdadır. Binada Kalorifer tesisatı çekilidir. Taşınmaz dahilinde kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi orta seviyededir. Değerleme tarihi itibarıyla mevcut durum alanının, ana proje kullanım alanı ile uyumlu olduğu görülmüştür. Bina bütün olarak kullanılmaktadır. 1. bodrum kat ve zemin katta Ziraat bankası Büyük postane şubesi bulunmaktadır. 1. 2.3.ve 4.normal katlar Ziraat Katılım Bankası tarafından kullanılmaktadır.

#### 4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Bir kadastral ölçüm ile bu bilginin doğru olmadığı ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.

#### 4.6- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

##### 4.6.1- Olumlu Faktörler

- + Merkezi konumda yer alması
- + Reklam avantajının iyi olması.
- + Ulaşımın kolay olması
- + Ticari yoğunluklu bölgede olması
- + Ana cadde cepheli olması

##### 4.6.2- Olumsuz Faktörler

- Mevcut piyasa şartları
- Eski binada konumlu olması.

#### 4.7- Genel Değerleme Yöntemleri

##### 4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Bu değerlendirme yaklaşımı karşılaştırmalı satış yöntemini esas alarak, bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir emsallerin analizine dayanır. Bu analiz yönteminde;

- Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı kabul edilir.
- Piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış 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 örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

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

##### 4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

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

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

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

#### 4.7.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

Maliyet yaklaşımının belli başlı 3 yöntemi bulunmaktadır:

1. İkame maliyeti yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
2. Yeniden üretim maliyeti yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
3. Toplama yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

#### 4.7.4- Proje Geliştirme Yöntemi

Arsa üzerinde mevcut veya farklı imar durumlarına göre bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanır. Planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla desteklenip modellenir. Modelleme fiziksel olarak mümkün, yasal olarak izin verilebilir, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli yani “En verimli – En iyi kullanımı” olmalıdır.

Projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılmasının ardından, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusu olur. Projenin yapılması durumunda ortaya çıkacak maliyetler ve yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider ön görüşü yapılır.



Projenin hayata geçirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Sonuç kısmında; projenin performans ön görüşü yapılarak elde edilen gelirlerin indirgenmesi ve net bugünkü değer hesabının yapılması ile değere ulaşılır.

#### 4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

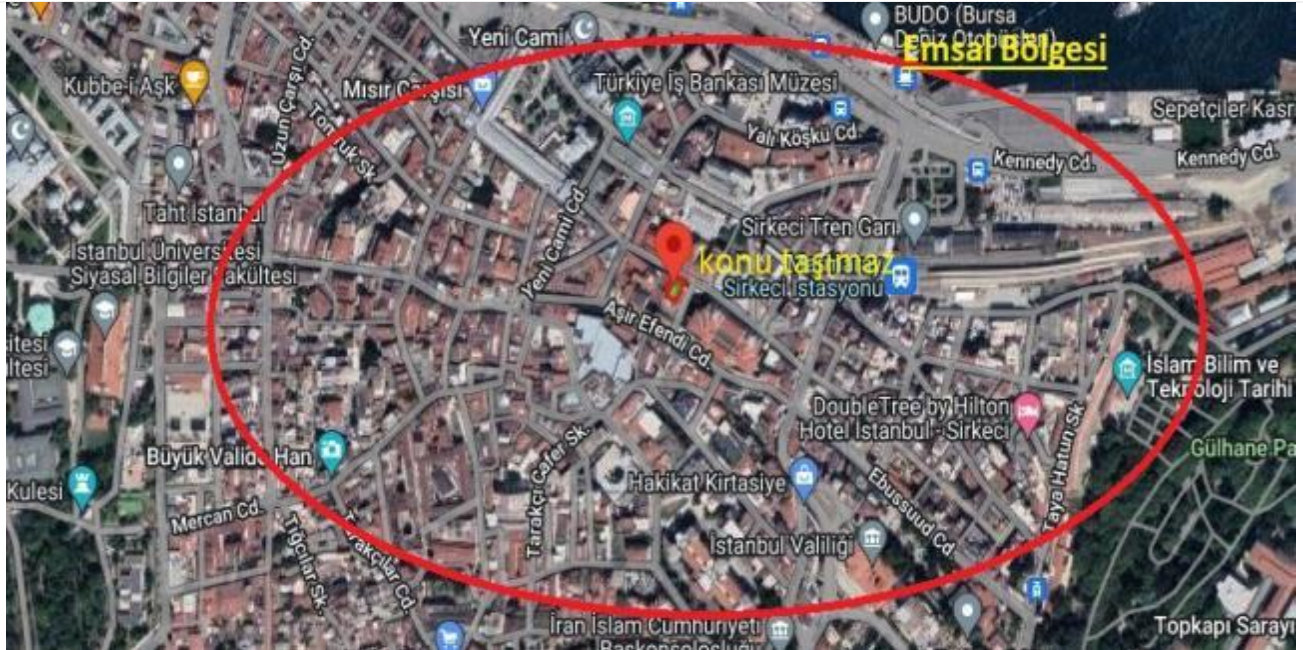
Değerleme çalışmaları UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değer’inin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, imar parseli olması nedeni ile çalışmalarda, Rapor’ un 4.7 Bölümünde açıklanan **Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemi ve Maliyet Oluşumları Yöntemi ile Bilgi Amaçlı olarak Nakit Akım Analizi verileri kullanılmıştır.** UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve yukarıda detayları verilen dört ana yaklaşımdan Rapor’ a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

#### 4.9-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün, yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

#### EMSAL KROKİ







**EMSAL:1- (SATILIK ARSA) ANKA GAYRİMENKUL: 0 534 70387 78** Değerleme konusu taşınmazın yakınında, turizm-ticaret imarlı, 262m<sup>2</sup> arsanın 175.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. 667.938TL/m<sup>2</sup> \* 0.90 pazarlık payı \* 0,85 konum şerefiyesi = 510.973 TL/m<sup>2</sup>

**EMSAL:2-(SATILIK ARSA) BODURLAR GAYRİMENKUL: 0 552 759 52 92** Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde 106m<sup>2</sup> turizm imarlı arsanın 59.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. 556.603TL/m<sup>2</sup> \* 0.90 pazarlık payı \* 0,85 alan şerefiyesi = 425.801 TL/m<sup>2</sup>

**EMSAL:3-(SATILIK BİNA) ADA GAYRİMENKUL: 0 532 243 55 22** Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, konum şerefiyeli 90m<sup>2</sup> arsa üzerinde, B+Z+6 normal katlı, toplam 700m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı ticari imarlı binanın 120.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. \*Bina değeri: 700m<sup>2</sup> \* (3/B) 9.000TL/ m<sup>2</sup> \* 0.70 yıpranma payı = 4.410.000TL \*Arsa değeri: 120.000.000TL - 4.410.000TL = 115.590.000TL/ 90m<sup>2</sup> = 1.284.333TL/m<sup>2</sup> \* 0.85 pazarlık payı \* 0.60 konum şerefiyesi \* 0,70 alan şerefiyesi = 458.556 TL/m<sup>2</sup>.

**EMSAL:4- (SATILIK BİNA) REMAX BENTO GAYRİMENKUL: 0 533 430 18 76** Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, 47m<sup>2</sup> arsa üzerinde, B+Z+3 normal kat+ açık teraslı, yaklaşık toplam 274m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı, ön cephe 8metre, arka cephe 9 metre cepheli, ticari imarlı, tarihi binanın 65.500.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.  
\*Bina değeri: 274m<sup>2</sup> \* (5/D) 21.400TL/m<sup>2</sup> \* 0.70 yıpranma payı = 4.100.000TL  
\* Arsa Değeri: (65.500.000 TL - 4.100.000 TL) / 47 m<sup>2</sup> = 1.306.382 TL/m<sup>2</sup> \* 0.95 pazarlık payı \* 0.70 alan şerefiyesi \* 0,50 konum şerefiyesi = 434.372 TL/m<sup>2</sup>

**EMSAL:5-(SATILIK BİNA) VERSATİE GAYRİMENKUL: 0 532 781 48 43:** Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, konum şerefiyeli, 129m<sup>2</sup> arsa üzerinde, B+Z+ Asma+3 normal kat+2 çekme katlı, yaklaşık toplam 800m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı, ticari imarlı, tarihi binanın 262.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.  
\*Bina değeri: 800m<sup>2</sup> \* (5/D) 21.400TL/m<sup>2</sup> \* 0.80 yıpranma payı = ~13.700.000TL  
\* Arsa Değeri: 262.000.000 TL - 13.700.000 TL = 248.300.000 TL  
\* Arsa m<sup>2</sup> birim değer: 248.300.000 TL / 129m<sup>2</sup> = 1.924.806 TL/m<sup>2</sup> \* 0.75 pazarlık payı \* 0.50 konum şerefiyesi \* 0.80 alan şerefiyesi = 577.441 TL/m<sup>2</sup>

**EMSAL:6- (SATILIK BİNA) MY GAYRİMENKUL: 0 533 819 07 07:** Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, 118m<sup>2</sup> arsa üzerinde, B+Z+3 Normal katlı, T2 imarlı, yaklaşık toplam 590m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı 50 yıl üzeri binanın 139.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.  
Bina değeri: 590m<sup>2</sup> \* (3/B) 9.000TL/m<sup>2</sup> \* 0.60 yıpranma payı = ~3.185.000TL  
Arsa Değeri: 139.000.000TL - 3.185.000 TL = 135.815.000 TL  
Arsa m<sup>2</sup> birim değer: 135.815.000 TL / 118 m<sup>2</sup> = 1.150.975 TL/m<sup>2</sup> \* 0.80 pazarlık payı \* 0.80 alan şerefiyesi \* 0,70 konum farkı = 515.636 TL/m<sup>2</sup>

**EMSAL:7- (KİRALIK BİNA) BAŞA GAYRİMENKUL: 0 532 607 36 92:** Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, konum şerefiyeli, 40m<sup>2</sup> taban oturumlu, Z+2 normal kat ve 40 m<sup>2</sup> açık teraslı, yaklaşık toplam 120m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen, bakımlı tarihi binanın 240.000TL/aylık kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.  
Aylık kira çarpanı = 240.000TL/120m<sup>2</sup> \* 0.90 pazarlık payı \* 0.60 alan ve konum şerefiyesi \* 0.90 teras şerefiyesi = 972 TL/m<sup>2</sup>-ay



**EMSAL:8-(KİRALIK-BİNA) COLDWELL BANKER DIAMONDS GAYRİMENKUL:0 532 058 83 70:**Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, 60m2 taban oturumlu, B+Z+ 3 normal katlı toplam 300m2 kapalı kullanım alanlı, 8 yıllık binanın 450.000+KDV/aylık kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

**\*Aylık kira çarpanı=** 450.000TL/300m2 \* 0.90 pazarlık payı \* 0.70 bina yaşı şerefiyesi= **945TL/m2/ay**

**EMSAL:9-(SATILIK DÜKKAN) CANPOLAT GAYRİMENKUL:0 542 352 42 44:** Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde,30 yıl üzeri binanın zemin katında, cadde üzeri 60m2 kullanım alanlı dükkanın 23.400.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

**Dükkan m2 birim değeri:** 23.400.000 TL/ 60 m2= 390.000 TL/m2 \* 0.80 pazarlık payı \* 0.70 alan şerefiyesi \* 1.15 konum dezavantajı= **251.000TL/m2**

**EMSAL:10 (SATILIK- DÜKKAN) COLDWELL BANKER POZİTİF GAYRİMENKUL:0 532 463 64 33:**Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, konum şerefiyeli 80m2 kullanım alanlı dükkanın 35.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

**Dükkan m2 birim değeri:** 437.500TL/m2=\*0.80 pazarlık payı\*0.80 alan şerefiyeli=**280.000TL/m2.**

**EMSAL:11- (KİRALIK –DÜKKAN ) EMİNÖNÜ GAYRİMENKUL:0 545 114 12 12:**Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, 4 katlı binada,25m2 giriş kat,25m2 asma katlı dükkanın 100.000TL/aylık kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.(Asma kat zemine 1/2 oranında indirgenmiştir.)

**\*Aylık kira çarpanı=** 100.00TL / 37m2= 2.702 TL/m2 \* 0.80 pazarlık payı \* 0.50 alan şerefiyesi=**1.080TL/m2/ay**

**EMSAL:12- (KİRALIK DÜKKAN ) BİG REAL NİŞANTAŞI GAYRİMENKUL:0 542 616 93 64:**Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde,133m2 zemin kat,133m2 bodrum katlı dükkanın 275.000TL/aylık kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.(Bodrum kat zemine 1/4 oranında indirgenmiştir.)

**\*Aylık kira çarpanı=** 275.000TL/166m2=1.656TL/m2 \* 0.80 paz. payı\* 0.80 konum şer.= **1.060TL/m2/ay**

**EMSAL:13-(SATILIK OFİS) REMAX BENTO GAYRİMENKUL: 0 533 430 18 76:**Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, tarihi binada,3.katta, yaklaşık 30m2 kullanım olduğu beyan edilen ancak 25m2 olduğu düşünülen ofisin 3.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

**Ofis m2 birim değeri:** 120.000TL/m2\* 0.90pazarlık payı\* 0.80 alan uyumlaştırma= **86.400TL/m2.**

**EMSAL:14-(SATILIK OFİS) SAHİBİNDEN : 0 532 525 64 14:**Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, iş hanının 6.katında, yenilenmiş,40m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 35m2 olduğu düşünülen ofisin 4.500.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

**Ofis m2 birim değeri:** 128.571TL/m2 \* 0.90 pazarlık payı \* 0.80 alan uyumlaştırma=**92.571TL/m2.**

**EMSAL:15-(SATILIK OFİS) GÖKHAN CANPOLAT GAYRİMENKUL: 0 542 352 42 44:**Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde,2.katta,50m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen, ancak 45m2 olduğu düşünülen ofisin 5.500.000TLbedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

**Ofis m2 birim değeri:** 122.222TL/m2 \* 0.90 pazarlık payı \* 0.80 alan uyumlaştırma= **88.000TL/m2.**

**EMSAL:16-(SATILIK OFİS) EMİNÖNÜ GAYRİMENKUL: 0 533 344 44 31:**Değerleme konusu taşınmazın bölgesinde, tarihi binanın 5.katında,50m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 40m2 olduğu düşünülen ofisin 4.500.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

**Ofis m2 birim değeri:** 112.500TL/m2\* 0.90 pazarlık payı\* 0.80 alan uyumlaştırma= **81.000TL/m2.**

#### 4.9.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre yapılan kabuller;

Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.

- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen satış 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 düzeltmesi yapılmamıştır.

-Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlu olduğu bölgede bulunan ve benzer koşullara sahip emsal arsa vasıflı taşınmazların konumlarına göre birim m2 değeri 450.000TL/m2 – 580.000 TL/m2 bedel aralığında, kat irtifakı tesis edilmiş ofis nitelikli taşınmazların ise cephe, bulundukları kat, yapısal özellikleri ve alansal büyüklükleri dikkate alındığında m2 birim değerlerinin 80.000 TL- 100.000 TL aralığında dükkan nitelikli taşınmazların ise 250.000 TL- 280.000 TL aralığında değiştiği tespit edilmiştir. Dükkanların bodrum kat alanlarının zemin katlarının 1/5 oranında asma katlarının ise 1/3 oranında birim değere sahip olduğu kanaatine varılmıştır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazın yeri, konumu, imar durumu, alanı, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi parsellerin geometrik ve topografik gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak konu taşınmazın arsasının konum durumu dikkate alınarak piyasa birim m2 değerinin 475.000-TL/m2 bedel olabileceği kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur.

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlu olduğu bölgede bulunan ve benzer koşullara sahip emsal arsa vasıflı taşınmazların konumlarına göre birim m2 değeri 450.000TL/m2 – 580.000 TL/m2 bedel aralığında değiştiği belirlenmiştir.

#### Kat irtifakı kurulması durumundaki değeri:

| 398 ADA 12 PARSEL PİYASA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ |        |               |                    |                    |
|--------------------------------------------|--------|---------------|--------------------|--------------------|
| KATLAR                                     | KAT m2 | TL/m2 DEĞERİ  | KAT DEĞERİ TL      | YAKLAŞIK DEĞER TL  |
| BODRUM KAT DEPO                            | 378    | 45000         | 17.010. 000        | 17.010.000         |
| ZEMİN KAT DÜKKAN                           | 378    | 225000        | 85.050.000         | 85.050.000         |
| 1.KAT OFİS                                 | 315    | 100000        | 31.500.000         | 31.500.000         |
| 2.KAT OFİS                                 | 315    | 91000         | 28.665.000         | 28.665.000         |
| 3.KAT OFİS                                 | 315    | 82500         | 25.897.500         | 25.990.000         |
| 4.KAT OFİS                                 | 315    | 81850         | 25.782.750         | 25.785.000         |
|                                            |        | <b>TOPLAM</b> | <b>213.995.250</b> | <b>214.000.000</b> |

**Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre taşınmazın Toplam yasal ve mevcut durum değeri:**  
yaklaşık **214.000.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

#### 4.10 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki mevcut yapı 5-D yapı sınıfına göre inşa edildiği ve yapı durum esas alınarak yıpranma payı oranı %35 olarak belirlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2023 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliği göre 5 -D yapı sınıfının birim maliyeti 21.400TL/m2 dir. Buna Göre Taşınmazın Değeri;

| MALİYET OLUŞUMLARI (ARSA+BİNA) YÖNTEMİ |          |             |                    |            |                    |                    |
|----------------------------------------|----------|-------------|--------------------|------------|--------------------|--------------------|
| AÇIKLAMA                               | Alan(m2) | Yapı sınıfı | BİRİM DEĞERİ TL/m2 | AMORTİSMAN | Değer (TL)         | YAKLAŞIK DEĞER     |
| Arsa                                   | 378.50   |             | 475.000            |            | <b>179.787.500</b> | <b>180.000.000</b> |
| Bina                                   | 2.016    | 5/D         | 21.400             | 65%        | <b>28.042.560</b>  | <b>28.000.000</b>  |
|                                        |          |             |                    |            | -                  | <b>208.000.000</b> |

#### 4.11- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

##### PROJE DEĞERLENDİRMESİ;

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin imar durumu Geleneksel Ticaret Alanı niteliklidir. Taşınmaz tescilli Eski Eser olduğu için yapılaşma koşulları bilinmediğinden Proje Geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

##### PROJE HESAPLAMASI;

Değerleme konusu taşınmaz tescilli Eski Eser olduğu için yapılaşma koşulları bilinmediğinden Proje Geliştirme yapılmamıştır.

#### 4.12- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede zemin kat dükkanın kira çarpanı 925-TL/m2-ay, bodrum katın kira çarpanı 130 TL/m2-ay diğer katları ofis nitelikli taşınmazların aylık kira çarpanının 315-470-TL/m2-ay aralığında değiştiği kanaatine varılmıştır.

Bu bilgilere göre taşınmazların değeri

| 398 ADA 12 PARSEL NAKİT AKIŞ YAKLAŞIM YÖNTEMİ |                |                            |                           |                             |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Kat                                           | Kat Alanı (m2) | Birim Kira Değeri (TL/m2)  | Aylık Kira Değeri (TL/ay) | Yıllık Kira Değeri (TL/yıl) |
| BODRUM KAT DEPO                               | 378            | 130                        | 49.140                    | 589.680                     |
| ZEMİN KAT DÜKKAN                              | 378            | 925                        | 349.650                   | 4.195.800                   |
| 1.KAT OFİS                                    | 315            | 470                        | 148.050                   | 1.776.600                   |
| 2.KAT OFİS                                    | 315            | 375                        | 118.125                   | 1.417.500                   |
| 3.KAT OFİS                                    | 315            | 320                        | 100.800                   | 1.209.600                   |
| 4.KAT OFİS                                    | 315            | 320                        | 100.800                   | 1.209.600                   |
|                                               |                | <b>TOPLAM</b>              | <b>866.565</b>            | <b>10.398.780</b>           |
|                                               |                | <b>20 YIL TOPLAMI (TL)</b> | <b>207.975.600</b>        |                             |

**Taşınmazın Toplam Yıllık Kira Getirisi** = 866.565 TL/ay \* 12 ay ~10.398.780 TL/yıl +Stopaj dir.  
Brüt kira gelirine göre taşınmazın bir bütün halinde değeri 20 yılda amorti edebileceği düşünülürse Buna Göre;

**Gelir Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri** = ~10.398.780 TL/yıl \* 20 yıl = ~207.975.600 -TL. dir.

**Gelir Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Toplam Değeri** =~ 208.000.000 -TL. dir.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar, aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

#### ÖZET TABLO

| KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ                    | 398 ADA 12 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL) |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| PİYASA YAKLAŞIM DEĞERİ                          | 214.000.000-TL                             |
| MALİYET OLUŞUMLAR YÖNTEMİ                       | 208.000.000-TL                             |
| NAKİT AKIŞLARI YAKLAŞIMI (VARSAYIMLARI) YÖNTEMİ | 208.000.000 -TL                            |

**TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ:** - Farklı yöntemlerle bulunan değerlerinin birbirleriyle yakın ve tutarlı olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle Nihai değer olarak Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değer) Yaklaşımı, Maliyet Yöntemi ve Gelir yöntemi sonucu bulunan bu üç değer aritmetik ortalaması alınarak ulaşılmıştır.

**Taşınmazın Nihai Değeri** = (214.000.000 TL+ 208.000.000 TL + 208.000.000 TL)/3 = ~**210.000.000-TL.** bedel takdir edilmiştir.

#### 4.13- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak devir ve temlikini kısıtlayıcı etkenler bulunmamaktadır.

— Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edinilmiştir.

#### 4.14-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

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

Bölgesel analizde değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar koşullarına göre inşa edilecek yapının konut olarak kullanılması en etkin ve verimli kullanıma uygun olacağı kanaatindeyiz.

#### 4.15-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme raporunda bölünmüş veya müşterek kısım değerlemesine yer verilmemiştir.



#### 4.16-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda verilmeyen herhangi bir bilgi bulunamamaktadır.

#### 4.17- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazlar üzerinde birbirinden farklı cinsten taşınmazların yer alması nedeni ile Pazar değerinin tespitinde tek bir yöntemin kullanılması mümkün olmadığı kanaatine varılmış ve değerlemede Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımı) Nakit akım yöntemi ve Maliyet Oluşumlar Yöntemi kullanılmış, değerlemede bu 3 yöntemin ortalaması esas alınmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki vasfı "Altında Üç Mağazası Olan Kagir Vitali Hanı" olarak belirtilmiştir. Bu sebeple mevcut GYO Tebliği'nin 22.maddesinin 1. fıkrası (a) Değişik: RG-9/10/2020-31269) bendinde 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 alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. “

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Bu bilgiler kapsamında, taşınmazın yapı kullanma izninin alınmış olması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması sayesinde mevcut kullanımıyla GYO portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

#### 4.18- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün 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.

|                                                                                                                                                                                            |                                           |                                     |                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>DEĞERLENDİRME VE SONUÇ</b>                                                                                                                                                              |                                           |                                     |                                                              |
| Taşınmazın Ana Özellikleri;                                                                                                                                                                |                                           |                                     |                                                              |
| HİSSE DURUMU                                                                                                                                                                               | : <input checked="" type="checkbox"/> TAM | <input type="checkbox"/> HİSSELİ    |                                                              |
| TAKYİDAT DURUMU                                                                                                                                                                            | : <input type="checkbox"/> İPOTEK         | <input type="checkbox"/> HACİZ      | <input type="checkbox"/> ŞERH <input type="checkbox"/> DİĞER |
| Değerleme konusu taşınmazın güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede devir ve temlik kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı TAKBİS kaydının incelenmesinden tespit edilmiştir. |                                           |                                     |                                                              |
| <b>Değerlemede Kullanılan Yöntem</b>                                                                                                                                                       |                                           |                                     |                                                              |
| Piyasa Değeri (Varsayımları) Yaklaşım, Maliyet Yöntemi Gelir Yaklaşımı Yöntemi verileri kullanılmıştır.                                                                                    |                                           |                                     |                                                              |
| <b>Değerleme Uzmanının Kanaati</b>                                                                                                                                                         |                                           |                                     |                                                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> SATILABİLİR                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> ALICISI AZ/ÖZEL  | <input type="checkbox"/> SATIŞI ZOR | <input type="checkbox"/> SATILAMAZ                           |

#### 4.19- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ:

Rapor konusu taşınmazın değerlerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu mimari özellikleri, inşaat kalitesi, yıpranma durumu, çevre özellikleri, altyapı ve ulaşım olanakları, yapının kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve değerlendirme konusu taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önüne

alınarak Mülkiyetinin tamamı ZİRAAT GYO A.Ş. 'ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi 398 ada 12 parselde kayıtlı ve Ana Taşınmaz Niteliği 'Altında Üç Mağazası olan Kagir Vitali Hanı' olarak kayıtlı taşınmazın rapor tarihindeki adil piyasa koşullarında;

**KDV (Katma Değer Vergisi) Hariç Arsa Değeri 180.000.000TL (YÜZSEKSENMİLYONTÜRKLİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

**KDV (Katma Değer Vergisi) Hariç Yasal ve Mevcut Durum Değeri 210.000.000TL (İKİYÜZONMİLYONTÜRKLİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

(\*) 22.12.2023 tarihi itibarıyla Merkezi Bankası Efektif Döviz Satış Kuru üzerinden

| TL             | USD          | EURO         |
|----------------|--------------|--------------|
| 210.000.000,00 | 7.184.227,54 | 6.526.076,34 |

1,-USD = 29,2307 TL, 1,-EUR = 32,1786 TL'dir. Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. İşbu rapor, ZİRAAT GYO nin talebi üzerine bir adet orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 22.12.2023

Saygılarımızla

|                                                                            |                                                                                            |                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Ufuk ŞAHİN<br>Raporu Hazırlayan<br>Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 402610) | Hüdaverdi SÖNMEZ<br>Raporu Kontrol Eden<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 406838) | Emrullah ACAR<br>Raporu Onaylayan<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 404715) |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|