



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ,  
HOBYAR MAHALLESİ,  
398 ADA, 12 PARSEL  
“ALTINDA ÜÇ MAĞAZASI OLAN KAGİR VİTALİ HANI



VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
**ARALIK - 2025**  
İSTANBUL

## RAPOR ÖZETİ

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Raporun Türü                      | Gayrimenkul Değerleme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Dayanak Sözleşmesi                | 08.10.2025 – 2025/17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Değerlemeye Konu Varlıklar        | “Altında Üç Mağazası Olan Kagir Vitali Hanı” vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tapu Bilgileri Özeti              | İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, Yeni Pasta Hane Mevkii, 398 ada, 12 numaralı parsel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| İmar Durumu                       | 1. Derece Koruma Bölgesinde, (GT) Geleneksel Ticaret Alanında kalmakta olup, parselin Tescilli Anıt Eser kaydı bulunmaktadır. Her türlü fiziki inşai uygulama için Koruma Kurul kararı gerekmektedir.                                                                                                                                                                                                                               |
| Özel Varsayımlar                  | Özel varsayımda bulunulmamıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Kısıtlamalar                      | Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Raporun Konusu                    | Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi doğrultusunda İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 398 ada, 12 numaralı parselde kâin “Altında Üç Mağazası Olan Kagir Vitali Hanı” vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g hükmüne binaen güncel satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. |
| Raporun Tarihi                    | 19.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**Gayrimenkulün Pazar Satış Değeri (KDV Hariç)**

**410.000.000. TL**

**Gayrimenkulün Pazar Satış Değeri (KDV Dahil)**

**492.000.000. TL**

**Gayrimenkulün Pazar Kira Değeri (Ay/Net)**

**1.445.000.TL/AY-NET**

**Değerleme Uzmanı** Kamber ŞEN - 915370

**Sorumlu Değerleme Uzmanı** Bahadır ERDİL – 401085

## UYGUNLUK BEYANI

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

## VARSAYIMLAR

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

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

## İçindekiler

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| UYGUNLUK BEYANI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3  |
| VARSAYIMLAR.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3  |
| BÖLÜM 1 .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 8  |
| 1. RAPOR BİLGİLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 8  |
| 1.1. Raporun Tarihi ve Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 8  |
| 1.2. Raporun Türü .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 8  |
| 1.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ad ve Soyadları .....                                                                                                                                                                                                                                                 | 8  |
| 1.4. Değerleme Tarihi.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 8  |
| 1.5. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                            | 8  |
| 1.6. Raporun, Tebliğin Birinci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....                                                                                                                                                                                                       | 9  |
| 1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                        | 9  |
| BÖLÜM 2 .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 10 |
| 2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10 |
| 2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 10 |
| 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                            | 11 |
| 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....                                                                                                                                                                                                                                                     | 12 |
| 2.4. İşin Kapsamı.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 13 |
| BÖLÜM 3 .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 14 |
| 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                      | 14 |
| 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                               | 14 |
| 3.2. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                | 17 |
| 3.3. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilebilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....                                                                                                                                                                                  | 17 |
| 3.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar Hakkında Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                 | 18 |
| 3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                               | 21 |
| 3.6. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi .....                                                                       | 21 |
| 3.7. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama .....                                                                                                                                                                                                          | 22 |
| 3.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....                                                                                                                                 | 22 |
| 3.9. Gayrimenkul Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 22 |
| 3.10. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.6.2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....                           | 22 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.11. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama ..... | 23 |
| 3.12. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                       | 23 |
| BÖLÜM 4 .....                                                                                                                                                                                                                                                                       | 24 |
| 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                       | 24 |
| 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                                           | 24 |
| 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Mevcut Ekonomik Veriler.....                                                                                                      | 27 |
| Gayrimenkul Sektörüne Bakış.....                                                                                                                                                                                                                                                    | 34 |
| İstanbul’da Ofis .....                                                                                                                                                                                                                                                              | 35 |
| 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....                                                                                                                                                                                                      | 37 |
| 4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal (İnşaat) ve Teknik Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                             | 37 |
| 4.5. Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Proje İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....                                                                                                                                                     | 39 |
| 4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi                                                                                            | 39 |
| 4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari İle Hangi Amaçla Kullanıldığı Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Yapının Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....                                                             | 39 |
| 4.8. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler;.....                                                                                                                                                                                                                               | 40 |
| 4.8.1 Olumlu Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                                                        | 40 |
| 4.8.2 Olumsuz Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 40 |
| BÖLÜM 5 .....                                                                                                                                                                                                                                                                       | 41 |
| 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....                                                                                                                                                                                                                                             | 41 |
| 5.1. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar .....                                                                                                                                                                                                                                    | 41 |
| 5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni .....                                                                                                                                                             | 41 |
| 5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı .....                                                                                                                                                                                                   | 42 |
| 5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalardan Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler .....                                                                                                                                             | 43 |
| 5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar                                                                                      | 43 |
| 5.1.5. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                                                                                     | 45 |
| 5.2. Pazar Kira Tespiti Ve Analizler .....                                                                                                                                                                                                                                          | 45 |
| 5.3. Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                          | 47 |
| 5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni .....                                                                                                                                                             | 47 |
| 5.3.2. Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar .....                                                                                                                                          | 47 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.3.3. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler                                                                                                                                                                    | 48 |
| 5.3.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....                                                                                                                                                                                                                     | 48 |
| 5.4. Diğer Tespit Ve Analizler .....                                                                                                                                                                                                                               | 48 |
| 5.4.1. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları                                                                                                                                                                   | 48 |
| 5.4.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri .....                                                                                                                                                                                    | 48 |
| 5.4.3. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....                                                                                                                                                   | 49 |
| 5.4.4. En Verimli Ve En Etkin Kullanım Değeri Analizi.....                                                                                                                                                                                                         | 49 |
| 5.4.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....                                                                                                                                                                                                    | 49 |
| BÖLÜM 6 .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 50 |
| 6. ANALİZ VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ .....                                                                                                                                                                                                           | 50 |
| 6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması.....                                                                                                                          | 50 |
| 6.2. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....                                                                                                                                                            | 50 |
| 6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                                                       | 51 |
| 6.4. Varsa Gayrimenkul Üzerinde Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş.....                                                                                                                                                                                        | 51 |
| 6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumun Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 51 |
| 6.6. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi                                                                            | 51 |
| 6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkının Devredilmesine İlişkin Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Bu Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....         | 52 |
| 6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                               | 52 |
| 6.9. KDV Oranları Hakkında .....                                                                                                                                                                                                                                   | 52 |
| BÖLÜM 7 .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 53 |
| 7. SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                                                     | 53 |
| 7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....                                                                                                                                                                                                                | 53 |
| 7.2. Nihai Değer Takdiri.....                                                                                                                                                                                                                                      | 53 |
| 7.3. Pazar Değeri;.....                                                                                                                                                                                                                                            | 54 |
| 7.4. Kira Değeri Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                     | 54 |
| RAPOR EKİ.....                                                                                                                                                                                                                                                     | 55 |

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1. Raporun Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) için şirketimiz tarafından 19.12.2025 tarihinde, 113-2025-9461 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2. Raporun Türü

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait olan ve tapu kütüğünde; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 398 ada, 12 numaralı parselde kâin “Altında Üç Mağazası Olan Kagir Vitali Hanı” vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın güncel Pazar (satış ve kira) değerinin KDV Hariç Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Rapor, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 34/g maddesi ve Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmış olup, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda düzenlenmiştir.

#### 1.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ad ve Soyadları

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

#### 1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu için şirketimizin değerlendirme uzmanı/uzmanları 13.10.2025 tarihinde çalışmalara başlanmış ve 17.12.2025 değerlendirme tarihi itibarıyla 19.12.2025 tarihinde değerlendirme çalışmaları bitirilerek rapor yazımı tamamlanmıştır.

#### 1.5. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

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

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

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

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

Söz konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından SPK mevzuatına uygun hazırlanmış son üç değerlemeye ait bilgiler aşağıdadır.

| Rapor Bilgileri                              | Rapor 1                      | Rapor 2                               | Rapor 3                               |
|----------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Rapor Tarihi                                 | 27.12.2017                   | 17.12.2018                            | 16.12.2019                            |
| Rapor Numarası                               | 671673                       | 691042                                | 711959                                |
| Raporu Hazırlayanlar                         | Egemen EROL<br>Bahadır ERDİL | Kadir Levent KOCAELİ<br>Bahadır ERDİL | Kadir Levent KOCAELİ<br>Bahadır ERDİL |
| Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç) | 28.000.000,00                | 30.630.000,00                         | 32.785.000,00                         |

## BÖLÜM 2

### 2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

#### 2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

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

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

Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

E-Posta : info@vakifekspertiz.com.tr

## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

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

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

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

Şirketin ortaklık yapısı incelendiğinde "A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve

B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.”

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

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

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) talebi üzerine tapu kütüğünde; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 398 ada 12 parselde “Altında Üç Mağazası Olan Kagir Vitali Hanı” vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın firmanın talebi doğrultusunda değerlendirme tarihi itibarı ile KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin Pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Rapor, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 34/g maddesi ve Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmış olup, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda düzenlenmiştir. Müşteri tarafından bildirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

## 2.4. İşin Kapsamı

Mülkiyet bilgileri “Bölüm 3; Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler” kısmında belirtilen, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Mimar Hayrettin Mahallesi, 398 ada, 12 numaralı parselde kâin “Altında Üç Mağazası Olan Kagir Vitali Hanı” nitelikli taşınmaz güncel muhtemel Pazar satış ve kira değerinin Türk lirası cinsinden tespiti.

Bu raporda kullanılan değer; “Altında Üç Mağazası Olan Kagir Vitali Hanı” nitelikli taşınmazın Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlanan “Pazar değeri ”dir. UDS 104’e göre Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır. Varlıkların değerlendirilmesinde sonuç değeri olarak “Değer Esasları, UDS Tanımlı Değer Esası - Pazar Değeri” takdir edilmiş olup UDS 104’e göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

## BÖLÜM 3

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

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

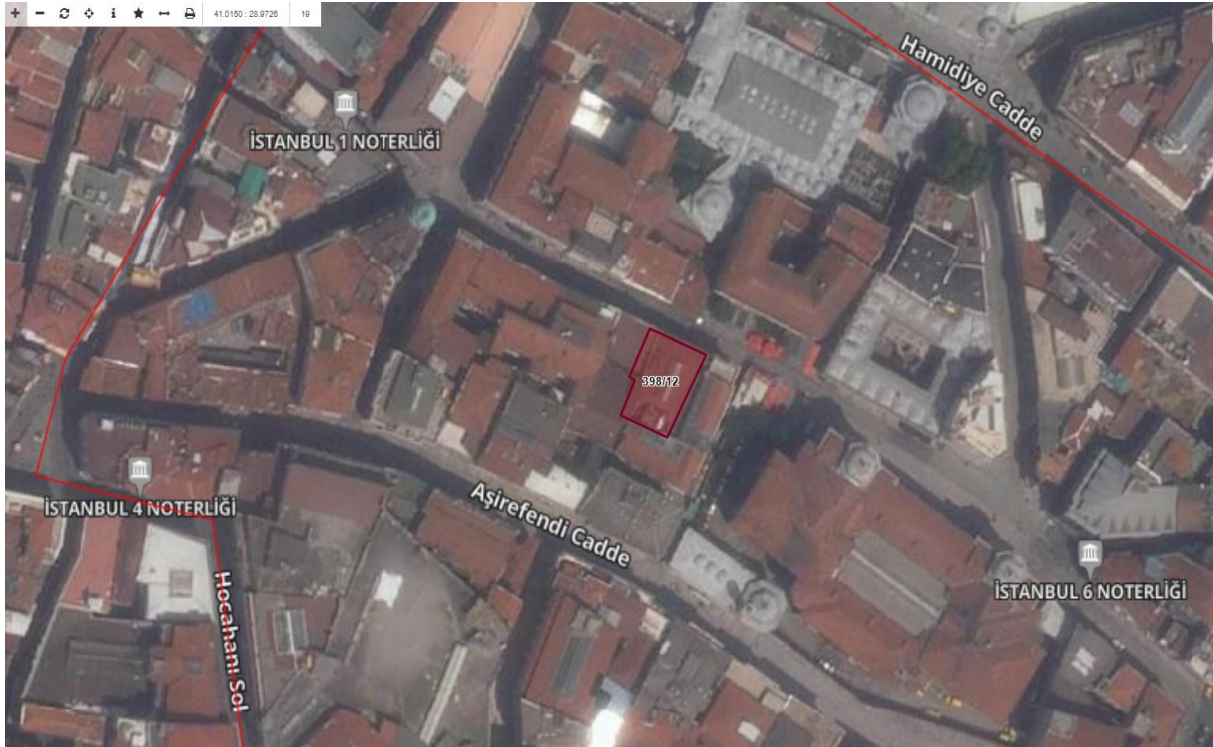
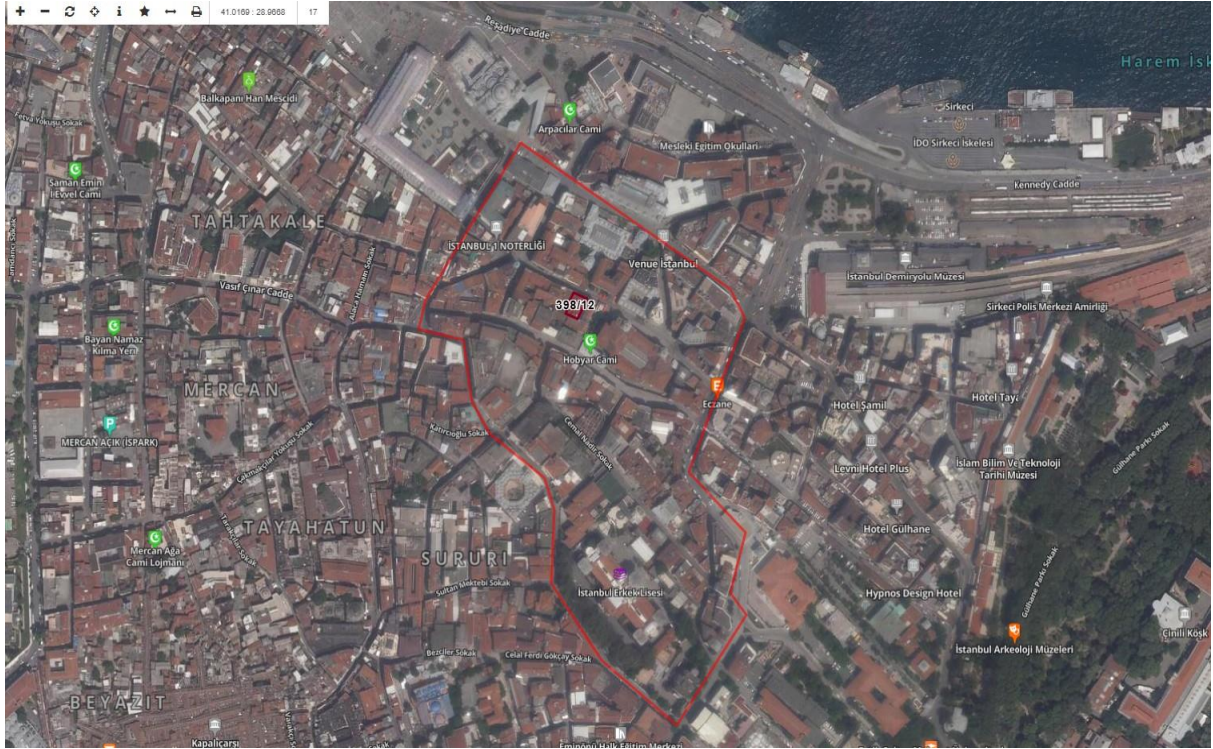
Gayrimenkul, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobbyar Mahallesi içerisinde yer almakta olup, Büyük Postane Caddesi'nden 15 dış kapı numarası ile giriş alan binadır. Ana taşınmaz, Mısır Çarşısı Meydanı'nda, Büyük Postane Caddesi ile irtibatlı Postane Yanı Sokağın kesişimin de, köşeden 2. bina başına cepheli konumda bulunmaktadır. Binanın yakın çevresinde Eminönü Tramvay İstasyonu, Yeni Camii, Gülhane Parkı, Mısır Çarşısı Kapısı, Büyük Postane ve benzer yapıda binaların bulunduğu ticaret alanları bulunmaktadır.

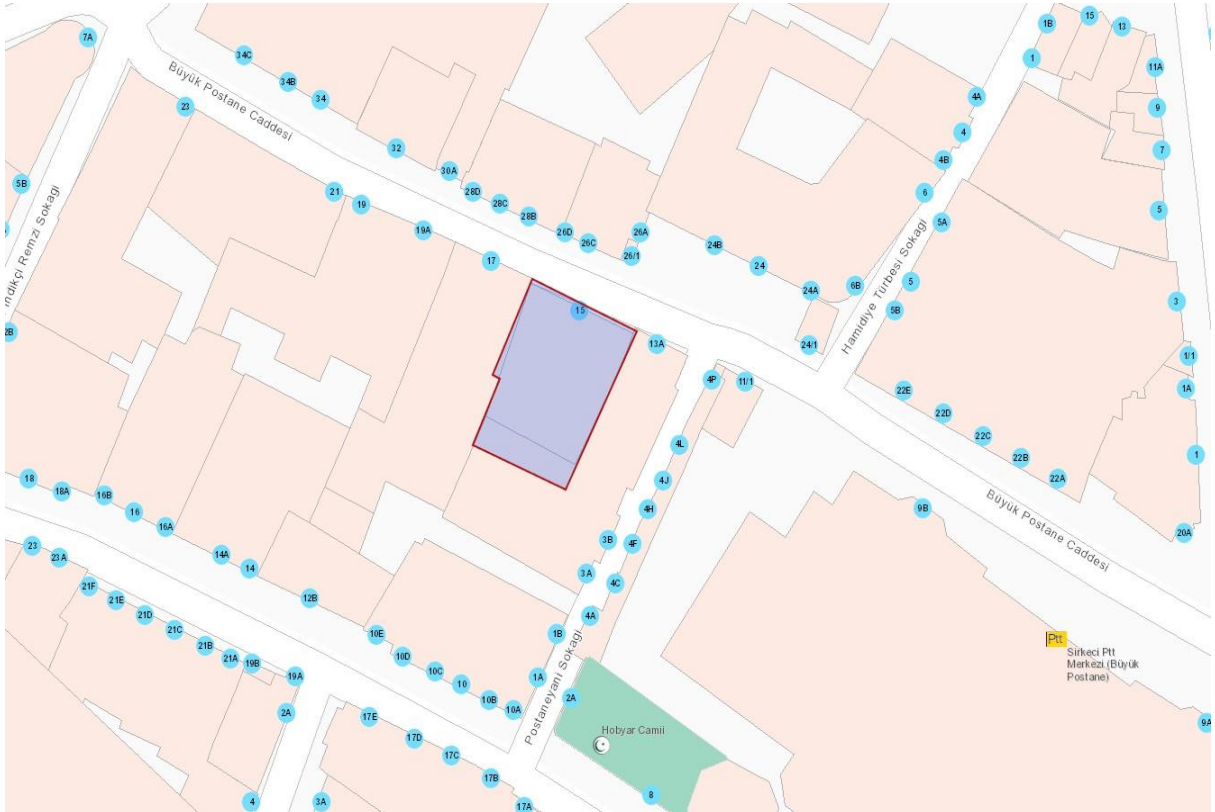
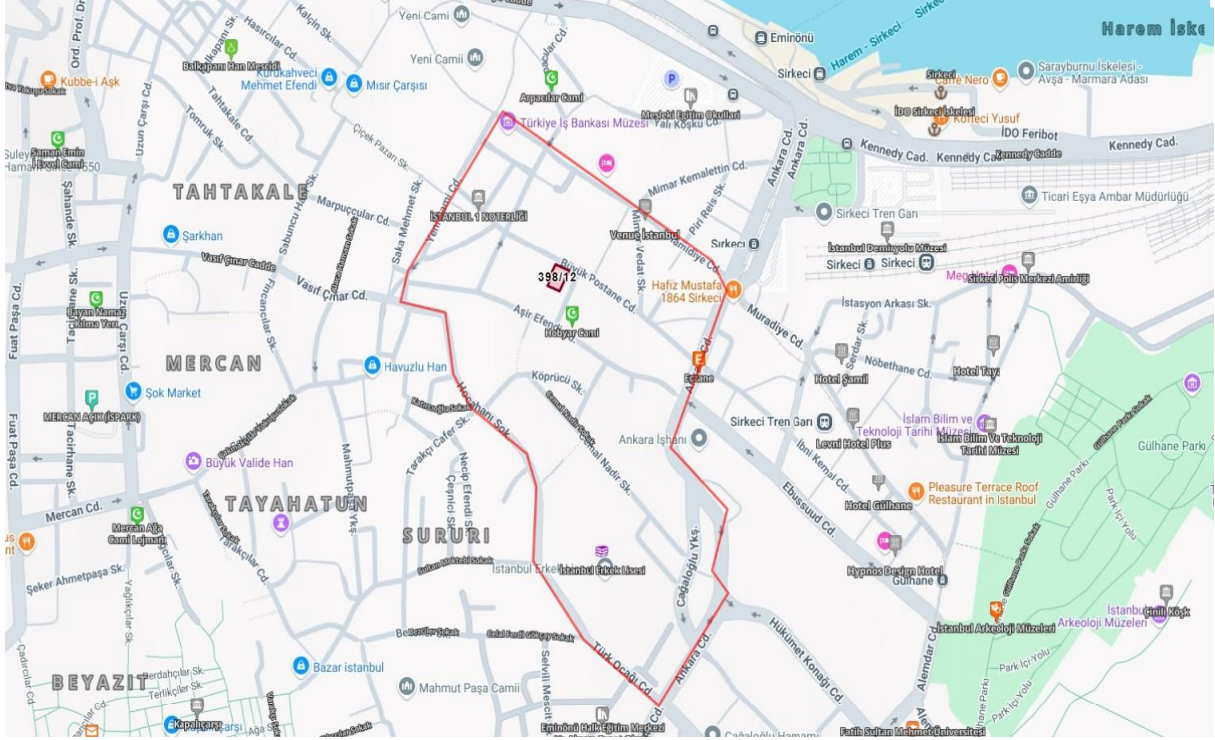
Pazar değeri değerlemesine konu ticari yapı bodrum, zemin, 4 normal + çatı katlı şekilde projelendirilip inşa edilmiş olup, mahallinde bodrum, zemin ve 1. normal katlarının T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Şubesi tarafından kullanıldığı, 2. Katın T.C. Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Bahçekapı Şubesi kullanımında, diğer katlarının ise T.C. Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Eminönü Şubesi olduğu not edilmiştir.

Değerlemeye konu binanın bulunduğu bölge ticaret, hizmet ve turizm bölgesi şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölgede eski ve düzenli yapılaşma söz konusu olup, yapılaşma tamamlanmıştır. Bölgede, koruma amaçlı imar uygulama planı bulunmakta olup, inşai faaliyet hızı düşüktür. Buna rağmen kentsel yenileme amacıyla eski binaların yıkılarak ya da restore edilerek düzenlenmesi şeklinde kısmi inşai faaliyetler görülmektedir.

Sirkeci Meydanına yakın mesafede yer alan ofislerin ulaşımı, belediye otobüsü, tramvay, deniz ulaşımı gibi toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla sağlanabilmektedir. Ofisler merkezi konumda, araç trafiği sınırlandırılmış, yaya trafiğinin ve ticaret potansiyelin yoğun olduğu lokasyon içerisinde konumlanmaktadır.

## Kroki





Koordinatları: 41.014882 – 28.973262

### 3.2. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

|                             |                                                   |
|-----------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>İli</b>                  | : İstanbul                                        |
| <b>İlçesi</b>               | : Fatih                                           |
| <b>Mahallesi</b>            | : Hobyar Mah.                                     |
| <b>Mevkii</b>               | : Yeni Pasta Hane                                 |
| <b>Pafta No</b>             | : -                                               |
| <b>Ada No</b>               | : 398                                             |
| <b>Parsel No</b>            | : 12                                              |
| <b>Yüzölçümü (m²)</b>       | : 378,50                                          |
| <b>Ana Taşınmaz Nitelik</b> | : Altında Üç Mağazası Olan Kagir Vitali Hanı      |
| <b>Zemin Tipi</b>           | : Ana Taşınmaz                                    |
| <b>Taşınmaz ID</b>          | : 24491936                                        |
| <b>Malik – Hisse</b>        | : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 1/1 |
| <b>Cilt/Sahife No</b>       | : 2/262                                           |
| <b>Yevmiye No</b>           | : 22871                                           |
| <b>Tapu Tarihi</b>          | : 10.11.2016                                      |
| <b>Edinme Sebebi</b>        | : Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması     |

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

Değerleme konusu taşınmaz için 10.10.2025 tarihinde (saat 17:23) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, webtapu sisteminden (TAKBİS portal) temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıdaki kayıtlar görülmüştür:

**Beyan:** A. 2. GRUBU ESKİ ESER (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf) Tarih:- Yevmiye: -

**Beyan:** ...2...derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Tarih: 26.04.2011 Yevmiye: 8312)

**Şerh:** 35 Nolu Mağaza Ve Altındaki Bodrum İle 2 İnci Ve 3 Üncü Kattaki Metalleri Mağazada Olan İki Oda Ve Zemin Katta Merdiven Altında Kapalı 6 Metrelik Mahal Ve 1 Nolu Oda 10 Sene Müddetle 01/07/1949 Tarihinden İtibaren Emine Kınalı Ve Komandit Şirketi Namına Kira Mukavelesi 08/08/1949 3997 (Tarih: 08.08.1949 Yevmiye: 3997) *(Süresi dolmuş olup, hükümsüz duruma düşen şerhin 10.11.2016 tarihinde terkin edildiği belirtilmiş olmasına rağmen güncel malik üzerinde aktif şerh olarak gözükmektedir. Söz konusu şerhin güncel maliğe taşındığı düşünülmektedir.)*

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

- **Tapu Senedi;**

Değerlemeye konu taşınmaz, tapuda, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 398 ada 12 parselde “Altında Üç Mağazası Olan Kagir Vitali Hanı” vasfıyla ana taşınmaz olarak kayıtlıdır. Ana taşınmaz, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

- **İmar Pafta Sureti;**

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

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

Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, İmar Arşivi’nden dijital olarak temin edilen imar işlem dosyasında yapılan incelemelerinden aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

- 24.11.1989 tarih, 3 cilt, 41 sayfa nolu, yapı ruhsatı: bodrum + zemin + 4 normal + çatı 2.200 m<sup>2</sup> alanlı, betonarme karkas banka şubesi için düzenlenmiş. (398 ada, 12 parsel)
- Değerleme konusu Bodrum + zemin + 4 normal + çatı+ Çatı katında toplam 2.200 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiş 05.01.1995 tarih 1/1 nolu “Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. (Ruhsat üstünde belirtilen ekli proje tarihi 15.12.1994/5586 olup, dosyasında bu tarihli bir proje bulunamamıştır.)
- Dosyasında yapılan incelemede yapının Jacques Pervititch tarafından Türkiye Sigortacılar Daire-i Merkeziyesi adına 1922-1945 yıllarında yapılan haritalarında mevcut olduğu tespit edilmiş olup, Restitüsyon projesinde de belirtildiği üzere binanın ön cephesinin korunarak yıkılarak 1969 yılında restore edildiği tespit edilmiştir.
- 31.07.1987 Tarih 3828 nolu kurul kararına göre tasdiklenmiş 18.11.1985 Tarih 200450 nolu Restorasyon Projesi. Bina hali hazırda bu projeye uygun olarak imal edilmiş olup, projesinde ve mahallinde yapılan ölçümler neticesinde **2.095,00 m<sup>2</sup>** alanlı olduğu görülmüştür. (Yapı Ruhsatında belirtilen alan 2.200 m<sup>2</sup> dir.)
- “İstanbul ili Eminönü ilçesi Hobyar Mahallesi Büyük Postane Caddesi No:33 de Bulunan Tapunun 22 Pafta 398 Ada 12 Parselinde Kayıtlı yaklaşık 2.055 m<sup>2</sup> alana sahip Eski Eser Bina, İstanbul Kültür ve Tabiat varlıklarını koruma kurulunun 13.04.1969 gün ve 4616 sayılı genel kararıyla Cephesi Askıya alınarak yıkılmış hizmet binasına ait Röleve, Restitüsyon ve

Restorasyon projelerinin hazırlanması işi” yazılı olan bila tarih ve bila nolu Restitüsyon<sup>1</sup> projesi incelenmiştir. Bu projede belirtilen eski binanın (yıkılmış) Bodrum + Zemin + 3 Normal Katlı olduğu ve kat yüksekliklerinin mevcut yapıdan farklı olduğu, mevcut yapının ön cephesinin ve mevcut kat yüksekliğinin korunarak binanın restorasyon projesine göre restore edildiği görülmüştür.

*Projesine göre kat ve alan bilgisi tabloda verilmiştir.*

| Proje Adı                              | Katı No       | Kat Alanı (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| 18.11.1985 Tarihli Restorasyon projesi | Bodrum Kat    | 378,50                      |
|                                        | Zemin Kat     | 378,50                      |
|                                        | 1. Normal Kat | 341,00                      |
|                                        | 2. Normal Kat | 336,00                      |
|                                        | 3. Normal Kat | 255,00                      |
|                                        | 4. Normal Kat | 336,00                      |
|                                        | Çatı Kat      | 70,00                       |
|                                        | <b>Toplam</b> | <b>2.095,00</b>             |

- Koruma Kurulu Kararları;
- “İstanbul IV numaralı Kültür ve Tabiat varlıklarını koruma Bölge kurulunun 29.11.2018 tarih, 971908 sayılı kurumumuza cevabi yazısında; “Fatih (Eminönü) İlçesi, Hobyar Mahallesi, 398 ada, 12 parselde yer alan taşınmaz İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 12.07.1995 gün ve 6848 sayılı kararı ile belirlenen Tarihi Yarımada Kentsel ve Tarihi Sit Alanı içerisinde kalmaktadır. Söz konusu taşınmaz Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 13.04.1969 gün ve 4616 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiş, İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.03.2011 tarih ve 4490 sayılı kararı ile koruma grubu II olarak belirlenmiştir. 398 ada, 12 parsel, 04.12.2012 tasdik tarihli Fatih İlçesi Tarihi Yarımada 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı Uygulama İmar Planında “Geleneksel Ticaret Alanı” olarak işlevlendirilmiştir. Taşınmaza ilişkin röleve ve restitüsyon İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.03.2011 tarih ve 4490 sayılı kararı ile uygun bulunmuş, Restorasyon projesi ise İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını

<sup>1</sup> Sonradan değişikliğe uğramış, kısmen yıkılmış ya da yok olmuş öğelerin, yapıların veya yerleşmelerin ilk tasarımlarındaki ya da belirli bir tarihteki durumlarının, arşiv kayıtlarından, yapı üzerindeki izlerden, yapıya, yerleşmeye ait çizim fotoğraf gibi belgelerden yararlanılarak plan, kesit, görünüş ve aksonometrik çizimlerle ya da maketle anlatımına “restitüsyon” denir.

Koruma Bölge Kurulunun 13.02.2011 tarih ve 1211 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.” Denilmektedir.

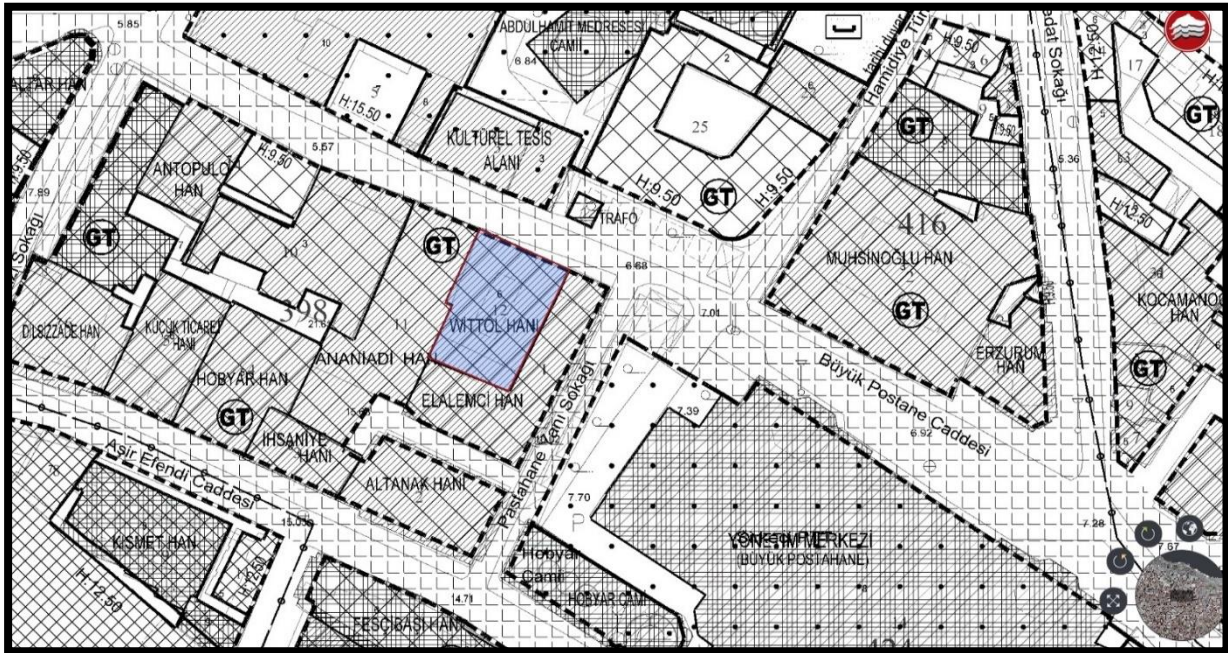
- Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Koruma Uygulama ve Denetim Müdürlüğü 31.12.2013 Tarih ve 1468 sayılı yazısı ile dış cephe file uygulaması için ve uygulamada vinç kullanılması için onay vermiş.
- İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.03.2011 tarih ve 4490 sayılı kararıyla Röleve ve Restitüsyon Projeleri uygun bulunan, Koruma Grubu II olarak güncellenen taşınmazda, esaslı onarım gerektiren taşınmaza ilişkin restorasyon projesinin kurula iletilmesine karar verilmiş,
- 21.03.2012 Tarih, 500 sayılı kararda: Restorasyon – güçlendirme projesinin bilimsel heyet raporu ile kurula iletilmesine karar verilmiş,
- 13.02.2013 tarih, 1211 sayılı kurul kararında; restorasyon – güçlendirme projesinin düzeltmelerle uygun olduğuna Yüksek Kurulun 22.01.2001 tarih, 680 sayılı ilke kararı gereğince uygulamanın mesleki denetim sorumluluğunun müellif mimar tarafından üstlenilmesine karar verilmiş.
- 27.08.2025 Tarih 769 nolu kurul kararına göre “13.02.2013 tarih ve 1211 sayılı kararı ile restorasyon-güçlendirme tadilat projesinin sunulduğu Fatih Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 24.06.2025 tarih ve 5028/16849 sayılı yazısı, 26.08.2025 tarih ve 3661718 evrak kayıt numaralı uzman raporu okundu, 34.20.2599 numaralı işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda, ayrıntılı olarak değerlendirilmesi için Kurulumuz üyelerince yerinde inceleme yapılmasına karar verildi.” Denilmektedir.
- 02.09.2025 Tarih 770 sayılı kurul kararına göre “398 ada 12 parseldeki tescilli yapıya ilişkin restorasyon-güçlendirme tadilat projesinin uygun olduğuna uygulamanın proje müellifi sorumluluğunda ve ilgili KUDEB denetiminde yapılmasına, zemin altı uygulamalarının ilgili Müze denetiminde yapılmasına, uygulama aşamasında tabela ve atm bölümlerine ilişkin detaylı projesinin kurulumuza iletilmesine karar verildi.” Denilmektedir.
- Bu kararlardan sonra bina ile ilgili başka bir karar bulunmadığı görülmüştür.

Taşınmaza ait dosya inceleme bilgi ve belge örnekleri belgeler bölümünde ekte sunulmuştur.

### 3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Konu varlıkların yer aldığı parselin imar durumları ile ilgili Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen imar durum bilgilerine göre; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Eminönü Mahallesi, 398 ada, 12 parsel sayılı yer İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan Fatih ilçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 1. derece koruma bölgesinde, GELENEKSEL TİCARET (GT) alanında kalmakta olup, parselin Tescilli Anıt Eser kaydı bulunmaktadır. Her türlü fiziki inşai uygulama için Koruma Kurul onayı gerekmektedir.

## 1/1000 ölçek KAUIP



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

Rapora konu varlıkların yer aldığı ana taşınmazın, ilgili resmi kurumlarında yapılan görüşmelere ve temin edilen resmi belgelere göre, mülkiyetinde, hukuki durumunda ve imar planında son 3 yıl içerisinde değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz cins tahsisli olup, 2. derece tarihi eserdir. İmar arşiv dosyasında yapılan incelemelerde 1933 yılına ait emlak ve istimlak yazışmalarına rastlanmıştır olup, aynı zamanda 1985 tarihli restorasyon projesi bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul IV numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunda yapılan incelemede Eski Eser inceleme raporunda binanın tarihinin 1945 öncesine dayandığı görülmüştür. Söz konusu binanın 2931 sayılı İmar Affı Yasası geçici 2/a maddesine göre 6785 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 16.01.1957 gününden önce inşa edilmiş olması sebebi ile bir risk oluşturmamaktadır. Konu taşınmazın yapı kullanma izin belgesine ulaşılamamasına rağmen, cins tashihli durumdadır. Bu duruma dayanılarak, konu taşınmazın yasal sürecini tamamladığı sonucuna varılmıştır.

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

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

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

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

**3.12. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme raporuna konu ruhsatlı ana yapıya ait 11.11.2019 veriliş 11.11.2029 geçerlilik tarihli, E performans ve E emisyon sınıfı bepTR enerji kimlik belgesi incelenmiştir.

## BÖLÜM 4

### 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

#### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

##### İstanbul İli,

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

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

Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan İstanbul'un bütünü 5712 km<sup>2</sup>'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dâhildir.

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

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

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

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

## Fatih İlçesi

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

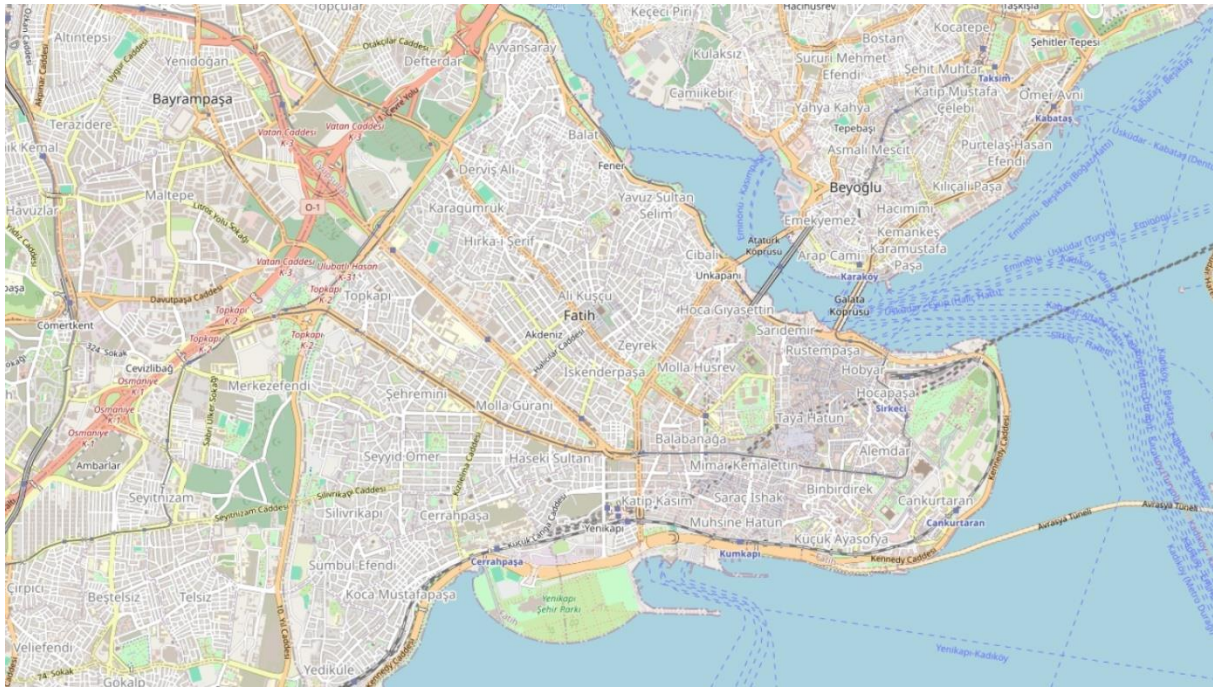
Tarihi Yarımada'nın (Suriçi) tamamını kaplayan Fatih, adını 1453 yılında İstanbul'u fetheden Osmanlı hükümdarı Fatih Sultan Mehmet'ten almaktadır. İstanbul'un fethinden sonra Sultan II. Mehmed Han'ın emriyle İstanbul'un dördüncü tepesine inşa edilen Fatih Cami'nin etrafında gelişmeye başlayan Fatih,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



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

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

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



Fatih, İstanbul şehrinin kurulduğu ve geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve valilik, büyükşehir belediye başkanlığı, emniyet müdürlüğü ve şehrin vergi dairesi gibi kurumların yer alıyor olmasıyla İstanbul'un merkezi sayılan ilçedir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 15.62 km<sup>2</sup>'lik (1562 hektar) bir alanı kaplayan Fatih İlçesi 57 mahalleden oluşmaktadır. İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 60 m'dir. Tarım arazisi yoktur. Tarihi Yarımada 7 tepe üzerine kurulmuştur.

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

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

##### **Temel Ekonomik Veriler<sup>3</sup>**

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

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

ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır.

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

Dünya ekonomisinde “II. Dünya Savaşı”ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır.

<sup>3</sup> Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025/1 Raporu - Sayı:39

Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı gözlenmektedir.

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

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

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

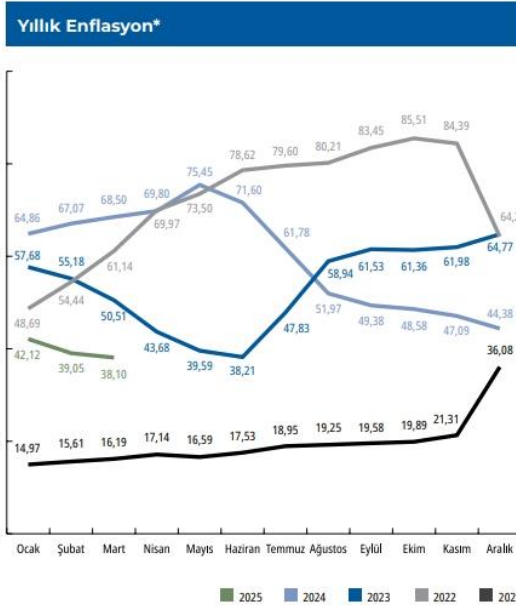
Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz.

İnşaat ve gayrimenkul sektörünün bileşenlerinin makroekonomik konjonktürden etkilenmesi kaçınılmazdır. Zaten ilgili sektörlerin genel ekonomik konjonktürle ilgili korelasyonları da yüksektir. Geçtiğimiz 25 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. 2025 yılı da benzer bir sürecin yaşanması olasıdır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır.

## Makro Göstergeler<sup>4</sup>

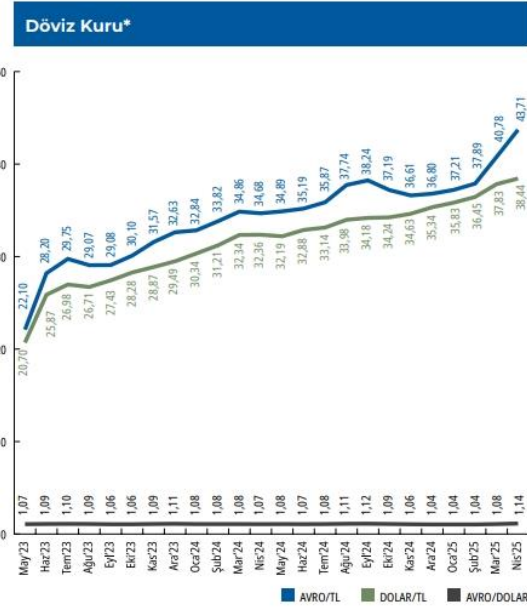
| Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla |                     |                         |                        |                            |               |                                    |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------|---------------|------------------------------------|
|                                                                 | GSYH<br>(milyon TL) | Kişi Başı Gelir<br>(TL) | GSYH<br>(milyon Dolar) | Kişi Başı Gelir<br>(Dolar) | Büyüme<br>(%) | Yıl İçi Ortalama<br>Kur (Dolar/TL) |
| 2018                                                            | 3.758.773           | 46.167                  | 797.124                | 9.792                      | 3,00          | 4,72                               |
| 2019                                                            | 4.317.787           | 52.316                  | 760.355                | 9.213                      | 0,90          | 5,68                               |
| 2020                                                            | 5.048.567           | 60.541                  | 717.092                | 8.599                      | 1,90          | 7,04                               |
| 2021                                                            | 7.256.142           | 85.759                  | 807.924                | 9.549                      | 11,40         | 8,98                               |
| 2022                                                            | 15.011.776          | 176.654                 | 905.814                | 10.659                     | 5,50          | 16,57                              |
| 2023                                                            | 26.545.722          | 311.110                 | 1.130.009              | 13.243                     | 5,10          | 23,49                              |
| 2024                                                            | 43.410.514          | 507.615                 | 1.322.408              | 15.463                     | 3,20          | 32,83                              |

Kaynak: TÜİK



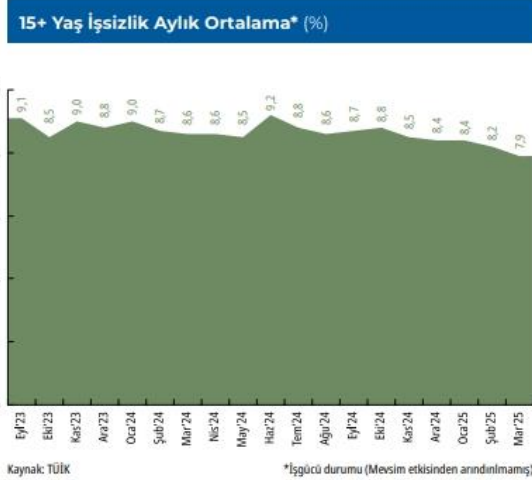
Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki aya göre değişim



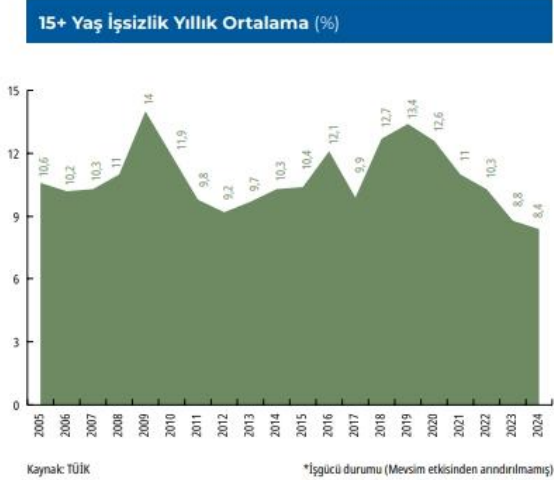
Kaynak: TCMB

\*İlgili ayın son günü itibarıyla



Kaynak: TÜİK

\*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmış)

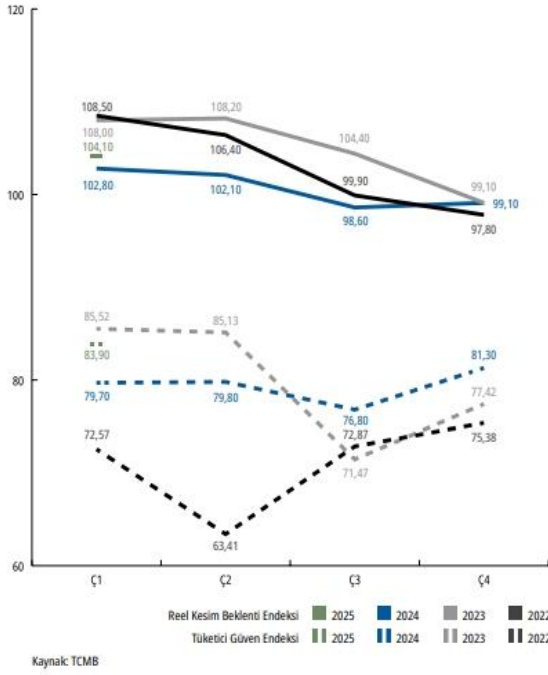


Kaynak: TÜİK

\*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmış)

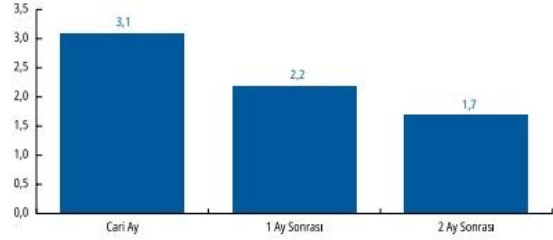
<sup>4</sup> Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025/1 Raporu - Sayı:39

#### Beklenti ve Güven Endeksleri

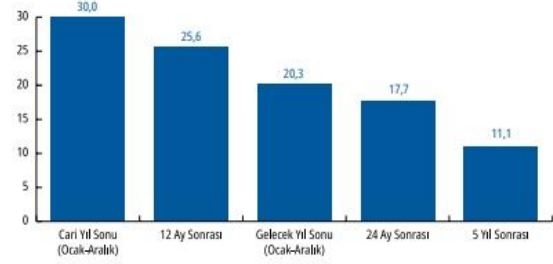


#### Piyasa Katılımcıları Enflasyon Beklentisi (Ocak 2025)

##### Aylık Enflasyon



##### Yıllık Enflasyon



Kaynak: TCMB

## Yerel Ekonomik Veriler<sup>5</sup>

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

Türkiye ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre %3.8 olan beklentilerin üstünde %4.8 büyüdü. Yurt içinde enflasyon Ağustos’ta beklentilerin üstünde aylık bazda %2.04 arttı. Yıllık bazda ise TÜFE Temmuz’daki %33.52’den %32.95’e

<sup>5</sup> Kaynak: VakıfBank Ekonomik Araştırmalar Müdürlüğü | İstanbul

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

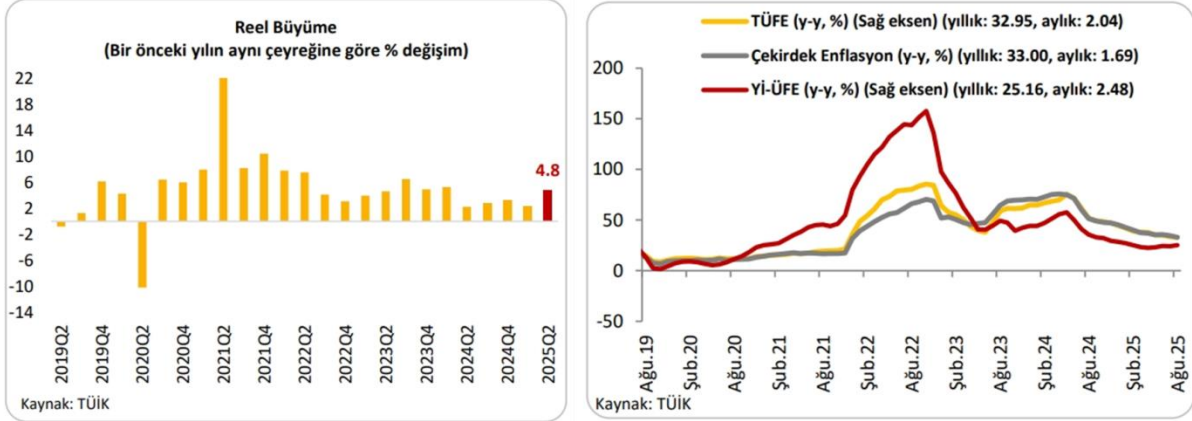
Türkiye ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık bazda %4.8 büyüdü. İkinci çeyrek Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) verileri 1 Eylül'de açıklandı.

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

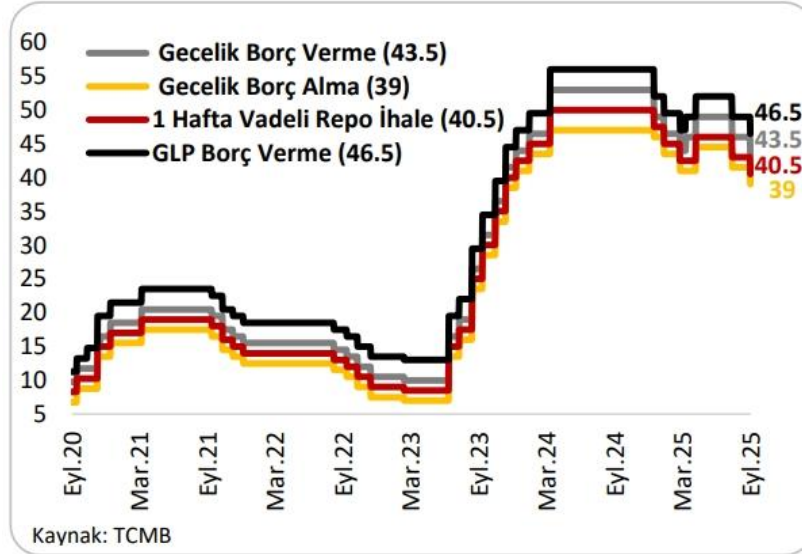
Söz konusu büyümede TÜİK tarafından gerçekleştirilen ana revizyon ve baz etkisi belirleyici oldu. Kamu harcamalarının görece sınırlı kaldığı dönemde hanehalkı tüketimindeki hızlanma dikkat çekti. Yatırım harcamaları, özellikle inşaat sektörü öncülüğünde pozitif katkıda bulundu. Net ihracat ise dış talepteki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

Ağustos ayında manşet enflasyon aylık bazda %2.04 arttı; yıllık bazda %33.52'den %32.95'e geriledi. Ağustos ayı enflasyon verisi 3 Eylül'de açıklandı. Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) Ağustos'ta beklentilerin üstünde aylık bazda %2.04 (Piyasa beklentisi: %1.80) arttı. Yıllık bazda ise TÜFE Temmuz'daki %33.52'den Ağustos'ta %32.95'e geriledi. Böylece yıllık enflasyon 2021 yılı Kasım ayından sonraki en düşük seviyesine Mayıs ayında indikten sonra Ağustos ayında da bu görünümünü korumuş oldu. Ağustos'ta ana harcama gruplarına göre aylık bazda fiyatı en çok artan gruplar, %6.04 ile alkollü içecekler ve tütün, %3.02 ile

gıda ve alkolsüz içecekler ve %2.66 ile konut oldu. Gıda ve enerji gibi kontrol edilemeyen kalemleri içermeyen ve enflasyondaki ana eğilimi gösteren çekirdek enflasyon (C endeksi) Ağustos'ta bir önceki aya göre %1.69 arttı ve yıllık bazda Temmuz'daki %34.70'ten Ağustos'ta %33'e geriledi. Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) Ağustos'ta bir önceki aya göre %2.48 arttı ve yıllık bazda Temmuz'daki %24.19'dan Ağustos'ta %25.16'ya yükseldi.



TCMB, Eylül ayı toplantısında 250 baz puan ile beklentilerin üstünde faiz indirimine gitti. TCMB yılın altıncı Para Politikası Kurulu Toplantısı 11 Eylül'de gerçekleştirildi.



TCMB 11 Eylül tarihli toplantısında politika faizinde 250 baz puan indirimine gitmiş ve bir haftalık repo faizini %40.5, gecelik vadede borç verme faiz oranını %43.5, gecelik vadede borçlanma faiz oranını da %39'a indirdi.

Karar metninde, enflasyonun ana eğiliminin Ağustos ayında yavaşladığı, ikinci çeyrekte büyümenin, öngörülerin üzerinde gerçekleşirken nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu belirtildi. Yakın döneme ilişkin verilerin, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğunu gösterdiği ifade edildi. Gıda fiyatları ile ataleti yüksek hizmet kalemlerinin

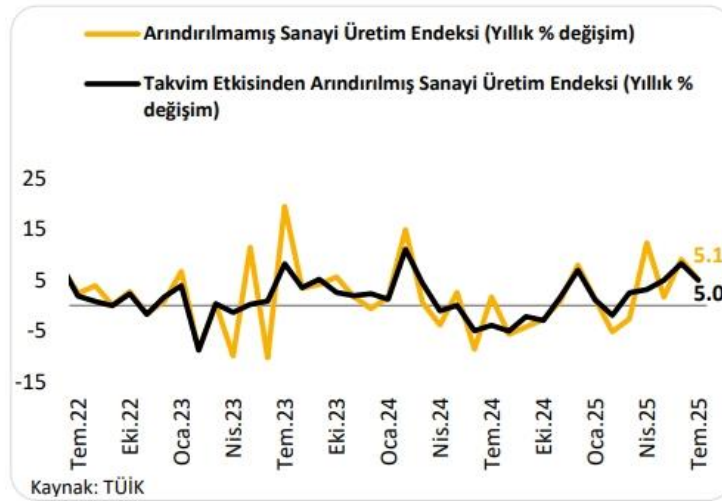
enflasyon üzerinde yukarı yönlü baskıları canlı tuttuğu, enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışları ile küresel gelişmelerin dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmaya devam ettiği aktarıldı.

TCMB, önceki metninde “fiyat istikrarı sağlanana kadar sürdürülecek sıkı para politikası duruşunun talepte dengelenme, Türk lirasında reel değerlenme ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme yoluyla dezenflasyonu destekleyeceğini” belirtirken, son metninde bu ifadenin yerine “fiyat istikrarı sağlanana kadar sürdürülecek sıkı para politikası duruşunun talep, kur ve beklenti kanalları üzerinden dezenflasyon sürecini güçlendireceği” ifadesini kullandı.

Orta Vadeli Program’da öngörülen makroekonomik çerçevenin bu sürece katkı sağlayacağı ifade edildi. Kurulun, politika faizine ilişkin atılacak adımların; enflasyon gelişmelerini, ana eğilimini ve beklentilerini göz önünde bulundurarak ara hedeflerle uyumlu biçimde dezenflasyonun gerektirdiği sıklığı sağlayacak şekilde belirleneceği bildirildi.

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

Sanayi üretim endeksi Temmuz ayında yıllık bazda %5.0 arttı; aylık bazda %1.8 azaldı. Temmuz ayı sanayi üretim endeksi 8 Eylül’de açıklandı. Sanayi üretim endeksi Temmuz ayında arındırılmamış verilerle yıllık bazda %5.1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış verilerle yıllık artış %5.0 oldu. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi ise Temmuz ayında bir önceki aya göre %1.8 azaldı.



Sektörlere göre değerlendirme yapıldığında, yüksek teknoloji ürün imalatındaki yıllık %58.5 artışın etkisiyle imalat sanayi sektörünün yıllık artışı %5.5 olarak gerçekleşti. Elektrik, gaz ve buhar sektöründeki yıllık artış ise %5.8 olarak gerçekleşti. Temmuz ayında, Haziran ayında olduğu gibi yıllık bazda imalat sanayi sektörü alt kalemlerinden giyim eşyaları imalatı, sanayi üretimine en yüksek negatif etkide bulundu.

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

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

Kaynak:TCMB

## Gayrimenkul Sektörüne Bakış<sup>6</sup>

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

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

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

<sup>6</sup> Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025/1 Raporu - Sayı:39 - GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi

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

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde, başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerin sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul sektörü şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır.

### **İstanbul'da Ofis<sup>7</sup>**

2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü. Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalıştığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m<sup>2</sup> olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir.

Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m<sup>2</sup>'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir.

<sup>7</sup> Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025/2 Raporu - Sayı:41

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucuyeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m<sup>2</sup> yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m<sup>2</sup> yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir öncekiyılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçıvan Gıda (6.627 m<sup>2</sup>, Skyland), Borusan ENBW (2.516 m<sup>2</sup>, Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m<sup>2</sup>, Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m<sup>2</sup>, Galataport) bulunmaktadır.

2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşınma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlemmevcut dekorasyonu koruyarak "plug & play" konseptli alanlarda gerçekleşmektedir. Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir. Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stokuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır.

### Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

|                    | Ç1'25                      |                  |                                        | Ç2'25                      |                  |                                        | Ç3'25                      |                  |                                        |
|--------------------|----------------------------|------------------|----------------------------------------|----------------------------|------------------|----------------------------------------|----------------------------|------------------|----------------------------------------|
| Avrupa Yakası      | Stok (bin m <sup>2</sup> ) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (USD/m <sup>2</sup> /ay) | Stok (bin m <sup>2</sup> ) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (USD/m <sup>2</sup> /ay) | Stok (bin m <sup>2</sup> ) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (USD/m <sup>2</sup> /ay) |
| Levent-Etiler      | 920                        | 8,99             | 45                                     | 920,9                      | 8,07             | 46                                     | 920,9                      | 7,53             | 50                                     |
| Maslak             | 927                        | 11,88            | 32                                     | 927,0                      | 14,54            | 32                                     | 927,0                      | 14,68            | 32                                     |
| 2.Kuyu-Sığıl Hoto  | 529                        | 3,96             | 32                                     | 529,3                      | 5,18             | 32                                     | 529,3                      | 5,05             | 32                                     |
| Taksim ve Çevresi  | 248                        | 12,49            | 20                                     | 248,1                      | 12,03            | 20                                     | 248,1                      | 9,96             | 20                                     |
| Kağıthane          | 308                        | 18,38            | 20                                     | 308,7                      | 19,79            | 21                                     | 308,7                      | 20,00            | 24                                     |
| Beyliktaş*         | 105                        | 24,01            | 35                                     | 105,1                      | 25,13            | 35                                     | 105,1                      | 19,59            | 35                                     |
| Bağcılar**         | 837                        | 4,36             | 12                                     | 837,6                      | 4,12             | 12                                     | 837,6                      | 4,08             | 15                                     |
| Cendere-Seyrantepe | 363                        | 15,03            | 23                                     | 363,3                      | 15,03            | 24                                     | 363,3                      | 13,20            | 30                                     |
|                    | Ç1'25                      |                  |                                        | Ç2'25                      |                  |                                        | Ç3'25                      |                  |                                        |
| Anadolu Yakası     | Stok (bin m <sup>2</sup> ) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (USD/m <sup>2</sup> /ay) | Stok (bin m <sup>2</sup> ) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (USD/m <sup>2</sup> /ay) | Stok (bin m <sup>2</sup> ) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (USD/m <sup>2</sup> /ay) |
| Kavacık            | 93                         | 6,40             | 21                                     | 93,4                       | 6,40             | 18                                     | 93,4                       | 6,40             | 18                                     |
| Ümraniye           | 745                        | 5,28             | 25                                     | 745,2                      | 5,15             | 25                                     | 745,2                      | 5,39             | 28                                     |
| Altınolte          | 134                        | 23,20            | 24                                     | 134,7                      | 23,20            | 24                                     | 134,7                      | 24,10            | 25                                     |
| Koryatçı           | 786                        | 13,11            | 28                                     | 786,8                      | 13,16            | 32                                     | 786,8                      | 12,43            | 35                                     |
| Doğu İstanbul***   | 634                        | 15,81            | 15                                     | 634,8                      | 13,60            | 15                                     | 634,8                      | 13,00            | 17                                     |
| Finans Merkezi**** | 537                        | 0,00             | 35                                     | 537,8                      | 0,00             | 35                                     | 578,6                      | 7,05             | 35                                     |

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

\*Nisantay, Akmerkez, Barbaros, Mağla Teşekkür bölgelerini kapsamaktadır.

\*\*Göztepe, Fenbölgesi, Bakırköy-İkinci bölgeyi kapsamaktadır.

\*\*\*Etiler, Mecidiyeköy, Kuruçay, Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

\*\*\*\*Değerlemeye alınan inşaatlar için önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlendirilmeye alınabilecektir.

### Kiralama İşlemleri

|                                                          | Ç1'25  | Ç2'25  | Ç3'25  |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m <sup>2</sup> ) | 67.089 | 38.410 | 21.167 |
| [Prime] Birincil Kira (USD/m <sup>2</sup> /ay)*          | 45     | 46     | 50     |
| [Prime] Birincil Getiri Oranı (%)                        | 7,25   | 7,25   | 7,25   |
| Toplam Stok (milyon, m <sup>2</sup> )                    | 7,18   | 7,18   | 7,21   |
| Boşluk Oranı (%)                                         | 9,83   | 9,98   | 10,08  |
| Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m <sup>2</sup> )        | 1,149  | 1,149  | 1,190  |
| Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m <sup>2</sup> ) | 2.702  | 2.702  | 2.702  |

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

\*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak ortalamalar, yüksek çarpık olmalıdır.

### 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

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

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın yerinde ve resmi kurumlarda yapılan incelemesinde aşağıdaki bilgiler tespit edilmiştir.

- Değerleme konusu; İstanbul İli Fatih İlçesi Hobyar Mahallesi 398 ada, 12 parselde kayıtlı arsa alanı 378,50 m<sup>2</sup> olan “Altında Üç Mağazası Olan Kagir Vitali Hanı” vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz olup, yapı dahilinde kat irtifakı kurulmamıştır.
- Bina bir bütün halinde Ziraat Gayrimenkul Anonim Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, bodrum + zemin + 4 normal + çatı katların tamamı binayı oluşturmaktadır.
- Bina içerisinde ısıtma ve soğutma doğalgaz yakıtlı merkezi ısıtma sistemi ve split klima ile sağlanmaktadır. Soğutma için split klima üniteleri gözlemlenmiştir.
- Binada jeneratör bulunmaktadır.
- Isı ve duman detektörleri, sprinkler, yangın dolapları ve basınçlandırılmış yangın merdivenleri ile bina kullanıcılarının güvenliği üst düzeyde sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu binanın imalat tarihi göz önüne alındığında bina bakımlı olup, binada 2 adet asansör bulunmaktadır.
- Değerlemeye yer aldığı ana taşınmaz kapsamında ilgili resmi kurumlarda yapılan araştırmada mimari projesine ulaşılmıştır. Mahallinde mevcut kontur ve gabarisi projesine uygundur.
- Mahallinde yapılan tespitlere göre; parsel üzerinde yer alan binanın bodrum, zemin ve 1. normal katlarının T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Şubesi tarafından kullanıldığı, 2. Kat T.C. Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Bahçekapı Şubesi kullanımında olduğu, diğer katlarının ise T.C. Ziraat Katılım Bankası A.Ş. Eminönü Şubesi tarafından kullanıldığı görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın şehir manzarası bulunmaktadır.

Değerlemeye konu binanın ofislerin mahal tespitinde bazı alanların kapalı olması nedeniyle iç mekânları görülememiştir. Tarafımıza gösterilen katların mahallinde yapılan incelemede, benzer yapısal ve teknik özelliklere sahip oldukları görülmüştür. Katların zeminleri mermer ve seramik kaplama, duvarları plastik boyalı, pencereleri alüminyum doğramadır. Tavanları asma tavan olan spot aydınlatma ile aydınlanmaktadır. Bina genelinde ıslak hacimler zemin seramik, duvarlar seramik ve fayans kaplı, tavan plastik boyalı, iç kapıları panel + ahşap kapı, pencereleri alüminyum + PVC doğramadır.

Projesine göre kat ve alan bilgileri tabloda verilmiştir.

| Proje Adı                              | Katı No       | Kat Alanı (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| 18.11.1985 Tarihli Restorasyon projesi | Bodrum Kat    | 378,50                      |
|                                        | Zemin Kat     | 378,50                      |
|                                        | 1. Normal Kat | 341,00                      |
|                                        | 2. Normal Kat | 336,00                      |
|                                        | 3. Normal Kat | 255,00                      |
|                                        | 4. Normal Kat | 336,00                      |
|                                        | Çatı Kat      | 70,00                       |
|                                        | <b>Toplam</b> | <b>2.095,00</b>             |

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

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

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

Değerlemeye konu katların yer aldığı ana gayrimenkul için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik bulunmamaktadır. Ancak Koruma Kurulunun 02.09.2025 Tarih 770 sayılı kurul kararında "398 ada 12 parseldeki tescilli yapıya ilişkin restorasyon-güçlendirme tadilat projesinin uygun olduğu" belirtilmiş olup, restorasyon – güçlendirme tadilat projesi uygulamasından önce restorasyon – güçlendirme ruhsatının düzenlenmesi gerekmektedir.

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

Mahallinde yapılan tespitlere göre; parsel üzerinde yer alan bina banka şubeleri ve bağlı birimleri için işyeri olarak kullanılmaktadır.

#### **4.8. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler;**

##### **4.8.1 Olumlu Faktörler**

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

##### **4.8.2 Olumsuz Faktörler**

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

## BÖLÜM 5

### 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

#### 5.1. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

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

#### Satılık Bina Emsalleri

##### **Emsal 1: RemaxPro Gayrimenkul – 0533 430 18 76**

Değerlemeye konu varlık ile yakın konumda, 30-35 yıllık bina 1.600 m<sup>2</sup> alanlı olduğu ifade edilen ve 1.250 m<sup>2</sup> alanlı olduğu tahmin edilen ticari bina satış bedeli olarak 228.000.000 TL istenilmektedir. Ayrıca taşınmazın ortalama 750.000 TL/ay-net kira bedeli olacağı beyan edilmiştir.

##### **Emsal 2: Coldwell Gayrimenkul – 0216 352 70 70**

Değerlemeye konu varlık ile yakın konumda, 30-35 yıllık bina 3.662 m<sup>2</sup> alanlı olduğu ifade edilen ve 3.000 m<sup>2</sup> alanlı olduğu tahmin edilen ticari bina satış bedeli olarak 360.000.000 TL istenilmektedir. Ayrıca taşınmazın ortalama 1.250.000 TL/ay-net kira bedeli alındığı beyan edilmiştir.

##### **Emsal 3: Adres Gayrimenkul – 0532 278 00 68**

Değerlemeye konu varlık ile yakın konumda, 30-35 yıllık bina 1.440 m<sup>2</sup> alanlı olduğu ifade edilen ve 1.150 m<sup>2</sup> alanlı olduğu tahmin edilen ticari bina satış bedeli olarak 245.000.000 TL istenilmektedir.

##### **Emsal 4: Gülseren Gayrimenkul – 0532 749 83 23**

Değerlemeye konu varlık ile yakın konumda, 30-35 yıllık bina 1.000 m<sup>2</sup> alanlı olduğu ifade edilen ve 800 m<sup>2</sup> alanlı olduğu tahmin edilen ticari bina satış bedeli olarak 175.000.000 TL istenilmektedir.

##### **Emsal 5: Monid Gayrimenkul – 0530 662 79 62**

Değerlemeye konu varlık ile yakın konumda, 30-35 yıllık bina 1.050 m<sup>2</sup> alanlı olduğu ifade edilen ve 850 m<sup>2</sup> alanlı olduğu tahmin edilen ticari bina satış bedeli olarak 249.000.000 TL istenilmektedir.

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

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

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



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

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge Eminönü bölgesi olarak da anılmakta olup, geleneksel ticaretin önemli merkezlerindendir. Bölge deri, kuyum, ayakkabı, çanta, tekstil vb. perakende ve toptan dükkan-mağazalar ile turizme hizmet eden sektörler tarafından tercih görmektedir. Bölgede eski binalar yatırımcılarca yenilenerek konaklama tesisi olarak da değerlendirilmektedir. Ancak turizm sektöründe son dönemlerde piyasalardaki likidite sıkıntısı, yüksek enflasyon, vb. nedenler ile yaşanan daralma nedeni ile Otel-Konaklama yatırımcıları durağan süreç seyretmektedir. Söz konusu emsaller değerlendirildiğinde, emsallerde düşülecek pazarlık payı, taşınmaza göre konum ve alan farklılıkları dikkate alınarak düzeltmeye tabi tutulmuştur.

**Pazarlık Payı Düzeltmesi:** Bölgede Emlak komisyoncularının satışlarda %10-15 civarında pazarlık payı bıraktıkları görülmüştür. Bu sebeple emsallerde % 10 oranında pazarlık payının düşüleceği tahmin edilerek düzeltme yapılmıştır.

**Alan Düzeltmesi:** Emsallerin tamamı bina niteliğine sahip olduğundan emsallerin alanları ile değerlendirme konusu bina alanı ile kıyaslanmıştır.

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

| Satışa Yönelik Emsal Karşılaştırma Tablosu                    |                            |                               |                           |                      |                                           |             |              |                                |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------------------------|-------------|--------------|--------------------------------|
| Emsal No                                                      | Beyan Alanı m <sup>2</sup> | Gerçekci Alanı m <sup>2</sup> | İstenilen Satış Değeri TL | Pazarlık Payı Düz. % | Pazarlıklı Pazar Değeri TL/m <sup>2</sup> | Alan Düz. % | Konum Düz. % | Pazar Değeri TL/m <sup>2</sup> |
| 1                                                             | 1.600                      | 1.250                         | 228.000.000               | -10%                 | 164.160                                   | -11%        | 30%          | 188.889                        |
| 2                                                             | 3.662                      | 3.000                         | 360.000.000               | -10%                 | 108.000                                   | 12%         | 30%          | 156.979                        |
| 3                                                             | 1.440                      | 1.150                         | 245.000.000               | -10%                 | 191.739                                   | -13%        | 20%          | 199.980                        |
| 4                                                             | 1.000                      | 800                           | 175.000.000               | -10%                 | 196.875                                   | -18%        | 25%          | 201.326                        |
| 5                                                             | 1.050                      | 950                           | 249.000.000               | -10%                 | 235.895                                   | -16%        | 15%          | 227.990                        |
| Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m <sup>2</sup> )               |                            |                               |                           |                      |                                           |             |              | 195.033                        |
| Yuvarlatılmış Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m <sup>2</sup> ) |                            |                               |                           |                      |                                           |             |              | 195.000                        |

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

Yakın çevreden elde edilen verilere göre; bina nitelikli taşınmazların satış fiyatlarının konumları, cepheli oldukları sokak/cadde, manzarasının olup/olmaması, konumu, binanın yaşı, alan büyüklüğü gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz durumları itibari ile ortalama 195.000.TL/m<sup>2</sup> değer olduğu görülmüştür. Yukarıdaki emsallerden elde edilen düzeltilmiş veriler üzerinden değerlemeye konu ana taşınmazın birim değerinin **195.000 TL/m<sup>2</sup>** düzeyinde olacağı kanaatine varılmıştır.

### 5.1.5. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Piyasa Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yönteminde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilebilen kira 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 göz ardı edilmiştir.
- Piyasa bilgileri, değerlendirme sürecinden ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, fiziksel özellikleri ile kullanım seçenekleri dikkate alınmıştır.

| Niteliği                        | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Pazar Değeri (TL) | Yuv. Pazar Değeri (TL) |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------|------------------------|
| Bina                            | 2.095,00               | 195.000,00                        | 408.525.000,00    | <b>410.000.000,00</b>  |
| <b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)</b> |                        |                                   |                   | <b>410.000.000,00</b>  |

## 5.2. Pazar Kira Tespiti Ve Analizler

### Kira Bina Emsalleri

#### Emsal 1: Ram10 Gayrimenkul – 0542 330 20 51

Değerlemeye konu varlıklar ile aynı mahalle dahilinde 30-35 yıllık bina 1.400 m<sup>2</sup> alanlı olduğu ifade edilen ancak 1.150 m<sup>2</sup> olduğu öngörülen ticari bina kira bedeli olarak 900.000 TL/ay-net istenilmektedir.

#### Emsal 2: Medya Gayrimenkul- 0 536 871 95 17

Değerlemeye konu varlıklar ile yakın konumda 30-35 yıllık bina 700 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olduğu ifade edilen 560 m<sup>2</sup> olduğu öngörülen ticari bina ticari bina kira bedeli olarak 450.000 TL/ay-net istenilmektedir.

#### Emsal 3: Rota22 Gayrimenkul- 0 505 018 00 22

Değerlemeye konu varlıklar ile yakın konumda 30-35 yıllık bina 465 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olduğu ifade edilen 372 m<sup>2</sup> olduğu öngörülen ticari bina ticari bina kira bedeli olarak 3500.000 TL/ay-net istenilmektedir.

#### Emsal 4: Esstaş Gayrimenkul – 0530 767 74 75

Değerlemeye konu varlıklar ile yakın konumda 30-35 yıllık bina 1.500 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olduğu ifade edilen 1.200 m<sup>2</sup> olduğu öngörülen ticari bina ticari bina kira bedeli olarak 930.000 TL/ay-net istenilmektedir.

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

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

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

**Alan Düzeltmesi:** Emsallerin tamamı bina niteliğine sahip olduğundan emsallerin alanları ile değerlendirme konusu bina alanı ile kıyaslanmıştır.

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

| Kiraya Yönelik Emsal Karşılaştırma Tablosu                    |                            |                               |                                |                      |                                           |             |              |                                           |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|-------------------------------------------|-------------|--------------|-------------------------------------------|
| Emsal No                                                      | Beyan Alanı m <sup>2</sup> | Gerçekci Alanı m <sup>2</sup> | İstenilen Kira Değeri TL/aynet | Pazarlık Payı Düz. % | Pazar Kira Değeri TL/m <sup>2</sup> aynet | Alan Düz. % | Konum Düz. % | Pazar Kira Değeri TL/m <sup>2</sup> aynet |
| 1                                                             | 1.400,00                   | 1.150,00                      | 900.000                        | -5%                  | 743                                       | -13%        | 5%           | 679                                       |
| 2                                                             | 700,00                     | 560,00                        | 450.000                        | -5%                  | 763                                       | -22%        | 10%          | 655                                       |
| 3                                                             | 465,00                     | 372,00                        | 350.000                        | -5%                  | 894                                       | -25%        | 8%           | 725                                       |
| 4                                                             | 1.500,00                   | 1.200,00                      | 930.000                        | -5%                  | 736                                       | -12%        | 10%          | 712                                       |
| Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m <sup>2</sup> )               |                            |                               |                                |                      |                                           |             |              | 692                                       |
| Yuvarlatılmış Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m <sup>2</sup> ) |                            |                               |                                |                      |                                           |             |              | <b>690</b>                                |

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

Yukarıdaki emsallerden elde edilen düzeltilmiş veriler üzerinden değerlemeye konu bina kira birim değerinin **690,00 TL/m<sup>2</sup> aynet** düzeyinde olacağı kanaatine varılmıştır. Diğer

katların değeri bu katın değeri referans alınarak, kat konumu, alan ve teras özelliklerine göre belirlenmiştir.

| Niteliği                             | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Değeri<br>(TL/m <sup>2</sup> Ay-Net) | Pazar Kira Değeri<br>(TL/Ay-Net) | Yuv. Pazar Kira<br>Değeri (TL/Ay-Net) |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| BİNA                                 | 2.095,00               | 690,00                                     | 1.445.550,00                     | 1.445.000,00                          |
| TOPLAM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/Ay-Net) |                        |                                            |                                  | 1.445.000,00                          |

### 5.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazlar gelir getiren mülk olduğundan değerlemede gelir indirgeme yöntemi metodu olarak gelir kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde bölgede kira geliri getiren mülklerin kira değerleri araştırılmıştır. Kullanılan emsallere ait bilgiler raporun 5.2 Maddesinde verilmiştir.

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

Net işletme gelirini (yıllık kira) toplam mülkün değerine dönüştürmek için kapitalizasyon oranı kullanılmıştır. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri (yıllık kira) ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

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

Piyasada yapılan ve taşınmaz ile karşılaştırılabilecek mülklerin kira ve satış değeri dikkate alınarak taşınmaz için uygulanacak kapitalizasyon oranı yaklaşık % 4,15 olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Bu oran hesaplanırken, satılık emsaller bölümünde verilen, satış ve kira bedelleri esas alınmıştır.

### 5.3.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

| Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Satış Değeri Takdiri |                          |                            |                      |                  |                       |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------|------------------|-----------------------|
| Alan, m²                                            | Aylık Kira Değeri, TL/Ay | Yıllık Kira Değeri, TL/Yıl | Kapitalizasyon Oranı | Satış Değeri, TL |                       |
| 2.095,00                                            | 1.445.000,00             | 17.340.000,00              | 4,15%                | 417.831.325,30   | <b>420.000.000,00</b> |

## 5.4. Diğer Tespit Ve Analizler

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

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

### 5.4.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın kain olduğu parselin herhangi bir projeye konu olmaması nedeniyle proje geliştirme yapılmamıştır.

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

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

#### **5.4.4. En Verimli Ve En Etkin Kullanım Değeri Analizi**

En verimli ve en iyi kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın en iyi ve en verimli kullanımı, gayrimenkulün bulunduğu bölgenin teşekkülü, bölgenin mevcut kullanım durumu, onaylı mimari projeleri, mevcut imar ve yapılaşma şartları da dikkate alınarak “Ofis - İşyeri” amaçlı kullanımdır.

#### **5.4.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmaz cins tashihli olup, tek bağımsız bölümlüdür. Taşınmazın mahallindeki durumu onaylı mimari projesine uygundur. Değerleme konusu taşınmazın mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye ait olup, taşınmazın tamamı için değer takdiri yapılmıştır. Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 6**

### **6. ANALİZ VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ**

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

Bu değerlendirme çalışmasında,

- İlgili belediye, tapu ve kadastro müdürlükleri gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ve mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında cins tashihli olup, 2.derece korunması gerekli eski eser tescillidir. Mahallinde yapılan incelemeler ve ölçümler ile mahalli ile uyumlu Koruma kurulu onaylı restorasyon projesi dikkate alınarak değerlemesi yapılmıştır.
- Satış ve Kira değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin neticesinde, değerlendirme konusu varlığa günümüz piyasa koşullarında KDV ve Stopaj Hariç değeri hesap edilmiştir.

Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması;

Bu değerlendirme çalışmasında; Pazar Değeri Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir (Kira) Yaklaşımı Yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon yöntemi kullanılarak taşınmazın değer tespiti yapılmıştır. Pazar değeri yaklaşımına göre taşınmaza 410.000.000 TL, direkt Kapitalizasyon yöntemine göre ise 420.000.000 TL değer takdir edilmiştir. Rapor nihai değeri olarak daha somut verilere dayanmasından dolayı pazar değeri yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan değer olan 410.000.000 TL takdir edilmiştir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz cins tahsisli olup, 2. derece tarihi eserdir. İmar arşiv dosyasında yapılan incelemelerde 1933 yılına ait emlak ve istimlak yazışmalarına rastlanmıştır olup, aynı zamanda 1985 tarihli restorasyon projesi bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul IV numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunda bulunan Eski Eser inceleme raporunda binanın tarihinin 1945 öncesine dayandığı görülmüştür. Söz konusu bina 2931 sayılı İmar Affı Yasası geçici 2/a maddesine göre 6785 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 16.01.1957 gününden önce inşa edilmiş olması sebebi ile bir risk oluşturmamaktadır. Konu taşınmazın yapı kullanma izin belgesine ulaşılamamasına rağmen, cins tashihli durumdadır. Bu duruma dayanılarak, konu taşınmazın yasal sürecini tamamladığı sonucuna varılmıştır.

### **6.4. Varsa Gayrimenkul Üzerinde Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında bulunan; kira şerhinin süresi dolmuş olup, hükümsüz duruma düşen şerhin 10.11.2016 tarihinde terkin edildiği belirtilmiş olmasına rağmen güncel malik üzerinde aktif şerh olarak gözükmektedir. Söz konusu şerhin güncel malikçe taşındığı düşünülmektedir.

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

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

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

Değerleme konusu “Altında üç mağazası olan kagir Vitali Hanı” vasıflı taşınmaz parseli arsa veya arazi değildir.

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

Değerleme konusu “Altında Üç Mağazası Olan Kagir Vitali Hanı” vasıflı taşınmaz üzerinde herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan mevcut yapının tamamına ilişkin yasallığı tamamlanmış olup, tapu da cins tashihi yapılmıştır. Cins tashihiinin taşınmazın fiili kullanım şekli ile uyumlu olduğu görülmüştür. Mülkiyeti tek başına Ziraat Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş.’ne ait yapı da kat mülkiyeti tesis edilmemiş olup, binanın tamamının yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılmakta olduğu belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri III, 48.1. numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi ve 22.c maddesi uyarınca, *Sermaye Piyasası Kurulu’na söz konusu gayrimenkulün yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılacağına bildirilmesi koşuluyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “bina” olarak yer alabileceği kanaatindeyiz.*

**6.9. KDV Oranları Hakkında<sup>8</sup>**

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

<sup>8</sup> Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

## BÖLÜM 7

### 7. SONUÇ

#### 7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

#### 7.2. Nihai Değer Takdiri

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

Mülkiyeti, “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 398 ada, 12 numaralı parselde kâin “Altında Üç Mağazası Olan Kagir Vitali Hanı” vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz üzerinde kâin, taşınmazın tamamına arsa + bina bedelleri bir arada olmak üzere, yapılan tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai satış değeri takdir edilmiştir.

**7.3. Pazar Değeri;**

| TOPLAM KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ (TL) |
|------------------------------------|
| 410.000.000,00-TL                  |
| dört yüz on milyon Türk Lirası     |

| TOPLAM KDV DAHİL PAZAR DEĞERİ (TL)     |
|----------------------------------------|
| 492.000.000,00-TL                      |
| dört yüz doksan iki milyon Türk Lirası |

**7.4. Kira Değeri Takdiri**

| KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL/AY) | KDV Hariç Yıllık Kira Değeri (TL/YIL) |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| 1.445.000,00-TL                     | 17.340.000,00-TL                      |

**Kamber ŞEN**  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 915370

**Bahadır ERDİL**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401085

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

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

## **RAPOR EKİ**

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