



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu rapor; “Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” için hazırlanmıştır.

Şeker GYO

İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel (1 Banka - 1 Büro)



2024-ŞGYO-0038

31.12.2024

İş bu rapor kapak+46 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Fehmi ALİOĞLU
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410773)

Yasin ÇABUK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405180)

Soner GÖKDAĞLI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410944)



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel
1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro

31.12.2024
2024-ŞGYO-0038
Sayfa 1 / 46

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1. RAPORUN TARİHİ	5
1.2. RAPORUN NUMARASI	5
1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI	5
1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI	5
1.5. DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI	5
1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA .	5
1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER	6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI	6
BEYANLAR	7
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER .	9
3.1.1.YERİ VE KONUMU	9
3.1.2.PARSEL BİLGİLERİ	10
3.1.3.TAPU KAYITLARI	11
3.1.4.TAKBİS KAYITLARI	11
3.1.5.PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B.....	12
3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	13
3.3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	13
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	13
3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR ...	13
3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	13
3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	14
3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	14
3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	14
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	15
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	15
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	24
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	28
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	28

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel 1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0038 Sayfa 2 / 46
--	---	---

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	29
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	29
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	30
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	30
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	43
7. SONUÇ.....	46
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	46
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	46

Not: Sayfa linklerinden geri dönüş için “Alt+Sol Ok” tuş bileşeni kullanılmalıdır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel 1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0038 Sayfa 3 / 46
--	---	---

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Sözleşme Tarihi ve Rapor No 01.02.2024 / 2024-ŞGYO-0038
Değerlenen Mülkiyet Hakları Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)
Raporun Konusu ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan; İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hobyar Mahallesi, 417 ada, 7 parselde, "Kargir İş Hanı" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, Zemin Katta 1 No.lu "Banka" nitelikli ve 1. Normal Katta 2 No.lu, "Büro" nitelikli 2 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.
Gayrimenkullerin Adres Banka: Hobyar Mahallesi, Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesi, No: 6 Fatih / İSTANBUL Büro: Hobyar Mahallesi, Zahire Borsası Sokak, Rasim Paşa İşhanı, No: 7, Kat: 1 Fatih / İSTANBUL

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi (1 ve 2 No.lu Bağımsız Bölümler) Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı Değerleme tarihi itibarıyla 1 No.lu B.B. banka şubesi olarak, 2 No.lu B.B. ise ofis olarak kullanılmaktadır.
Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Tapu örnekleri ve TAKBİS belgeleri 3.1.3. 'te yer almaktadır.
İmar Durumu Fatih ilçesi, Hobyar Eminönü Mahallesi, 417 ada 7 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 İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 1. Derece Koruma Bölgesinde, "Geleneksel Ticaret" alanında kalmakta olup H:6.50 m. irtifa almaktadır.

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel 1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0038 Sayfa 4 / 46
--	---	---

Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu banka nitelikli 1 adet ve "Büro" nitelikli 2 adet bağımsız bölüme ilişkin KDV hariç 159.100.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj hariç 571.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

B.B. No	Nitelik	Kat	Brüt m²	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası TL/Ay
1	Banka	Zemin Kat	150	100.500.000	345.000
		Asma Kat	115	38.500.000	132.000
1 No.lu Bağımsız Bölüm				139.000.000	477.000
2	Büro	Büro	161	20.100.000	94.000
2 No.lu Bağımsız Bölüm				20.100.000	94.000
Toplam				159.100.000	571.000

Nihai olarak 2 Bağımsız bölüm için toplam;

Pazar Değeri; 159.100.000,00 TL (YüzellidokuzMilyonYüzBinTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj hariç Pazar Kirası;

571.000,00 TL/Ay (BeşyüzyetmişbirBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

Fehmi ALİOĞLU Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410773)	Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	Soner GÖKDAĞLI Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)
---	---	--

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel 1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0038 Sayfa 5 / 46
--	---	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0038

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Fehmi ALİOĞLU (Lisans Tarih-No: 25.09.2018 / 410773)

Yasin ÇABUK (Lisans Tarih-No: 15.02.2016 / 405180)

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Soner GÖKDAĞLI (Lisans Tarih-No: 23.10.2018 / 410944)

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024.

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi)

1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)

Düzenlenen rapor, "Gayrimenkul Değerleme Raporu" olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği 1 inci madde ikinci fıkra kapsamında hazırlanmıştır.

1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel 1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0038 Sayfa 6 / 46
--	---	---

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluş Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı	: GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres	: Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No:4/1 Daire: 37 Büyükçekmece / İSTANBUL
Şirket Merkezi	: İSTANBUL
Kuruluş Tarihi	: 09.04.2007
Ticaret Sicil No	: 622070
Vergi Dairesi / Vergi No	: BÜYÜKÇEKMECE V.D. / 396 059 3711
Mersis No	: 0396059371100015
Web/E-posta	: Web: www.ggd.com / E-Mail: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr
Sermaye	: 1.000.000.-TL
SPK Listesine Alınma Tarihi	: 19.06.2008
BDDK Listesine Alınma Tarihi	: 15.06.2011
SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi:	06.10.2022

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı	: Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Adres	: Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:171A İç Kapı No: 176 34394 Şişli / İSTANBUL
Şirket Amacı	: Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi	: Kayıtlı Sermaye Tavanı: 3.000.000.000 TL Çıkarılmış Sermaye: 813.555.283 TL
Halka Açıklık Oranı	: %25,00
Veri Dairesi / Vergi Kimlik No	: Zincirlikuyu Vergi Dairesi / 8010706815
Ticaret Sicil No	: İstanbul Ticaret Odası / 80786-5
Mersis No.	: -
KEP Adresi	: sekergyo@hs01.kep.tr
Tel	: 0 212 398 38 00
WEB / E-Posta	: www.sekergyo.com.tr / info@sekergyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hobyar Mahallesi, 417 ada, 7 parselde, "Kargir İş Hanı" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, Zemin Katta 1 No.lu "Banka" nitelikli ve 1. Normal Katta 2 No.lu, "Büro" nitelikli 2 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel 1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0038 Sayfa 7 / 46
--	---	---

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu, müşteri tarafından ibraz edilen belgelerin doğru kabul edildiğini,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığını varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle statik ve deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu gayrimenkul değerlendirme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel 1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0038 Sayfa 8 / 46
--	---	---

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Satın alan/kiralayan ve satan/kiraya veren makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul satış/kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel
1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro

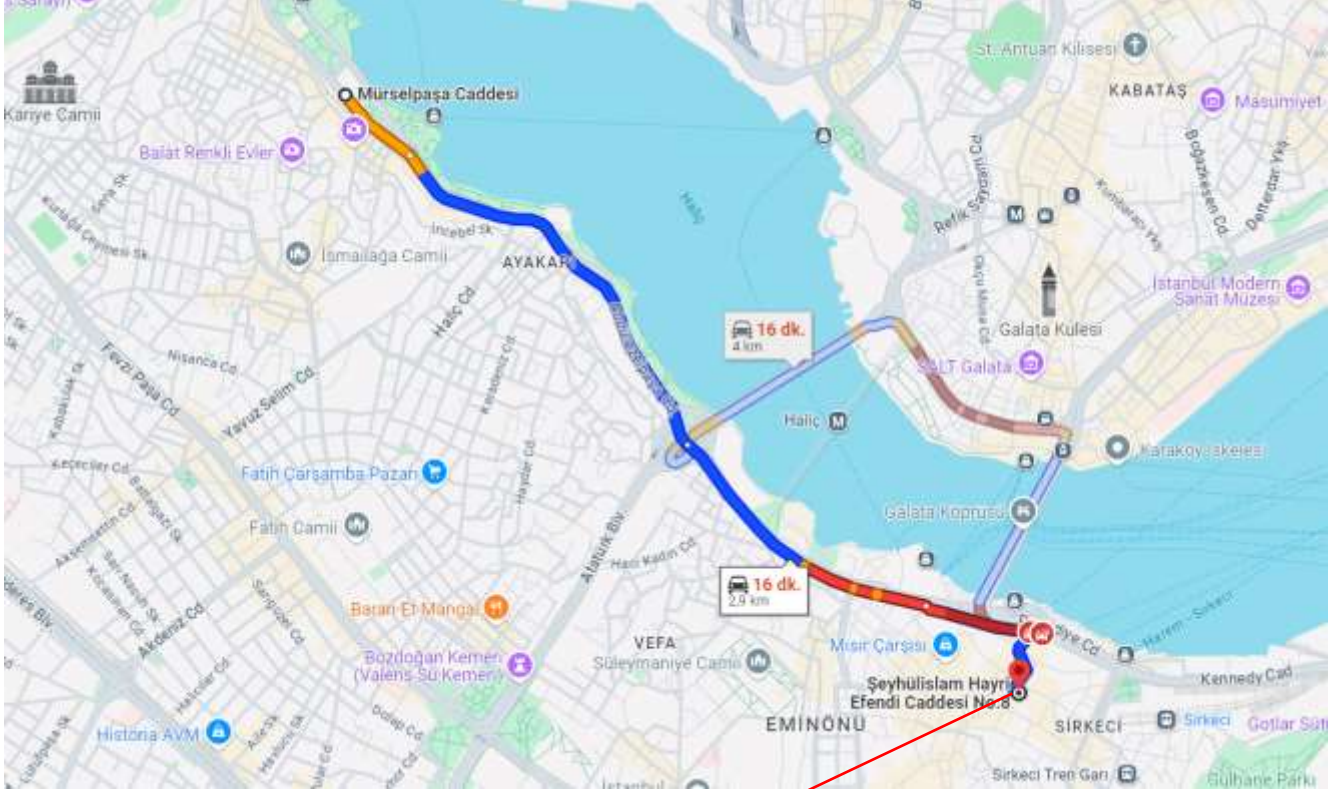
31.12.2024
2024-ŞGYO-0038
Sayfa 9 / 46

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkuller, Mürselpaşa Caddesi, Sveti Stefan Kilisesi (Demir Kilise) önünden güneydoğuya hareketle, Haliç güney kıyı kenarından yaklaşık 2,9 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 16 dakikada ulaşılabilir.



Sveti Stefan Kilisesi (Demir Kilise) önünden güneydoğuya hareketle sırasıyla Mürselpaşa Caddesi, Abdülezelpaşa Caddesi ve Ragıp Gümüşpala Caddesi güzergahları yaklaşık 2,7 km Haliç kıyı kenarı boyunca takip edilir. 2,7 km sonra sağa Arpacılar Caddesi'ne girilir. Arpacılar Caddesi üzerinde 170 m. seyredildikten sonra tekrar sağa Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesi'ne girilir ve 10 m. ileride sol tarafta Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesi ile Zahire Borsası Sokak kesişiminde bulunan binada değerlemeye konu gayrimenkullere ulaşılır.

Binanın karşı sağ çaprazında Türkiye İş Bankası Müzesi bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge ticari nitelikli gelişmiştir. Taşınmazın kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Eminönü İskelesi, Yeni Cami ve Mısır Çarşısı bulunmaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel
1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro

31.12.2024
2024-ŞGYO-0038
Sayfa 10 / 46

3.1.2. Parsel Bilgileri

417 Ada 7 Parsel (Enlem: 41° 0'56.42"K Boylam: 28°58'22.76"D Google Earth)



İl	İstanbul
İlçe	Fatih
Mahalle/Köy	Hobyar
Mahalle No	146183
Ada	417
Parsel	7
Tapu Alanı	176,00
Nitelik	Kargir İş Hanı
Mevkii	-
Zemin Tip	Kat Mülkiyet
Pafta	25

Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
Kat Mülkiyet	-	6

Tip	Alan (m2)
Yapı	175.83

Kat	Nitelik	BB No
ZK	Banka	1
1. NK	Büro	2
2. NK	Büro	3
3. NK	Büro	4
4. NK	Büro	5
5. NK	Büro	6



	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel 1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0038 Sayfa 11 / 46
--	---	--

3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	KatMülkiyeti
Ada/Parsel	417/7
AT Yüzölçümü (m ²)	176,00
İl/ilçe/Mahalle	İSTANBUL / FATİH
Mahalle/Mevkii	HOBYAR / -
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	Kargir İş Hanı
Malik / Hisse	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (TAM)
Edinme Sebebi	Satış

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
24521978	16 / 1571	Banka	Zemin Kat	1	2733/5760	29.06.2020 / 13455
24561128	16 / 1572	Büro	1. Normal Kat	2	887/5760	29.06.2020 / 13455

Tapu örnekleri [EK-1](#)'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Malik / Hisse : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

Edinme Sebebi : Satış

Tarih-Yevmiye : 29.06.2020 / 13455

Beyanlar Hanesinde:

- YÖNETİM PLANI:16.10.1991 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Müşterek)

Eklentiler Hanesinde:

- Depo – ASMAKAT BODRUM KATTA DEPO (1 No.lu B.B. üzerinde)

TAKBİS tarihi itibarıyla, Yönetim Planı beyanı ve eklenti bilgisi bulunmakta, taşınmazlarının tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

UAVT Adres Kodu

1 No.lu B.B. / 1874873076

2 No.lu B.B. / 2141848826



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
294879343	417	7	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	RASİM PAŞA İŞ HANI	6	1874873076	-	Banka Şubesi	Kamu	Bilinmeyen	-
109961383	417	7	-	-	Bina Ana Giriş	-	RASİM PAŞA İŞ HANI	7	2141848826	2	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-

TAKBİS örnekleri [EK-2](#)'de yer almaktadır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel 1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0038 Sayfa 12 / 46
--	---	--

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı



T.C.
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Fatih Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: E-86170071-115.02.01-8348/24600
Tarih: 19.11.2024
Dosya Numarası: 2024-123234



Sayı : E-86170071-115.02.01-8348/24600
Konu : 417 Ada 7 Parsel, İmar
Durumu

19.11.2024

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE

İlgi : 19.11.2024 tarih ve 123194 sayılı yazı

Fatih ilçesi, Hobyar Eminönü Mahallesi, 417 ada 7 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 İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I.Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 1.Derece Koruma Bölgesinde, Geleneksel Ticaret alanında kalmakta olup H:6.50 mt. irtifa almaktadır.
Bilgilerinizi arz ederim.

Mehmet ÖZÇELİK
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Fatih ilçesi, Hobyar Eminönü Mahallesi, 417 ada 7 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

İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 1. Derece Koruma Bölgesinde, Geleneksel Ticaret (GT) alanı.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı parselde H=6.50 m. irtifada yapılanma şartı bulunmaktadır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel
1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro

31.12.2024
2024-ŞGYO-0038
Sayfa 13 / 46

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

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazların tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2020 tarih 13455 yevmiye ile satış edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescillidir.

Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



Yapı İstanbul, Fatih, Tarihi Yarımada'da kalmaktadır. Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır. Yeni/yeniden yapılanma oldukça kısıtlıdır. Gece nüfusu oldukça azalmaktadır. Yapı Kayıt Belgesi uygulama kapsamı dışında bırakılmıştır.

3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Fatih Belediyesi imar dosyasında yapılan incelemede, olumsuz bir kayda rastlanmamıştır.

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

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel 1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0038 Sayfa 14 / 46
--	---	--

3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

14.12.1988 tarihli 988/8897 sayılı Yapı Ruhsatı ve eki Mimari Proje

21.02.1990 tarih 990/557 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

3.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
29.06.2001 tarihli 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uygulamasından önce yapılmıştır.

3.9. 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

Kat mülkiyetli yapıda 1 adet banka nitelikli ve 1 adet büro nitelikli bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Dosya muhteviyatında rastlanmamıştır.



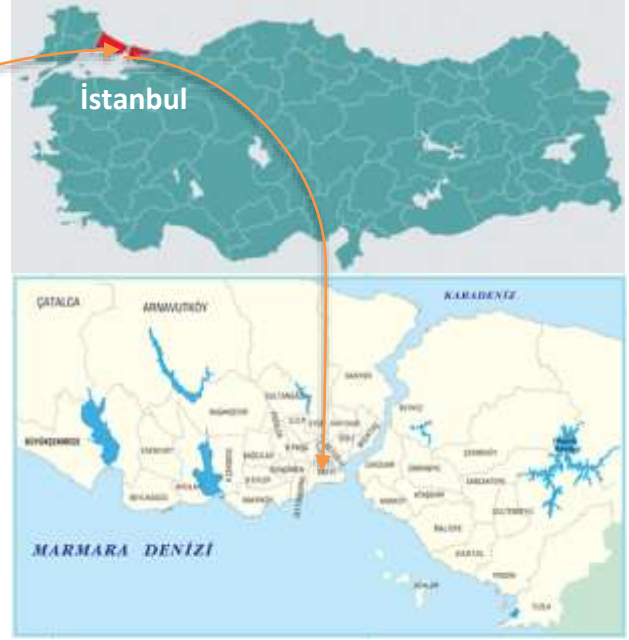
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel
1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro

31.12.2024
2024-ŞGYO-0038
Sayfa 15 / 46

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE



Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel
1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro

31.12.2024
2024-ŞGYO-0038
Sayfa 16 / 46

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortalama yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

Ortalama yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,8 ile en yüksek ortalama yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,7 ile Şırnak ve 24 ile Ağrı takip etti.

Ortalama yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortalama yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortalama yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortalama yaş değerine sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2009 ve 2023 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2023 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü.

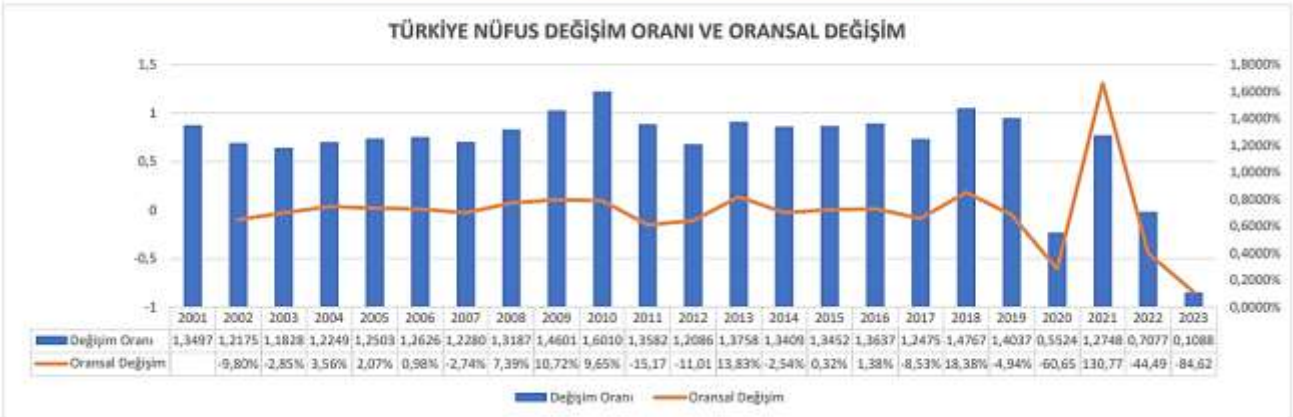
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşti.

YILLARA GÖRE TÜRKİYE NÜFUSU, ARTIŞ HIZI VE ARTIŞ ORANSAL DEĞİŞİMİ (TÜİK verilerinden çalışılmıştır)

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 501	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı		873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	869 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2626%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%
Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 053	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 368	1 065 911	599 280	82 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel
1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro

31.12.2024
2024-ŞGYO-0038
Sayfa 17 / 46

İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'nin nüfus, ekonomi, tarih, turizm, eğitim açısından en büyük şehri olmasının yanında Avrupa ve Asya kıtalarında konumlanmış, 2 kıtayı bağlayan bir özelliğe de sahiptir.

Yüzölçümü 5.313 km² olan İstanbul ilinde kilometrekareye 2981 kişi düşmektedir.

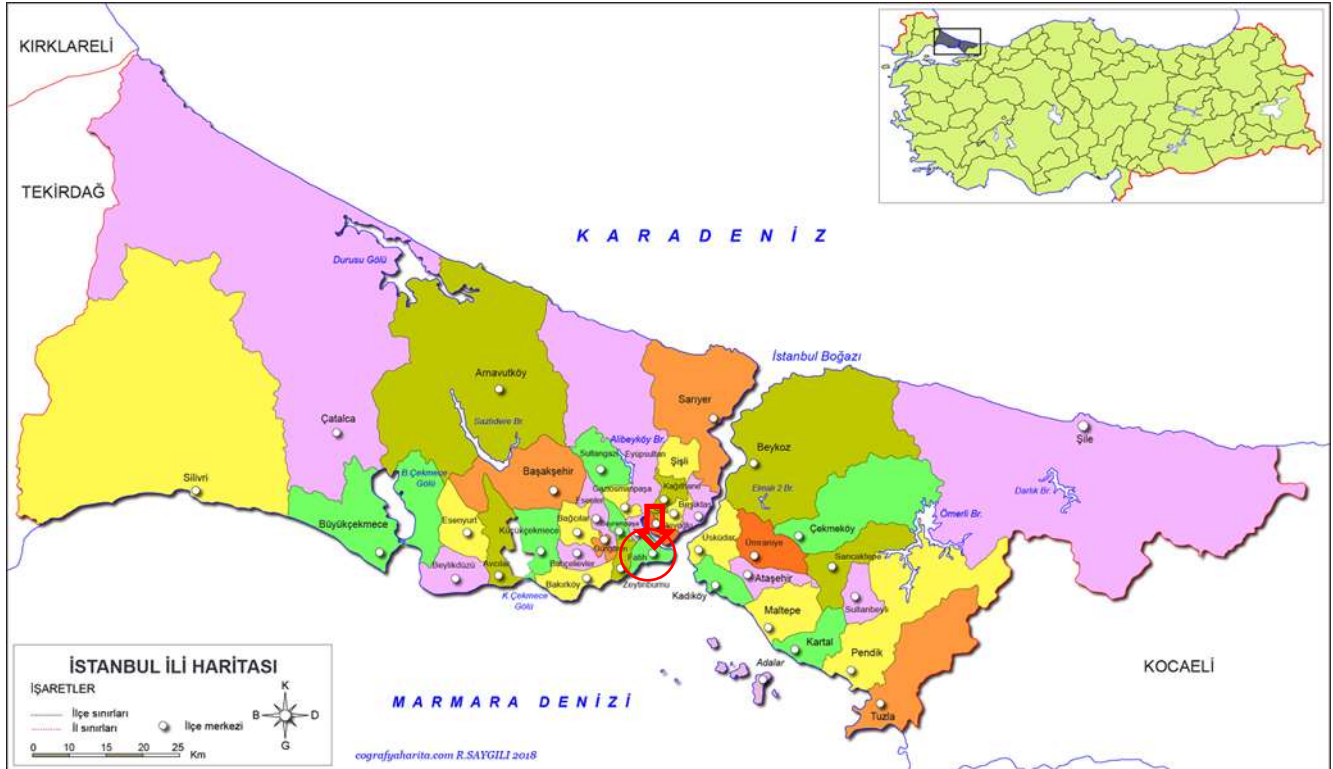
İstanbul, 81 ilden önemli ölçüde çektiği nüfusla Türkiye'nin kültür mozaiğidir.

2010 Avrupa Kültür Başkenti, tarihi 300 bin yıl öncesine uzanan, üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım

ada üzerinde yer alan, Roma, Bizans, Latin ve Osmanlı Türklerine başkentlik etmiş, Türkiye'nin en kalabalık şehri İstanbul, hem tarih boyunca, hem günümüzde pek çok alanda "başkent" özelliğini korumuştur. Şehrin ülke bütçesine katkısı %40'ı bulmaktadır. Dini ve etnik azınlıkların yoğunlaştığı yerlerin başında gelen kentte yer alan İstanbul Üniversitesi (1453 kuruluş, 1933 Cumhuriyet dönemi), ülkenin de ilk üniversitesidir. Müzeleri, sarayları, kasırları, su kemerleri, festivalleriyle canlılığını bir an bile yitirmeyen şehir yerli ve yabancı turistleri 4 mevsim ilgisini çekmektedir.

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.

İSTANBUL İLİ ALAN BİLGİLERİ			
AVRUPA YAKASI TOPLAM ALANI	3562.71	ANADOLU YAKASI TOPLAM ALANI	1898.12
AVRUPA YAKASI KARA ALANI	3478.96	ANADOLU YAKASI KARA ALANI	1869.13
AVRUPA YAKASI GÖL ALANI	83.65	ANADOLU YAKASI GÖL ALANI	28.99
İstanbul İli Toplam Alanı : 5461 km ²			
GÖL, BARAJ VE BENTLER		GÖL, BARAJ VE BENTLER	
• B.ÇEKMECE GÖLÜ	24.20 km ²	• ÖMERLİ BARAJI	21.87 km ²
• KÜÇÜKÇEKMECE GÖLÜ	15.49 km ²	• DAPLIK BARAJI	5.93 km ²
• TERKİOS GÖLÜ	36.14 km ²	• ELMALI BARAJI	0.91 km ²
• ALBAYKÖY BARAJI	1.86 km ²	• KAMİL ABDÜL GÖLÜ	1.08 km ²
• SAZLIERE BARAJI	9.87 km ²		
• AYVAT BENDİ	0.02 km ²		
• KÖMÜRCÜ BENDİ	0.02 km ²		
• VALİDE SULTAN BENDİ	0.04 km ²		
• E. MAHMUT BENDİ	0.02 km ²		
• KIRAZLI BENT	0.01 km ²		
• BÖYÜK BENT	0.15 km ²		
• TOPUZLU BENT	0.02 km ²		



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel
1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro

31.12.2024
2024-ŞGYO-0038
Sayfa 18 / 46

İSTANBUL NÜFUSU: 15.655.924

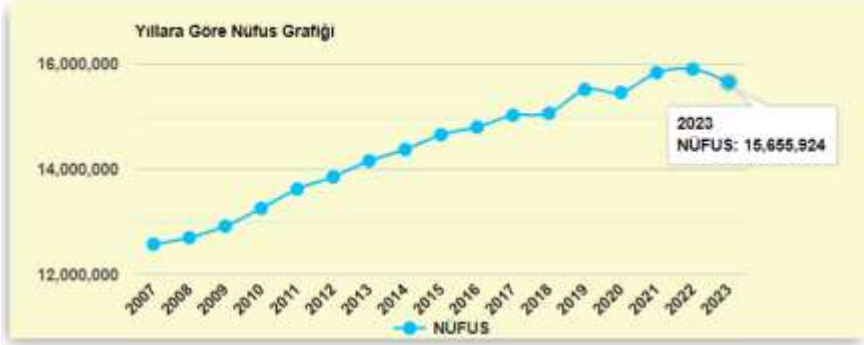


ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI % -1,61
AZALIŞ MİKTARI 252.027

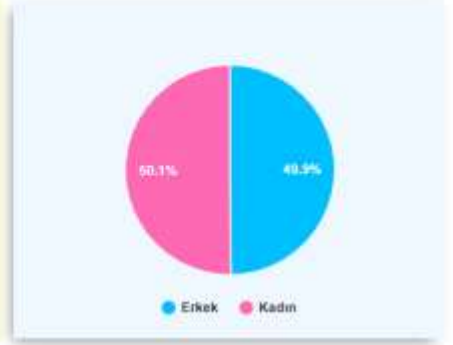
İSTANBUL NÜFUSU

PLAKA	İLADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
34	İSTANBUL	15.655.924	7.806.787	7.849.137

İSTANBUL Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



İSTANBUL Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



İSTANBUL İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞİMİŞLİK SIRALAMASI

İstanbul İlçeleri

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Şişli	1	6,959	1
Beşiktaş	3	5,940	1
Kadıköy	4	4,910	1
Bakırköy	6	4,465	1
Fatih	7	4,226	1
Ataşehir	9	3,545	1
Başakşehir	10	3,468	1
Beyoğlu	12	3,394	1
Ümraniye	13	3,364	1
Sarıyer	14	3,249	1
Üsküdar	16	3,045	1
Tuzla	19	2,730	1
Maltepe	20	2,685	1
Beylikdüzü	23	2,503	1
Pendik	24	2,485	1
Esenyurt	26	2,479	1
Bahçelievler	28	2,423	1
Zeytinburnu	29	2,382	1
Bağcılar	33	2,346	1
Kartal	35	2,321	1

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Bayrampaşa	36	2,266	1
Kağıthane	38	2,174	1
Küçükçekmece	39	2,161	1
Güngören	50	1,920	1
Büyüçekmece	51	1,891	1
Eyüpsultan	54	1,839	1
Adalar	55	1,822	1
Beykoz	61	1,732	1
Avcılar	66	1,640	1
Gaziosmanpaşa	85	1,460	2
Çekmeköy	86	1,450	2
Esenler	90	1,354	2
Silivri	94	1,312	2
Sancaktepe	95	1,275	2
Sultangazi	161	0,816	2
Arnavutköy	167	0,771	2
Çatalca	169	0,761	2
Şile	176	0,698	2
Sultanbeyli	183	0,684	2

İlçe bazlı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik sıralamasında Fatih İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 4,226 Skor ile 1. Kademe 7., İstanbul ilçeleri sıralamasında 1. Kademe 5. sırada yer almaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel
1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro

31.12.2024
2024-ŞGYO-0038
Sayfa 19 / 46

Fatih İlçesi¹



16. yüzyıla damgasını vuran ve “Küçük Kıyamet” olarak anılan 14 Eylül 1509 depremi şehre büyük zarar verdi. 45 gün süren deprem neticesinde binlerce bina harap oldu, yıkılmadık tek minare kalmadı. Şehrin merkezi olan Tarihi Yarımada’da da pek çok eser yıkıldı veya zarar gördü.

Sultan II. Bayezid (1510) tarafından şehir, 80.000 kişinin istihdamıyla neredeyse yeniden kuruldu. Tarihi Yarımada da bu ihyadan nasibini aldı ve o tarihten günümüze pek çok ölümsüz eser ulaştı. Kanuni Sultan Süleyman’ın tahtta kaldığı 1520-1566 yılları arasındaki 46 yıllık dönem,

devlet için olduğu gibi İmparatorluk Başkenti İstanbul için de bir yükseliş dönemi oldu. Bu dönem boyunca İstanbul’da birçoğu günümüze de ulaşmış çok sayıda paha biçilmez eser inşa edildi. Şehir yeni bentler, su kemerleri, su yolları ve çeşmelerle bol suya kavuştu. Medreseler, kervansaraylar, hamamlar, hasbahçeler ve

¹ Fatih Belediyesi

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel 1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0038 Sayfa 20 / 46
--	---	--

köprülerle donatılan İstanbul, tam bir başkent görünümünü kazandı. Yine bu dönemde Haliç Limanı Akdeniz'in en işlek limanlarından biri haline geldi.

Tarihi Yarımada, Doğu Roma'dan Bizans'a, Osmanlı'dan günümüze kadar, önemini hep korudu. 13 Ekim 1923'te Ankara'nın Başkent olmasıyla ülkenin yönetim merkezi olması özelliğini yitirdi. 1. Dünya Savaşı'nın getirdiği olumsuzluklar ve başkentin Ankara'ya taşınması, İstanbul'un (Tarihi Yarımada) bir süreliğine fakir kalmasına neden oldu. Fakat daha sonra stratejik konumu ve doğal yapısından dolayı yeniden toparlanarak ticaretin, sanayinin ve turizmin merkezi oldu.

Bugünkü Fatih



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 (*), Tarihi Yarımada'nın iki ilçesi, "Fatih" adı altında tek bir ilçeye dönüştürülmüştür.

Kuzeyinde Eyüp ilçesi, kuzeydoğusunda Haliç, güneyde Marmara, batıda Zeytinburnu ve kuzeybatıda Bayrampaşa ilçelerine komşu olan Tarihi Yarımada Fatih, Suriçi dediğimiz bölgede yer alır. Fatih ilçesi 57 mahalleden oluşur. Kilometrekareye düşen nüfus, 28,458 kişidir.

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.

Bugün, İstanbul Valiliği ve Büyükşehir Belediyesi'nin yönetim merkezleri Tarihi Yarımada sınırları içinde yer almaktadır.

29 Mart 2009 tarihinde yürürlüğe giren 5757 sayılı kanunla Suriçi'nde yer alan Eminönü ve Fatih ilçeleri birleştirilerek, İstanbul'u fetheden kumandan Fatih Sultan Mehmet'in adıyla anılan tek bir ilçeye dönüştürüldü.

Tarihi Yarımada'nın 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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel 1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0038 Sayfa 21 / 46
--	---	--

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.

(*)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.

Coğrafi Konumu ve Özellikleri

İstanbul'un dünya ölçeğinde öne çıkmasında önemli bir rolü olan ve kentin kimliğinin oluşmasında etkin rol oynayan söz konusu kültürel birikimin varlığının yoğun olarak bir arada yer aldığı en önemli kentsel mekân Tarihi Yarımada'dır. Tarihi Yarımada (sur içi) toplam 1562 hektarlık bir alanı kaplamaktadır. Fatih; 41°02' kuzey enlemleri ile 28°55'34 doğu boylamları arasında yer almaktadır.

Fatih, kuzeyde Eyüp ilçesi, kuzeydoğu'da Haliç, güneyde Marmara Denizi, batıda Zeytinburnu ve kuzeybatıda Bayrampaşa ilçelerine komşudur.

Kuzeyden güney-güneydoğu'ya doğru Ayvansaray Mahallesi, Balat, Yavuz Sultan Selim, Cibali, Yavuz Sinan, Sarı Demir, Rüstem Paşa, Hobyar ve Hocapaşa Mahalleleri sıralanır. Doğu'da Sarayburnu'nda Cankurtaran (doğu ucu); Marmara kıyılarında Sultanahmet, Küçük Ayasofya, Sehsuvarbey, Muhsine Hatun, Nişanca, Katip Kasım, Aksaray, Cerrahpaşa, Kocamustafapaşa, Yedikule Mahalleleri yer alır. Batıda Sümbülefendi, Silivrikapı, Mevlanakapı, Topkapı, Karagümrük ve Derviş Ali Mahalleleri ile çevrilen Fatih ilçesi, 57 mahalleden oluşur.

Denizden yüksekliği ortalama 60 m'dir. Tarım arazisi yoktur.

Tarihi Yarımada 7 tepe üzerine kurulmuştur. Şiirlere konu olan İstanbul'un yedi tepesi, Fatih sınırları içinde kalır.

- 1- Topkapı Sarayı, Ayasofya ve Sultanahmet Camiinin bulunduğu tepe.
- 2- Çemberlitaş ve Nuri Osmanî Camiinin bulunduğu tepe.
- 3- Beyazıt Camii, Üniversite ve Süleymaniye'nin bulunduğu tepe.
- 4- Fatih Camiinin bulunduğu tepe.
- 5- Yavuz Selim Camiinin bulunduğu tepe.
- 6- Edirnekapi semtinde, Mihrimah Sultan Camiinin bulunduğu tepe.
- 7- Kocamustafapaşa semtinin bulunduğu tepe.

İstanbul'un en eski ilçelerinden olan Fatih'in sınırlarını tarihi surlar ile Haliç ve Marmara Denizi belirler. Haliç Ayvansaray'dan Yedikule'ye kadar uzanan surların bir bölümü tamir görmüştür ve Fatih'i Eyüp ve Zeytinburnu ilçelerinden ayırır. Haliç ve Marmara kıyılarındaki deniz surları büyük ölçüde tahrip olduğu için günümüze kadar ulaşamamıştır.

İstanbul'un ulaşımını sağlayan 3 ana cadde Fatih ilçesinden geçer. Bunlar; Saraçhane başından Edirnekapi'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa Caddeleri, Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Vatan Caddesi ve Aksaray'ı yine Topkapı'ya bağlayan Millet Caddesi'dir. Millet Caddesi, Ordu Caddesi ile birleşerek, Eminönü semtine ulaşır. İlçenin Marmara kıyısından Sirkeci'yi Bakırköy'e bağlayan sahil yolu geçer (Kennedy Caddesi). İstanbul'u Avrupa'ya bağlayan ve şehrin batı yakasındaki banliyö ulaşımını sağlayan demir yolu da bu caddeye paralel devam eder. Ayrıca, tramvay hattı ile Karaköy'e, Atatürk Hava Limanı'na, Yenibosna ve Esenler Otogarı'na ulaşım imkânı vardır.

Fatih ilçesi (Eminönü hariç) 1950'de 226.853 kişilik nüfusa sahip iken, 2000 yılında 403.508 kişi olmuştur. İlçede nüfus artışı 1975 yılına kadar sürmüştür, bu tarihten sonra ise düşmeye başlamıştır. 1975 yılında Fatih'in nüfusu 504.127 kişiyken, 2000 yılında nüfus 403.508'e, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ile yapılan sayıma göre Fatih'in 2023 yılı nüfusu 356.025'tir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel
1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro

31.12.2024
2024-ŞGYO-0038
Sayfa 22 / 46

İSTANBUL FATİH NÜFUSU: 356.025

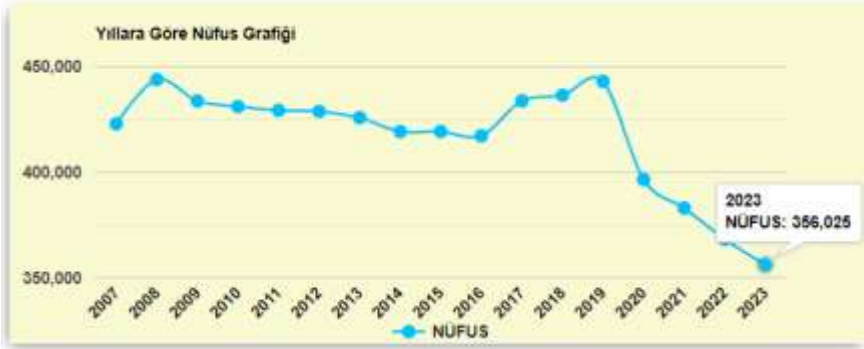


ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALİŞ ORANI **%3,31**
AZALİŞ MİKTARI **12.202**

Fatih nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %3,31 (12.202kişi) azaldığı görülmektedir.

İSTANBUL FATİH NÜFUSU DETAY

Bağlı Olunan İl Adı	İSTANBUL	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	178.967
Toplam Nüfus	356.025	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	177.058	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	178.967	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	356.025	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	177.058	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	56



MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUS	KADIN NÜFUS
SEYYİD ÖMER MAHALLESİ	23.727	11.621	12.106
HIRKA-İ ŞERİF MAHALLESİ	20.523	10.071	10.452
ŞEHREMİNİ MAHALLESİ	19.271	9.225	10.046
AKŞEMSETTİN MAHALLESİ	18.622	9.132	9.490
KOCA MUSTAFAPAŞA MAHALLESİ	18.589	9.265	9.324
...			
HOCAPAŞA MAHALLESİ	288	221	67
DEMİRTAŞ MAHALLESİ	274	205	69
YAVUZ SİNAN MAHALLESİ	253	204	49
HACI KADIN MAHALLESİ	226	153	73
MİNAR KEMALETTİN MAHALLESİ	173	104	69
BALABANAĞA MAHALLESİ	110	63	47
MOLLA FENARİ MAHALLESİ	102	68	34
MESİHPAŞA MAHALLESİ	96	58	38
HOPYAR MAHALLESİ	94	73	21
TAVA HATUN MAHALLESİ	88	77	11
BEYAZIT MAHALLESİ	52	0	0
MERCAN MAHALLESİ	43	0	0
SURURİ MAHALLESİ	38	0	0
RÜSTEMPAŞA MAHALLESİ	20	0	0
TAHTAKALE MAHALLESİ	15	0	0

Hobyar Mahallesi'nde tarihi yapılar ve ticari kullanım nedeniyle ikamet amaçlı nüfus düşüktür.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel
1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro

31.12.2024
2024-ŞGYO-0038
Sayfa **23 / 46**

Fatih Yapı Analizleri (İBB Deprem Analizleri)



Depremsellik

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
FATİH	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-HOBYAR	2

DASK risk bölgesine göre Hobyar Mahallesi, 2. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

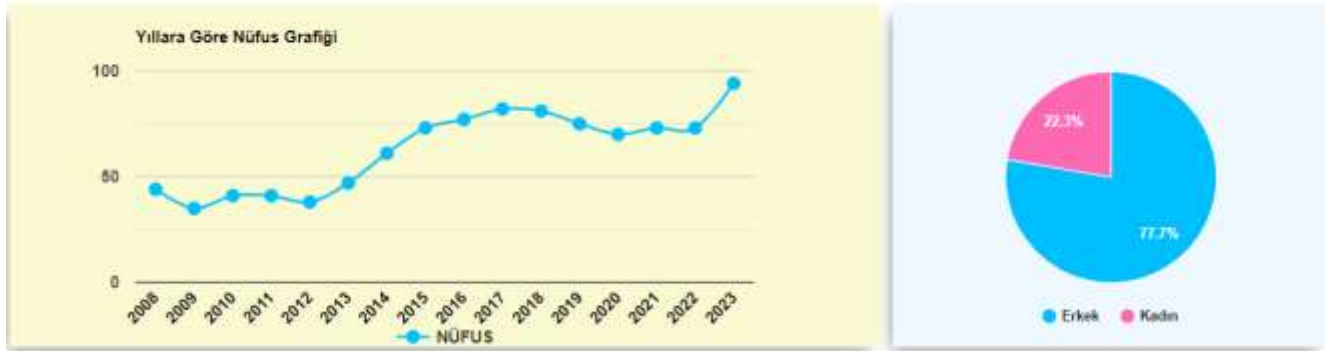
Hobyar Mahallesi



HOBYAR Mahallesi Genel Bilgileri

Bağlı Olunan İl Adı	İSTANBUL	Toplam Nüfusu	94
Bağlı Olunan İlçe Adı	FATİH	Erkek Nüfusu	73
Bağlı Olunan Belediye Adı	FATİH	Kadın Nüfusu	21
Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği	BÜYÜKŞEHİR İLÇE		

İSTANBUL FATİH HOBYAR MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Hobyar Mahallesi, 2023 nüfusuyla Fatih 57 mahallesi arasında 51. sıradadır.

Kaynak: nufusune.com

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel 1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0038 Sayfa 24 / 46
--	---	--

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

Enflasyon Raporu 2024-IV¹

1.Genel Değerlendirme

Küresel Küresel ölçekte enflasyon önceki Rapor dönemine göre, hedeflerle daha uyumlu bir görünüm sergilemiştir. İşgücü piyasalarındaki normalleşmenin sürdüğü, hizmet sektöründeki enflasyon katılıklarının ise zayıflayarak devam ettiği görülmektedir.

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımını ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahında, takip eden süreçte iyileşme olmakla birlikte, jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Finansal koşullardaki sıkılık korunurken mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmektedir.

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Mevsimsellikten arındırılmış istihdam artışı üçüncü çeyrekte devam etmiş ve diğer talep ve üretim göstergelerinin genelinden ayrılmıştır.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesinde süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Tüketici enflasyonunun 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,58'e gerilemesiyle birlikte enflasyondaki düşüş süreci devam etmiştir.

Yıl sonu enflasyon tahmini 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 44, yüzde 21 ve yüzde 12 olarak güncellenmiştir.

Orta vadeli tahminler üretilirken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eş güdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

1.1 Para Politikası Kararları

Ağustos-ekim döneminde TCMB, politika faizini yüzde 50 düzeyinde sabit tutmuştur.

TCMB politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşunu korumuştur.

TCMB, parasal aktarımın güçlendirilmesi amacıyla Türk lirası mevduatı destekleyen politikalara devam etmiştir.

Kredi kartı işlemlerinde uygulanan azami akdi faiz oranları dönem sonu borcuna göre farklılaştırılmıştır.

Sistemde fazla likidite olduğunda ağırlıklı olarak gecelik vadedeki depo alım ihaleleri kanalıyla sterilize edilmiş ve gecelik faizler TCMB politika faiz oranına yakın düzeylerde seyretmiştir.

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

Küresel Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımını ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahı, devam eden süreçte iyileşme kaydetmiş ancak jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir.

TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir.

DİBS getirileri artış kaydetmiştir.

Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

Sıkı finansal koşullar ve makroihtiyati politikalar kredi büyümesinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel 1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0038 Sayfa 25 / 46
--	---	--

Reel kredi kullanımı kur etkisinden arındırılmış toplam ticari kredilerde uzun dönem ortalamalarına yakınsarken bireysel kredilerde uzun dönem ortalamalarının üzerinde kalmıştır.

Banka Kredileri Eğilim Anketine (BKEA) göre, 2024 yılı son çeyreğinde konut kredileri haricindeki kredi standartları sıkı kalmaya devam edecektir.

2.3 İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Üçüncü çeyrekte hem sanayi hem de hizmet üretimi çeyreklik bazda azalmıştır. Üçüncü çeyrekte azalış gösteren imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimleri ekim ayında yükselirken istihdam beklentileri yatay seyretmiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin anket göstergeleri ve yüksek frekanslı veriler, sanayi istihdamındaki zayıf seyrin önümüzdeki dönemde devam edeceğine işaret etmektedir.

Tarım dışı nominal ücretlerdeki yıllık yükseliş oranı 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 115,4 olarak gerçekleşmiştir.

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

Üçüncü çeyrekte dış ticaret haddi sınırlı artış kaydetmiş, ithalat miktar endeksinde ihracat miktar endeksindekine kıyasla daha yüksek gerçekleşen gerileme, dış ticarete miktarsal dengelenmeye işaret etmiştir.

Hizmetler dengesi hem seyahat hem de taşımacılık gelirlerinin desteğiyle güçlü görünümünü sürdürmektedir.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesindeki süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Cari işlemler dengesinin finansmanında portföy yatırımlarının ağırlığı azalırken uzun vadeli kalemlerin ağırlığı artmış, rezerv birikimi devam ederken net hata ve noksan kaleminde çıkışlar gözlenmiştir.

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

Yılın ilk dokuz ayında merkezi yönetim bütçesi 1074,0 milyar TL bütçe açığı ve 161,3 milyar TL faiz dışı açık kaydetmiştir. Ocak-eylül döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre, gelirler yüzde 76,9 oranında, harcamalar ise yüzde 81,1 oranında artış kaydetmiştir. Yıllıklandırılmış bütçe açığının milli gelire oranının eylül ayı itibarıyla yüzde 4,9 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

2.4 Enflasyon

Tüketici enflasyonu 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,6 oranına gerileyerek, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla, 13,2 puan düşüş göstermiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

Enflasyonun ana eğilimi yavaşlamakla birlikte öngörülerin üzerinde seyretmiştir. Üçüncü çeyrekte yurt içi enerji fiyatları olumsuz bir seyir izlemiştir.

Nisan ayında manşet enflasyonun altına gerileyen yıllık gıda enflasyonu bu görünümü üçüncü çeyrek boyunca korumuş, ancak ekim ayına gelindiğinde taze meyve ve sebze kaynaklı olarak fiyatlar yüksek bir artış göstermiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde alkollü içecek ve tütün ürünleri fiyatları yüzde 15,16 oranında artmıştır.

Enflasyonun Belirleyicileri

Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini büyük ölçüde korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu öngörülerinin üzerinde seyretmeye devam etmiştir.

Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

Yılın üçüncü çeyreğinde küresel emtia fiyatları gerilerken sepet kurdaki artış bir miktar güçlenmiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel
1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro

31.12.2024
2024-ŞGYO-0038
Sayfa 26 / 46

Endeks	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TÜFE %	9,65	8,39	10,06	6,53	6,40	10,45	6,16	7,40	8,17	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77	42,91
YİÜFE %	11,58	5,94	8,11	5,93	8,87	13,33	2,45	6,97	6,36	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22	28,01

TÜFE ve YİÜFE YILLARA GÖRE DEĞİŞİM ORANLARI (2006-Kasım 2024)



Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)

Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)

Monthly rate of change (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	Annual
2005	0,55	0,02	0,26	0,71	0,92	0,10	-0,57	0,85	1,02	1,79	1,40	0,42	7,72
2006	0,75	0,22	0,27	1,34	1,88	0,34	0,85	-0,44	1,29	1,27	1,29	0,23	9,65
2007	1,00	0,43	0,92	1,21	0,50	-0,24	-0,73	0,02	1,03	1,81	1,95	0,22	8,39
2008	0,80	1,29	0,96	1,68	1,49	-0,36	0,58	-0,24	0,45	2,60	0,83	-0,41	10,06
2009	0,29	-0,34	1,10	0,02	0,64	0,11	0,25	-0,30	0,39	2,41	1,27	0,53	6,53
2010	1,85	1,45	0,58	0,60	-0,36	-0,56	-0,48	0,40	1,23	1,83	0,03	-0,30	6,4
2011	0,41	0,73	0,42	0,87	2,42	-1,43	-0,41	0,73	0,75	3,27	1,73	0,58	10,45
2012	0,56	0,56	0,41	1,52	-0,21	-0,90	-0,23	0,56	1,03	1,96	0,38	0,38	6,16
2013	1,65	0,30	0,66	0,42	0,15	0,76	0,31	-0,10	0,77	1,80	0,01	0,46	7,4
2014	1,98	0,43	1,13	1,34	0,40	0,31	0,45	0,09	0,14	1,90	0,18	-0,44	8,17
2015	1,10	0,71	1,19	1,63	0,56	-0,51	0,09	0,40	0,89	1,55	0,67	0,21	8,81
2016	1,82	-0,02	-0,04	0,78	0,58	0,47	1,16	-0,29	0,18	1,44	0,52	1,64	8,53
2017	2,46	0,81	1,02	1,31	0,45	-0,27	0,15	0,52	0,65	2,08	1,49	0,69	11,92
2018	1,02	0,73	0,99	1,87	1,62	2,61	0,55	2,30	6,30	2,67	-1,44	-0,40	20,3
2019	1,06	0,16	1,03	1,69	0,95	0,03	1,36	0,86	0,99	2,00	0,38	0,74	11,84
2020	1,35	0,35	0,57	0,85	1,36	1,13	0,58	0,86	0,97	2,13	2,30	1,25	14,6
2021	1,68	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58	36,08
2022	11,10	4,81	5,46	7,25	2,98	4,95	2,37	1,46	3,08	3,54	2,88	1,18	64,27
2023	6,65	3,15	2,29	2,39	0,04	3,92	9,49	9,09	4,75	3,43	3,28	2,93	64,77
2024	6,70	4,53	3,16	3,18	3,37	1,64	3,23	2,47	2,97	2,88	2,24		42,91

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel
1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro

31.12.2024
2024-ŞGYO-0038
Sayfa 27 / 46

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Kasım 2024

Domestic producer price index and rate of change, November 2024

[2003=100]

Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Year	Jan.	Feb.	March	April	May	June	July	August	Sep.	Oct.	Nov.	Dec.	Annual
Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly change (%)													
2006	1,96	0,26	0,25	1,94	2,77	4,02	0,86	-0,75	-0,23	0,45	-0,29	-0,12	11,58
2007	-0,05	0,95	0,97	0,80	0,39	-0,11	0,06	0,85	1,02	-0,13	0,89	0,15	5,94
2008	0,42	2,56	3,17	4,50	2,12	0,32	1,25	-2,34	-0,90	0,57	-0,03	-3,54	8,11
2009	0,23	1,17	0,29	0,65	-0,05	0,94	-0,71	0,42	0,62	0,28	1,29	0,66	5,93
2010	0,58	1,66	1,94	2,35	-1,15	-0,50	-0,16	1,15	0,51	1,21	-0,31	1,31	8,87
2011	2,36	1,72	1,22	0,61	0,15	0,01	-0,03	1,76	1,55	1,60	0,65	1,00	13,33
2012	0,38	-0,09	0,36	0,08	0,53	-1,49	-0,31	0,26	1,03	0,17	1,66	-0,12	2,45
2013	-0,18	-0,13	0,81	-0,51	1,00	1,46	0,99	0,04	0,88	0,69	0,62	1,11	6,97
2014	3,32	1,38	0,74	0,09	-0,52	0,06	0,73	0,42	0,85	0,92	-0,97	-0,76	6,36
2015	0,33	1,20	1,05	1,43	1,11	0,25	-0,32	0,98	1,53	-0,20	-1,42	-0,33	5,71
2016	0,55	-0,20	0,40	0,52	1,48	0,41	0,21	0,08	0,29	0,84	2,00	2,98	9,94
2017	3,98	1,26	1,04	0,76	0,52	0,07	0,72	0,85	0,24	1,71	2,02	1,37	15,47
2018	0,99	2,68	1,54	2,60	3,79	3,03	1,77	6,60	10,88	0,91	-2,53	-2,22	33,64
2019	0,45	0,09	1,58	2,98	2,67	0,09	-0,99	-0,59	0,13	0,17	-0,08	0,69	7,36
2020	1,84	0,48	0,87	1,28	1,54	0,69	1,02	2,35	2,65	3,55	4,08	2,36	25,15
2021	2,66	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	19,08	79,89
2022	10,45	7,22	9,19	7,67	8,76	6,77	5,17	2,41	4,78	7,83	0,74	-0,24	97,72
2023	4,15	1,56	0,44	0,81	0,65	6,50	8,23	5,89	3,40	1,94	2,81	1,14	44,22
2024	4,14	3,74	3,29	3,60	1,96	1,38	1,94	1,68	1,37	1,29	0,66		28,01

Sektörlere ve maliyet gruplarına göre inşaat maliyet endeksi, 2015-2024

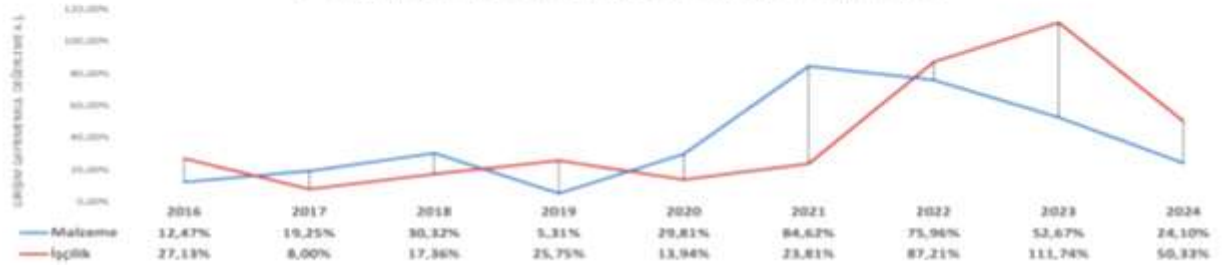
[2015=100] [CFA Veri 2.1]

		41						41.00.1						41.00.2						
		İnşaat				Binalar				İkamet amaçlı binalar						İkamet amaçlı olmayan binalar				
Yıl	Ay	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik	Oran	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik
2015	12	100,00		95,34		103,62		101,15	100,19	103,40		101,23		100,27		103,35		100,93	99,95	103,57
2016	12	116,80	18,19%	113,71	14,47%	131,38	26,77%	118,52	113,52	131,40		118,52	17,08%	112,77	12,47%	131,39	27,13%	118,54	113,70	131,46
2017	12	136,14	16,18%	136,38	19,94%	142,35	8,37%	137,38	135,26	142,52		136,77	15,40%	134,49	19,20%	141,90	8,00%	138,90	137,60	142,43
2018	12	173,87	25,65%	176,32	29,21%	167,19	17,43%	173,33	176,12	166,78		172,56	26,16%	175,25	30,32%	166,53	17,36%	175,76	178,74	167,70
2019	12	182,28	10,75%	184,91	4,93%	209,80	25,50%	192,47	185,13	209,85		192,23	11,41%	184,55	5,31%	209,41	25,75%	193,25	196,86	210,52
2020	12	246,35	25,02%	241,82	30,34%	238,74	13,74%	240,76	241,55	238,91		238,27	24,47%	239,57	20,91%	238,61	13,94%	245,43	247,44	238,07
2021	12	403,16	67,74%	447,74	89,77%	296,87	34,07%	401,78	446,90	296,22		398,98	85,90%	442,30	84,62%	295,42	23,81%	416,07	400,82	299,12
2022	12	719,28	79,40%	787,89	75,93%	554,89	67,41%	716,43	794,88	556,28		706,73	78,54%	776,25	75,96%	553,06	87,21%	740,66	804,67	607,97
2023	12	1205,41	67,31%	1215,89	54,39%	1175,34	111,62%	1192,25	1198,89	1177,10		1162,85	66,90%	1168,13	52,67%	1171,03	111,74%	1221,84	1230,18	1196,32
2024	09	1680,66	31,35%	1486,43	23,32%	1778,16	81,20%	1671,53	1486,52	1770,44		1662,78	32,12%	1474,90	24,10%	1760,46	50,33%	1999,09	1522,34	1806,30

TGM, İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

Türkiye Construction Cost Index, September 2024

İKAMET AMAÇLI BİNALAR MALZEME VE İŞÇİLİK ENDEKSİ DEĞİŞİM ORANLARI



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

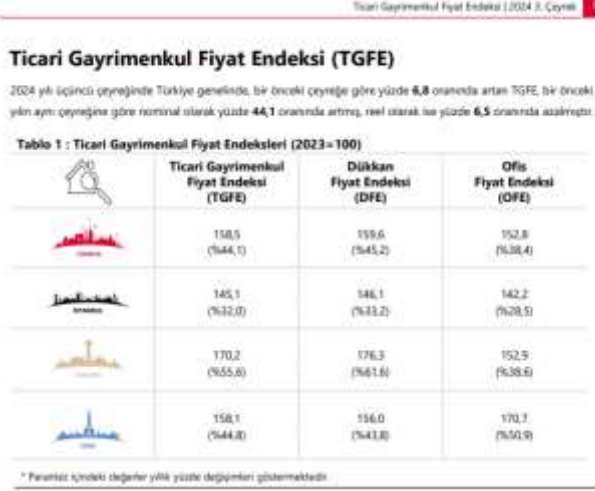
☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Keş: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel
1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro

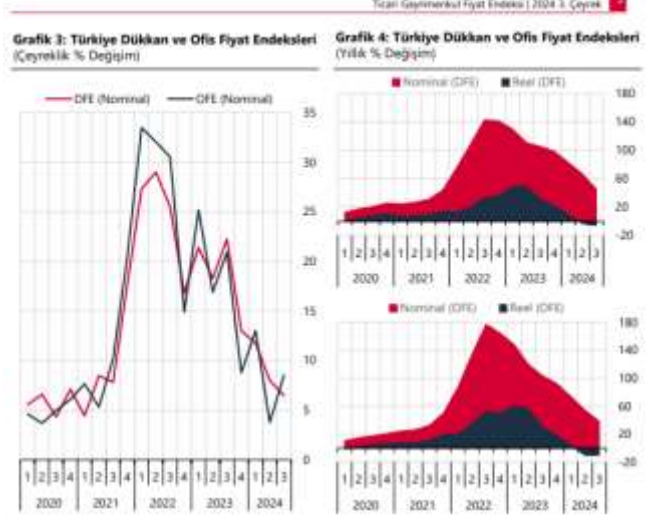
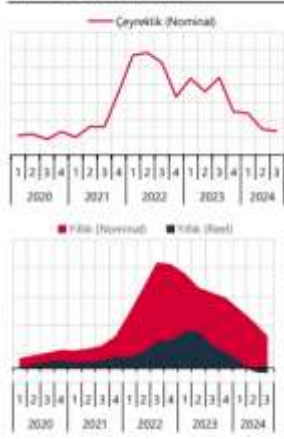
31.12.2024
2024-ŞGYO-0038
Sayfa 28 / 46



Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)

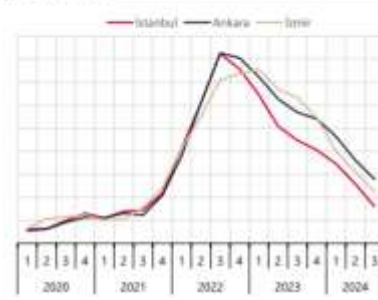


Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



Türkiye genelinde, 2024 yıl üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 6,5 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yıl aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 45,2 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 5,8 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 8,5 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yıl aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 38,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 10,2 oranında azalmıştır.

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



Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2024 yıl üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 5,5, 8,1 ve 8,2 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yıl aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 32,0, 55,6 ve 44,8 oranlarında artış göstermiştir.

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Ana taşınmaz; İstanbul ili Fatih ilçesi, Hobyar Mahallesi'nde bulunan, 176,00 m² yüz ölçümüne sahip 417 ada 7 parsel sayılı arsa üzerinde inşa edilmiş 6 katlı (BK + ZK + Asma Kat + 5 NK) binadır. Bina bitişik nizam, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiştir. 1 adet asma katlı dükkan ve üzerinde 5 adet ofis bulunmakta olup konum olarak ticaret ve turizm potansiyelinin yüksek olduğu bir lokasyondadır.

Bina üst katlarının girişi (7 Kapı No.) zemin seviyesinden ve binanın sol tarafındaki Zahire Borsası Sokak'tan sağlanmaktadır.

1 No.lu Depolu ve Asma Katlı bağımsız bölüm olan banka şubesi girişi (6 Kapı No) Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesinden sağlanmaktadır. Binada asansör, yangın merdiveni, su deposu bulunmaktadır.

1 No'lu Bağımsız Bölüm; Banka nitelikli ve banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Proje ve mahalinde Zemin Kat 150 m² Asma Kat, 115 m² ve 68 m² Bodrum Kat kullanımı bulunmaktadır.

Banka tarafından arşiv olarak kullanılan ve projesine göre net 60 m² yaklaşık brüt 66 m² olan bodrum kat depo alanına, projesinde "binaya ait" olduğunun belirtilmesi nedeniyle değer verilmemiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel
1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro

31.12.2024
2024-ŞGYO-0038
Sayfa 29 / 46

Zemin katın zeminleri granit seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Asma kat ise zeminler kısmen seramik, kısmen halıflex duvarlar saten boyadır. Zemin ve asma katta ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümler oluşturulmuştur. Islak hacimlerin zemin ve duvarları seramik kaplıdır. Bankanın zemin katında güvenlik bölümü, gişeler ve mutfak, asma katında ise açık ofis alanları, toplantı alanları yer almaktadır.

2 No.lu Bağımsız Bölüm; Büro nitelikli olup projesine göre yaklaşık 161 m²'dir. İlgili taşınmaz kapalı olduğu için içine girilememiştir.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Ulaşımı kolay olması. ✓ Prestijli lokasyonda yer alması. ✓ Sosyal ve kültürel ve turistik alanlara yakın olması.	ZAYIF ✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması. ✓ Lokasyonda otopark yetersizliği ✓ Yapı yaşının ilerlemiş olması (36 yıl). ✓ Binanın yeniden yapılması halinde kat yüksekliğinin 6.50 m. ile sınırlandırılmış olması.
FIRSAT ✓ Lokasyonda ticari hareketliliğin yüksek olması, buna mukabil yeni yapılanma imkanlarının kısıtlı olmasına bağlı değer artışı .	TEHDİT ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması. ✓ Gündemde olan Marmara depremi.

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

Ruhsata aykırı olmamakla birlikte, ruhsat eki projeden farklı olarak iç mahalde ihtiyaç dahilinde, basit tadilat niteliğinde farklılıklar bulunmaktadır.

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

Bağımsız bölümlerde iç mahalde ihtiyaç dahilinde, basit tadilat niteliğinde farklılıklar oluşturulduğu görülmüştür.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği MADDE 4 – Tanımlar

i) Basit tamir ve tadil: Yapılarda esaslı tadilat kapsamında olmayan, taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi her türlü tamir ve tadil işlemlerini,

MADDE 59 – Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetler

(1) Basit tamir ve tadiller, balkonlarda yapılan açılır kapanır katlanır cam panel uygulamaları, korkuluk, pergola, çardak/kameriye ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvar, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı ve benzeri elemanların tamiri ve pencere değişimi ruhsata tabi değildir. (Ek cümle:RG-25/2/2022-31761) Ayrıca iç mekânların tasarımına dair iç mekân projesi değişikliği ile taşıyıcı sistemi ve yangın güvenliğini etkilemeyen mahal listesi değişiklikleri de ruhsata tabi değildir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel 1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0038 Sayfa 30 / 46
--	---	---

Yukarıdaki açıklamalar kapsamında bağımsız bölümler içinde hafif malzeme ile bölümlendirmelerin yapılmasının basit tadilat niteliğinde olduğu, ruhsata tabi olmadığı değerlendirilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller kat mülkiyetli yapıdır. 1 no.lu B.B. banka şubesi ve 2 no.lu B.B. ofis olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkul değerlemesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS 2017) UDS “105 Değer yaklaşımı ve Yöntemleri”nde “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri bulunmaktadır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır.

Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur.

Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir.

Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir.

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.

Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır.

Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir.

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyüçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel 1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0038 Sayfa 31 / 46
--	---	--

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir.

İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir.

Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir.

Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir.

Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir.

Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir.

Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir.

Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır.

Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır.

Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez.

Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi Pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlemesi yapılırken değer esası olarak kullanılabilir.

Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır.

Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve Pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir.

Burada tahmin edilen tutar özellikle özel şartlar, bedeller ve imtiyazlarla arttırılmış veya azaltılmış kira değerlerini dikkate almaz.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel 1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0038 Sayfa 32 / 46
--	---	--

“Uygun kiralama şartları” değerleme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır.

Bir Pazar kira bedeli değerlemesinin, sadece belirli bir kira anlaşmasının temel hükümleri ile bağlantılı olarak sağlanması gerekli görülmektedir.

Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır.

Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir.

Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığının ve hesaplama esaslarının tanımlanması ve anlaşılması gerekir.

Bazı durumlarda, pazar kirasının mevcut bir kiralama sözleşmesinin koşullarına dayanılarak değerlendirilmesi gerekebilir (örneğin, kira sözleşmesi şartlarının halihazırda mevcut olduğu, dolayısıyla teorik bir kira sözleşmesinin bir parçası olarak varsayılmasının söz konusu olmadığı hallerde kira tespiti amacıyla).

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemten sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir.

Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değerın takdirinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

Makul değerın kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

(a) Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir.

(b) Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

UDS 105 “Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri”

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.

Değerleme konusu; ofis nitelikli gayrimenkullerin pazar kirası takdiri olup, tamamlanmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadırlar. Değerleme çalışmasında (a) Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel 1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0038 Sayfa 33 / 46
--	---	--

Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.

Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemeyi gerçekleştirenlerin her üç yaklaşımda da ilişkili gözlemlenebilir pazar bilgisini azami şekilde kullanmaları gerekli görülmektedir.

Bir yaklaşımın veya yöntemin her duruma uygun olması söz konusu olmamakla birlikte, aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi genel olarak değere yönelik en güçlü kanıt olarak değerlendirilir.

Bazı değer esasları değerlemeyi gerçekleştirenin aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi üzerinde subjektif düzeltmeler yapmasına izin vermez. Düşük hacimli bir pazardaki fiyat bilgisi değere iyi bir kanıt teşkil etmeye devam edebilir, ancak subjektif düzeltmelere yine de ihtiyaç duyulabilir.

Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel 1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0038 Sayfa 34 / 46
--	---	--

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (*örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.*),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

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. Dikkate alınan karşılaştırılabilir işlemde değerlendirme konusu varlık da yer alıyorsa, bu yöntem bazen geçmiş işlemler yöntemi olarak nitelendirilir.

Az sayıda işlem olmuşsa, değerlemeyi gerçekleştiren, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak, kritik bir şekilde analiz etmek ve belgelemek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate alabilir.

Bazen karşılaştırılabilir listeler yöntemi olarak nitelendirilen bu yöntemin gösterge niteliğindeki değer belirlenmesinde tek başına kullanılmaması gerekli görülmeyle birlikte diğer yöntemlerle beraber dikkate alınması uygun olabilir.

Alım-satım listeleri veya teklifleri dikkate alınırken, liste/teklif fiyatına atfedilen ağırlığın fiyata ilişkin taahhüt seviyesini ve listenin/teklifin pazarda ne kadar zamandır sunulmakta olduğunu dikkate alması gerekli görülmektedir.

Örneğin, bir varlığın belli bir fiyattan alımına veya satımına ilişkin bağlayıcı bir taahhüdü yansıtan bir teklife, böyle bağlayıcı bir taahhütle ilgisi olmayan bir teklif fiyatından daha fazla ağırlık atfedilebilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, karşılaştırmanın dayanağını teşkil eden ve karşılaştırma birimi olarak da bilinen bir dizi farklı karşılaştırılabilir kanıt kullanılabilir.

Taşınmaz mülkiyet hakları için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazılarını ayakkare (*veya metrekare*) başı fiyat, ayakkare (*veya metrekare*) başı kira ve kapitalizasyon oranları örnek verilebilir.

İşletme değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında FAVÖK (*Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr*) çarpanları, kazanç çarpanları, hasılat çarpanları ve defter değeri çarpanları yer alır.

Finansal araç değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında ise, getiriler ve faiz marjları gibi ölçütler yer alır. Katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimleri varlık sınıfları arasında ve sektörler ile coğrafi bölgeler itibarıyla farklılaşabilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin bir alt kümesi, esasen borçlanma araçları gibi bazı finansal araç türlerinin, yalnızca belirli menkul kıymetlerin kote edilmiş fiyatlarına dayanmaktan ziyade, menkul kıymetlerin karşılaştırma ölçütü niteliğindeki diğer menkul kıymetler ve bunların özellikleri (*örneğin, getiri*) ile olan ilişkisine dayanmak suretiyle, değerlendirilmesinde kullanılan **matris fiyatlamadır**.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel 1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0038 Sayfa 35 / 46
--	---	--

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

Pazar Kirası; taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

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

Satılık İş Yeri Emsalleri

Emsal 1 / Mehmet Bayat / 0536 554 99 70

Eminönü Sultanhamam'da cadde üzerinde kiracılı mağaza ve depo. Büyük Postahane, Mısır Çarşısı Marmaray yürüyüş yolundan giriş 165 m² dükkan 65.000.000 TL bedelle satışa sunulmuştur (Zemin Kat 68 m², Bodrum Kat 97 m²)

(Bodrum kat zemin katın ¼ oranıyla zemin kata göre 92,50 m² kabul edilmiştir.)

Emsal 2 / UYGUN Gayrimenkul / 0535 974 93 74

Eminönü Doğubank'ta Zemin Kat, Net 15 m² Brüt 21 m² dükkan 11.850.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel
1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro

31.12.2024
2024-ŞGYO-0038
Sayfa **36 / 46**

Emsal 3 / VIP34 Emlak / 0538 390 06 20

Eminönü'nde kahveci Mehmet Efendi'ye yakın hareketli sokakta Zemin Kat 20 m², Bodrum Kat 20 m², Asma Kat 20 m² toplam 60 m² müstakil ticari binada yer alan dükkan 29.500.00 TL bedelle satışa sunulmuştur (Tarihi eser değildir).

(Bodrum kat zemin katın ¼ oranıyla, asma kat ½ oranıyla indirgenerek zemin kata göre 35 m² kabul edilmiştir.)

Emsal 4 / CENTURY 21 Ata / 0532 283 41 41

Tahtakale Caddesi üzerinde, Zemin Kat 125 m² (kolonsuz kullanım) Bodrum Kat depo 125 m² olmak üzere toplam 250 m² dükkan 145.000.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

(Bodrum kat zemin katın ¼ oranıyla, indirgenerek zemin kata göre 156,25 m² kabul edilmiştir.)

Beyan 1 / Eminönü Emlak / 0 (545) 114 12 22

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu dükkanın 3.500.000 dolar yaklaşık 122.000.000 TL (yaklaşık 650.000 TL/m²) bir bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

Beyan 2 / BIG Real King / 0 (542) 616 92 64

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu dükkanın 3.000.000 dolar yaklaşık 105.000.000 TL (yaklaşık 560.000 TL/m²) bir bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

Satılık İş Yeri Emsal Bilgileri

Emsal	Mahalle	Kullanım	Kat	Yaş	Fiyat (TL)	m ²	Tarih	İlan No	Satışa Sunan	İletişim
1	Hobyar	İş Yeri	BK+ZK	30+	65.000.000	165	02.12.2024	1214686667	Mehmet Bayat	(536) 554-9970
2	Hobyar	İş Yeri	BK	30+	11.850.000	21	02.12.2024	1207984648	UYGUN GAYRİMENKUL	(535) 974-9374
3	Rüstempaşa	İş Yeri	BK+ZK+Asma	30+	29.500.000	60	06.12.2024	1176025557	VİP34 EMLAK	(538) 390-0620
4	Tahtakale	İş Yeri	BK+ZK	30+	145.000.000	250	11.12.2024	1207945361	CENTURY 21 ATA	(532) 283-4141

Satılık Ofis Emsalleri

Emsal 1 - REHA MEDİN EMLAK / 0 (536) 588 92 43

Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 500 m. mesafede yer alan 4. Katta konumlu brüt 57 m² ofis/büro 7.500.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Emsal 2 - REMAX YILDIZ / 0 (555) 330 26 41

Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 550 m. mesafede yer alan 3. Katta konumlu brüt 25 m² olan ofis/büro 3.500.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Emsal 3 - KW Cadde / 0 (532) 284 79 53

Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 300 m. mesafede yer alan -1. Katta konumlu brüt 20 m² ofis/büro 2.900.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Emsal 4 - Sahibinden / 0 (536) 554 99 70

Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 450 m. mesafede yer alan 2. Katta konumlu brüt 75 m² ofis/büro 8.750.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Emsal 5 - SPESİFİK Gayrimenkul / 0 (532) 242 13 32

Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 400 m. mesafede yer alan 5. Katta konumlu brüt 25 m² ofis/büro 3.100.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel
1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro

31.12.2024
2024-ŞGYO-0038
Sayfa 37 / 46

Beyan 1 EMİNÖNÜ Emlak / 0 (545) 114 12 22

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu ofis/büro 550-600 bin dolar yaklaşık 20.000.000 TL (yaklaşık 125.000 TL/m²) bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

Beyan 2 REAL King / 0 (542) 616 92 64

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu dükkanın 500.000 dolar yaklaşık 17.500.000 TL (110.000 TL/m²) bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

Satılık Ofis Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Satış Bedeli (TL)	Brüt m ²	İlan No.	Tarih	Satışa Sunan	İletişim
1	Hobyar	7.500.000	57	1131062390	20.11.2024	Reha Nedim Emlak	0 (536) 588 92 43
2	Hobyar	3.500.000	25	1184879206	02.12.2024	Remax Yıldız	0 (555) 330 26 41
3	Hobyar	2.900.000	20	1213330545	25.11.2024	Akademi 21	0 (530) 248 08 34
4	Hobyar	8.750.000	75	1181160283	08.12.2024	Novus Gayrimenkul	0 (532) 550 41 93
5	Hobyar	3.100.000	25	1207994086	30.11.2024	Golwell Banker Baray	0 (532) 176 49 69

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

Satılık İş Yeri Emsal Krokisi





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel
1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro

31.12.2024
2024-ŞGYO-0038
Sayfa **38 / 46**

Satılık Ofis Emsal Krokisi



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

İş Yeri Emsal Uyumlaştırma

Emsal	Mahalle	Kullanım	Kat	Yaş	Fiyat (TL)	Brüt m ²	ZK'a Göre Brüt m ²	ZK'a Göre TL/m ²	Pazarlık	Pazarlıklı TL/m ²	Konum/ Kullanım Düzeltme	Düzeltilmeli TL/m ²
1	Hobyar	İş Yeri	BK+ZK	30+	65.000.000	165	92,25	704.607	-10,00%	634.146	-5%	602.439
2	Hobyar	İş Yeri	ZK	30+	11.850.000	21	21,00	564.286	-5,00%	536.071	10%	589.679
3	Rüstempaşa	İş Yeri	BK+ZK+Asma	30+	29.500.000	60	35,00	842.857	-10,00%	758.571	3%	781.329
4	Tahtakale	İş Yeri	BK+ZK	30+	145.000.000	250	156,25	928.000	-15,00%	788.800	-10%	709.920
Ortalama								759.937		679.397		670.842

İş yeri emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan seçilmiştir. Bölgede genel olarak yapı yaşı 30+'dır. Alan, konum/kullanım uyumlaştırması ve pazarlık sonucu zemin kat brüt alana göre 670.842 TL/m² birim değer bulunmuş, **670.000 TL/m² kabul edilmiştir.**

Asma Kat için, ½ oranıyla 335.000 TL/m² birim değer, kabul edilmiştir.

Ofis Emsal Uyumlaştırma

Emsal No	Mahalle	Satış Bedeli (TL)	Brüt m ²	TL/m ²	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ² -ay
1	Hobyar	7.500.000	57	131.579	-5,00%	125.000
2	Hobyar	3.500.000	25	140.000	-5,00%	133.000
3	Hobyar	2.900.000	20	145.000	-5,00%	137.750
4	Hobyar	8.750.000	75	116.667	-5,00%	110.833
5	Hobyar	3.100.000	25	124.000	-5,00%	117.800
Ortalama				131.449		124.877

Ofis emsalleri yakın konumda ve benzer nitelikli görüldüğünden düzeltme yapılmamış, %5 pazarlık öngörülerek 124.877 TL/m² birim değer bulunmuş, **125.000 TL/m² kabul edilmiştir.**

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel 1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0038 Sayfa 39 / 46
--	---	--

5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Değerleme konusu iş yeri ve ofis nitelikli bağımsız bölümler kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadır.

Bölge emlakçısı görüşlerine göre zemin kat iş yeri için 560.000 TL/m² - 650.000 TL/m² değer görüşü verilmiştir.

5.1.4.'te yer alan çalışma ile;

Alan, konum/kullanım uyumlaştırması ve pazarlık sonucu zemin kat brüt alana göre 670.172 TL/m² birim değer bulunmuş, **670.000 TL/m² kabul edilmiştir.**

Asma Kat için, ½ oranıyla **335.000 TL/m²** birim değer, kabul edilmiştir.

Banka nitelikli 1 No.lu B.B. eklenti bilgilerinde "Depo – ASMAKAT BODRUM KATTA DEPO" belirtilmekle birlikte, banka tarafından arşiv olarak kullanılan ve projesine göre net 60 m² yaklaşık brüt 66 m² olan bodrum kat depo alanına, projesinde "binaya ait" olduğunun belirtilmesi nedeniyle değer takdir edilmemiştir.

Ofis emsalleri yakın konumda ve benzer nitelikli görüldüğünden düzeltme yapılmamış, %5 pazarlık öngörülerek 124.877 TL/m² birim değer bulunmuş, **125.000 TL/m² kabul edilmiştir.**

Bölge emlakçısı görüşlerine göre zemin kat iş yeri için 110.000 TL/m² - 125.000 TL/m² değer görüşü verilmiştir.

Pazar Analizine Göre Bulunan Kat Bazlı Değerler tabloda gösterilmiştir.

B.B. No	Nitelik	Kat	Brüt m ²	Birim Pazar Değeri (TL/m ²)	Pazar Değeri (TL)
1	Banka	Zemin Kat	150	670.000	100.500.000
		Asma Kat	115	335.000	38.500.000
1 No.lu Bağımsız Bölüm Pazar değeri					139.000.000
2	Büro	Büro	161	125.000	20.100.000
2 No.lu Bağımsız Bölüm Pazar Değeri					20.100.000
Toplam Pazar Değeri (TL)					159.100.000

5.2. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa) / Uygulanmamıştır.

5.2.1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

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

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır.

Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel 1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0038 Sayfa 40 / 46
--	---	--

geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Değerleme konusu ofis nitelikli gayrimenkullerin, tamamlanmış kat mülkiyetli yapıda yer alan bağımsız bölümler olması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.2.2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

5.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Kullanılmamıştır.

5.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

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

Kiralık İş Yeri Emsalleri

Emsal 1 / EFFECTİVE Gayrimenkul / (507) 427-0707

Mahmutpaşa yokuşunda hava parasız zemin kat 190 m² dükkan 550.000 TL/Ay ile kiraya sunulmuştur.

Emsal 2 / BiG Real King / (542) 616-9364

Sirkeci'de 125 m² Bodrum Kat, 125 m² Zemin Kat toplam 250 m² dükkan 350.000 TL/ay ile kiraya sunulmuştur.

(Bodrum kat zemin katın ¼ oranıyla, indirgenerek zemin kata göre 156,25 m² kabul edilmiştir.)

Emsal 3 / BiG Real King / (542) 616-9364

Sirkeci merkezde sadece bankaya uygun olduğu belirtilen, 240 m² Bodrum Kat, 240 m² Zemin Kat ve 180 m² Asma Katlı olmak üzere toplam 660 m² dükkan, 680.000 TL/ay ile kiraya sunulmuştur.

(Bodrum kat zemin katın ¼ oranıyla, asma kat ½ oranıyla indirgenerek zemin kata göre 390 m² kabul edilmiştir.)



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel
1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro

31.12.2024
2024-ŞGYO-0038
Sayfa 41 / 46

Emsal 4 / WEN Gayrimenkul A.Ş. / (532) 291-2858

Doğubank'ta 1. Katta 50 m² yan yana birleştirilmiş 3 dükkan, 80.000 TL/ay ile kiraya sunulmuştur.

(1. Kat Zemin Katın ½ oranıyla indirgenerek zemin kata göre 25 m² kabul edilmiştir.)

Beyan 1 Eminönü Emlak / 0 (545) 114 12 22

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu dükkanın 12.000 dolar yaklaşık 415.000 TL (2.180 TL/m²) bedelle kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir.

Beyan 2 BİG Real King / 0 (542) 616 92 64

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu dükkanın 13.000 dolar yaklaşık 452.000 TL (2.380 TL/m²) bedelle kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir.

Kiralık İş Yeri Emsal Bilgileri

Emsal	Mahalle	Kullanım	Kat	Yaş	Kira (TL/Ay)	m ²	Tarih	İlan No	Satışa Sunan	İletişim
1	Suuri Mah.	İş Yeri	ZK	26-30	550.000	190	13.12.2024	1213876718	Effective Gayrimenkul	(507) 427-0707
2	Hobyar	İş Yeri	BK+ZK	26-30	350.000	250	20.11.2024	1113706870	BİG Real King	(542) 616-9364
3	Hocapaşa	İş Yeri	BK+ZK+Asma	21-25	680.000	660	20.11.2024	950288563	BİG Real King	(542) 616-9364
4	Hobyar	İş Yeri	1. Kat	30+	80.000	50	29.11.2024	1207940593	WEN GAYRİMENKUL A.Ş.	(532) 291-2858



İş Yeri Kira Emsal Uyumlaştırma

Emsal	Mahalle	Kullanım	Kat	Yaş	Kira (TL/Ay)	m ²	ZK'a Göre Brüt m ²	ZK'a Göre TL/m ² -ay	Konum/ Kullanım Düzeltme	Toplam Düzeltme	Uyumlu TL/m ² -ay	Pazarlık	Kira TL/m ² -ay
1	Suuri Mah.	İş Yeri	ZK	26-30	550.000	190	190,00	2.895	-10%	-10%	2.605	-10,00%	2.345
2	Hobyar	İş Yeri	BK+ZK	26-30	350.000	250	156,25	2.240	20%	20%	2.688	-10,00%	2.419
3	Hocapaşa	İş Yeri	BK+ZK+Asma	21-25	680.000	660	390,00	1.744	15%	15%	2.005	-10,00%	1.805
4	Hobyar	İş Yeri	1. Kat	30+	80.000	50	25,00	3.200	-10%	-10%	2.880	-10,00%	2.592
Ortalama								2.520			2.545		2.290

Lokasyonda belirlenen kiralık emsallerde bodrum katlarda ¼, asma katlarda ½ indirgeme oranı ile m² düzeltmesi ve pazarlık sonucu 2.290 TL/m²-ay bulunmuş, **2.300 TL/m²-ay kabul edilmiştir.**

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel
1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro

31.12.2024
2024-ŞGYO-0038
Sayfa **42 / 46**

Kiralık Ofis Emsalleri

Emsal 1 - Sahibinden / 0 (538) 457 04 76

Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 400 m. mesafede yer alan 2. Katta konumlu, brüt 20 m² ofis/büro 10.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 2 - ÖZKANLAR Emlak / 0 (532) 296 15 69

Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 350 m. mesafede yer alan 2. Katta konumlu brüt 120 m² ofis/büro 95.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 3 - BİG REAL KİNG 0 (542) 616 93 64

Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 500 m. mesafede yer alan 5. Katta konum brüt 197 m² ofis/büro 140.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 4 - REMAX Pro / 0 (532) 244 74 65

Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 300 m. mesafede yer alan 6. Katta konumlu brüt 40 m² ofis/büro 32.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 5 – KW Cadde / 0 (545) 737 43 21

Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 500 m. mesafede yer alan 2. Katta konumlu brüt 25 m² olan ofis/büro 11.250 TL bedelle kiralıktır.

Beyan 1 / REMAX ABC / 0 (532) 604 63 93

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerleme konusu ofis/büronun 2.000 dolar yaklaşık 70.000 TL (435 TL/m²-ay) bir bedelle kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir.

Beyan 2 / BİG Real King / 0 (542) 616 92 64

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerleme konusu ofis/büronun 2.500 dolar yaklaşık 87.000 TL (543 TL/m²-ay) bedelle kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir.

Kiralık Ofis Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Fiyat (TL)	Brüt m2	İlan No.	Tarih	Satışa Sunan	İletişim
1	Hobyar	10.000	20	1213907206	04.12.2024	Sahibinden	0 (538) 457 04 76
2	Hobyar	95.000	120	1181299284	07.12.2024	Özkanlar Emlak	0 (532) 296 15 69
3	Hobyar	140.000	198	922635265	20.11.2024	BİG Real King	0 (542) 616 93 64
4	Hobyar	32.000	40	1214926458	03.12.2024	Remax Pro	0 (532) 244 74 65
5	Rüstempaşa	11.250	25	1208968335	19.11.2024	KW Cadde	0 (545) 737 43 21



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel
1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro

31.12.2024
2024-ŞGYO-0038
Sayfa 43 / 46

Kiralık Ofis Emsal Uyumlaştırma

Emsal No	Mahalle	Fiyat (TL)	Brüt m2	TL/m ² -ay	Konum Kullanım	Düzeltilmiş TL/m ²	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ² -ay
1	Hobyar	10.000	20	500	0,00%	450	-10,00%	450
2	Hobyar	95.000	120	792	0,00%	713	-10,00%	713
3	Hobyar	140.000	197	711	0,00%	640	-10,00%	640
4	Hobyar	32.000	40	800	0,00%	720	-10,00%	720
5	Rüstempaşa	11.250	25	450	10,00%	446	-10,00%	405
Ortalama				650		594		585

Lokasyonda yakın konum ve özellikte kiralık ofis emsallerinin brüt alana göre ortalama birim kirası aylık **585 TL/m²** bulunmaktadır.

5.4.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Kullanılmamıştır.

5.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Kullanılmamıştır.

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Tamamlanmış ve kullanılan yapıdır. Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

1 B.B. No.lu Banka Nitelikli Taşınmazın Pazar Değeri

Değerleme konusu Banka nitelikli 1 No.lu Bağımsız Bölümün birim pazar değeri, emlakçı beyanlarına göre **560.000 TL/m²** ve **650.000 TL/m²**'dir.

[5.1.4.](#)'te yer alan çalışma ile;

Alan, konum/kullanım uyumlaştırması ve pazarlık sonucu zemin kat brüt alana göre 670.172 TL/m² birim değer bulunmuş, **670.000 TL/m²** kabul edilmiştir.

Asma Kat için, ½ oranıyla **335.000 TL/m²** birim değer, kabul edilmiştir.

Banka nitelikli 1 No.lu B.B. eklenti bilgilerinde "Depo – ASMAKAT BODRUM KATTA DEPO" belirtilmekle birlikte, banka tarafından arşiv olarak kullanılan ve projesine göre net 60 m² yaklaşık brüt 66 m² olan bodrum kat depo alanına, projesinde "binaya ait" olduğunun belirtilmesi nedeniyle değer takdir edilmemiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel
1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro

31.12.2024
2024-ŞGYO-0038
Sayfa 44 / 46

1 B.B. No.lu Banka Nitelikli Taşınmazın Pazar Kirası

Değerleme konusu Banka nitelikli 1 No.lu Bağımsız Bölümün birim pazar kirası, emlakçı beyanlarına göre **2.180 TL/m² ve 2.380 TL/m²** dir.

Tarafımızca yapılan araştırmaya göre, lokasyonda belirlenen kiralık emsallerde bodrum katlarda ¼, asma katlarda ½ indirgeme oranı ile m² düzeltmesi ve pazarlık sonucu 2.290 TL/m²-ay bulunmuş, **2.300 TL/m²-ay kabul edilmiştir.**

2 B.B. No.lu Büro Nitelikli Taşınmazın Pazar Değeri

Bölge emlakçısı görüşlerine göre 1. NK 2 Bağımsız Bölüm No.lu büro için 110.000 TL/m² ile 125.000 TL/m² pazar değeri görüşü verilmiştir.

Ofis emsalleri yakın konumda ve benzer nitelikli görüldüğünden düzeltme yapılmamış, %5 pazarlık öngörülerek 124.877 TL/m² birim Pazar değeri bulunmuş, **125.000 TL/m² kabul edilmiştir.**

2 B.B. No.lu Büro Nitelikli Taşınmazın Pazar Kirası

Değerleme konusu ofis nitelikli 2 No.lu Bağımsız Bölüm birim pazar kirası, emlakçı beyanlarına göre **435 TL/m²-ay ve 543 TL/m²-ay** dir.

Tarafımızca yapılan araştırmaya göre, lokasyonda belirlenen kiralık emsallerde konum kullanım düzeltmesi ve pazarlık sonucu brüt alana göre ortalama birim **pazar kirası 585 TL/m²-ay bulunmuş ve kabul edilmiştir.**

Buna göre takdir edilen Pazar Değerleri ve Pazar Kiraları tabloda gösterilmiştir.

B.B. No	Nitelik	Kat	Brüt m ²	Birim Pazar Değeri (TL/m ²)	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası TL/m ² -ay	Pazar Kirası TL/Ay
1	Banka	Zemin Kat	150	670.000	100.500.000	2.300	345.000
		Asma Kat	115	335.000	38.500.000	1.150	132.000
1 No.lu Bağımsız Bölüm Pazar değeri					139.000.000		477.000
2	Büro	Büro	161	125.000	20.100.000	585	94.000
2 No.lu Bağımsız Bölüm Pazar Değeri					20.100.000		94.000
Toplam					159.100.000		571.000

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

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

Taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu görülmüştür. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

İç mekanlarda hafif malzeme ile yapılan mahaller, basit tadilat kapsamında değerlendirilmiştir.

6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

TAKBİS kayıtları [3.1.4.](#)'te, TAKBİS örnekleri [EK-2](#)'de yer almaktadır.

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel 1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0038 Sayfa 45 / 46
--	---	--

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

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.

6.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu banka ve büro nitelikli bağımsız bölümler, 1990 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadır.

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibarıyla üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

Değerleme konusu banka ve ofis nitelikli gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri birbiriyle uyumludur.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, **ofis**, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri **her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.**

Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak **yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.** Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

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

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması ve Kat Mülkiyeti tesis edilmiş olması, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, GYO portföyünde "İşyeri/Ofis" nitelikli bağımsız bölüm olarak bulunmalarında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU İstanbul, Fatih, Hobyar Mah. 417 Ada 7 Parsel 1 B.B. No.lu Banka ve 2 B.B. No.lu Büro	31.12.2024 2024-ŞGYO-0038 Sayfa 46 / 46
--	---	--

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS kayıtları [4.1.4.](#)'te yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibarıyla bağımsız bölümler üzerinde devri ve değeri olumsuz etkileyen herhangi bir şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması ve Kat Mülkiyeti tesis edilmiş olması, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, GYO portföyünde "İşyeri/Ofis" nitelikli bağımsız bölüm olarak bulunmalarında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer, gayrimenkul üzerinde değeri ve devri etkileyen herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre belirlenmiştir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

[7.1.](#)'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu banka nitelikli 1 adet ve "Büro" nitelikli 2 adet bağımsız bölüme ilişkin KDV hariç 159.100.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj hariç 571.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

B.B. No	Nitelik	Kat	Brüt m²	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası TL/Ay
1	Banka	Zemin Kat	150	100.500.000	345.000
		Asma Kat	115	38.500.000	132.000
1 No.lu Bağımsız Bölüm				139.000.000	477.000
2	Büro	Büro	161	20.100.000	94.000
2 No.lu Bağımsız Bölüm				20.100.000	94.000
Toplam				159.100.000	571.000

Döviz bazlı değerlere bilahare yer verilecektir.

Nihai olarak 2 Bağımsız bölüm için toplam;

Pazar Değeri; 159.100.000,00 TL (YüzellidokuzMilyonYüzBinTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj hariç Pazar Kirası;

571.000,00 TL/Ay (BeşyüzyetmişbirBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

Ekler

- 1 - Tapu Örnekleri
- 2 - TAKBİS Belgeleri
- 3 - Proje Bilgileri
- 4 - Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 5 - Taşınmaz Fotoğrafları
- 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri