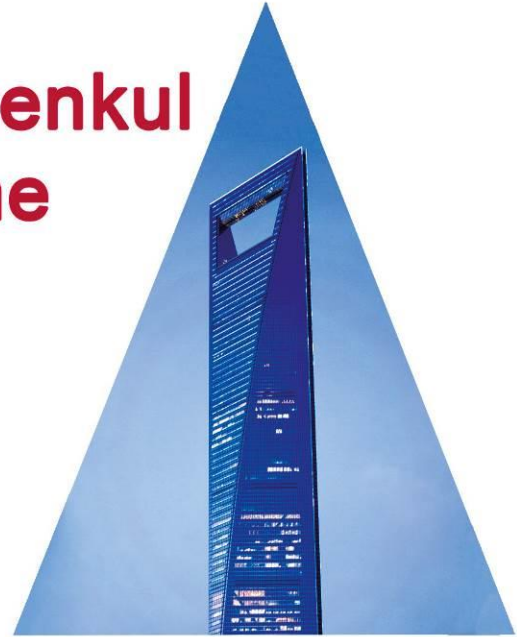


Gayrimenkul Değerleme Raporu

İSTANBUL / FATİH



Müşteri Adı: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi: 26.12.2023
Rapor No: 2023_VAKIF_GYO_10



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İÇİNDEKİLER

1.1.	İçindekiler.....	3
2.1.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi.....	7
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4.	İşin Kapsamı	7
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	9
3.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	9
3.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı	9
3.1.3.	Tapu Kayıtları	11
3.1.4.	Takyidat Bilgileri.....	11
3.1.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	11
3.1.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.1.7.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	13
3.1.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	13
3.1.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	13
3.1.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	13
3.1.11.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
3.1.12.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	13
3.1.13.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	13
3.1.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	15
4.1.1.	İstanbul İli.....	15
4.1.2.	Nüfus Ve Demografik Yapı	15
4.1.3.	Fatih İlçesi.....	15
4.1.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	20
4.2.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	20
4.2.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	20
4.3.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	20
4.4.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	20
4.5.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	20
4.6.	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.....	20
5.1.	Güncel Değerleme Teknikleri	22
5.1.1.	Maliyet Yöntemi	22
5.1.2.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	22
5.1.3.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	22
5.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler Ve Nedenleri.....	22

5.3.	Satılık Dükkan Emsalleri.....	23
5.4.	Kiralık Dükkan Emsalleri.....	24
5.5.	Satılık Büro/Ofis Emsalleri.....	25
5.6.	Kiralık Büro/Ofis Emsalleri.....	26
5.7.	Emsal Kroki.....	27
5.8.	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	27
5.9.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	28
5.10.	Takdir Edilen Kira Değerleri.....	28
5.11.	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	28
5.12.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	28
5.13.	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	28
5.14.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	29
5.15.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
6.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	31
6.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	31
6.3.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
6.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31
6.5.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	31
6.6.	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
6.7.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
7.2.	Nihai Değer Takdiri	34
7.3.	Beyan.....	35
Ekler		35

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

Değerleme Tarihi	21.12.2023
Rapor Tarihi	26.12.2023
Rapor No	2023_VAKIF_GYO_10
Raporun Türü	İş bu rapor Mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada 9 parsel üzerinde yer alan 3 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği adil piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKCÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 01.11.2023 Sözleşme No: GYO_2023_06
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce 09.11.2021 tarihli ve 2021_VAKIF_GYO_12 numaralı rapor bulunmaktadır.
Taşınmazın 26.12.2023 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	42.800.000,00-TL <i>Kırk İki Milyon Sekiz Yüz Bin TL</i>
Taşınmazın 26.12.2023 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Dahil)	51.360.000,00-TL <i>Elli Bir Milyon Üç Yüz Altmış Bin TL</i>

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

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

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Saray Mah., Dr. Adnan Büyükdeniz Cad., No:7/A Kat:13-14 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İŞİN KAPSAMI

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada 9 parsel üzerinde yer alan 3 adet bağımsız bölümün günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli Fatih İlçesi, Ali Kuşçu Mahallesi, Macar Kardeşler Caddesi, No: 42, tapuya göre İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada 9 Parselde yer alan 3 adet ofis nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazlar; Fatih ilçe merkezinde yer almaktadır. Söz konusu bölge; zemin katlarda ticaret alanı (Dükkan, ofis vb.), üst katlarda konut ve ofis olarak talep görmekte olup gayrimenkul fiyatları açısından Fatih ortalamasının üstünde yüksek seviyeli bir bölgedir. Taşınmaza yakın konumda Fatih Cami, Fatih İmam Hatip Ortaokulu, Fatih Anıt Parkı gibi röper noktalar yer almaktadır. Ulaşım; Belediye Otobüsleri gibi toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım için Atatürk Bulvarı üzerinden kuzeydoğu istikametinde giderken sola Macar Kardeşler Caddesine dönülür. Yaklaşık 390 m ilerlendikten taşınmaza ulaşılır.



3.1.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz 124,00 m² yüzölçümlü düz bir topografik yapıya sahip arsa üzerine bitişik nizam halinde inşa edilmiştir. Ana taşınmaz; bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum, zemin 1 ve 2. Katı banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Ana taşınmaz üzerinde toplam 3 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Bina girişi Macar Kardeşler Caddesi üzerinden batı cepheden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Yapının tüm cepheleri sıva üzeri akrilik esaslı boyalıdır. Binada asansör bulunmamaktadır.

Bodrum Kat; Mimari projesinde brüt 113 m² (Kat inşaat alanı 124 m²) kullanım alanlı olup, kazan dairesi, 2 adet depo, 2 adet kasa dairesi, 2 adet wc bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın mimari projesine uygun olduğu görülmüştür. Taşınmazda zeminler seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Bankaya ait kasa odalarına güvenlik sebebiyle girilememiştir, ancak hacimsel olarak kullanım alanı projesi ile uyumludur. Mahallinde katta 'VakıfBank Fatih Şubesi' bulunmaktadır.

Zemin Kat; Mimari projesinde 113 m² (kat inşaat alanı 124 m²) kullanım alanlı olup, 2 adet ofis, depo, müşteri holü, müşteri holü, giriş bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın mimari projesine uygun olduğu görülmüştür. Taşınmazda zeminler seramik kaplama, duvarlar saten boyalı, tavan spot aydınlatmalı asma tavanıdır. Mahallinde katta 'VakıfBank Fatih Şubesi' bulunmaktadır.

1. Normal Kat; Mimari projesinde 119 m² (Kat inşaat alanı 130 m²) kullanım alanlı olup, 2 adet ofis, mutfak, arşiv bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın mimari projesine uygun olduğu görülmüştür. Taşınmazda zeminler seramik kaplama, duvarlar saten boyalı, tavan spot aydınlatmalı asma tavanıdır. Mahallinde katta 'VakıfBank Fatih Şubesi' bulunmaktadır.

2. Normal Kat; Mimari projesinde 119 m² (Kat inşaat alanı 130 m²) kullanım alanlı olup, 2 adet ofis, teknik alan, arşiv bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın mimari projesine uygun olduğu görülmüştür. Taşınmazda zeminler seramik kaplama, duvarlar saten boyalı, tavan spot aydınlatmalı asma tavanıdır. Mahallinde katta 'VakıfBank Fatih Şubesi' bulunmaktadır.



3.1.3. TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL	Blok No	-
İlçesi	FATİH	Bağımsız Bölüm No	Tablo
Mahallesi	KIRMASTI MAH.	Bağımsız Bölümün Katı	Tablo
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	Tablo
Sokağı	-	Arsa Payı	Tablo
Mevki	-	Cilt No	Tablo
Niteliği	4 KATLI BETONARME İŞYERİ	Sahife No	Tablo
Pafta	-	Edinme Tarihi	Tablo
Ada	2123	Edinme Yevmiye No	Tablo
Parsel	9	Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Yüzölçümü	124,00 m ²		
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay	Tablo
		Hisse Payda	Tablo

BB No	BB Niteliği	Kat No	Arsa Payı	Hisse Pay/Payda	Cilt No	Sayfa No	Tapu Tarihi	Yevmiye No
1	Ofis	1.Bodrum Kat + Zemin Kat	24800/50874	1/1	15	1473	20.04.2021	14045
2	Ofis	1.Kat	13000/50874	1/1	15	1474	20.04.2021	14045
3	Ofis	2.Kat	13074/50874	1/1	15	1475	20.04.2021	14045

3.1.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu sistemi üzerinden 01.11.2023 tarih saat 17.44'de göre tüm taşınmazlar üzerinde müştereken 20.04.2021 tarih 14045 yevmiye nolu Yönetim Planı: 07/04/2021 beyanı mevcuttur. Takyidat belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlemesi yapılan taşınmazlara ait bina tarih bina sayılı mimari proje incelenmiştir. İlgili onaylı mimari projesinden değerlemesi yapılan taşınmazların bağımsız bölüm yeri ve alanı tespit edilmiştir. Yasal değerlendirme tespit edilen ve raporda belirtilen alana göre yapılmıştır.

Fatih İlçe Belediyesi'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı binaya ait 15.09.2000 tarih ve 2-41-2000 sayılı yeni yapı ruhsatı belgesi bulunmaktadır. Ruhsat toplam 508,74 m² inşaat alanı için verilmiştir.

Fatih İlçe Belediyesi'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı binaya ait 12.06.2001 tarih ve 3461 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin Belgesi toplam 508,74 m² inşaat alanı için verilmiştir.

Yapılan incelemelerde taşınmazların projesi ile uyumlu olduğu ve yeniden ruhsat almasına sebep olabilecek bir değişiklik yapılmadığı tespit edilmiştir.

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde tarafımıza verilen 16.11.2023 tarihli yazılı imar durumuna göre; taşınmazların bulunduğu parselin İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na 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 Planı'nda 3. Derece Koruma Bölgesi'nde 3. Derecede Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. 3. Derece Koruma Bölgesi'nde kalan kısmı Hmax:12,50 m.'dir. Değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı parsel Vezneciler-Sultangazi Metro güzergahında kaldığından uygulama aşamasında İBB Raylı Sistemler Daire Başkanlığı'ndan görüş alınması gerektiği bilgisi alınmıştır.



T.C.
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Fatih Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: E-86170071-115.02.01-9185/22662
Tarih: 16.11.2023
Dosya Numarası: 2023-94941



Sayı : E-86170071-115.02.01-9185/22662
Konu : 2123 ada 9 parsel imar durumu

16.11.2023

Sayın Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İlgi : 16.11.2023 tarihli ve 94941 sayılı dilekçe.

Fatih ilçesi, Ali Kuşçu Mahallesi, 2123 ada 9 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, 3. Derece Koruma Bölgesinde, 3. derece ticaret alanında kalmakta olup H: 12.50 mt. irtifa almaktadır. Söz konusu parsel Vezneciler-Sultangazi Metro güzergahında kaldığından uygulama aşamasında İBB Raylı Sistemler Daire Başkanlığından görüş alınması gerekmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Zekariya Erdener TOPGÜL
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 34FC375E

Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.fatih.bel.tr/>

Adres: Akşemsettin Mah. Adnan Menderes Vatan Bul. No:54
Posta Kodu: 34096 Fatih / İSTANBUL
Telefon No: (0212) 453 14 53 Fax No:
Kep Adresi: fatihbelediyesi@hs01.kep.tr
Web: <https://www.fatih.bel.tr>

Bilgi için: ALİ SEMİH DİNÇ
ŞEHİR PLANCISI



1/1



3.1.6. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için tapu kütüğü incelenmiş olup taşınmazların bulunduğu parsel daha önce ana taşınmaz niteliğinde iken. 2123 ada 9 parsel nolu taşınmaz 02.04.2021 tarihinde kat irtifakı kurulmak suretiyle 3 adet bağımsız bölüm haline geldiği, ayrıca 20.04.2021 tarih 14045 yevmiye no ile tüm bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçtiği tespit edilmiştir. Kat mülkiyeti sonrasında ana taşınmaz mülkiyeti bağımsız bölümler üzerine tescil edilmiş olup herhangi bir mülkiyet değişimi olmamıştır.

3.1.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 29.04.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre; taşınmazların bulunduğu parselin İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığına 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 Planı'nda 3. Derece Koruma Bölgesi'nde 3. Derecede Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. 3. Derece Koruma Bölgesi'nde kalan kısmı Hmax:12,50 m.'dir. Değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı parsel Vezneciler-Sultangazi Metro güzergahında kaldığından uygulama aşamasında İBB Raylı Sistemler Daire Başkanlığı'ndan görüş alınması gerektiği bilgisi alınmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için mevcut projeye göre mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatları alınmış ve kat irtifakı kurulmak sureti ile bağımsız bölüm tescili yapılmıştır. Taşınmazların bulunduğu binanın Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olup, kat mülkiyetine geçiş işlemi tamamlanmıştır.

3.1.12. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar 4708 sayılı ve 29.06.2001 tarihli "Yapı Denetim Kanunu'ndan" önce inşa edilmiş olması sebebi bu kanun kapsamında değildir.

3.1.13. 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

Taşınmazların değerinin belirlenmesinde 1.yöntem olarak Pazar Yaklaşımı yöntemi, 2.yöntem olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntemde de yasal izinleri alınmış mevcut mimari projeye istinaden değerlendirme yapılmıştır. Bulunan değerler tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

3.1.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İstanbul İli



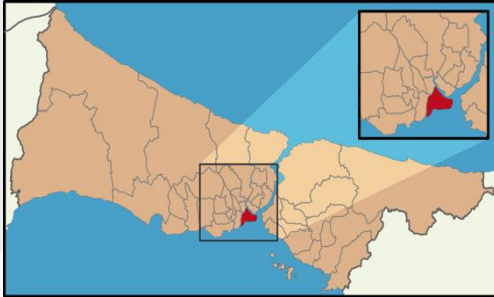
Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan şehir ve Türkiye Cumhuriyeti Devletinin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en çok göç alan ve en kalabalık ilidir. Ekonomik, tarihî ve sosyokültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi

boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediye bulunmaktadır. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi olmuştur. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493

4.1.3. Fatih İlçesi



Fatih, tarihi yarımada (Suriçi) denen ve İstanbul şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve valilik, büyükşehir belediye başkanlığı, emniyet müdürlüğü ve şehrin vergi dairesi gibi kurumların yer alıyor olmasıyla İstanbul'un merkezi sayılan ilçedir. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüpsultan ilçeleri ile kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. Fatih İlçesi, 1928'den 2008'e kadar Eminönü'yle beraber tarihî yarımada'daki iki ilçeden biri olmuştur. 2008'de Eminönü ilçesinin varlığının bir kere daha ortadan kaldırılıp tarihinde olduğu gibi yeniden Fatih

ilçesine katılmasından beri tekrar tüm tarihî yarımada üzerindeki tek ilçe hâline gelmiştir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 15,62 km²'lik (1562 hektar) bir alanı kaplayan Fatih İlçesi 57 mahalleden oluşmaktadır.

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

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin'de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır. Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak- Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir. Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	24,87

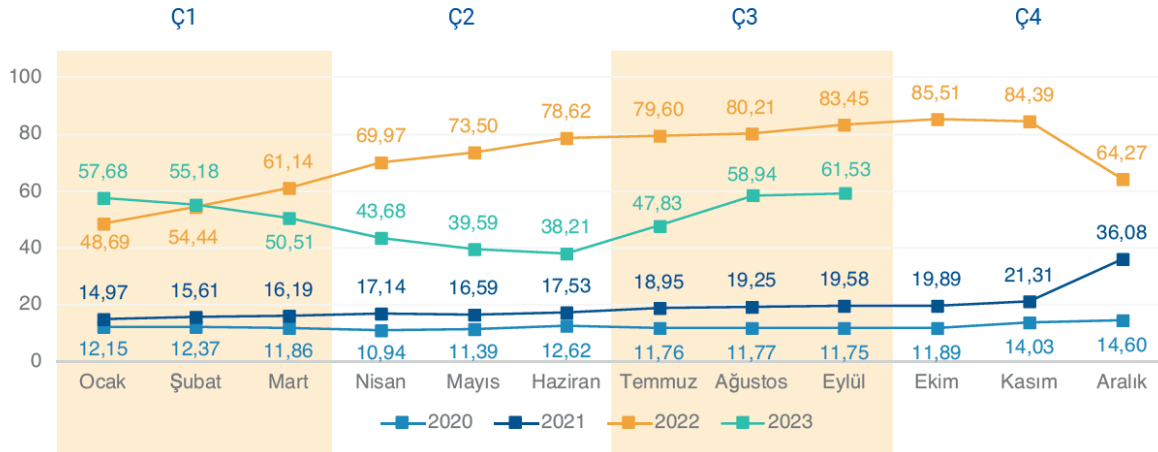
GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Kaynak: TÜİK

**3. Çeyrek verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

****Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması**

Büro-Ofis ve Ticari Gayrimenkul

Rusya-Ukrayna Savaşı'yla birlikte Avrupa'da resesyon endişesi devam ederken son dönemde meydana gelen İsrail-Filistin gerilimi, iç piyasalarda etkili olan küresel olaylar olarak öne çıkmaktadır. Ülkemizde enflasyona karşı alınan önlemler kapsamında asgari ücret Temmuz ayında %34 oranında artırılmıştır. Bu çeyrekte de enflasyondaki artışın ve döviz kuru hareketliliğinin devam etmesi neticesinde birincil kiralarda ₺ bazında artış kaydedilirken ABD\$ bazında sabit kalmıştır. Ayrıca yüksek talep sonucu özellikle merkezi iş alanında (MİA) bazı ofis binalarında yüksek doluluk oranları kaydedilmiştir.

Bu durumun birincil kiralarda yukarı yönlü bir baskı yarattığı gözlemlenmiştir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak artış göstermiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 98.060 m²'dir. 2023 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 205.057 m²'ye ulaşmıştır. Böylece, bir önceki yılın aynı dönemine göre %41,5 oranında azalış göstermiştir. Bununla birlikte, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %71,7 ve %76 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır. Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %40'ı MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla oransal olarak artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %67'si Anadolu yakasında ve %33'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla MİA dışı Avrupa bölgesinde artış kaydedilmiştir. Geçtiğimiz dönemlerde ofis olarak tasarlanan projelerin, konut, hastane ve okul gibi farklı işlevlerle yeniden işlevlendirilip satıldığı gözlemlenmiştir. Ancak, son dönemde ofis binalarındaki yüksek doluluk oranları, farklı işlevlere sahip binaların ofis binalarına dönüşüm taleplerine yol açmıştır.

Önümüzdeki günlerde eski binaların güçlendirilip ya da yeni ofis binalarının projelendirilip ofis stokuna dahil edilmesi beklenmektedir. Ancak, bu dönüşüm sürecini finansman zorlukları, yüksek kredi faizleri ve inşaat maliyetlerinin artması gibi sorunların yavaşlatacağı öngörülmektedir. Son dönemde Türkiye'nin yakın coğrafyasında yaşanan Ukrayna- Rusya Savaşı'nın etkisi olarak Kiev ve Moskova'dan ayrılan uluslararası firmaların İstanbul'daki ofis taleplerinden sonra çok yeni yaşanan İsrail-Filistin Savaşı'nın etkisi olarak birçok bölgesel yönetim merkezi İsrail'de olan uluslararası büyük firmalarında benzer taleplerle İstanbul'u tercih edebileceği öngörülmektedir. Hem maliyetlerin daha düşük olması hem güvenlik sebebi hem de İstanbul Havalimanı gibi ulaşım projeleriyle daha erişilebilir duruma gelen İstanbul'un, gelecek dönemlerde taleplerin kuvvetlenerek ofis piyasasında daha büyük bir merkez haline gelmesi öngörülmektedir. Ayrıca daha erişilebilir bir merkez haline gelen İstanbul'a Uzakdoğu'daki ülkelerden de talebin arttığı gözlenmektedir.

Pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2022 yılının aynı döneminde %15,33 kaydedilmişken, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %9,49 kaydedilmiştir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla bu çeyrekte %37'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralarda yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

Aylık faiz oranı 2023 yılının ikinci çeyrek sonunda %1,81 seviyelerinde seyrederken yılın üçüncü çeyreğinde %3,01 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 ikinci çeyreğinde %23,98 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı 2023 Eylül ayını %42,79 ile tamamlamıştır. Ekim ayı itibarıyla yıllık faiz %41,46 olarak seyretmektedir. 2023 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 445,9 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Eylül ayında %66,54 seviyesinden, 2023 yılı Eylül ayında %61,01 seviyesine düşmüştür. Eylül 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,21'den %19,65'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,84'ten %9,63'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Eylül ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 1,45 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Eylül ayında %36,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2023 itibarıyla 6,0 puan azalarak %30,8 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 10,7 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,7 olmuştur. Bu oran 2022 Eylül ayında %19,2 seviyesindeydi.

4.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.2.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Cadde üzerinde konumlu olmaları
- Ulaşımın kolay olması
- Yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu bir bölge olması

4.2.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Bölgede otopark sorunu bulunması

4.3. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz 124,00 m² yüzölçümlü düz bir topografik yapıya sahip arsa üzerine bitişik nizam halinde inşa edilmiştir. Ana taşınmaz; bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum, zemin 1 ve 2. Katı banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Ana taşınmaz üzerinde toplam 3 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Bina girişi Macar Kardeşler Caddesi üzerinden batı cepheden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Yapının tüm cepheleri sıva üzeri akrilik esaslı boyalıdır. Binada asansör bulunmamaktadır.

Bodrum Kat; Mimari projesinde brüt 113 m² (Kat inşaat alanı 124 m²) kullanım alanlı olup, kazan dairesi, 2 adet depo, 2 adet kasa dairesi, 2 adet wc bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın mimari projesine uygun olduğu görülmüştür. Taşınmazda zeminler seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Bankaya ait kasa odalarına güvenlik sebebiyle girilememiştir, ancak hacimsel olarak kullanım alanı projesi ile uyumludur. Mahallinde katta 'VakıfBank Fatih Şubesi' bulunmaktadır.

Zemin Kat; Mimari projesinde 113 m² (kat inşaat alanı 124 m²) kullanım alanlı olup, 2 adet ofis, depo, müşteri holü, müşteri holü, giriş bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın mimari projesine uygun olduğu görülmüştür. Taşınmazda zeminler seramik kaplama, duvarlar saten boyalı, tavan spot aydınlatmalı asma tavanıdır. Mahallinde katta 'VakıfBank Fatih Şubesi' bulunmaktadır.

1. Normal Kat; Mimari projesinde 119 m² (Kat inşaat alanı 130 m²) kullanım alanlı olup, 2 adet ofis, mutfak, arşiv bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın mimari projesine uygun olduğu görülmüştür. Taşınmazda zeminler seramik kaplama, duvarlar saten boyalı, tavan spot aydınlatmalı asma tavanıdır. Mahallinde katta 'VakıfBank Fatih Şubesi' bulunmaktadır.

2. Normal Kat; Mimari projesinde 119 m² (Kat inşaat alanı 130 m²) kullanım alanlı olup, 2 adet ofis, teknik alan, arşiv bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın mimari projesine uygun olduğu görülmüştür. Taşınmazda zeminler seramik kaplama, duvarlar saten boyalı, tavan spot aydınlatmalı asma tavanıdır. Mahallinde katta 'VakıfBank Fatih Şubesi' bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz mimari projesine uygun inşa edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi alınmış durumdadır. Yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir uygulama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 1, 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan işyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

İşbu değerlendirme çalışmasında konu taşınmazın değerine ulaşmak için; Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) ve Gelir Kapitalizasyonu Yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemin tercih edilmesinde gerekçe değerlendirme konusu taşınmazın İşhanı nitelikli olup yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların yer almasıdır.

Değerleme konusu taşınmaz için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış ve aşağıda gösterilmiştir.

5.3. Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon - Adres	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 130 m ² beyan edilen dükkan, 28.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0532 441 91 15	Zemin	130,00 m ²	28.000.000,00 TL
Emsal 2	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 80 m ² beyan edilen dükkan, 13.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0536 529 12 29	Zemin	80,00 m ²	13.000.000,00 TL
Emsal 3	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 80 m ² beyan edilen dükkan, 17.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0532 687 09 44	Zemin	80,00 m ²	17.000.000,00 TL
Emsal 4	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 80 m ² beyan edilen dükkan, 14.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0530 861 80 00	Zemin	80,00 m ²	14.000.000,00 TL
Emsal 5	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 60 m ² beyan edilen dükkan, 11.250.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0533 039 83 40	Zemin	60,00 m ²	11.250.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların dükkan fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık dükkan nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin 162.500-TL/m² – 215.385-TL/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Brüt Alan (m²)	130,00	80,00	80,00	80,00	60,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	28.000.000	13.000.000	17.000.000	14.000.000	11.250.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	215.385	162.500	212.500	175.000	187.500
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-5%	-10%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-10%	5%	-5%	5%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	174.462	162.094	181.688	174.563	178.125
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)					174.186

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların satılık dükkan birim m² değeri **174.186-TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.4. Kiralık Dükkan Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon - Adres	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 70 m ² beyan edilen dükkan, 60.000 TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0533 207 65 90	Zemin	70,00 m ²	60.000,00 TL
Emsal 2	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 32 m ² beyan edilen dükkan, 30.000 TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0532 261 86 46	Zemin	32,00 m ²	30.000,00 TL
Emsal 3	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 125 m ² beyan edilen dükkan, 110.000 TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0530 412 12 40	Zemin	125,00 m ²	110.000,00 TL
Emsal 4	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 75 m ² beyan edilen dükkan, 65.000 TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0533 740 02 55	Zemin	75,00 m ²	65.000,00 TL
Emsal 5	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 130 m ² beyan edilen dükkan, 117.000 TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0555 881 93 83	Zemin	130,00 m ²	117.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların kiralık konut fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli kiralık dükkan nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin 857,14-TL/Ay/m² – 937,50-TL/Ay/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Brüt Alan (m ²)	70,00	32,00	125,00	75,00	130,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	60.000	30.000	110.000	65.000	117.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	857,14	937,50	880,00	866,67	900,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	5%	0%	0%	5%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	855,00	890,63	836,00	864,50	855,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)					860,23

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların kiralık dükkan birim m² değeri **860,23-TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.5. Satılık Büro/Ofis Emsalleri

SATILIK BÜRO-OFİS ÖRNEKLERİ						
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon - Adres	Tip	Kat	Beyan Edilen Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikte binanın 1. katında yer alan, yeni binada, 110 m ² olarak beyan edilen, 2+1 tip Büro - Ofis için pazarlığa açık 7.500.000 TL talep edildiği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0 (212) 669 72 58	2+1	1	110,00 m ²	7.500.000,00 TL
Emsal 2	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikte binanın 1. katında yer alan, 30 yıllık binada, 40 m ² olarak beyan edilen, 1+1 tip Büro - Ofis için pazarlığa açık 2.960.000 TL talep edildiği bilgisi alınmıştır.	Sahibinden 0 (537) 329 92 92	1+1	1	40,00 m ²	2.960.000,00 TL
Emsal 3	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikte binanın 3. katında yer alan, +30 yıllık binada, 85 m ² olarak beyan edilen, 2+1 tip Büro - Ofis için pazarlığa açık 7.500.000 TL talep edildiği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0 (212) 551 61 31	2+1	3	85,00 m ²	7.500.000,00 TL
Emsal 4	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikte binanın 4. katında yer alan, +30 yıllık binada, 50 m ² olarak beyan edilen, 2+1 tip Büro - Ofis için pazarlığa açık 3.400.000 TL talep edildiği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0 (542) 352 42 44	1+1	4	50,00 m ²	3.400.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların satılık büro/ofis fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık büro/ofis nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin 68.000-TL/m² – 88.235-TL/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	110,00	40,00	85,00	50,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	7.500.000	2.960.000	7.500.000	3.400.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	68.182	74.000	88.235	68.000
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	15%	5%	-10%	15%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	74.489	73.815	75.441	74.290
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				74.508,70

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların satılık büro/ofis birim m² değeri **74.508,70-TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.6. Kiralık Büro/Ofis Emsalleri

KIRALIK BÜRO-OFİS ÖRNEKLERİ						
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon - Adres	Tip	Kat	Beyan Edilen Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikte binanın 3 katında yer alan, +30 yıllık binada, 85 m ² olarak beyan edilen, 2+1 tip Büro - Ofis için 22.000 TL bedelle emlak ofisinden kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0535 928 05 20	2+1	3	85,00 m ²	22.000,00 TL
Emsal 2	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikte binanın 3 katında yer alan, +30 yıllık binada, 110 m ² olarak beyan edilen, 2+1 tip Büro - Ofis için 30.000 TL bedelle emlak ofisinden kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0533 207 65 90	3+1	3	110,00 m ²	30.000,00 TL
Emsal 3	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikte binanın 3 katında yer alan, +20 yıllık binada, 120 m ² olarak beyan edilen, 2+1 tip Büro - Ofis için 35.000 TL bedelle emlak ofisinden kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0530 584 33 05	3+1	5	120,00 m ²	35.000,00 TL
Emsal 4	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikte binanın 3 katında yer alan, +30 yıllık binada, 140 m ² olarak beyan edilen, 2+1 tip Büro - Ofis için 32.000 TL bedelle emlak ofisinden kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0535 928 05 20	3+1	2	140,00 m ²	32.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların kiralık büro/ofis fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli kiralık büro/ofis nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin 228,57-TL/Ay/m² – 291,67-TL/Ay/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	85,00	110,00	120,00	140,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	22.000	30.000	35.000	32.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	258,82	272,73	291,67	228,57
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	10%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	245,88	285,00	290,94	228,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				262,45

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların kiralık büro/ofis birim m² değeri **262,45-TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.7. Emsal Krokisi



5.8. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Yeterli emsal bulunduğunda Pazar yaklaşımı gayrimenkuller için güvenilir bir değerlendirme yaklaşımıdır. Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık dükkan nitelikli taşınmaz m^2 birim değerlerinin 162.500-TL/ m^2 – 215.385-TL/ m^2 , ofis nitelikli taşınmazların 68.000-TL/ m^2 – 88.235-TL/ m^2 aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir. Değerleme işleminde bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenerek birim değer takdir edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölgede hemen hemen tüm taşınmazlar tapu kütüklerinde mesken ya da ofis nitelikli olmasına rağmen günümüzde tapu niteliklerini tamamen kaybetmiş olup işyeri olarak kullanılmaktadırlar ve güncel imar planlarında da ticaret alanı lejantında yer almaktadırlar. Bu durumda taşınmazların işyeri-dükkan olarak oluşmuş piyasa değerleri dikkate alınmıştır.

B.B. No	Nitelik	B.B. Kat	B.B. Kat Alanı	Kat Alanı Birim Değeri (TL/ m^2)	Toplam Değer (TL)	Toplam Yuvarlanmış Değer (TL)	Nihai Değeri (TL)
1	Ofis	Bodrum	124,00	34.837,20	4.319.812,80	4.320.000,00	25.920.000,00
		Zemin	124,00	174.186,00	21.599.064,00	21.600.000,00	
2	Ofis	1.Kat	130,00	74.508,70	9.686.131,42	9.685.000,00	9.685.000,00
3	Ofis	2.Kat	130,00	74.508,70	9.686.131,42	9.685.000,00	9.685.000,00
GENEL TOPLAMLAR			508,00				45.290.000,00

5.9. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucunda benzer nitelikteki zemin kat işyeri-dükkan birim kira değerlerinin 857,14-TL/Ay/m² – 937,50-TL/Ay/m² aralığında olduğu ve ofis kira değerlerinin 158,33-TL/Ay/m² – 187,50-TL/Ay/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Yapılan tespitler sonucunda değerleme konusu 1 nolu taşınmazın zemin kat birim kira değeri 860,23 TL, bodrum kat birim kira değeri 251,47 TL, 1.kat ofisin birim kira değeri 251,47 TL/m², 2. Kat ofisin birim kira değeri 251,47 TL/m² olarak baz alınmıştır.

Satılık ve kiralık verilerin yanında bölge emlak ofisleriyle görüşmeler yapılmış ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede taşınmazlar ile benzer özellik gösteren dükkan nitelikli taşınmazların geri dönüş sürelerinin 17 yıl olduğu yönünde görüşler alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda taşınmazlar için kapitalizasyon oranı %5,75 baz alınmıştır.

B.B. NO	Niteliği	B.B. Kat	Kat Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Aylık Yuvarlanmış Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapt. Oranı %	Net Bugünkü Değer TL	Nihai Değeri (TL)
1	Ofis	Bodrum	124,00	172,05	21.333,70	21.500	258.000	5,75%	4.486.957	26.715.000,00
		Zemin	124,00	860,23	106.668,52	106.500	1.278.000	5,75%	22.226.087	
2	Ofis	1.Kat	130,00	251,47	32.691,10	32.500	390.000	5,75%	6.782.609	6.785.000,00
3	Ofis	2.Kat	130,00	251,47	32.691,10	32.500	390.000	5,75%	6.782.609	6.785.000,00
TOPLAMLAR			508,00			193.000,00	2.316.000,00		40.278.260,87	40.285.000,00

5.10. Takdir Edilen Kira Değerleri

B.B. NO	Niteliği	B.B. Kat	Kat Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Aylık Yuvarlanmış Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1	Ofis	Bodrum	124,00	172,05	21.333,70	21.500,00	258.000,00
		Zemin	124,00	860,23	106.668,52	106.500,00	1.278.000,00
2	Ofis	1.Kat	130,00	251,47	32.691,10	32.500,00	390.000,00
3	Ofis	2.Kat	130,00	251,47	32.691,10	32.500,00	390.000,00
TOPLAMLAR			508,00		193.384,42	193.000,00	2.316.000,00

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

Mevcutta hazırlanan rapor; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeline göre proje geliştirme niteliğinde olmayıp, yapı kullanma izin belgeleri alınmış, kat irtifakı kurulmuş mevcut projede “Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümlerinin değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazların konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.12. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, kat irtifakı kurulmuş mevcut projede bulunan bağımsız bölümlerin değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

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

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, kat irtifakı kurulmuş mevcut projede bulunan bağımsız bölümün değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

5.14. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

Değerleme konusu taşınmazların hukuksal ve fiziksel şartları ile birlikte değerlendirildiğinde en verimli ve en iyi kullanımında olduğu düşünülmektedir.

5.15. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Tapuda ayrı sayfaya kaydedilmiş bağımsız bölüm tescili söz konusu olduğundan her bağımsız bölümün uyumlaştırma sonrası nihai değeri takdir edilmiştir.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİLMESİ
VE GÖRÜŞ

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

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar yaklaşımı ve gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntemden elde edilen değerler uyumlaştırılarak taşınmazların nihai değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

B.B. No	Nitelik	Pazar Yaklaşımına Göre Değer (TL)	Gelir Yöntemine Göre Değer (TL)	Uyumlaştırılmış Nihai Değer (TL)
1	Ofis	25.920.000,00	26.715.000,00	26.300.000,00
2	Ofis	9.685.000,00	6.785.000,00	8.250.000,00
3	Ofis	9.685.000,00	6.785.000,00	8.250.000,00
GENEL TOPLAMLAR		45.290.000,00	40.285.000,00	42.800.000,00

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Taşınmazın mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmış taşınmaz cins değişikliği yapılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam olup, Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış olup yasal süreç tamamlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar gayrimenkullerin değerini veya devrini olumsuz olarak etkilememektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar dükkân ve ofis vasıflı olup arsa ve arazi kullanımı mevcut değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir üst hakkı, devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar Resmi Gazete’ de yayımlan 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup;

Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin b) bendinde belirtildiği üzere “(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 fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." Denilmekte olup, konu taşınmazın yasal belgelerinin olduğu anlaşıldığı üzere GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı,

Aynı maddenin c) bendinde belirtildiği üzere "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." denilmekte olup, konu taşınmazların takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmazlar üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı belirlenmiş olup GYO portföyüne 'bina' niteliğinde bağımsız bölüm şeklinde ve "Gayrimenkul" olarak alınabileceği görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış yapı kayıt belgesi alınarak kat mülkiyetine geçilerek tüm yasal gereklilikler tamamlanmıştır. Ticaret fonksiyonlu olan bir bölgede kurumsal kiracılara hitap eden Ofis - Dükkan olarak ihtiyaçlara cevap verebilecek şekilde inşa edilmiştir. Yapının malzeme iyi seviyededir. Ticari olarak merkezi bir konumda olduğundan kiralanabilir ve satılabilir özelliktedir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Mülkiyetleri VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan ve Tapu kütüğünde İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada, 9 no.lu parsel üzerinde bulunan 3 adet bağımsız bölümün yasal ve mevcut durum değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Nitelik	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
3 Adet Büro-Dükkan	42.800.000,00 Kırk İki Milyon Sekiz Yüz Bin TL
	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	51.360.000,00 Elli Bir Milyon Üç Yüz Altmış Bin TL

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

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

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

7.3. Beyan

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
- Değerleme Hizmetinin ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dâhilinde gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
- Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususunu beyan ederiz.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

EKLER

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