

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 24.06.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-6

İSTANBUL / FATİH



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1. İçindekiler.....	3
1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi.....	8
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	8
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
2.4. İşin Kapsamı	8
3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	10
3.1.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	10
3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.3. Tapu Kayıtları	12
3.4. Takyidat Bilgileri	12
3.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	12
3.6. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	15
3.7. 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	15
3.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	15
3.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	15
3.10. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler.....	15
3.11. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
3.12. 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 Deetimler Hakkında Bilgi	16
3.13. 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 İlişkinAçıklama	16
3.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	16
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	18
4.1.1. İstanbul İli.....	18
4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı.....	18
4.1.3. Fatih İlçesi.....	19
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	19
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	23
4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	23
4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	23
4.4. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri.....	23
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	23
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	23

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	24
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri	26
5.1.1. Maliyet Yöntemi	26
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	26
5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	26
5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	26
5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	27
5.3.1. Satılık Dükkan Emsalleri.....	27
5.3.2. Kiralık Dükkan Emsalleri.....	28
5.3.3. Satılık Büro-Ofis Emsalleri.....	29
5.3.4. Kiralık Büro-Ofis Emsalleri.....	30
5.4. Emsal Krokisi	31
5.5. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	31
5.6. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	32
5.7. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	32
5.8. Hâsılât Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	32
5.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	32
5.10. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	33
5.11. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	33
5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	35
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	35
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
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.....	35
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	35
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	35
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	36
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	38
7.2. Nihai Değer Takdiri	38
7.3. Beyan.....	39
7.4. Ekler.....	39

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	19.06.2024
Rapor Tarihi	24.06.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-6
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 KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 28.05.2024 Sözleşme No: GYO_2024_05
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 Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce 09.11.2021 tarihli ve 2021_VAKIF_GYO_12 numaralı ve 26.12.2023 tarih ve 2023_VAKIF_GYO_10 numaralı raporlar bulunmaktadır.

Taşınmazların 24.06.2024 Tarihli Özet Değerleri

Nitelik	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
3 Adet Büro-Dükkan	48.350.000,00
	Kırk Sekiz Milyon Üç Yüz Elli Bin Türk Lirası
	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	58.020.000,00
	Elli Sekiz Milyon Yirmi Bin Türk Lirası

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti vermektedir.

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:7A/28 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme 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 değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1. Gayrimenkullerin Yeri, 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 dönlür. Yaklaşık 390 m ilerlendikten taşınmaza ulaşılır.



3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

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 tavadır. 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 tavadır. Mahallinde katta 'VakıfBank Fatih Şubesi' bulunmaktadır.



3.3. Tapu Kayıtları

İli	İSTANBUL	Blok No	-
İlçesi	FATİH	Bağımsız Bölüm No	Tablo
Mahallesi	KIRMASTI	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	Hisse Pay	Tablo
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	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

3.4. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili müşteri tarafından 29.05.2024, tarihli temin edilmiş olunan tapu kayıt belgeleri, değerleme çalışmasında dikkate alınmıştır.

Beyanlar Hanesinde:

-Yönetim Planı : 07/04/2021 (20.04.2021 tarih, 14045 yevmiye)

-Diğer (Konusu: Cins değişikliği iskan harcı kesilmiştir.) Tarih: 02/04/2021 Sayı: E.293591 (02.04.2021 tarih, 11946 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

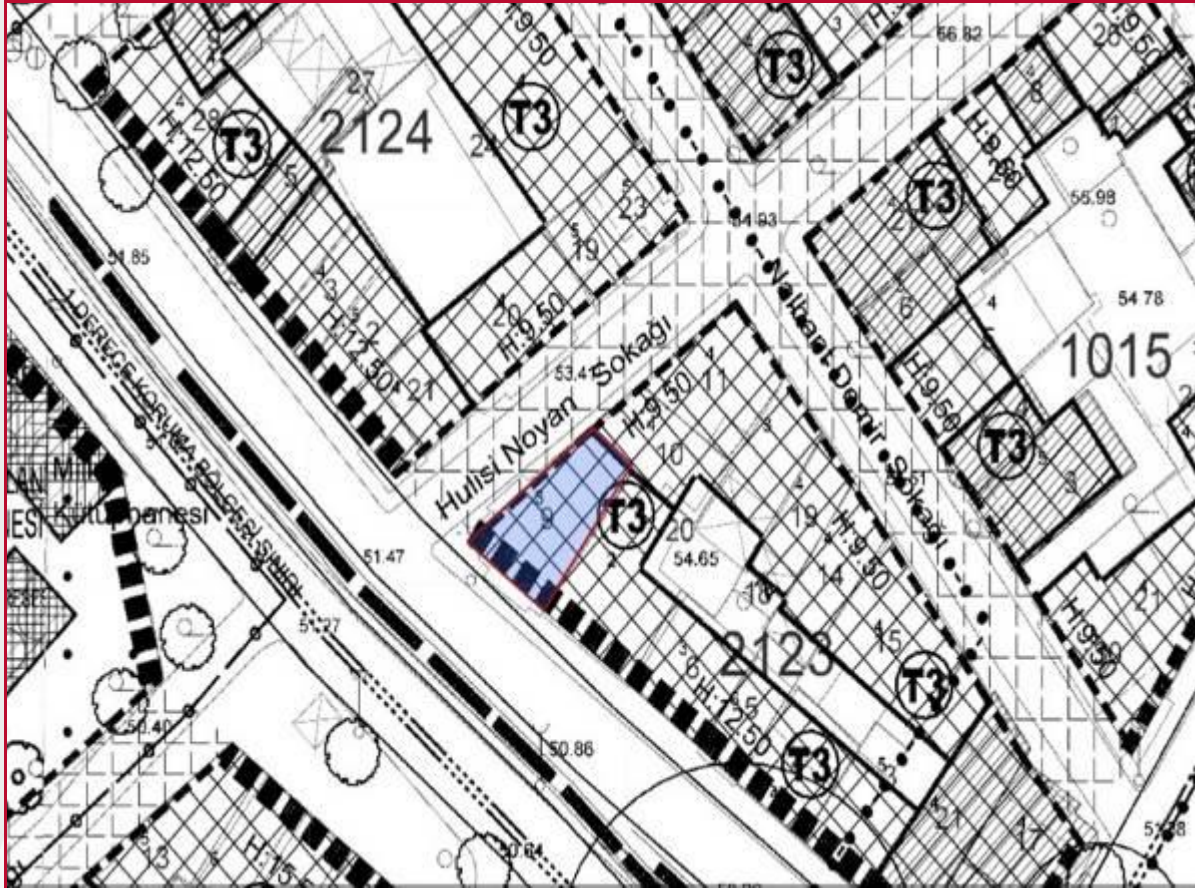
Yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlemesi yapılan taşınmazlara ait bila tarih bila sayılı mimari proje incelenmiştir. İlgili onaylı mimari projesinden değerlemesi yapılan taşınmazların bağımsız bölüm yeri ve alanı tespit edilmiştir. Yasal değerleme tespit edilen ve raporda belirtilen alana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

Bilgi için: ALİ SEMİH DİNÇ

Posta Kodu: 34096 Fatih / İSTANBUL

ŞEHİR PLANCISI

Telefon No: (0212) 453 14 53 Fax No:

Kep Adresi: fatihbelediyesi@hs01.kep.tr

Web: <https://www.fatih.bel.tr>



1/1

3.6. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz üzerinde devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.7. 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.

3.8. 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.

3.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz için yapılmış gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler gibi herhangi bir sözleşme mevcut değildir.

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

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.

3.12. 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 sayı ve 29.06.2001 tarihli “Yapı Denetim Kanunu’ndan” önce inşa edilmiş olması sebebi bu kanun kapsamında değildir. nn

3.13. 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.

3.14. 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 engebeldir 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
2023	15.655.924	7.806.787	7.849.137
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011

4.1.3. Fatih İlçesi

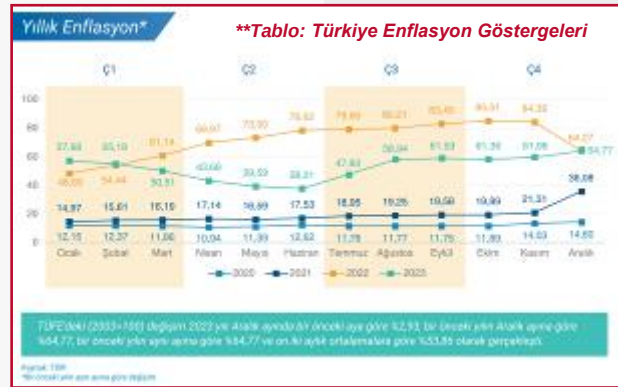


Fatih, tarihi yarımada (Suriçi) denen ve İstanbul şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve valilik, büyükşehir belediye başkanlığı, emniyet müdürlüğü ve şehrin vergi dairesi gibi kurumların yer alıyor olmasıyla İstanbul'un merkezi sayılan ilçedir. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan 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.

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

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 dördüncü çeyreğinde direncini korumuştur. ABD'de hem imalat hem de hizmet sektöründe yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde aktivite verileri son çeyrekte daralmaya işaret etmektedir. Çin'de son çeyrekte büyüme hedeflere uygun gerçekleşse de veriler iç talepteki yavaşlamaya ve emlak sektöründeki durgunluğa yönelik sinyaller vermiştir. Diğer gelişmekte olan ekonomilerde ayrışma görülse de genel anlamda küresel aktiviteyi yukarı çekmiştir.

Enflasyonda tahminlerden hızlı gerçekleşen gerilemelerle belli başlı merkez bankalarının 2024 yılı içinde gerçekleştireceği faiz indirimlerine yönelik beklentiler artmış ve küresel tahvil faizlerinde düşüş görülmüştür. Bu gelişmeler risk iştahını desteklerken, gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı artmıştır. Son çeyrekte yaşanan jeopolitik gerilimler enerji fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırırken, küresel ticarete aksamalara yol açmaktadır.



Öte yandan, 2024 yılının ilk haftalarında gelişmiş ekonomi merkez bankalarının faiz indirimlerinin beklenen kadar erken olmayabileceği fiyatlaması öne çıkmıştır. Bu nedenle tahvil faizleri yeniden yükselirken, jeopolitik belirsizliklerle birlikte küresel piyasalardaki iyimserlik hız kesmiştir. Türkiye ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir.

2023 yılı üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talep ve yatırımların katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %5,9 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla					
Yıl	GSYH (milyon TL)	Kıstı Başlı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kıstı Başlı Gelir (Dolar)	Yıllık Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.784	26.019	852.618	18.646	7,50
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.999	1,90
2021	7.256.142	85.759	807.904	9.549	11,48
2022	15.011.776	175.854	905.814	10.858	5,50
2023*	26.276.307	327.952	1.116.995	13.118	4,90

GSYH 2023 yekûn dördüncü çeyrek ilk tahmini zıccırlanmış hacim endeksi olarak, bir önceki yıl aynı çeyreğine göre %40,0 bir önceki yıla göre %4,5 arttı.

Kaynak: TÜRKİYE İSTATİSTİK ENSTİTÜSÜ
*2023 yılı tahmini verilerdir.
**Dördüncü çeyrekten itibaren aylık olarak (2023-10)

****Tablo: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla**

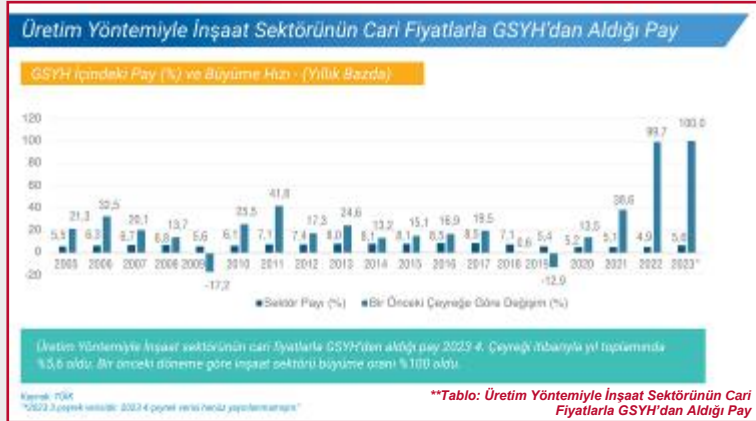
2023 yılı ikinci çeyrek sonunda 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH üçüncü çeyrekte 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin yavaşladığını göstermektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) aralık ayında 47,4'e yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır.

Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri son çeyrekte sınırlı da olsa gerileme kaydetmiştir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmektedir.

Dördüncü çeyrekte dış dengede ılımlı bir iyileşme görülmüştür. İhracatta sınırlı yükseliş görülürken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Hizmetler hem taşımacılık hem de turizmdeki zayıflama ile gerilerken, birincil gelir dengesindeki bozulma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır.

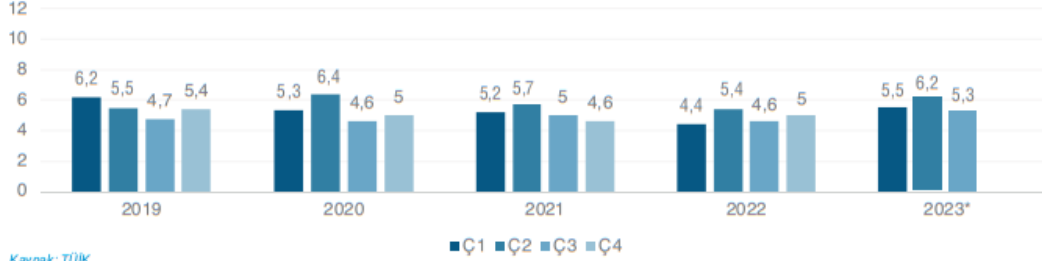


İkinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan 12 aylık toplam cari açık, Eylül itibarıyla 51,8 milyar dolara ve en güncel veri olarak Kasım itibarıyla 49,6 milyar dolara gerilemiştir. Ticaret Bakanlığı verilerine göre, 2023 yılı genelinde ihracat 2022'ye göre %0,6 artarken, ithalatla %0,5 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 yılında 109,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 106,0 milyar dolara inmiştir.



Bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışlarının neden olduğu birikmiş maliyetlerin etkisi büyük ölçüde geride kalsa da beklentilerdeki katılık ve gıda fiyatlarındaki artış ile dördüncü çeyrekte enflasyonda sınırlı bir artış yaşanmıştır. 2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu aralık ayında %64,8'e çıkmıştır.

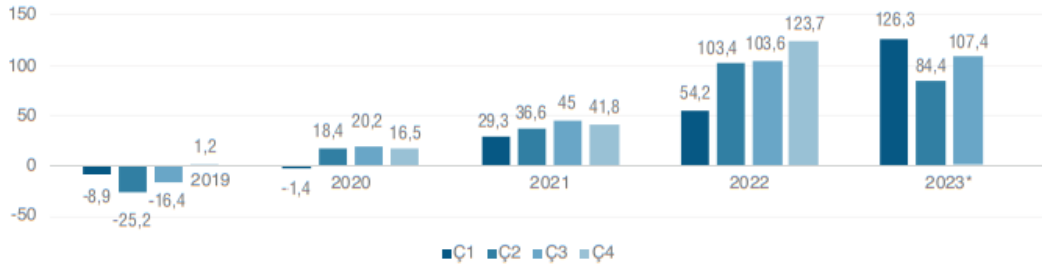
Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ise %47,4'ten %44,2'ye gerilemiştir. TCMB politika faizini Eylül'de %25,00'dan %30,00'a çıkarırken, artırımlara Ekim, Kasım ve Aralık toplantılarında da devam etmiştir. Son aralık ayı toplantısında haftalık repo faizini 250 baz puan artırarak %42,50'ye çıkarırken, parasal sıkılaştırmanın en kısa zamanda tamamlanacağını ve sıkılığın gerektiği müddetçe sürdürüleceğini duyurmuştur.

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay**Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)**

Kaynak: TÜİK

*2023 3.çeyrek verisidir.

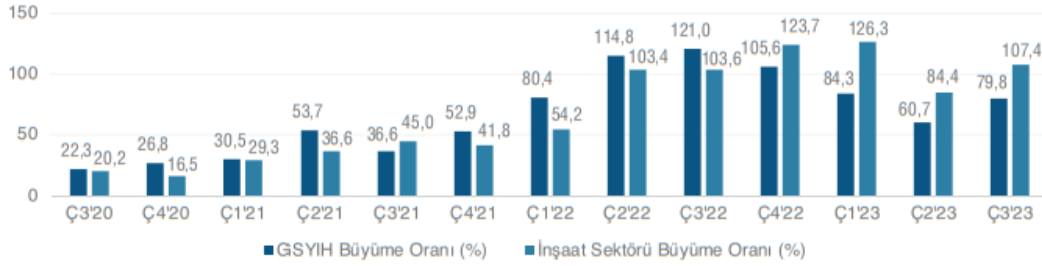
**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*

Kaynak: TÜİK

*2023 3.çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*

Kaynak: TÜİK

*2023 3.çeyrek verisidir. 2023 4.çeyrek verisi henüz yayınlanmamıştır.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

****Tablo: Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay**

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKULLER

2023 yılı hem dünya genelinde hem de Türkiye'de ekonomik durgunluğun yaşandığı bir yıl olmuştur. 6 Şubat'ta Türkiye Ç3'nin doğu illerini sarsan deprem felaketi, Türkiye'nin deprem riskine maruz bir ülke olmasıyla ilgili yapı arzı üzerine çeşitli tartışmaları beraberinde getirdi. Özellikle ticari gayrimenkullerde, deprem dayanıklılık raporları, zemin ve temel etüt raporları, kullanıcılar ve yatırımcılar tarafından öncelikli talepler arasına girdiği görülmüştür. Bu gelişmelerin ardından, Mayıs ayında gerçekleşen Türkiye Genel Seçimleri sonrasında uygulanan sıkı para politikasıyla derinleşen finansman bulma zorluğu, yeni ofis arzına yönelik yatırım taleplerindeki baskıyı daha da artırmıştır.

Bununla birlikte, enflasyon ve döviz kuru dalgalanmalarının devam etmesi birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artışın devam etmesine neden olmuştur. Firmaların ofislere dönüş eğiliminin sürmesi, A sınıfı ofislere ve merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin artışı gibi sebeplerin sonucunda doluluk oranları son dokuz yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Özellikle Levent bölgesinde dolar bazında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %8.6 oranında artış kaydedilmiştir. Bu durumda canlı kalan talep ve kısıtlı olan arz neticesinde birincil kiralarda dolar bazında yukarı yönlü hareketine devam etmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM) belirli bir kısmının açılması ile İstanbul ofis pazarı genel arzı artarak 7,14 milyon m² olarak kaydedilmiştir. 2023 yılında toplamda 315.473 m² işlem gerçekleşerek, 2022'ye kıyasla %40 oranında azalma olduğu kaydedilmiştir. Ayrıca toplam kiralama işlemlerinin %32'si ilk yarıda gerçekleşirken, %68'i ikinci yarıda gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, yıl genelinde metrekare bazında kiralama anlaşmalarının %34'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla aynı oranda işlem gerçekleştiği görülmüştür. Yılın dördüncü çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri ise toplamda 92.320 m²'dir. Bir önceki yılın dördüncü çeyreğine kıyasla bakıldığında ise %44 oranında azalma kaydedilmiştir. Ayrıca son çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinin %82'si yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Yenileme işlemlerinde ise önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %48'lik düşüş yaşanmıştır.

2023 yılında gerçekleşen başlıca yeni kiralama işlemleri arasında ise Mavi Jeans (4.Ç, 12.360 m², Skyland), Demirören Medya (4.Ç, 21.000 m², Maslak Square B-C Blok), Met-Gün İnşaat (3.Ç, 14.010 m², Doğu HQ), Humanis Sağlık (3.Ç, 3.840 m², Maslak Link), ACN Türk (4.Ç, 3.850 m², Quasar), Amadeus (1.Ç, 3.800 m², Torun Center), Sahibinden (2.Ç, 3.315 m², Yılmaz Plaza), Huawei (3.Ç, 3300 m², Yılmaz Plaza 2), Boeing (2.Ç, 3.233 m², Teknopark İstanbul) ve GE Aviaton (4.Ç, 3.884 m², Maya Anatolium) bulunmaktadır. Ayrıca, pandemi sonrası artan ofis talebiyle birlikte boşluk oranları %12,14'e gerileyerek %10,6 ile son 10 yılın en düşük seviyesi olan 2013 yılı oranlarına yaklaştı.

2023 yılında büyük çaplı ofis yatırım işlemi gerçekleşmemişken orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

Nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları düşmeye devam etmektedir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %10'larda seyrederken, 2023 yılının son çeyreğinde %7.43'e kadar gerilemiştir. Diğer taraftan depreme dayanıklı olmayan binaların boşaltılması ve ofislerden farklı tip binalara dönülmesi piyasadaki arz sıkıntısını artırmaktadır.

Bu durumda doluluk oranlarındaki artış ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla yaklaşık %8.6'lık bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve doluluk oranlarındaki artışın devam edeceği ve birincil kiralarda dolar bazında yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

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

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Bölgede otopark sorunu bulunması.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal 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.

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

Değerleme konusu taşınmaz mimari projesine uygun inşa edilmiştir.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren 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.

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

Değerleme konusu 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

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

5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar dükkan ve büro-ofis nitelikli olup yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış ve aşağıda gösterilmiştir.

5.3.1. Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 120,00 m ² beyan edilen dükkan, 26.500.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (535) 928 05 20	120,00	26.500.000	220.833
Emsal 2	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 125,00 m ² beyan edilen dükkan, 26.500.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (532) 441 91 15	125,00	26.500.000	212.000
Emsal 3	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 300,00 m ² beyan edilen dükkan, 64.500.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (532) 594 79 44	300,00	64.500.000	215.000
Emsal 4	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 90,00 m ² beyan edilen dükkan, 19.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (555) 968 09 19	90,00	19.000.000	211.111
Emsal 5	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 150,00 m ² beyan edilen dükkan, 29.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (533) 616 95 55	150,00	29.000.000	193.333

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 **193.333 TL/m² – 220.833 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

DÜKKAN EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Kapalı Alan (m ²)	120,00	125,00	300,00	90,00	150,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	26.500.000,00	26.500.000,00	64.500.000,00	19.000.000,00	29.000.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	220.833,33	212.000,00	215.000,00	211.111,11	193.333,33
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	0%	0%	0%	0%	5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	198.750,00	201.400,00	193.500,00	200.555,56	193.333,33
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)					197.507,78

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların satılık dükkan birim m² değeri **197.507,78-TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.2. Kiralık Dükkan Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kiraya Esas Birim Değer (TL/Ay/m ²)
Emsal 1	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 18,00 m ² beyan edilen dükkan, 20.000 TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (533) 166 32 84	18,00	20.000	1.111,11
Emsal 2	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 45,00 m ² beyan edilen dükkan, 45.000 TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (533) 590 30 30	45,00	45.000	1.000,00
Emsal 3	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 40,00 m ² beyan edilen dükkan, 45.000 TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (532) 550 66 17	40,00	45.000	1.125,00
Emsal 4	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 400,00 m ² beyan edilen dükkan, 500.000 TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (532) 266 52 54	400,00	500.000	1.250,00
Emsal 5	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 500,00 m ² beyan edilen dükkan, 500.000 TL bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (532) 218 49 92	500,00	500.000	1.000,00

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların dükkan fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli kiralık dükkan nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **1.000 TL/Ay/m² – 1.250 TL/Ay/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

DÜKKAN EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Kapalı Alan (m ²)	18,00	45,00	40,00	400,00	500,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	20.000,00	45.000,00	45.000,00	500.000,00	500.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/Ay/m ²)	1.111,11	1.000,00	1.125,00	1.250,00	1.000,00
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	0%	0%	0%	0%	5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/Ay/m ²)	1.000,00	950,00	1.012,50	1.187,50	1.000,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/Ay/m ²)					1.030,00

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların kiralık dükkan birim m² değeri **1.030,00-TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.3. Satılık Büro-Ofis Emsalleri

SATILIK BÜRO-OFİS ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikte binanın 1. katında yer alan, yeni binada, 40,00 m ² olarak beyan edilen, 1+0 tip Büro - Ofis için pazarlığa açık 3.100.000 TL talep edildiği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0 (542) 352 42 44	40,00	3.100.000	77.500,00
Emsal 2	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikte binanın 1. katında yer alan, 30 yıllık binada, 38,00 m ² olarak beyan edilen, 1+0 tip Büro - Ofis için pazarlığa açık 3.150.000 TL talep edildiği bilgisi alınmıştır.	Sahibinden 0 (537) 329 92 92	38,00	3.150.000	82.894,74
Emsal 3	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikte binanın 3. katında yer alan, +30 yıllık binada, 160,00 m ² olarak beyan edilen, 2+1 tip Büro - Ofis için pazarlığa açık 13.000.000 TL talep edildiği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0 (533) 494 36 78	160,00	13.000.000	81.250,00
Emsal 4	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikte binanın 4. katında yer alan, +30 yıllık binada, 80,00 m ² olarak beyan edilen, 1+1 tip Büro - Ofis için pazarlığa açık 6.250.000 TL talep edildiği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0 (541) 351 43 51	80,00	6.250.000	78.125,00

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların büro-ofis fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık büro-ofis nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **77.500 TL/m² – 82.894,74 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

BÜRO-OFİS EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU				
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Kapalı Alan (m ²)	40,00	38,00	160,00	80,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	3.100.000,00	3.150.000,00	13.000.000,00	6.250.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	77.500,00	82.894,74	81.250,00	78.125,00
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	5%	0%	0%	5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	77.500,00	78.750,00	77.187,50	78.125,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)				77.890,63

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların satılık büro-ofis birim m² değeri **77.890,63-TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.4. Kiralık Büro-Ofis Emsalleri

KIRALIK BÜRO-OFİS ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kiraya Esas Birim Değer (TL/Ay/m ²)
Emsal 1	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikte binanın 3 katında yer alan, +30 yıllık binada, 100,00 m ² olarak beyan edilen, 2+1 tip Büro - Ofis için 27.000 TL bedelle emlak ofisinden kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 266 52 54	100,00	27.000	270,00
Emsal 2	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikte binanın 3 katında yer alan, +30 yıllık binada, 100,00 m ² olarak beyan edilen, 2+1 tip Büro - Ofis için 30.000 TL bedelle emlak ofisinden kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 441 91 15	100,00	30.000	300,00
Emsal 3	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikte binanın 3 katında yer alan, +20 yıllık binada, 60,00 m ² olarak beyan edilen, 2+1 tip Büro - Ofis için 20.000 TL bedelle emlak ofisinden kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (536) 558 50 40	60,00	20.000	333,33
Emsal 4	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikte binanın 3 katında yer alan, +30 yıllık binada, 90,00 m ² olarak beyan edilen, 2+1 tip Büro - Ofis için 27.500 TL bedelle emlak ofisinden kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 179 80 88	90,00	27.500	305,56

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların büro-ofis fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli kiralık büro-ofis nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **270,00 TL/Ay/m² – 333,33 TL/Ay/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

BÜRO-OFİS EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU				
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Kapalı Alan (m ²)	100,00	100,00	60,00	90,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	27.000,00	30.000,00	20.000,00	27.500,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/Ay/m ²)	270,00	300,00	333,33	305,56
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-5%	-10%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/Ay/m ²)	243,00	285,00	300,00	290,28
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)				279,57

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların kiralık büro-ofis birim m² değeri **279,57 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.4. Emsal Krokisi



5.5. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin 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 m² birim değerlerinin **193.333 TL/m² – 220.833 TL/m²** ofis nitelikli taşınmazların **77.500 TL/m² – 82.894,74 TL/m²** 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	39.501,56	4.898.192,89	4.900.000,00	29.390.000,00
		Zemin	124,00	197.507,78	24.490.964,44	24.490.000,00	
2	Ofis	1.Kat	130,00	77.890,63	10.125.781,25	10.125.000,00	10.125.000,00
3	Ofis	2.Kat	130,00	77.890,63	10.125.781,25	10.125.000,00	10.125.000,00
GENEL TOPLAMLAR			508,00				49.640.000,00

5.6. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucunda benzer nitelikteki zemin kat işyeri-dükkan birim kira **1.000 TL/Ay/m² – 1.250 TL/Ay/m²** aralığında olduğu ve ofis kira değerlerinin **270,00 TL/Ay/m² – 333,33 TL/Ay/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Yapılan tespitler sonucunda değerleme konusu 1 no.lu taşınmazın zemin kat birim kira değeri 1.030 TL/Ay/m², bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenerek birim değeri 206,00 TL/Ay/m², 1.kat ofisin birim kira değeri 279,57 TL/Ay/m², 2. Kat ofisin birim kira değeri 279,57 TL/Ay/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	206,00	25.544,00	25.500	306.000	5,75%	5.321.739	31.930.000,00
		Zemin	124,00	1.030,00	127.720,00	127.500	1.530.000	5,75%	26.608.696	
2	Ofis	1.Kat	130,00	279,57	36.344,03	36.500	438.000	5,75%	7.617.391	7.615.000,00
3	Ofis	2.Kat	130,00	279,57	36.344,03	36.500	438.000	5,75%	7.617.391	7.615.000,00
TOPLAMLAR			508,00			226.000,00	2.712.000,00		47.165.217,39	47.160.000,00

5.7. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu gayrimenkul mahallinde boş arsa vasfında olduğu için “Kira Değeri Tespiti” yapılmamıştır.

B.B. NO	Niteliği	B.B. Kat	Kat Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1	Ofis	Bodrum	124,00	206,00	25.500,00	306.000,00
		Zemin	124,00	1.030,00	127.500,00	1.530.000,00
2	Ofis	1.Kat	130,00	279,57	36.500,00	438.000,00
3	Ofis	2.Kat	130,00	279,57	36.500,00	438.000,00
TOPLAMLAR			508,00		226.000,00	2.712.000,00

5.8. 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.

5.9. 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.

5.10. 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.

5.11. 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 mevcut imar durumları göz önünde bulundurularak taşınmazın “Ticari” kullanım amaçlı geliştirilmesinin “En Etkin ve Verimli Kullanım”ı temsil edeceği düşünülmektedir.

5.12. 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
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

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	29.390.000,00	31.930.000,00	30.650.000,00
2	Ofis	10.125.000,00	7.615.000,00	8.850.000,00
3	Ofis	10.125.000,00	7.615.000,00	8.850.000,00
GENEL TOPLAMLAR		49.640.000,00	47.160.000,00	48.350.000,00

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 taşınmaz üzerinde değerini veya devrini olumsuz olarak etkileyecek herhangi bir takyidat mevcut değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazın;

Nitelik	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
3 Adet Büro-Dükkan	48.350.000,00
	Kırk Sekiz Milyon Üç Yüz Elli Bin Türk Lirası
	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	58.020.000,00
	Elli Sekiz Milyon Yirmi Bin Türk Lirası

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

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

7.4. Ekler

- ✓ **Taşınmaza Ait Resimler ve Diğer Ekler**
- ✓ **Takyidat Belgeleri**
- ✓ **Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri**