Bu belge [illegible] Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ARGE 18.YIL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 06.12.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-36

İSTANBUL

SELCUK AVLAR

Bu belge ********** kimlik numarali SELCUK AVLAR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/12/2024 17:49

AHMET MERMERKAYA

Bu belge ********** kimlik numarali AHMET MERMERKAYA tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/12/2024 17:23

YILMAZ KÜRKCÜ

Bu belge ********** kimlik numarali YILMAZ KÜRKCÜ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/12/2024 17:07

Küçükbakkalköy Mh. Uman Sk. No:3
Ataşehir / İSTANBUL
T. +90 216 469 28 68 (Pbx)
F. +90 216 574 50 47
www.argedegerleme.com.tr
info@argedegerleme.com.tr

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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. Dokümanları 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 ... 25
4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler ... 25
4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler ... 25
4.4. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri ... 25
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ... 25
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 25

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 25
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri 27
5.1.1. Maliyet Yöntemi 27
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi 27
5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi 27
5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri 27
5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi 28
5.3.1. Satılık Dükkan Emsalleri 28
5.3.2. Kiralık Dükkan Emsalleri 29
5.3.3. Satılık Büro-Ofis Emsalleri 30
5.3.4. Kiralık Büro-Ofis Emsalleri 31
5.4. Emsal Krokisi 32
5.5. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç 34
5.6. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi 34
5.7. Takdir Edilen Kira Değerleri 35
5.8. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .. 35
5.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri 35
5.10. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar 35
5.11. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi 35
5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 35
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması 37
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 37
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 37
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 37
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 37
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 37
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 38
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 40
7.2. Nihai Değer Takdiri 40
7.3. Beyan 41
7.4. Ekler 41

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	02.12.2024
Rapor Tarihi	06.12.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-36
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: 01.10.2024 Sözleşme No: GYO_2024_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, 2021_VAKIF_GYO_12 numaralı ve 26.12.2023 tarih, 2023_VAKIF_GYO_10 numaralı ve 24.06.2024 tarih, VAKIF GYO-2024-6 numaralı raporlar bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Taşınmazların 06.12.2024 Tarihli Özet Değerleri

Nitelik	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
3 Adet Büro-Dükkan	**55.150.000,00**
	Elli Beş Milyon Yüz Elli Bin Türk Lirası
	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	66.180.000,00
	Altmış Altı Milyon Yüz Seksen Bin Türk Lirası

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 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)'nun 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 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. İşin Kapsamı

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 hazırlanmıştırr.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları 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 dönülür. 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) kulanım 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) kulanım 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 tavandır. Mahallinde katta 'VakıfBank Fatih Şubesi' bulunmaktadır.

1. Normal Kat; Mimari projesinde 119 m² (Kat inşaat alanı 130 m2) kulanım 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 tavandır. Mahallinde katta 'VakıfBank Fatih Şubesi' bulunmaktadır.

2. Normal Kat; Mimari projesinde 119 m² (Kat inşaat alanı 130 m2) kulanım 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 tavandır. Mahallinde katta 'VakıfBank Fatih Şubesi' bulunmaktadır.

3.3. Tapu Kayıtları

İli	İSTANBUL	**Blok No**	-
İlçesi	FATİH	**Bağımsız Bölüm No**	Tablo
Mahallesi	KİRMASTİ	**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 m²	**Hisse Pay**	Tablo
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.	**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 04.10.2024, 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

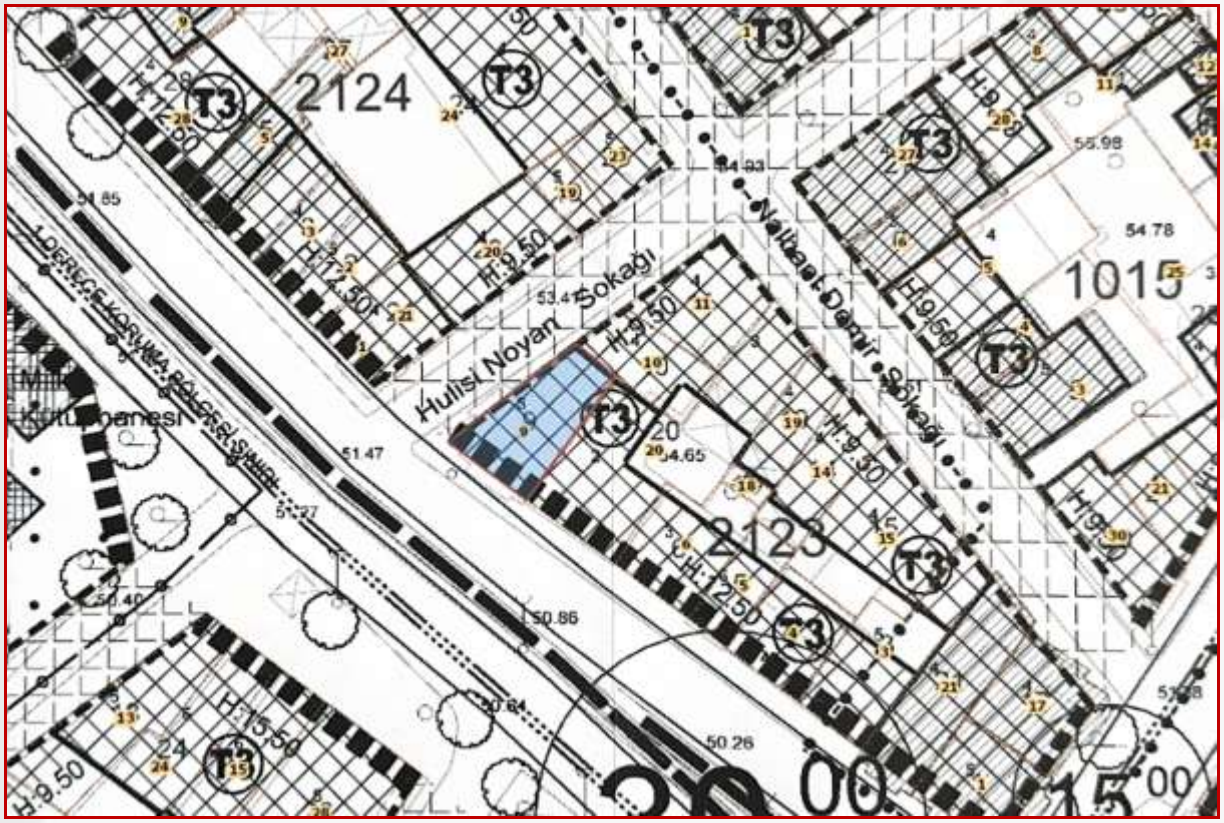
Yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlemesi yapılan taşınmazlara ait bila tarih bila sayılı mimari proje incelenmiştir. İlgili onaylı mimari projesinden değerlemesi yapılan taşınmazların bağımsız bölüm yeri ve alanı tespit edilmiştir. Yasal değerleme tespit edilen ve raporda belirtilen alana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

T.C. Fatih İlçe Belediyesi'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerleme 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.

T.C. Fatih İlçe Belediyesi'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerleme 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.

T.C. Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde tarafımıza verilen 23.10.2024 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.



Fatih Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: E-86170071-115.02.01-7660/22036
Tarih: 23.10.2024
Dosya Numarası: 2024-110082

T.C.
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-86170071-115.02.01-7660/22036 23.10.2024
Konu : 2123 ada 9 parsel imar durumu

Sayın Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İlgi : 16.10.2024 tarihli ve 110082 sayılı yazı.

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 arz ederim.

Mehmet ÖZÇELİK
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek :
1- İmar Durumu
2- Plan Görseli

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: BE48253C Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/fatih-belediyesi-ebys

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
Şehir Plancısı

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

T.C. Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 23.10.2024 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 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.

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.

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 değerleme 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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
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 yarımadadaki 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

2024 yılının ilk yarısında küresel ekonomide ağırlıklı olarak enflasyon ve buna karşı önlemler gündeme gelmiştir. Enflasyonu önlemek için merkez bankalarının para politikalarını sıkı tutmaya devam ettikleri gözlenmiştir. Ancak üçüncü çeyrek itibarıyla, büyüme ve istihdam ile ilgili yaşanan sorunların artması, ekonomileri tedirgin etmeye başlamıştır. Enflasyonda sağlanan kontrol, parasal gevşeme adımlarının hayata geçirilmesi için zemin oluşturmuştur. Dünyanın önde gelen merkez bankaları büyüme ve istihdam ile enflasyon dengesini kurmak ve zamanında gevşemeye geçmek için istekli görünmektedir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	310.940	1.130.009	13.236	5,10	23,49
2024*	9.949.792		308.158		2,50	32,29

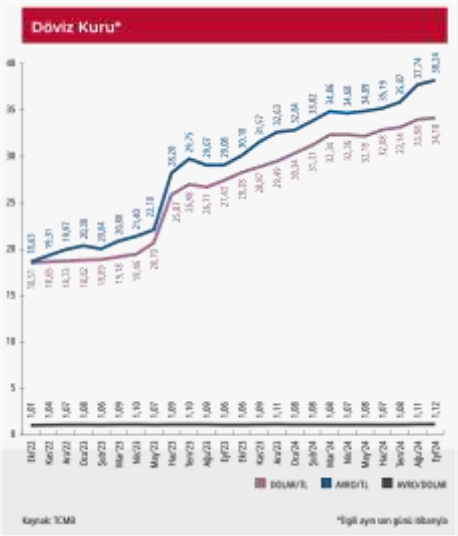
Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.

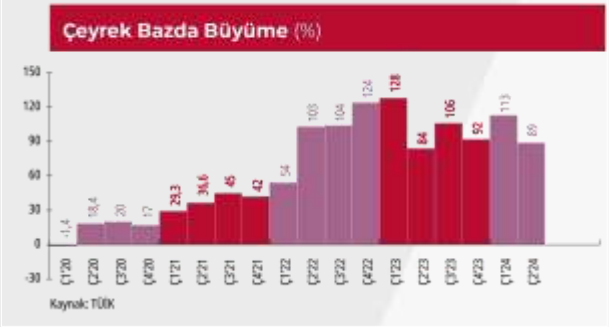
Fed (ABD Merkez Bankası) uyguladığı para politikaları ile ABD ekonomisinde "yumuşak iniş" senaryosunu hayata geçirmiş görünmektedir. Piyasa bu yıl içinde Fed'in kısmi bir gevşeme yapmasını da beklemektedir. Eylül ayında yapılacak Fed toplantısında büyük olasılıkla faiz indirimine gidilip enflasyon ve büyüme konusunda bir patika kamuoyu ile paylaşılacaktır. Diğer yandan ABD'de Kasım ayında yapılacak başkanlık seçimleri ve buna bağlı olası iktisat politikalarında değişiklikler, Fed'in 2025 projeksiyonlarını farklılaştırma potansiyeline de sahiptir. Trump'un başkan seçilmesi durumunda yoğun bir korumacılık ve ABD içinde vergi indirimine gidecek olması beklentisi para politikalarının yönünü değiştirebilecektir. Özellikle 2025 yılının ilk yarısı Fed'in uygulayacağı para politikaları açısından kritik bir öneme sahip olacaktır. Makul bir gevşeme ile daha alışagelmiş maliye politikalarının uygulanması durumunda küresel sermaye akımlarının artışı ve risk iştahının yükseldiği bir süreç yaşanabilir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ECB (Avrupa Merkez Bankası) cephesinde ise Euro Bölgesinde görülen büyüme sorunları ve ekonomik durgunluk ile mücadele etmektedir. Genel ekonomik yapı içinde durgunluk enflasyondan daha önemli bir hal almaya başlamıştır. Bu nedenle Haziran ayında faiz indirimine gitmiş süreci takip edeceğini ifade etmiştir. Almanya, Fransa gibi AB ekonomisinin önemli itici gücü konumundaki ülkelerde yaşanan ekonomik sorunlar diğer birlik ülkelerinde de görülmeye başlanmıştır. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ECB daha hızlı bir parasal gevşeme politikasına yönelik mesajlar vermeye başlamıştır. Uzakdoğu'da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışılagelmişin altında olan büyüme rakamlarını iyileştirmeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. BOJ'un (Japon Merkez Bankası) para biriminin değer kaybını ve oynaklığını azaltmak için mart ayında faiz artırımına gitmiş ardından Temmuz ayında da benzer uygulamayı hayata geçirmiştir. BOJ'un bu tip bir sıkılaştırma adımı artmasındaki neden ise; zayıflayan para birimi yeni tekrar güçlendirmek ve tüketicilerin gıda ve enerji maliyetlerini düşürmek için mali politikada normalleşme sürecini teşvik etmek olarak açıklanmıştır.



Japon Yeni maliyetlerinin faiz artırımı nedeniyle yükselmesi küresel ekonomide carry trade (taşıma fonlaması ticareti) dalgalanmasına neden olmuştur. Japon Yeni cinsinden borçlanıp diğer ülke para birimleri ve finansal varlıklarına yatırım yapan fonların yarattığı dalgalanma dünyadaki varlık fiyatlarını negatif etkilemiştir. Ancak BOJ'un faiz artırımına devam edeceğine dair verdiği mesajlar küresel ekonomide bir risk unsuru oluşturmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte dış kaynağa ulaşma maliyeti, ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.



Yılın son çeyreğine doğru daha yoğun yaşanması beklenen parasal gevşeme eğilimi gelişmekte olan ülkeler açısından pozitif değerlendirilebilir. Bu yolla artacak portföy girişleri ve sıcak para kısmı olarak bu tip ülkelerin kaynak ihtiyaçlarını daha ucuza karşılamasını sağlayacaktır.

2024 yılının dokuz aylık bölümü geçtiğimiz seneden gelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı bir süreç olmuştur. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, savaşın yayılması, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. İnsani olarak da ciddi bir olumsuzluğa işaret eden savaşlar ekonomik olarak da pek çok faaliyeti olumsuz etkilemektedir.

Dünya ekonomisinde hareketlenmede toparlanma 2024'ün üçüncü çeyreğinde duraksarken, ülkeler bazında ayrışma sürmektedir. Haziran ayında 50,8 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül'de 48,8'e gerileyerek daralma bölgesine geçmiştir. Hizmet PMI ise Haziran ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir gerileme göstermiş ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. Ağustos ayı başında, teknoloji şirketlerinin beklenti altında kalan bilanço verileri, küresel büyümeye yönelik kaygıların artması ve özellikle Japon Yeni'nde görülen hızlı değer kazancı nedeniyle küresel finansal piyasalarda oynaklık artarken, risk iştahı gerilemiştir. ABD Merkez Bankası (FED) Eylül ayındaki toplantısında faiz indirimlerine 50 baz puanlık bir indirimle başlarken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Haziran ayından sonra Eylül toplantısında 25 baz puanlık indirime gitmiştir. FED başta olmak üzere belli başlı merkez bankalarının faiz indirimleri ile Eylül ayı sonunda Çin'de açıklanan geniş kapsamlı ekonomik destek paketinin etkisiyle küresel risk iştahı bir miktar toparlanmıştır. Bu son gelişmeler metaller başta olmak üzere emtia fiyatlarını desteklemektedir. Öte yandan, son dönemde artan jeopolitik riskler enerji fiyatları üzerinde artış yönündeki riskleri beslemektedir.

İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

AĞUSTOS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2020	216	13	13
2021	307	28	42
2022	667	65	117
2023	1.110	54	66
2024	1.572	31	42

Kaynak: TÜİK

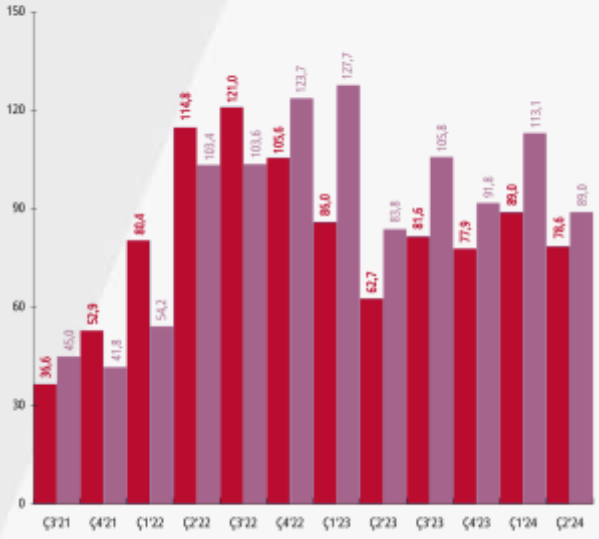
İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

AĞUSTOS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2020	216	207	237
2021	307	315	289
2022	667	724	531
2023	1.110	1.102	1.132
2024	1.572	1.487	1.775

Kaynak: TÜİK

Türkiye ekonomisi 2024'ün ikinci çeyreğinde yavaşlama kaydetmiştir. 2024 ikinci çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 artarken, yıllık bazda büyümesi %2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024'ün ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar olmuştur. Yurtiçinde 2024'ün üçüncü çeyreğine yönelik öncü veriler ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir.

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



Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi ve perakende satışlar Temmuz ayında aylık bazda sırasıyla %0,4 ve %0,8 sınırlı artışlar göstermiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 47,9 seviyesinden Eylül'de 44,3'e gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürmüştür. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa düşüş gösterirken, sektörel güven endekslerinin genelinde gerileme eğilimi görülmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir.İhracatta toparlanma sürerken, fiyat etkilerinin de desteğiyle ithalat ve dış ticaret açığında daralma görülmektedir. Hizmet gelirlerinde artış yavaşlarken, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,2 artarken, ithalatta %7,9 düşüş gerçekleşmiştir.

Bundan dolayı 2023'ün ilk dokuz ayında 87,7 milyar Dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün aynı döneminde 60,1 milyar Dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,0 milyar Dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2024'te 19,1 milyar Dolara inmiştir. 2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci üçüncü çeyrek itibarıyla baz etkisinin de desteğiyle hızlanarak sürmüştür. 2024 Haziran ayında %71,6 olan Genel Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %49,4 seviyesine inmiştir. Aynı dönemde Genel Yurtiçi Üretici Fiyatları Endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da %50,1'den %33,1'e gerilemiştir. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün sürmesi beklenmektedir. TCMB Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarındaki toplantılarında politika faizini %50,00'da sabit tutarken, mesajlarında iç talepteki ivme kaybı ve enflasyonun eğilimi konusunda temkinli duruşunu korumuştur. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sürdürmek amacıyla TL mevduatına yönelimi teşvik edici düzenlemeler yapmış ve likidite yönetimi alanında yeni adımlar atmıştır. Ayrıca yabancı para cinsinden kredi büyümesine yönelik ilave sınırlamalar getirmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KONUT PİYASA ANALİZİ

2024 yılı 2. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %2,50 azalarak 85 bin 68 adet oldu. İkinci el konut satışları da %7,63 azalarak 180 bin 402 adet olarak gerçekleşti. 2024 yılı 2. Çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,0 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti. 2024 2. Çeyreğinde toplam 265 bin 470 adet konut satışı yapıldı.

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

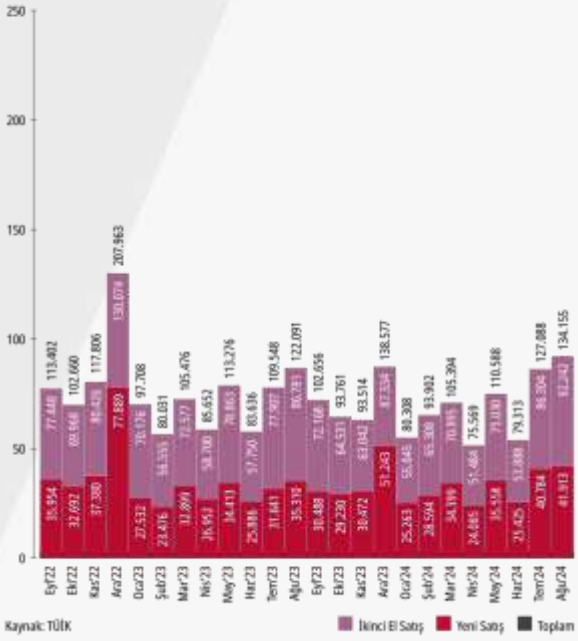
	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	2021 Toplam	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24
Yeni Satış	80.370	87.508	119.278	174.367	461.523	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068
İkinci El Satış	182.680	202.252	277.050	368.351	1.030.333	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402
Toplam Satış	**263.050**	**289.760**	**396.328**	**542.718**	**1.491.856**	**320.063**	**406.335**	**330.795**	**428.429**	**1.485.622**	**283.215**	**282.564**	**334.295**	**325.852**	**1.225.926**	**279.604**	**265.470**
İpotekli Satış	47.216	56.952	77.687	112.675	294.530	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793

Kaynak: TÜİK

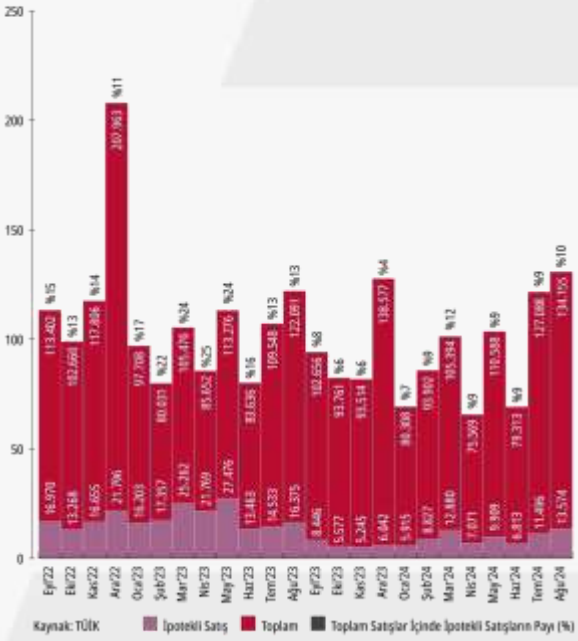
Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

2024 yılı 2. Çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 20 milyar 689 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 946.000 TL oldu. 2024 yılı 2. Çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %0,6 oranında bir artış görüldü. 2024 Eylül ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %3,04, yıllık bileşik faiz ise %43,20 seviyesinde gerçekleşti.

Aylık Konut Satışı (Adet)



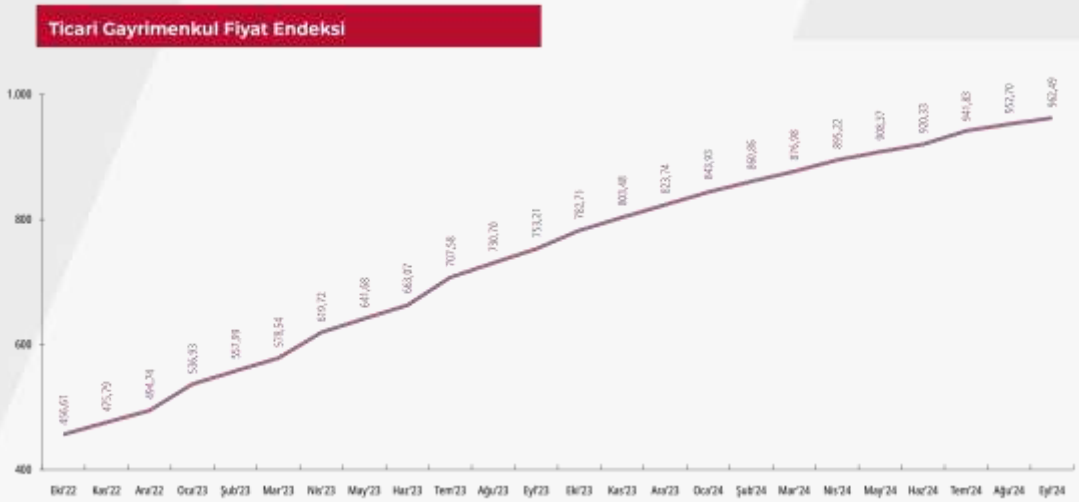
Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



TİCARİ GAYRİMENKULLERİN PİYASA ANALİZİ

2024 yılının ikinci çeyreğinde birincil ofis kiraları 42 ABD Doları olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla Dolar bazında %13,5 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda TL bazında ise %77,3 artışla 1.357 TL'ye ulaşmış ve Haziran ayı enflasyonu olan %71,60'ın üzerinde bir yükseliş göstermiştir. Son sekiz yılın en yüksek seviyesine yükselen birincil ofis kiraları en son 2016 yılında bu seviyede kaydedilmişti.

2024 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz bazı, ofislerin ofis alanlarının bir kısmının fonksiyon değiştirmesi sebebiyle 7,12 milyon m²'ye düşmüştür. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 90.721 m² iken, ikinci çeyrekte 47.876 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 138.597 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla ise metrekare bazında %32,9 artış yaşanırken, adet bazında %19,4 düşüş kaydedilmiştir. İnşaat maliyetlerindeki artış nedeniyle ofis arzına yeni yatırımlar yapılmaması ve talebin yüksek seyretmesi, birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü baskının devam etmesine yol açmaktadır. İlk yarıyılda, metrekare bazında anlaşmaların, %48,5'i Merkezi İş Alanı'nda (MİA) gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %23,2'si Anadolu yakasında, %28,3'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla sadece Anadolu yakasındaki işlemlerde %37 oranında düşüş yaşanmıştır. Ayrıca, 2024 yılının ilk yarısında boşluk oranı %10,89'dan %10,30'a düşüş kaydetmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Nitelikli A sınıfı ofislere olan talebin artmasıyla birlikte, MİA'da boşluk oranları önemli ölçüde azalmıştır. Boşluk oranlarındaki bu düşüş ve sınırlı arz, ABD$ bazında birincil kiraların bu çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,5 oranında artmasına yol açmıştır. Orta vadede sınırlı arz ve yüksek talep sebebiyle yükselen birincil kiralara bağlı olarak orta-uzun vadede özellikle MİA'daki talebin yavaşlaması ve birincil kira oranlarındaki yukarı yönlü baskının azalması beklenmektedir.



2024 Yılı 2. Çeyreğinde genel arz 7,12 milyon m2 olup bir önceki çeyreğe göre düşüş yaşadı. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 47,876 bin m2 , bir önceki çeyreğe göre %49,3, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %27,75 düşüş gösterdi. Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Eylül sonu itibarıyla 962,49 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 209,28 puan artış gösterirken yıllık bazda %27,8 artış gösterdi.

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) kulanım 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) kulanım 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 tavandır. Mahallinde katta 'VakıfBank Fatih Şubesi' bulunmaktadır.
1. Normal Kat; Mimari projesinde 119 m² (Kat inşaat alanı 130 m2) kulanım 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 tavandır. Mahallinde katta 'VakıfBank Fatih Şubesi' bulunmaktadır.
2. Normal Kat; Mimari projesinde 119 m² (Kat inşaat alanı 130 m2) kulanım 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 tavandır. Mahallinde katta 'VakıfBank Fatih Şubesi' bulunmaktadır.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle 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 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.

4.7. 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 İşyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi 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 örneklere 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 değerleme 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 (m²)**	**Satış Değeri (TL)**	**Satışa Esas Birim Değer (TL/m²)**
Emsal 1	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 300,00 m² beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 68.000.000,00 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (532) 594 79 44	300,00	68.000.000,00	226.666,67
Emsal 2	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 140,00 m² beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 28.000.000,00 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (212) 534 48 43	140,00	28.000.000,00	200.000,00
Emsal 3	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 72,00 m² beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 18.500.000,00 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (262) 646 10 10	72,00	18.500.000,00	256.944,44
Emsal 4	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 310,00 m² beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 75.000.000,00 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (212) 674 33 10	310,00	75.000.000,00	241.935,48
Emsal 5	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 80,00 m² beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 20.000.000,00 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (530) 861 80 00	80,00	20.000.000,00	250.000,00

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 **200.000 TL/m² – 256.944 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

DÜKKAN EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	**Örnek 1**	**Örnek 2**	**Örnek 3**	**Örnek 4**	**Örnek 5**
Kapalı Alan (m²)	300,00	140,00	72,00	310,00	80,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	68.000.000,00	28.000.000,00	18.500.000,00	75.000.000,00	20.000.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	226.666,67	200.000,00	256.944,44	241.935,48	250.000,00
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%	10%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	226.666,67	210.000,00	244.097,22	229.838,71	237.500,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)					**229.620,52**

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların satılık dükkan birim m² değeri **229.620,52 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.2. Kiralık Dükkan Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	**Özellikler**	**İlgili Kişi/Kurum-Telefon**	**Alanı (m²)**	**Kira Değeri (TL/Ay)**	**Kiraya Esas Birim Değer (TL/Ay/m²)**
Emsal 1	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 145,00 m² beyan edilen dükkan 265.000,00 TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (532) 714 33 66	145,00	265.000,00	1.827,59
Emsal 2	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 110,00 m² beyan edilen dükkan 190.000,00 TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (532) 175 99 47	110,00	190.000,00	1.727,27
Emsal 3	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 120,00 m² beyan edilen dükkan 150.000,00 TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (212) 534 48 43	120,00	150.000,00	1.250,00
Emsal 4	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 365,00 m² beyan edilen dükkan 550.000,00 TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (532) 266 52 54	365,00	550.000,00	1.506,85
Emsal 5	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Cadde üzerinde, Zemin katta, 210,00 m² beyan edilen dükkan 245.000,00 TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Pazarlık payı mevcuttur.	Emlak Ofisi 0 (551) 620 11 10	210,00	245.000,00	1.166,67

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 **1.166,67 TL/Ay/m² – 1.827,59 TL/Ay/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

DÜKKAN EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	**Örnek 1**	**Örnek 2**	**Örnek 3**	**Örnek 4**	**Örnek 5**
Kapalı Alan (m²)	145,00	110,00	120,00	365,00	210,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	265.000,00	190.000,00	150.000,00	550.000,00	245.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/Ay/m²)	1.827,59	1.727,27	1.250,00	1.506,85	1.166,67
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	-10%	-10%	-10%	0%	0%
Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-10%	-10%	0%	-10%	5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/Ay/m²)	1.279,31	1.209,09	1.000,00	1.205,48	1.108,33
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/Ay/m²)					**1.160,44**

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların kiralık dükkan birim m² değeri **1.160,44 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 (m²)**	**Satış Değeri (TL)**	**Satışa Esas Birim Değer (TL/m²)**
Emsal 1	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikte binanın 1. katında yer alan, yeni binada, 35,00 m² olarak beyan edilen, 1+0 tip ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 2.900.000,00 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (544) 180 05 94	35,00	2.900.000,00	82.857,14
Emsal 2	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikte binanın 2. katında yer alan, yeni binada, 55,00 m² olarak beyan edilen, 1+0 tip ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 4.900.000,00 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 509 50 50	55,00	4.900.000,00	89.090,91
Emsal 3	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikte binanın 3. katında yer alan, yeni binada, 30,00 m² olarak beyan edilen, 1+0 tip ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 2.500.000,00 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (533) 417 20 02	30,00	2.500.000,00	83.333,33
Emsal 4	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikte binanın 1. katında yer alan, yeni binada, 110,00 m² olarak beyan edilen, 1+0 tip ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 9.000.000,00 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (535) 928 05 20	110,00	9.000.000,00	81.818,18

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 **81.818,18 TL/m² – 89.090,91 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

BÜRO-OFİS EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU				
Başlıklar	**Örnek 1**	**Örnek 2**	**Örnek 3**	**Örnek 4**
Kapalı Alan (m²)	35,00	55,00	30,00	110,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	2.900.000,00	4.900.000,00	2.500.000,00	9.000.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	82.857,14	89.090,91	83.333,33	81.818,18
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	10%	10%	10%	10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	87.000,00	93.545,45	87.500,00	85.909,09
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				**88.488,64**

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların satılık büro-ofis birim m² değeri **88.488,64 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.4. Kiralık Büro-Ofis Emsalleri

KİRALIK BÜRO-OFİS ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	**Özellikler**	**İlgili Kişi/Kurum-Telefon**	**Alanı (m²)**	**Kira Değeri (TL/Ay)**	**Kiraya Esas Birim Değer (TL/Ay/m²)**
Emsal 1	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikte binanın 3 katında yer alan, +30 yıllık binada, 120,00 m² olarak beyan edilen, 2+0 tip ofis nitelikli taşınmaz için 40.000,00 TL/Ay bedelle emlak ofisinden kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 534 48 43	120,00	40.000,00	333,33
Emsal 2	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikte binanın 3 katında yer alan, +30 yıllık binada, 100,00 m² olarak beyan edilen, 2+0 tip ofis nitelikli taşınmaz için 40.000,00 TL/Ay bedelle emlak ofisinden kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 266 52 54	100,00	40.000,00	400,00
Emsal 3	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikte binanın 4 katında yer alan, +30 yıllık binada, 60,00 m² olarak beyan edilen, 1+0 tip ofis nitelikli taşınmaz için 25.000,00 TL/Ay bedelle emlak ofisinden kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (539) 324 12 56	60,00	25.000,00	416,67
Emsal 4	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer nitelikte binanın 2 katında yer alan, +30 yıllık binada, 80,00 m² olarak beyan edilen, 2+0 tip ofis nitelikli taşınmaz için 25.000,00 TL/Ay bedelle emlak ofisinden kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 631 86 82	80,00	25.000,00	312,50

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 **312,50 TL/Ay/m² – 416,67 TL/Ay/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

BÜRO-OFİS EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU				
Başlıklar	**Örnek 1**	**Örnek 2**	**Örnek 3**	**Örnek 4**
Kapalı Alan (m²)	120,00	100,00	60,00	80,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	40.000,00	40.000,00	25.000,00	25.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/Ay/m²)	333,33	400,00	416,67	312,50
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	-10%	-10%	5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/Ay/m²)	300,00	320,00	333,33	296,88
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				**312,55**

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların kiralık büro-ofis birim m² değeri **312,55 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

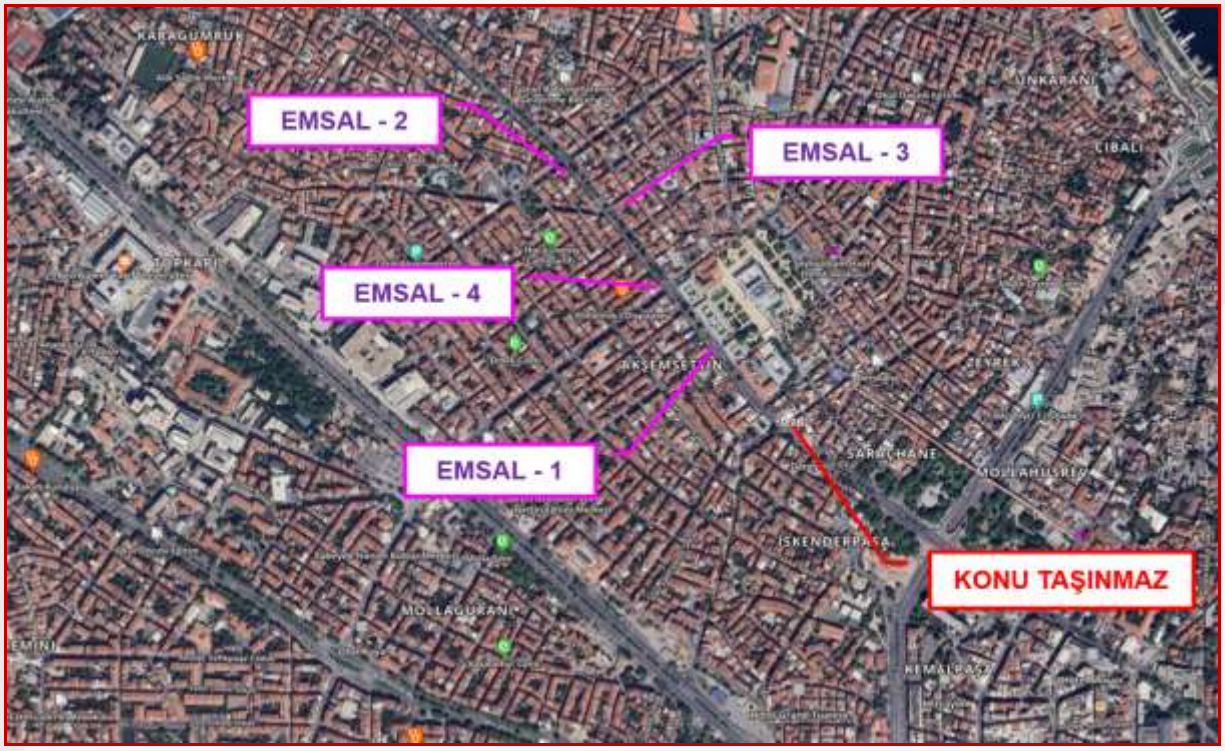
5.4. Emsal Krokisi

Satılık Dükkan Emsal Krokisi

Kiralık Dükkan Emsal Krokisi

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Satılık Büro-Ofis Emsal Krokisi



Kiralık Büro-Ofis 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 değerleme 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 **200.000 TL/m² – 256.944 TL/m²** ofis nitelikli taşınmazların **81.818,18 TL/m² – 89.090,91 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/m²)	Toplam Değer (TL)	Toplam Yuvarlanmış Değer (TL)	Nihai Değeri (TL)
1	Ofis	Bodrum	124,00	45.924,10	5.694.588,89	5.695.000,00	**34.170.000,00**
		Zemin	124,00	229.620,52	28.472.944,44	28.475.000,00	
2	Ofis	1.Kat	130,00	88.488,64	11.503.522,73	11.505.000,00	**11.505.000,00**
3	Ofis	2.Kat	130,00	88.488,64	11.503.522,73	11.505.000,00	**11.505.000,00**
GENEL TOPLAMLAR			**508,00**				**57.180.000,00**

5.6. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucunda benzer nitelikteki zemin kat işyeri-dükkan birim kira **1.166,67 TL/Ay/m² – 1.827,59 TL/Ay/m²** aralığında olduğu ve ofis kira değerlerinin **312,50 TL/Ay/m² – 416,67 TL/Ay/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Yapılan tespitler sonucunda değerleme konusu 1 no.lu taşınmazın zemin kat birim kira değeri 1.160,44 TL/Ay/m², bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenerek birim değeri 232,09 TL/Ay/m², 1.kat ofisin birim kira değeri 312,55 TL/Ay/m², 2. Kat ofisin birim kira değeri 312,55 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 (m²)	Birim Kira Değeri (TL/Ay/m²)	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	232,09	28.778,98	29.000	348.000	5,75%	6.052.174	**36.105.000,00**
		Zemin	124,00	1.160,44	143.894,91	144.000	1.728.000	5,75%	30.052.174	
2	Ofis	1.Kat	130,00	312,55	40.631,77	40.500	486.000	5,75%	8.452.174	**8.450.000,00**
3	Ofis	2.Kat	130,00	312,55	40.631,77	40.500	486.000	5,75%	8.452.174	**8.450.000,00**
TOPLAMLAR			**508,00**			**254.000,00**	**3.048.000,00**		**53.008.695,65**	**53.005.000,00**

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 (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1	Ofis	Bodrum	124,00	232,09	29.000,00	348.000,00
		Zemin	124,00	1.160,44	144.000,00	1.728.000,00
2	Ofis	1.Kat	130,00	312,55	40.500,00	486.000,00
3	Ofis	2.Kat	130,00	312,55	40.500,00	486.000,00
TOPLAMLAR			**508,00**		**254.000,00**	**3.048.000,00**

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 itibariyle 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerleme 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	34.170.000,00	36.105.000,00	35.150.000,00
2	Ofis	11.505.000,00	8.450.000,00	10.000.000,00
3	Ofis	11.505.000,00	8.450.000,00	10.000.000,00
GENEL TOPLAMLAR		**57.180.000,00**	**53.005.000,00**	**55.150.000,00**

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 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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	**55.150.000,00**
	Elli Beş Milyon Yüz Elli Bin Türk Lirası
	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	66.180.000,00
	Altmış Altı Milyon Yüz Seksen 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 değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerleme 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, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerleme 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**
- ✓ **Tapu Senedi Belgeleri**
- ✓ **Takyidat Belgeleri**
- ✓ **Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri**