

Bu belge, Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.  
Belge imzalarının doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

**ARGE** 15.YIL  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

# Gayrimenkul Değerleme Raporu

Fatih / İSTANBUL



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Rapor Tarihi : 24.05.2021  
Rapor No : 2021\_VAKIF\_GYO\_02

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](http://www.argedegerleme.com.tr)  
[info@argedegerleme.com.tr](mailto:info@argedegerleme.com.tr)



# BÖLÜM 1

## RAPOR BİLGİLERİ

## 1.1. İÇİNDEKİLER

1.1.	İçindekiler .....	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri .....	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi .....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi .....	7
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	7
2.4.	İşin Kapsamı .....	7
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler .....	9
3.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu .....	9
3.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı .....	10
3.1.3.	Tapu Kayıtları .....	11
3.1.4.	Takyidat Bilgileri .....	11
3.1.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler .....	11
3.1.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	14
3.1.7.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi .....	14
3.1.8.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama .....	14
3.1.9.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler .....	14
3.1.10.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	14
3.1.11.	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 .....	14
3.1.12.	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 .....	15
3.1.13.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	15
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	17
4.1.1.	Marmara Bölgesi .....	17
4.1.2.	İstanbul İli .....	17
4.1.3.	Nüfus Ve Demografik Yapı .....	20
4.1.4.	Fatih İlçesi .....	21
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	21
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler .....	32
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler .....	32
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	32
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....	33
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....	33
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	34
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 .....	34
5.1.	Güncel Değerleme Teknikleri .....	36
5.1.1.	Maliyet Yöntemi .....	36
5.1.2.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi .....	36
5.1.3.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi .....	36
5.1.4.	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar .....	36
5.1.5.	Satılık Dükkan Emsalleri .....	37
5.1.6.	Kiralık Dükkan Emsalleri .....	39
5.1.7.	Satılık Ofis Emsalleri .....	40
5.1.8.	Kiralık Ofis Emsalleri .....	41
5.1.9.	Emsal Krokisi .....	42
5.1.10.	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....	43
5.1.11.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi .....	43
5.1.12.	Takdir Edilen Kira Değerleri .....	44
5.1.13.	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .....	44
5.1.14.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri .....	44

5.1.15.	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar .....	44
5.1.16.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....	44
5.1.17.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	45
6.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	47
6.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	47
6.3.	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	47
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.....	47
6.5.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi.....	47
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 .....	47
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.....	48
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	50
7.2.	Nihai Değer Takdiri.....	50
7.3.	Beyan .....	51
EKLER	.....	51

## 1.2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

<b>Değerleme Tarihi</b>	21.05.2021
<b>Rapor Tarihi</b>	24.05.2021
<b>Rapor No</b>	2021_VAKIF_GYO_02
<b>Raporun Türü</b>	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 değerlendirme raporudur.
<b>Raporu Talep Eden</b>	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Şirket</b>	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARINA AİT BİLGİLER</b>	Zekiye BUKAN Jeoloji Mühendisi – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408758 Atakan Tunç ÜLKEM Harita Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407718
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler</b>	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası</b>	Sözleşme Tarihi:28.04.2021 Sözleşme No:GYO_2021_02
<b>Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama</b>	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.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b>	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.
<b>Taşınmazların 24.05.2021 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)</b>	9.040.000,-TL (Dokuzmilyonkırkbin TL)
<b>Taşınmazların 24.05.2021 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Dahil)</b>	10.667.200,-TL (Onmilyonaltıyüzaltmışyedibinikiyüz TL)
<b>Taşınmazların 24.05.2021 Tarihli Toplam Kira Değeri (KDV Hariç)</b>	45.295,-TL (Kırkbeşbinikiyüzdoksanbeş TL)
<b>Taşınmazların 24.05.2021 Tarihli Toplam Kira Değeri (KDV Dahil)</b>	53.448,-TL (Elliüçbindörtüyzkırksekiz TL)



## BÖLÜM 2

### KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

## **2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ**

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

## **2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ**

**Şirket Unvanı :** Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Şirket Adresi :** Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İSTANBUL

## **2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

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. İŞİN KAPSAMI**

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





### 3.1.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz 124,00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (Kat inşaat alanı 124 m<sup>2</sup>) 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 'Vakıflar Bankası' bulunmaktadır.

Zemin Kat; Mimari projesinde 113 m<sup>2</sup> (kat inşaat alanı 124 m<sup>2</sup>) 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 'Vakıflar Bankası' bulunmaktadır.

1. Normal Kat; Mimari projesinde 119 m<sup>2</sup> (Kat inşaat alanı 130 m<sup>2</sup>) 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 'Vakıflar Bankası' bulunmaktadır.

2. Normal Kat; Mimari projesinde 119 m<sup>2</sup> (Kat inşaat alanı 130 m<sup>2</sup>) 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 'Vakıflar Bankası' bulunmaktadır.

### 3.1.3. TAPU KAYITLARI

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 <sup>2</sup>	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

### 3.1.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar için Fatih tapu müdürlüğüne şirketimiz ve Vakıf GYO tarafından yapılan yazılı başvuru sonucu geriye dönük "Üç Yıllık Takyidat Kayıtları" edinilmiştir. 2123 ada 9 parsel nolu taşınmaz ana taşınmaz vasfında iken, 3194 sayılı kanunun geçici 16.maddesi gereği 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. Taşınmazların bu tarihten itibaren takyidat kayıtlarında herhangi bir değişiklik ve alım satım konu olmamıştır.

Ayrıca tüm taşınmazlar üzerinde müştereken 20.04.2021 tarih 14045 yevmiye nolu Yönetim Planı: 07/04/2021 beyanı mevcuttur. Takyidat belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

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

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

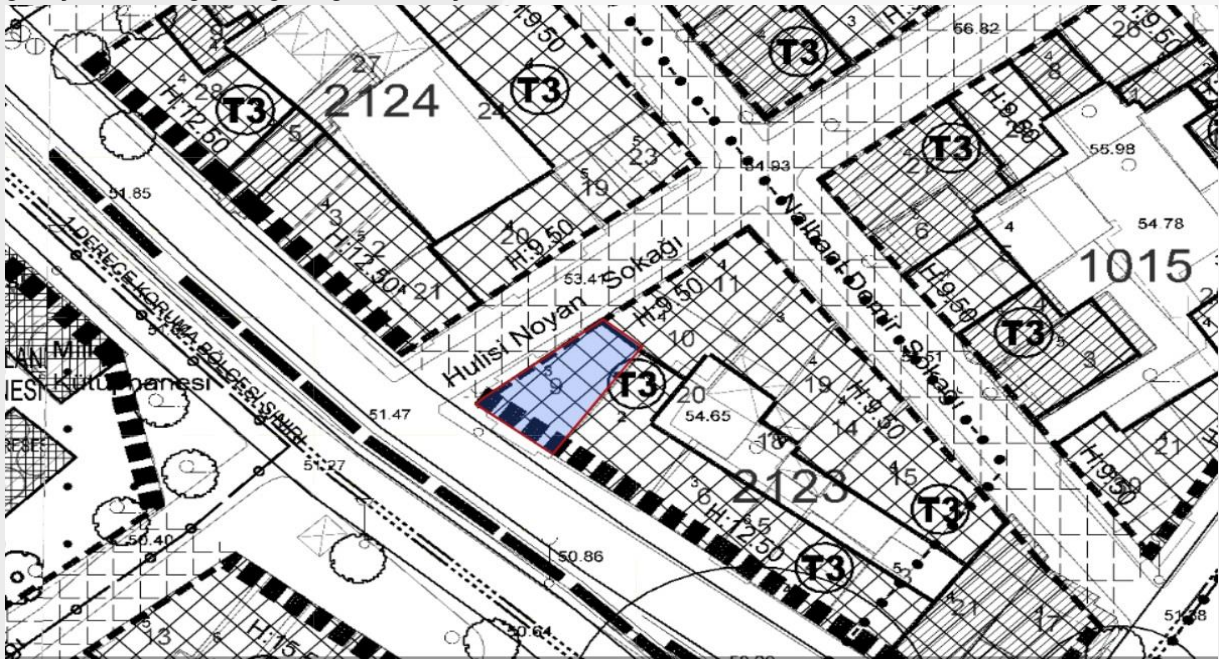
Fatih İlçe Belediyesi'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı binaya ait 15.09.2000 tarih ve 2-41-2000 sayılı yeni yapı ruhsatı belgesi bulunmaktadır. Ruhsat toplam 508,74 m<sup>2</sup> inşaat alanı için verilmiştir.

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 m<sup>2</sup> 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 29.04.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre ve tarafımıza verilen 03.05.2021 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

Sayı : 86170071-754-50162/E.321568  
Konu : 2123 Ada 9 Parsel

03/05/2021

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürlüğü

İlgi: 28.04.2021 tarihli ve 20210429112 referans sayılı başvuruuz

Fatih İlçesi, Ali Kuşçu Selim 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 H.12.50 mt. irtifa almaktadır.

Söz konusu parsel Vezneciler-Sultangazi Metro güzergahında kaldığından uygulama aşamasında İBB Raylı Sistemler Daire Başkanlığından görtüş alınması gerekmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Mehmet ÖZÇELİK  
Belediye Başkanı a.  
Başkan Yardımcısı  
e-imza

Akşemsettin Mahallesi: Adnan Menderes Vatan Bulvarı No:54 Fatih/İstanbul  
Telefon No: (0 212) 453 14 53 Faks: (0 212) 532 53 71  
e-Posta: bilgi@fatih.bel.tr İnternet Adresi: http://www.fatih.bel.tr  
Kep Adresi: fatihbelediyesi@hs01.kep.tr  
Doğrulama Kodu: 905147BCEED2495383DCD8EE8B7B5505

Bilgi için: A.Pınar GÖNÜLER

Telefon No:  
Referans No: 20210429112  
Doğrulamak için : turkiye.gov.tr

1 / 1



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

Değerleme konusu taşınmazların devredilmesine engele teşkil eden herhangi bir takyidat veya sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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.

### **Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

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

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

**3.1.12. 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 değerlendirilmiştir. Bulunan değerler tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

# BÖLÜM 4

## GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

##### 4.1.1. Marmara Bölgesi

##### MARMARA BÖLGESİ HARİTASI



Marmara Bölgesi, Türkiye'nin 7 coğrafi bölgesinden biridir. Köprü niteliği ile Avrupa ve Asya'yı birbirine bağladığı söylenebilir. Yaklaşık 67.000 kilometrekarelik bir yüz ölçüme sahip olup Türkiye'nin %8,5'ine karşı gelir. Marmara Denizi de yaklaşık 11.000 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümüyle bu bölgenin bir iç denizi durumunda olup bölgenin tam ortasını kaplar. Marmara Bölgesinde sanayi, ticaret, turizm ve tarım gelişmiştir. Bölgedeki en gelişmiş sanayi İstanbul-Bursa-Kocaeli şehirlerinde olmakla birlikte bölgenin diğer yörelerinde de yaygın sanayi faaliyetleri vardır. Başlıca sanayi ürünleri olarak; otomotiv endüstrisi parçaları, çeşitli metal ürünler, işlenmiş gıda, dokuma, hazır giyim, çimento, kimya, kâğıt, petrokimya ürünleri, beyaz eşya sayılabilir. Yedi coğrafi bölge içinde yükseltisi en az olan bölgedir. Ekili-dikili arazi oranı %30'dur. Nüfus ve nüfus yoğunluğu, göç alması nedeniyle çok yüksektir. Enerji tüketimi ve turizm gelirleri en yüksek bölgedir. İstanbul, Tekirdağ, Edirne, Kırklareli, Yalova, Kocaeli tamamen bölge sınırları içinde; Sakarya ve Bilecik'in Karadeniz Bölgesi'nde toprakları olup; Bursa ve Balıkesir'in Ege Bölgesi'nde de toprakları vardır. Çanakkale ilinin topraklarının çok büyük bir bölümü Marmara Bölgesi içinde olup sadece Edremit Körfezi çevresindeki yerleşim yerleri Ege Bölgesi sınırları içinde kalır. Marmara bölgesi'nin en büyük kenti İstanbul'dur. Marmara Bölgesi'ndeki en küçük kenti ise Yalova'dır. İstanbul, Marmara bölgesinin yoğun nüfuslu olmasında önemli bir rol oynar.

##### 4.1.2. İstanbul İli

41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. 5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda,

14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır. İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalattaki payı ise ~%52,2'dir. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır.

Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

## **Ulaşım**

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. Birisi 2019 yılında açılan İstanbul Havalimanı'dır. İstanbul Havalimanı'nda iç ve dış hatlar için 2 ayrı terminal vardır. Atatürk Havalimanı'ndan planlanmış tüm uçuşlar, 6 Nisan 2019 tarihinden beri İstanbul Havalimanı'nından yapılmaktadır. Atatürk Havalimanı'nın bundan sonraki kullanım şekli henüz netlik kazanmadı. İstanbul Havalimanı; Arnavutköy-Göktürk-Çatalca kavşağında, Akpınar ve Yeniköy mahalleleri arasındaki 7.650 hektarlık alanda yer almaktadır. Diğer havalimanı ise Anadolu Yakası'nda bulunan Sabiha Gökçen Havalimanı'dır. Yurt içi ve yurt dışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Havalimanından günde ortalama 650-700 uçak havalanmaktaydı.

Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır. Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem



Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Bunun dışında şehrin değişik bölgelerinde, kimi büyük seyahat firmalarının işletmesini yaptığı cep otogarı vardır. Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurt içi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlerle tren seferleri vardır. Yüksek Hızlı Tren projesinin yakın gelecekte İstanbul'a uzatılması öngörülmektedir. Demiryolu ilde ayrıca şehiriçi halk taşımacılığında da kullanılmaktadır. Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurt içinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurt dışı varışlı gemi seferi yoktur. İstanbul'da şehiriçi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi Metro İstanbul; banliyö hizmeti sağlayan TCDD Taşımacılık; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir. İstanbul'da şehiriçi raylı sistem uzunluğu 75.5 km olup, 51.5 kilometrelik raylı sistem inşaatı sürmektedir. İETT, 5.000 otobüslük filoyla; İDO, 89 gemiden oluşan filosuyla ile 33 hatta, 82 noktaya hizmet vermektedir.

### **Sanayi ve Ticaret**

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticarettten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır..

### **Eğitim**

İstanbul'da yedisi devlet yirmi dördü vakıf olmak üzere otuz bir üniversite vardır. Özellikle kamuya ait öğretim kurumları ülkenin en saygın ve en donanımlı üniversitelerindendir. Ancak son yıllarda da özel üniversitelerin sayısında bir yükselme olmuştur. Türkiye'nin en eski 3 devlet üniversitesinden ikisi İstanbul'dadır. İstanbul Üniversitesi 1453 yılında kurulmuştur ve Türkiye'nin en eski üniversitesidir. İstanbul Teknik Üniversitesi (1773) ise dünyanın en eski üçüncü teknik üniversitesidir ve tamamen mühendislik bilimleri adanmıştır. İstanbul'da tanınmış diğer devlet üniversiteleri; Boğaziçi Üniversitesi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Marmara Üniversitesi'dir. Ayrıca ülkenin en eski 5 vakıf üniversitesinden üçü bu kenttedir. Bunlar 1992 yılında kurulan Koç Üniversitesi ile 1994 yılında kurulan Sabancı Üniversitesi ve İstanbul Bilgi Üniversitesi'dir.

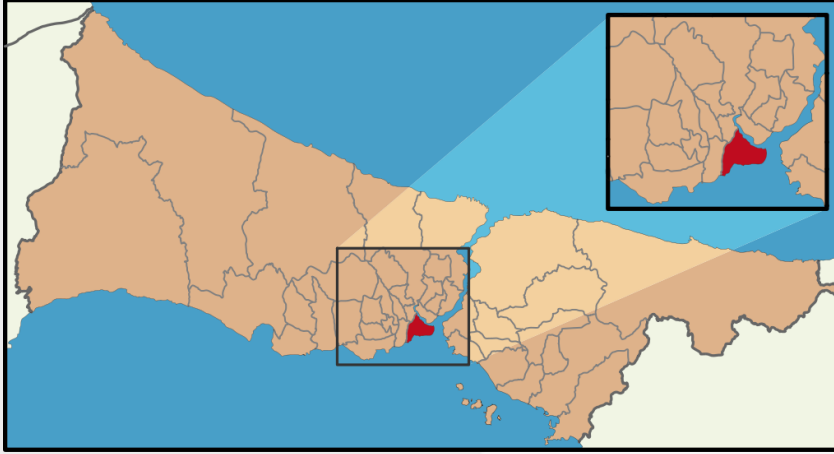
Hemen hemen İstanbul'daki tüm özel lise ve üniversitelerde İngilizce, Fransızca ve Almanca gibi ana yabancı dil veya ikincil yabancı dil eğitimi verilmektedir. Galatasaray Lisesi, 1481 yılında Galata Sarayı Enderun-u Hümayunu adıyla kurulmuştur. Daha sonraki adıyla Galatasaray Mekteb-i Sultanisi şehrin en eski lisesi olmakla birlikte, en eski ikinci eğitim veren kurumudur. Fransızca eğitim vermektedir.

1884 yılında kurulan İstanbul Lisesi daha çok bilinen adıyla İstanbul Erkek Lisesi, uluslararası alanda tanınmış en eski liselerden biridir. Almanca eğitim vermektedir. Kadıköy Anadolu Lisesi eski ve daha iyi bilinen adıyla Kadıköy Maarif Koleji, genç cumhuriyete yön verecek üst düzey eğitilmiş siyasetçi, bilim adamı ve sanatçılar yetiştirmek amacıyla, Bakanlar Kurulu ve Meclis kararıyla 1955 yılında kurulmuştur. İngilizce eğitim vermektedir. Nişantaşı Anadolu Lisesi, 1905 yılında English High School for Boys adıyla özellikle İngiliz topluluğu mensuplarının çocuklarına sağlıklı bir eğitim vermek amacıyla kurulmuştur. 1979 yılında MEB'e bağlanmış ve şimdiki adını almıştır. Cağaloğlu Anadolu Lisesi, (eski adıyla İstanbul Kız Lisesi) 1850 yılında I.Abdülmecit'in annesi Bezmiâlem Valide Sultan'ın isteği üzerine kurulmuş, Osmanlı'nın ilk sivil lisesi unvanına sahiptir. İlk olarak Valide Mektebi ve ardından Darülmâarif isimlerini almış, 1911-1933 yılları arasında İnas İdadisi (Erkek Öğretmen Lisesi), 1933-1983 yılları arasında Türkiye'nin ilk kız lisesi İstanbul Kız Lisesi olarak hizmet vermiş, 1983 yılında ise bugünkü hâlini almıştır. Almanca eğitim vermektedir. Türkiye'de eğitim veren lise türlerinden biri olan Anadolu Liseleri grubuna giren Kabataş Erkek Lisesi, Haydarpaşa Lisesi, Vefa Lisesi ve Pertevniyal Lisesi Türkiye ve dünya çapında tanınmış liselerdendir. İstanbul'da çok sayıda yabancı azınlık bulunmasından dolayı 19. yüzyılda yabancı liselerde artış görülmüştür. Türkiye'nin kurulmasından sonra birçok yabancı okul Türkiye Cumhuriyeti Millî Eğitim Bakanlığı idaresine girmiştir. Fakat bazı liseler hâlen yabancı idaresi altındadır. Özel İtalyan Lisesi, İtalya hükûmeti tarafından yönetilmekte ve İtalyan devlet okulu olarak kabul edilmektedir. Ayrıca finansman ve öğretmen ihtiyacı Başkent Roma'dan sağlanmaktadır. 1863 yılında kurulan Robert Koleji ve diğer birçok okul bunların arasında sayılabilir. İstanbul da iki tane çok köklü askeri lise bulunmaktadır. Birisi Kuleli Askerî Lisesi olup Çengelköy de bulunmaktadır. İkincisi ise Deniz Lisesi olup Heybeliada da eğitimine devam etmektedir. Ayrıca Hava Harp Okulu ve Deniz Harp Okulu da İstanbul'da bulunmaktadır. Heybeliada da bulunan Deniz Lisesi aynı zamanda Türkiye'nin ilk mühendislik fakültesi olan Mühendishane-i Bahr-i Hümayun olup 1773 tarihinde Osmanlı'da ilk defa mühendislik alanında açılan yüksek öğretim kurumudur. İstanbul, çoğu Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerine ait geniş koleksiyonları içeren çok sayıda kütüphaneye sahiptir. Tarihi belge koleksiyonları açısından en önemli kütüphaneler, Topkapı Sarayı Kütüphanesi, İstanbul Arkeoloji Müzeleri Kütüphanesi, Beyazıt Devlet Kütüphanesi, Süleymaniye Kütüphanesi, İstanbul Üniversitesi Kütüphanesi ve İBB'ye bağlı olarak hizmet veren Atatürk Kitaplığı'dır.

#### 4.1.3. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726

#### 4.1.4. 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 km<sup>2</sup>'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

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayı itibarıyla %14,6 seviyesine yükselmiştir. Bu dönemde çekirdek enflasyon göstergelerinde döviz kurlarının gecikmeli etkileriyle yükselişler devam etmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ve Aralık'ta %25,1'e ulaşmıştır.

Enflasyon görünümündeki artan riskler üzerine TCMB politika faizini yükseltirken, para politikası çerçevesinde sadeleşme adımları atmıştır. Ekim ayı toplantısında faizleri değiştirmeyen TCMB önce Kasım ayı toplantısında %10,25 olan haftalık repo faizini %15,00'a yükseltmiş, ardından

bu oranı Aralık ayında %17'ye çıkarmıştır. Bununla birlikte, piyasanın fonlaması haftalık repo ihaleleriyle karşılanmaya başlanmıştır. Aynı zamanda TCMB reel kredi büyümesine dayalı ve sektörel bazda ayrışan zorunlu karşılık sistemini sonlandırarak sadeleşmeye gitmiştir. Bu kapsamda efektif olarak zorunlu karşılıklarda yükselişe gidilerek finansal koşullar sıkılaştırılarak enflasyonla mücadeleyi güçlendirmek amacıyla parasal aktarım mekanizması desteklenmiştir. Son olarak Ocak toplantısında faizleri değiştirmezken, sözlü yönlendirmesinde yaptığı değişikliklerle gerekmesi halinde ilave sıkılaştırma yapılabileceğini ve sıkı duruşun uzun süre korunacağını vurgulamıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu salgın döneminde alınan tedbirleri kademeli olarak geri çekmeye başlamıştır. Bu kapsamda Aktif Rasyosu (AR) uygulamasının yıl sonundan itibaren sonlandırılmasına karar verilmiştir. Aynı zamanda yurtdışı yerleşiklerle yapılan işlemlere yönelik kısıtlamalar hafifletilmiştir.

Son dönemde finansal piyasalar COVID-19'a karşı geliştirilen aşılara yönelik olumlu gelişmeler ile başlayan aşılama faaliyetleri, artan vaka sayıları ve dünya genelinde açıklanan makroekonomik verilerle yön bulmuştur. Gelişmiş ekonomilerde destekleyici para ve maliye politikaları korunurken, açıklanan veriler küresel ekonominin artan vaka sayılarıyla bir miktar hız kesmiş olabileceğine işaret etmiştir. COVID-19'a karşı geliştirilen aşılara yönelik olumlu haberler orta vadede salgının kontrol altına alınma ihtimalini güçlendirmektedir. Uluslararası kuruluşlar bu gelişmeler sonrası küresel görünüme ilişkin beklentilerini bir miktar iyileştirse de risklerin sürdüğünü hatırlatmaktadır.

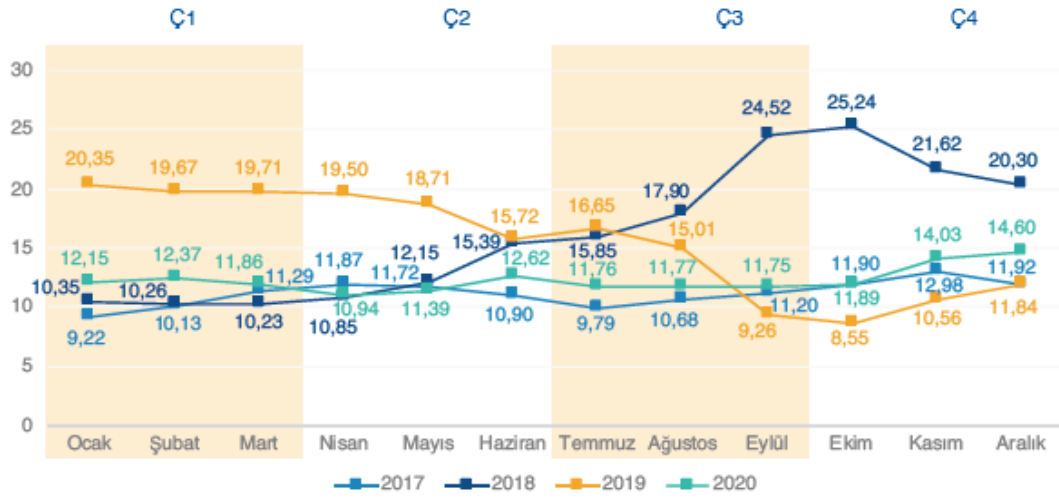
### Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.054.898	26.624	938.310	12.178	4,90	2,19
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	789.043	9.792	3,00	4,76
2019	4.320.191	52.316	753.693	9.213	0,90	6
2020*	3.534.638	-	527.133	-	1,30	7

GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 arttı.  
Kümülatif olarak baktığımızda 3. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,5 arttı.

Kaynak: TÜİK  
\*3.Çeyrek sonu verisidir.  
\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

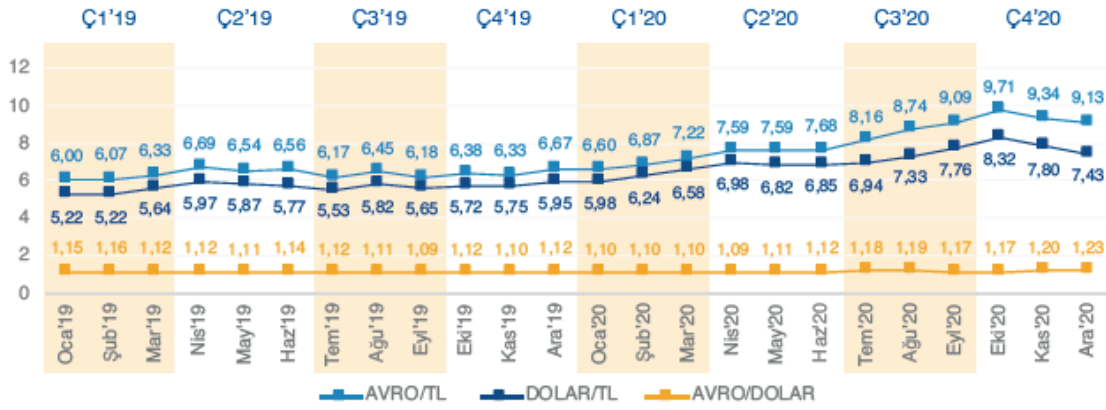
## Yıllık Enflasyon\*



Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2020 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %14,60, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,60 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,28 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK  
\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

## Döviz Kuru\*



2020 yılının 3. çeyreğini 7,76 ile kapatan dolar 2020 Aralık ayında 7,43'e, 9,09 ile kapatan Avro ise 2020 Aralık ayında 9,13'e yükseldi.

Kaynak: TCMB  
\*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.



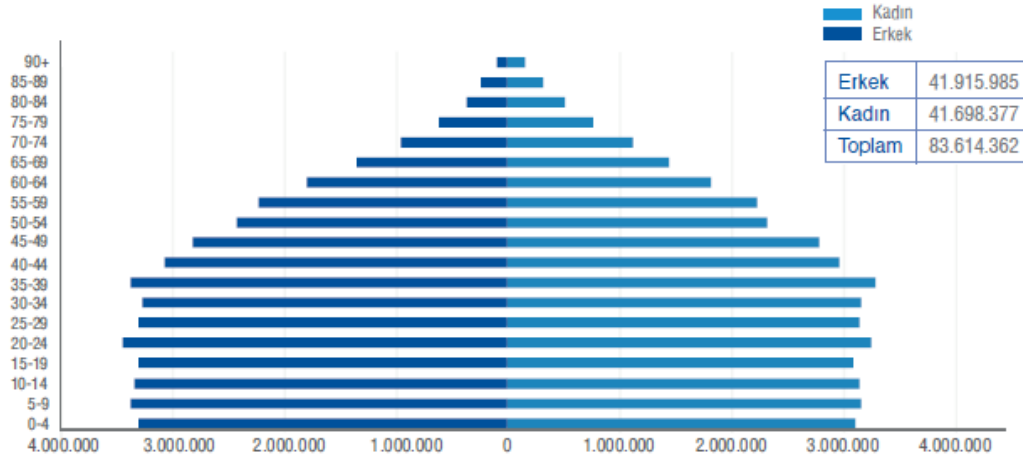
## Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2016	2017	2018	2019	2020
İstanbul	14.804	15.029	15.068	15.519	15.462
Ankara	5.347	5.445	5.504	5.639	5.663
İzmir	4.224	4.280	4.321	4.367	4.395
Bursa	2.901	2.937	2.995	3.056	3.102
Antalya	2.329	2.364	2.426	2.512	2.548

Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

## Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2020

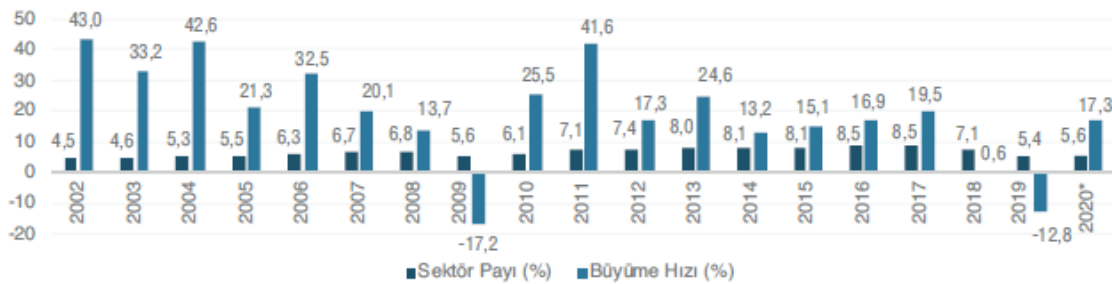


Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Kaynak: TÜİK

## Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

### GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)



Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 3. Çeyrek dönem itibarıyla %4,8 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %25,3 büyürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %11,5 oldu. GSYH ise, %22,6 artarak 1 trilyon 419 milyar 483 milyon TL oldu.

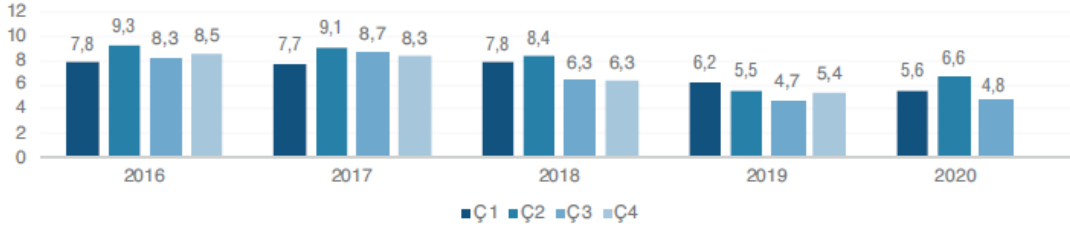
Kaynak: TÜİK

\*2020 yılı 3. çeyrek sonu verisidir.

\*\*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

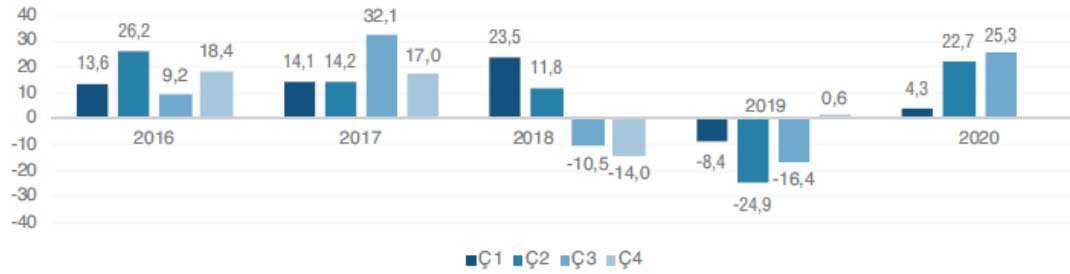
## Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

### Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

### Çeyrek Bazda Büyüme (%)\*

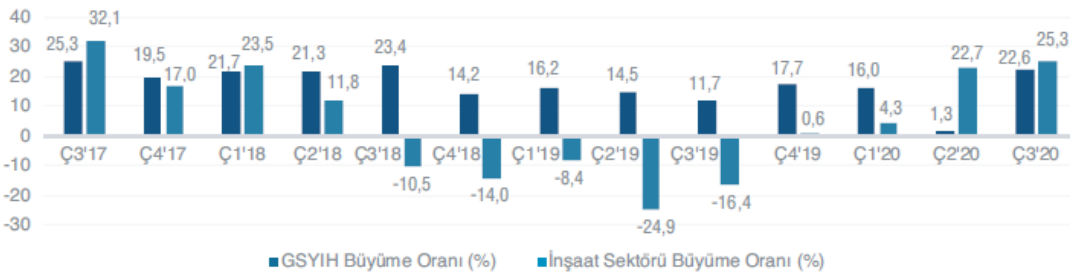


Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

\*\*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

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



Kaynak: TÜİK

\*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

2020 yılı dördüncü çeyrek konut satışları, konut kredisi faiz oranlarındaki artışın etkisiyle bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %37 oranında bir azalma göstererek 338.038 adet olmuştur. Bununla birlikte, yıl genelinde toplam konut satış sayısı 1.499.316'a ulaşmış ve veri setindeki yıllık bazda en yüksek konut satış sayısı gerçekleşmiştir. İlk satışlarda ise 469.740 adet ile veri setindeki yıllık bazda en düşük ilk satış sayısı gözlemlenmiştir.

2020 yılı dördüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %36,7 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %26,3 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki

oranı ise geçtiğimiz çeyrekte gerçekleşen en düşük seviyesinden 2,6 puan artış göstererek %32,7'ye yükselmiştir.

İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki artış ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %55,3 oranında bir düşüş kaydederek 64.647 adet olmuştur. Diğer satışlar, geçen yılın aynı dönemine göre daha sınırlı bir gerileme göstermiş ve %19,3 oranında düşüşle 273.391 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında kasım ayında en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %29,97, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %31,14 olarak gerçekleşmiştir.

Konut satış sayılarında son çeyrekte görülen azalmaya karşın konut fiyatlarında artışın devam ettiği gözlemlenmektedir. Bununla birlikte, son açıklanan veriler doğrultusunda 11 aylık aradan sonra, reel olarak konut fiyatlarının getirisi bir önceki aya göre %13,98'e, yeni konutlarda ise %15,01'e gerilemiştir.

Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %8,0 oranında artış görülmüş olup dördüncü çeyrekte yabancılara 14.647 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış devam etmiş ve %4,3 olarak gerçekleşmiştir. Dördüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %49,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %17,8 pay ile Antalya bulunmaktadır.

## Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

### Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2014	28.252.598	14%
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%

Yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı yüzde 73,7, yüzölçümü yüzde 58,1, değeri yüzde 76,1, daire sayısı yüzde 97,9 arttı.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı yüzde 23,5, yüzölçümü yüzde 22,8, değeri yüzde 15,3, daire sayısı yüzde 22,3 azaldı.

Kaynak: TÜİK

## Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

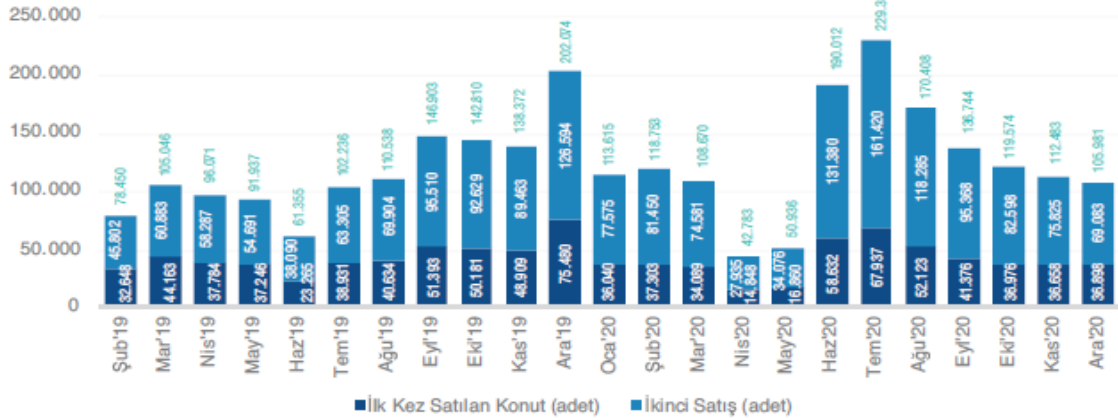
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861	31,6
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223	32,1
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297	33,5
Ç4'16	196.936	208.706	405.642	146.127	36,0
2016 Toplam	631.686	709.767	1.341.453	449.508	33,5
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

### Aylık Bazda Konut Satışları (adet)

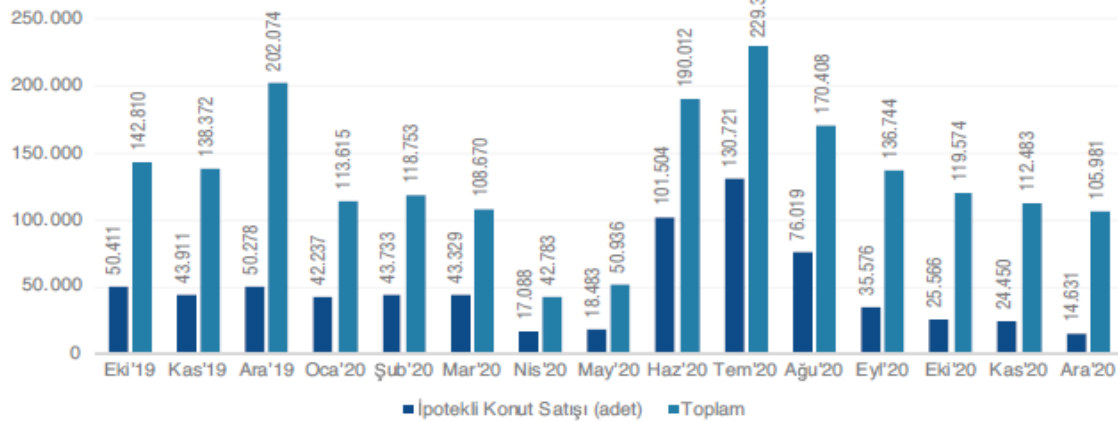


İlk defa satılan konutlar %8,2 azalarak 469 bin 740 oldu. İkinci el konut satışları da %23,0 artarak 1 milyon 29 bin 576 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

### İpotekli Konut Satışları

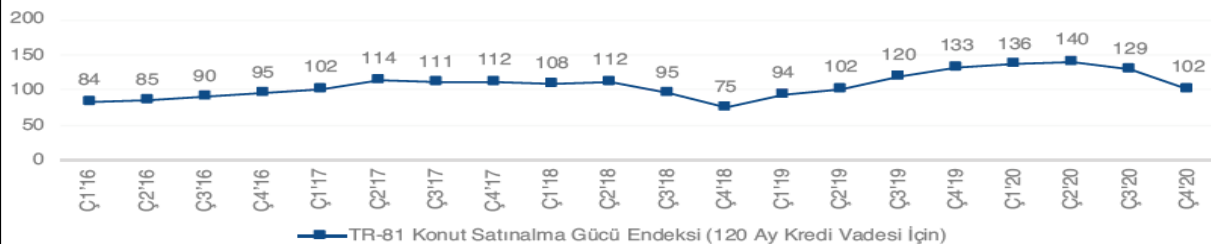


2020 Aralık ayı sonunda ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337 oldu. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

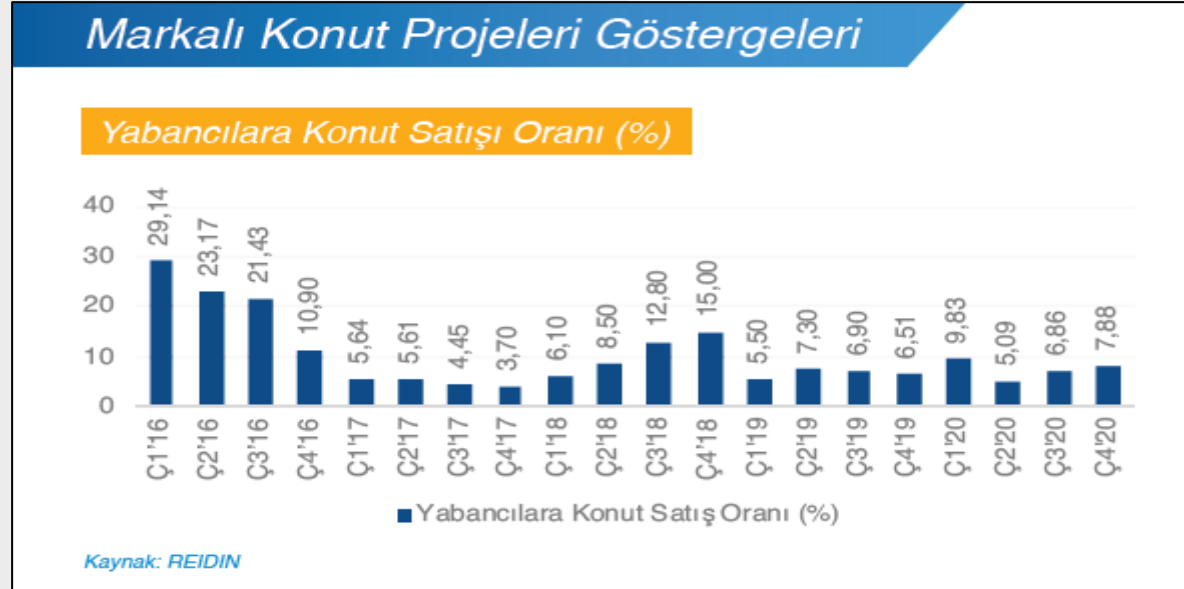
Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %20,8 oranında, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %23,3 oranında azalış göstermiş olup 2020 yılı 4. çeyreğinde 102 olarak açıklandı.

### Konut Satın Alma Gücü Endeksi\* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)

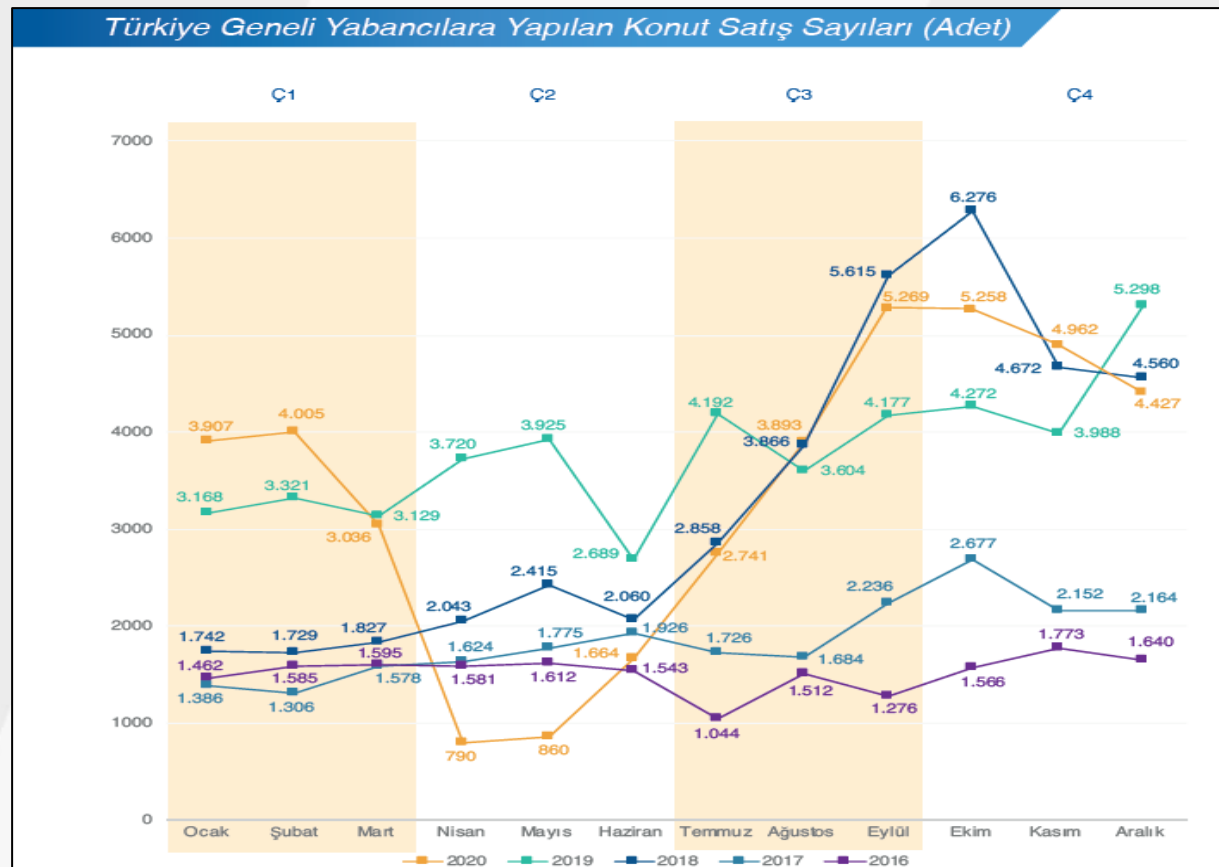




Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2020 yılı 4. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2020 yılı 4. çeyrek dönemde stok erime hızı %6,37 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %7,88'i yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.



Yabancılara yapılan konut satışları; 2020 yılı 4. çeyreği sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %10'luk küçülme ile 40.812 adet seviyesinde gerçekleşti.



## OFİS ve TİCARİ GAYRİMENKUL

2020 her açıdan alışılmadık zor bir yıl olmuştur. Küresel salgın, hemen hemen her sektör üzerinde ciddi etkiler yaratmıştır. Bu nedenle, iş dünyası değiştikçe ofis pazarının geleceği de değişmektedir. Her kuruluş yeni çalışma yöntemleri benimsemeye çalışırken, çalışma şeklinin sonuçları her biri için farklılık göstermiştir. Sonuç olarak, uzaktan çalışmadaki üstel büyüme, ofis pazarının evrilen değişimine katkıda bulunmaktadır. Temel olarak esneklik ve üretkenliğe yönelik eğilimlerin hızla artması beklenirken bu iki temel itici güç doğrultusunda, "sonraki" normal çalışma alanının değerini en üst düzeye çıkarmak etrafında şekillenecektir.

Ofis pazarındaki gerçekleşecek bu değişimlerin yanı sıra, ekonomideki daralma beklentisi, yüksek işsizlik oranı ve döviz baskısı dahilinde devam eden sert rüzgarlar, genel kiralama faaliyetlerini ve yatırımları üzerinde etkili olacaktır. Öte yandan, Moody's Analytics'e göre, İstanbul'da ofis kullanan istihdam büyümesi, Avrupa'da ilk sırada yer almaya devam ederken, beklentilerin seviyesini koruma yönünde olması ile birlikte 2021 ekonomisinde beklenen kısmi toparlanma doğrultusunda ofis pazarının çalışma alanlarının yükselen yönlerine paralel olarak toparlanmaya başlaması öngörülmektedir. Ek olarak, oldukça önemli bir proje olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM), 2021'in sonunda tamamlanacak olan yaklaşık 1,5 milyon m<sup>2</sup> inşaat halindeki arz ile küresel ölçekte dev bir yatırım merkezi olacaktır.

2020 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılacaktır. Dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 89.514 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, 2020 yılında kiralama işlemleri toplamda 329.000 m<sup>2</sup> olmuştur.

Dördüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, benzer seviyede kaydedilmiş olup, bir önceki yılın aynı dönemine göre %12 düşüş göstermiştir.

2020 yılında kiralama işlemlerinin %55'i yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %40 ve %31 oranlarında yenileme işlemlerinden oluşurken yeni kiralama anlaşmaları önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %32,2'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydedilmiştir. %56,7'si Anadolu yakasında belirgin bir artış kaydederek, %11,1'i bir önceki çeyreğe göre azalma göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir.

Dördüncü çeyrekte gerçekleşen yeni kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekare bazında azalırken, büyük çaplı kiralamalar özellikle pandeminin net etkisinin görülmesinden önce birinci çeyrekte ve azalarak yılın kalanında kaydedilen 3.000 – 12.000 m<sup>2</sup> aralığında gerçekleşmiştir. 2020 yılının sonunda boşluk oranı genel olarak az bir oranda düşüşle %22,7 olarak kaydedilmiştir.

Ofis yatırım işlemleri dördüncü çeyrekte ve genel olarak 2020 yılında ofis üniteleri satın alımları ile sınırlı kalmıştır.

2020 Yılı 4. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 89.514 m<sup>2</sup>'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %38,46 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %-1,10 azalış gösterdi.

### Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç4'19			Ç3'20			Ç4'20		
	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Levent - Etiler	881	19,5	32	881	19,8	27	881	18,9	25
Maslak	891	23,4	19	891	19,3	16	891	19,3	15
Z.Kuyu - Şişli Hattı	539	14,6	19	539	11,4	16	539	11,3	15
Taksim ve Çevresi	187	31,8	13	187	23,1	11	187	22,0	9
Kağıthane	302	43,7	13	302	40,2	11	302	39,0	11
Beşiktaş*	103	11,7	13	103	14,5	11	103	14,1	9
Batı İstanbul**	829	6,2	10	829	4,9	7	829	4,9	6
Cendere-Seyrantepe	422	75,9	13	422	75,7	9	422	70,0	11
Anadolu Yakası	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Kavacık	105	29,4	13	105	18,5	11	105	20,4	10
Ümraniye	753	14,6	15	753	13,7	13	753	13,5	12
Altunizade	84	30,5	15	84	30,5	13	84	30,5	12
Kozyatağı	789	34,4	22	789	31,8	18	789	29,0	17
Doğu İstanbul***	583	28,5	9	583	30,5	8	583	32,2	7

2020 Yılı 4. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 89.514 m<sup>2</sup>'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %38,46 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %-1,10 azalış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

\*Nişantaşı-Akareller-Barbaros-Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

\*\*Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkileli bölgelerini kapsamaktadır.

\*\*\*Küçükçekirli-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

2020 4. çeyrek itibariyle toplam kiralama işlemi 89.514 m<sup>2</sup>'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %22,7 olarak gerçekleşti.

Kiralama İşlemleri	Ç4'19	Ç3'20	Ç4'20
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m <sup>2</sup> )	65	91	90
[Prime] Birincil Kira (USD/m <sup>2</sup> /ay)*	32,0	27,0	25,0
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,8	7,8	7,8
Boşluk Oranı (%)	24,8	23,2	22,7

## Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

### Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )
İstanbul	7.267	7.535	7.454
İzmir	5.973	6.216	5.924
Bursa	4.328	4.534	4.468
Antalya	4.328	4.629	3.816
Ankara	4.740	4.606	4.658
Kocaeli	3.991	4.083	3.669
Adana	3.577	4.354	2.957

Kaynak: Endeksa

### 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, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz 124,00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (Kat inşaat alanı 124 m<sup>2</sup>) 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 'Vakıflar Bankası' bulunmaktadır.

Zemin Kat; Mimari projesinde 113 m<sup>2</sup> (kat inşaat alanı 124 m<sup>2</sup>) 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 tavadır. Mahallinde katta 'Vakıflar Bankası' bulunmaktadır.

1. Normal Kat; Mimari projesinde 119 m<sup>2</sup> (Kat inşaat alanı 130 m<sup>2</sup>) 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 'Vakıflar Bankası' bulunmaktadır.

2. Normal Kat; Mimari projesinde 119 m<sup>2</sup> (Kat inşaat alanı 130 m<sup>2</sup>) 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 'Vakıflar Bankası' bulunmaktadır.

Taşınmazların niteliği	Banka Şubesi
Topografik Yapı	Düz
Kanalizasyon	Şebeke
Elektrik	Şebeke
Su	Şebeke
Telekom Hizmetleri	Şebeke

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

Değerleme konusu taşınmazlar 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 taşınmazlar 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 değerlendirilmesinde 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 örnekler 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.

### 5.1.4. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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



### 5.1.5. Satılık Dükkan Emsalleri

Emsal 1					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(532) 264 34 27
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Akdeniz Caddesi üzerinde yer alan 100 m2 alanlı zemin katta konumlu 2 adet işyeri 6.000.000.-TL ile satılıktır. Emsalin fiyatı yüksek bulunmuş olup pazarlık payının yüksek olacağı düşünülmektedir. Emsal Akdeniz caddesinin işlek kesiminde yer almaktadır.				
Beyan Edilen Alan	100,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	6.000.000 TL	İstenen Birim Değer	60.000,00 TL
Tahmini Kullanım Alanı	100,00 m <sup>2</sup>	Pazarlıklı Kira Fiyatı	5.100.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	51.000,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			51.000,00 TL		
Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(539) 324 12 56
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Akdeniz Caddesi üzerinde yer alan, zeminde 40 m2, bodrum katta 40 m2 toplam 80 m2 alanlı işyeri 2.500.000.-TL bedel ile satılıktır. Bodrum kat zemine 1/4 oranında zemine indirgenmiştir. Toplam zemine indirgenmiş alan 50 m <sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.				
Beyan Edilen Alan	50,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	2.500.000 TL	İstenen Birim Değer	50.000,00 TL
Tahmini Kullanım Alanı	50,00 m <sup>2</sup>	Pazarlıklı Kira Fiyatı	2.125.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	42.500,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	-20%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			51.000,00 TL		
Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(532) 765 32 85
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Manyasizade Caddesi üzerinde yer alan, zemin katta konumlu 140 m2 + 280 m2 bahçe kullanımı bulunan Banka kiracılı işyeri 7.200.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsalin fiyatı yüksek bulunmuş olup pazarlık payının yüksek olacağı düşünülmektedir				
Beyan Edilen Alan	140,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	7.200.000 TL	İstenen Birim Değer	51.428,57 TL
Tahmini Kullanım Alanı	140,00 m <sup>2</sup>	Pazarlıklı Kira Fiyatı	5.760.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	41.142,86 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	-20%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			49.371,43 TL		

Emsal 4					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(212) 534 20 08
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Balipaşa Caddesi üzerinde yer alan, zemin katta konumlu 45 m2 alanlı işyeri 1.200.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal daha az işlek olan Balipaşa Caddesi üzerinde bulunduğu için konum olarak dezavantajlıdır.				
Beyan Edilen Alan	45,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	1.200.000 TL	İstenen Birim Değer	26.666,67 TL
Tahmini Kullanım Alanı	45,00 m <sup>2</sup>	Pazarlıklı Kira Fiyatı	1.140.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	25.333,33 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	-60%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				44.586,67 TL	
Emsal 5					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(534) 595 95 98
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Yavuz Selim Caddesi üzerinde yer alan 70 m2 alanlı zemin katta konumlu işyeri 3.350.000.-TL ile satılıktır. Emsalin fiyatı yüksek bulunmuş olup pazarlık payının yüksek olacağı düşünülmektedir. Emsal Akdeniz caddesinin işlek kesiminde yer almaktadır..				
Beyan Edilen Alan	70,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	3.350.000 TL	İstenen Birim Değer	47.857,14 TL
Tahmini Kullanım Alanı	70,00 m <sup>2</sup>	Pazarlıklı Kira Fiyatı	3.015.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	43.071,43 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	-15%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				49.532,14 TL	

#### 5.1.6. Kiralık Dükkan Emsalleri

Emsal 1					
Emsalin Niteliği	Kiralık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(212) 635 73 86
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yer alan , 90 m2 zemin katta, 50 m2 asma katta, 110 m2 1. katta kullanım alanı olduğu beyan edilen işyeri için 25.000.-TL kira bedeli istenmektedir. Bodrum kat zemine 1/4 oranında asma kat ½ oranında 1. Kat 1/3 oranında zemine indirgenmiştir. Toplam zemine indirgenmiş alan 151 m <sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Emsal Caddenin daha az işlek olan kesiminde yer almakta olup konum olarak dezavantajlıdır.				
Beyan Edilen Alan	151,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	25.000 TL	İstenen Birim Değer	165,56 TL
Tahmini Kullanım Alanı	151,00 m <sup>2</sup>	Pazarlıklı Kira Fiyatı	24.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	158,94 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-10%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			192,32 TL		
Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Kiralık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(212) 534 48 43
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Fevzipaşa Caddesi üzerinde yer alan 50 m2 zeminde, 50 m2 bodrum katta kullanım alanı olduğu beyan edilen işyeri için 40.000.-TL/ay kira bedeli istenmektedir. Bodrum kat 1/4 oranında zemine indirgenmiştir. Toplam zemine indirgenmiş alan 62 m <sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Emsalin fiyatı yüksek bulunmuş pazarlık payının yüksek olacağı düşünülmektedir. Emsal Fevzipaşa Caddesinin işlek kesiminde yer aldığı için konum olarak daha avantajlıdır.				
Beyan Edilen Alan	62,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	40.000 TL	İstenen Birim Değer	645,16 TL
Tahmini Kullanım Alanı	62,00 m <sup>2</sup>	Pazarlıklı Kira Fiyatı	28.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	451,61 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		40%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			270,97 TL		
Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Kiralık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(212) 983 04 00
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Balipaşa Caddesi üzerinde yer alan 180 m2 zeminde, 180 m2 bodrum katta kullanım alanı olduğu beyan edilen 150 m2 zemin ve 150 m2 bodrumda deposu olduğu düşünülen işyeri için 30.000.-TL/ay kira bedeli istenmektedir. Bodrum kat 1/4 oranında zemine indirgenmiştir. Toplam zemine indirgenmiş alan 187 m <sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Emsal konum olarak daha az işlek olan cadde üzerinde bulunduğu için dezavantajlıdır.				
Beyan Edilen Alan	187,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	30.000 TL	İstenen Birim Değer	160,43 TL
Tahmini Kullanım Alanı	187,00 m <sup>2</sup>	Pazarlıklı Kira Fiyatı	27.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	144,39 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-20%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			190,59 TL		

### 5.1.7. Satılık Ofis Emsalleri

Emsal 1					
Emsalin Niteliği	Ofis	Beyan Eden Kişi/Kurum	Sahibinden	Telefon	(542) 446 80 90
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1+1 plan tipinde 73 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen ancak 65 m2 olduğu düşünülen ofis için 775.000.-TL bedel istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	73,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	775.000 TL	İstenen Birim Değer	10.616,44 TL
Tahmini Kullanım Alanı	65,00 m <sup>2</sup>	Pazarlıklı Satış Fiyatı	735.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	11.307,69 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-10%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			12.438,46 TL		
Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Ofis	Beyan Eden Kişi/Kurum	Sahibinden	Telefon	(212) 660 00 33
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1+1 plan tipinde 50 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen 45 m2 olduğu düşünülen ofis için 540.000.-TL bedel istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	50,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	540.000 TL	İstenen Birim Değer	10.800,00 TL
Tahmini Kullanım Alanı	45,00 m <sup>2</sup>	Pazarlıklı Satış Fiyatı	515.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	11.444,44 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-10%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			12.588,89 TL		
Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Ofis	Beyan Eden Kişi/Kurum	Sahibinden	Telefon	(539) 324 12 56
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1+1 plan tipinde 75 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen 65 m2 olduğu düşünülen ofis için 750.000.-TL bedel istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	75,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	750.000 TL	İstenen Birim Değer	10.000,00 TL
Tahmini Kullanım Alanı	65,00 m <sup>2</sup>	Pazarlıklı Satış Fiyatı	705.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	10.846,15 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-10%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			11.930,77 TL		

#### 5.1.8. Kiralık Ofis Emsalleri

Emsal 1					
Emsalin Niteliği	Ofis	Beyan Eden Kişi/Kurum	Sahibinden	Telefon	(534) 482 88 40
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2+1 plan tipinde 96 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen ofis için 3.200.-TL kira bedeli istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	96,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	3.200 TL	İstenen Birim Değer	33,33 TL
Tahmini Kullanım Alanı	70,00 m <sup>2</sup>	Pazarlıklı Kira Fiyatı	3.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	42,86 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	-20%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				51,43 TL	
Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Ofis	Beyan Eden Kişi/Kurum	Sahibinden	Telefon	(542) 446 80 90
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2+1 plan tipinde 80 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen ofis için 3.500.-TL kira bedeli istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	80,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	3.500 TL	İstenen Birim Değer	43,75 TL
Tahmini Kullanım Alanı	65,00 m <sup>2</sup>	Pazarlıklı Kira Fiyatı	3.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	46,15 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	-20%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				55,38 TL	
Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Ofis	Beyan Eden Kişi/Kurum	Sahibinden	Telefon	(539) 679 86 00
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2+1 plan tipinde 110 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen ofis için 3.750.-TL kira bedeli istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	110,00 m <sup>2</sup>	İstenen Fiyat	3.750 TL	İstenen Birim Değer	34,09 TL
Tahmini Kullanım Alanı	85,00 m <sup>2</sup>	Pazarlıklı Kira Fiyatı	3.600 TL	Pazarlıklı Birim Değer	42,35 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	-20%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				50,82 TL	



### 5.1.9. Emsal Krokisi



**SD : Satılık Dükkan**  
**KD: Kiralık Dükkan**  
**SO: Satılık Ofis**  
**KO: Kiralık Ofis**

#### 5.1.10. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Yeterli emsal bulunduğu Pazar yaklaşımı gayrimenkuller için güvenilir bir değerlendirme yaklaşımıdır. Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık dükkan nitelikli taşınmaz m<sup>2</sup> birim değerlerinin 44.587 TL/m<sup>2</sup>– 51.000 TL/m<sup>2</sup>, ofis nitelikli taşınmazların 11.931 TL/m<sup>2</sup>-12.589 TL/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	Toplam Değer (TL)	Nihai Değeri (TL)
1	Ofis	Bodrum	113	9.600,00	1.084.800,00	6.510.000,00
		Zemin	113	48.000,00	5.424.000,00	
2	Ofis	1.Kat	119	12.000,00	1.428.000,00	1.430.000,00
3	Ofis	2.Kat	119	12.000,00	1.428.000,00	1.430.000,00
<b>GENEL TOPLAMLAR</b>			<b>464,00</b>		<b>9.364.800,00</b>	<b>9.370.000,00</b>

#### 5.1.11. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucunda benzer nitelikteki zemin kat işyeri-dükkan birim kira değerlerinin 190 TL/m<sup>2</sup>-270 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu ve ofis kira değerlerinin 51 TL/m<sup>2</sup>-55 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir. Yapılan tespitler sonucunda değerlendirme konusu 1 nolu taşınmazın zemin kat birim kira değeri 240 TL, bodrum kat birim kira değeri 45 TL, 1.kat ofisin birim kira değeri 55 TL/m<sup>2</sup>, 2. Kat ofisin birim kira değeri 55 TL/m<sup>2</sup> 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 15 yıl olduğu yönünde görüşler alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda taşınmazlar için kapitalizasyon oranı %6,25 baz alınmıştır.

B.B. NO	Niteliği	B.B. Kat	Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira değeri (TL)	Kapt. Oranı %	Net Bugünkü Değer TL	Nihai Değeri (TL)
1	Ofis	Bodrum	113	45	5.085	61.020	6,25%	976.320	6.185.000,00
		Zemin	113	240	27.120	325.440	6,25%	5.207.040	
2	Ofis	1.Kat	119	55	6.545	78.540	6,25%	1.256.640	1.260.000,00
3	Ofis	2.Kat	119	55	6.545	78.540	6,25%	1.256.640	1.260.000,00
<b>TOPLAMLAR</b>			<b>464</b>		<b>45.295,00</b>	<b>543.540,00</b>		<b>8.696.640</b>	<b>8.705.000,00</b>

#### 5.1.12. Takdir Edilen Kira Değerleri

B.B. NO	Niteliği	B.B. Kat	Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira değeri (TL)
1	Ofis	Bodrum	113	45	5.085	61.020
		Zemin	113	240	27.120	325.440
2	Ofis	1.Kat	119	55	6.545	78.540
3	Ofis	2.Kat	119	55	6.545	78.540
<b>TOPLAMLAR</b>			<b>464</b>		<b>45.295,00</b>	<b>543.540,00</b>

#### 5.1.13. 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.

#### 5.1.14. 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.

#### 5.1.15. 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.

#### 5.1.16. 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 kullanımdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

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

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

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

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



# BÖLÜM 6

ANALİZ  
SONUÇLARININ  
DEĞERLENDİRİLMESİ  
VE GÖRÜŞ



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

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar yaklaşımı ve direk 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	6.510.000	6.185.000,00	6.350.000
2	Ofis	1.430.000	1.260.000,00	1.345.000
3	Ofis	1.430.000	1.260.000,00	1.345.000
<b>GENEL TOPLAMLAR</b>		<b>9.370.000</b>	<b>8.705.000,00</b>	<b>9.040.000</b>

### 6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereççeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Taşınmazların mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı alınmış ve kat irtifakı kurulmak sureti ile bağımsız bölüm tescilleri yapılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam olup, Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış olup yasal süreç tamamlanmıştır.

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

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

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

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

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

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

Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin b) bendinde belirtildiği üzere “(Değişik: RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” Denilmekte olup, konu taşınmazın yasal belgelerinin olduğu anlaşıldığı üzere GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı,

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

# BÖLÜM 7

## SONUÇ

## 7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

## 7.2. Nihai Değer Takdiri

Mülkiyetleri VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan ve Tapu kütüğünde İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada, 9 nolu parsel üzerinde bulunan 3 adet bağımsız bölümün yasal ve mevcut durum değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

B.B. No	Nitelik	KDV Hariç Değeri (TL)	KDV Dahil Değeri (TL)	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL)	KDV Dahil Aylık Kira Değeri (TL)
1	Ofis	6.350.000	7.493.000	32.205	38.002
2	Ofis	1.345.000	1.587.100	6.545	7.723
3	Ofis	1.345.000	1.587.100	6.545	7.723
<b>GENEL TOPLAMLAR</b>		<b>9.040.000</b>	<b>10.667.200</b>	<b>45.295</b>	<b>53.448</b>

Rapor içerisinde bilgileri verilen 3 adet ofis nitelikli taşınmazların;

- KDV hariç toplam peşin satış değeri : 9.040.000,-TL (Dokuzmilyonkırkbın TL)
  - KDV dahil toplam peşin satış değeri :10.667.200,-TL (Onmilyonaltıyüzaltmışyedibinikiyüz TL)
  - KDV hariç toplam peşin kira değeri : 45.295,-TL (Kırkbeşbinikiyüzdoksanbeş TL)
  - KDV dahil toplam peşin kira değeri : 53.448,-TL (Elliüçbindörtüzkırkseki TL)
- olarak belirlenmiştir.

**Zekiye BUKAN**  
**Jeoloji Mühendisi**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:408758

**Atakan Tunç ÜLKEM**  
**Harita Mühendisi**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:407718

**Yılmaz KÜRKÇÜ**

Harita Mühendisi

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:400572

### 7.3. Beyan

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

### EKLER

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