

**İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ, HOBYAR MAHALLESİ,  
418 ADA 2 PARSEL “KAGİR BANKA HİZMET BİNASI” ANA TAŞINMAZIN  
DEĞERLEME RAPORU**



**MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
A.Ş.**

**Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16  
Çankaya / ANKARA**



**İÇİNDEKİLER**

1.	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	6
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	6
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	6
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	6
1.4	RAPORUN KAPSAMI.....	7
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	7
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....	8
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
3.2	UYGUNLUK BEYANI .....	8
4.	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ .....	10
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ .....	10
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	10
5.	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	10
5.1	İMAR BİLGİLERİ.....	10
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ .....	11
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA .....	12
6.	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ .....	12
7.	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR .....	13
8.	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	13
9.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	14
9.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
9.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? .....	14
9.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? .....	14
9.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
9.5	YASAL KISITLAMALAR.....	14
10.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME .....	14
11.	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME.....	15
12.	SONUÇ GÖRÜŞ.....	15
13.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	15
14.	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER .....	15
14.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER .....	15
14.2	SEKTÖREL VERİLER.....	17
14.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	19
15.	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	21

13.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	21
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU .....	21
14	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	22
14.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ .....	22
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	22
14.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	23
15	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	24
15.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	24
15.2	MALİYET YÖNTEMİ .....	24
15.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....	25
15.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	25
15.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	25
15.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	25
15.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI .....	41
16	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....	43
17	EKSPERİN KANAATI .....	43
18	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI.....	43
19	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	45
20	DEĞERLEME VE SONUÇ.....	46
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	46
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	46

## YÖNETİCİ ÖZETİ:

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
<b>TALEP TARİHİ</b>	10.10.2022
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	31.01.2022
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31.10.2022
<b>RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO</b>	06.12.2022 2022-OZL-172
<b>RAPORUN KONUSU</b>	İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada 2 numaralı “KAGİR BANKA HİZMET BİNASI” niteliğindeki ana taşınmazın değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
<b>BİNA ADI</b>	Fatih Binası
<b>GAYRİMENKULLERİN MALİKİ</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
<b>PARSEL ALANI</b>	208 m <sup>2</sup>
<b>TAŞINMAZ NİTELİK</b>	Kagir Banka Hizmet Binası
<b>KAT SAYISI</b>	1 Bodrum Kat Zemin Kat 4 Normal Kat Çatı Katı
<b>TOPLAM ALAN</b>	1.235 m <sup>2</sup>
<b>KİRA BEDELİ</b>	154.000.-TL
<b>ARSA BİRİM DEĞERİ</b>	160.000.-TL/m <sup>2</sup>
<b>İMAR DURUMU</b>	Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parselin, 04.10.2012 Koruma Amaçlı Uygulama imar planı dahilinde Geleneksel Ticaret Alanı, Bitişik Nizam Hmax=9,50m, 1. Derece koruma bölgesinde, eski eser komşuluğu bulunması sebebi ile yeniden yapılaşmada Koruma Uygulama Denetim Bürosundan görüş alınacaktır.
<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 06.12.2022 TARİHLİ (KDV HARİÇ) TOPLAM DEĞER</b>	42.300.000-TL ve Yazıyla; (Kırkikimilyonüçyüzbin-Türk lirası)

<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 06.12.2022 TARİHLİ (KDV DAHİL) TOPLAM DEĞER</b>	49.914.000-TL ve Yazıyla; (Kırkdokuzmilyondokuzyüzdörtbin -Türk lirası)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	Davut Koç (SPK Lisans No: 406948)
<b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No:404959 )
<b>ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

## 1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret Sicil 372903

Telefon 0 312 442 9 444

e-posta/Web :www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4

No:13-14-15-16 Çankaya /ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

### 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu - Şişli / İSTANBUL

Şirket Amacı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, Türkiye ekonomisi için değer yaratmak, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına 18.10.2010 tarihinde faaliyete geçmiştir. Öncelikli hedefimiz hissedarlarımız için paylaşılabılır ve büyüyen değerler yaratmaktır. Şubat 2013 tarihinde halk arz olan Şirketimiz, Borsa İstanbul'da "HLGYO" kodu ile işlem görmektedir.

Sermayesi: : 1.570.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

### 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada 2 parsel numaralı "KAGİR BANKA HİZMET BİNASI" niteliğindeki ana taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

#### 1.4 RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

#### 1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için rapor hazırlanmıştır.

Rapor Tarihi ve Numarası : -

Takdir Edilen Değer : -

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : -

: -

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : -

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

**Raporun Tarihi ve Numarası** : 06.12.2022 – 2022/OZL/172

**Raporu Hazırlayanların**

**Ad ve Soyadları**

: Davut Koç (Spk Lisans No: 406948)

: Uygur ZAIM (Spk Lisans No: 404959)

**Sorumlu Değerleme Uzmanının**

**Adı ve Soyadı**

:Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

**Değerleme Tarihi**

: Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından

mahal ve resmi kurum incelemeleri 02.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

**Dayanak Sözleşmesinin**

**Tarihi ve Numarası**

:31.01.2022

**Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:**

Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

### 3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### 3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev



alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.

- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

##### 4.1 GAYRİMENKULÜN TAPUBİLGİLERİ

<b>İl</b>	İSTANBUL	<b>Mevkii</b>	HAMİDİYE CADDESİ
<b>İlçe</b>	FATİH	<b>Pafta</b>	-
<b>Bucak</b>	-	<b>Ada</b>	418
<b>Mahalle</b>	HOPYAR	<b>Parsel</b>	2
<b>Sokak</b>	-	<b>Yüzölçümü</b>	208 m <sup>2</sup>
<b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>	-	<b>Blok ve Bağımsız Bölüm No</b>	-
<b>Malik</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	<b>Ana Taşınmaz Niteliği</b>	KAGİR BANKA HİZMET BİNASI
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

##### 4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Hobyar Mahallesi, Şeyhülislam Hayriefendi Caddesi, Halkbank Binası, No: 8  
Fatih/İstanbul (Uavt: 2147848622)

#### 5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

##### 5.1 İMAR BİLGİLERİ

<b>PLAN ÖLÇEĞİ</b>	1/1.000		
<b>BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE</b>	Fatih Belediyesi	<b>İMAR PLANI ONAY TARİHİ</b>	04.10.2012
<b>TAKS</b>	-	<b>YÜKSEKLİK (H)</b>	9,50
<b>KAKS</b>	-	<b>EMSAL</b>	-
<b>ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)</b>	-	-	-
		<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Bitişik
<b>LEJANT</b>	Geleneksel Ticaret Alanı	<b>İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO</b>	-
<b>PARSELİN TERKLERİ</b>	-		

<b>KISITLAMALAR</b>	Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parselin, 04.10.2012 Koruma Amaçlı Uygulama imar planı dahilinde Geleneksel Ticaret Alanı, Bitişik Nizam Hmax=9,50m, 1. Derece koruma bölgesinde, eski eser komşuluğu bulunması sebebi ile yeniden yapılaşmada Koruma Uygulama Denetim Bürosundan görüş alınacaktır.
---------------------	--

## 5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

<b>ONAYLI PROJE TARİH VE NO</b>	Web Tapu Sisteminde ana taşınmaza ait proje bulunmamakta ve Fatih Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış 19.01.1967 tarih 2281 sayılı tadilatlı Mimari Projesi mevcuttur.
<b>RUHSAT TARİH VE NO</b>	29.05.1967 tarih ve 813 sayılı yapı ruhsatı (bilgi iskan belgesi üzerinden alınmıştır.)
<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO</b>	03.04.1970 tarih ve 1541 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi. Yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 5 kat, toplam kat sayısı 6 kat olarak belirtilmiştir.
<b>GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Parsel üzerindeki yapı ana taşınmaz vasfında, kat irtifakı kurulmamıştır. Bina bir bütün olarak Halkbank tarafından kullanılmaktadır. <b>Bodrum katında</b> projesine göre 130 m2 alanlı sığınak arşiv kasalar, kalorifer dairesi, tesisat odası hacimlerinden oluşmakta, <b>Zemin katında</b> projesine göre yaklaşık brüt 208 m2 alanlı, bina girişi(batı), vezne servis holleri, müdür odası hacimlerinden oluşmakta, <b>1.2.3.4. normal katında</b> projesine göre yaklaşık brüt 208 m2 alanlı ofis ve lavabo-wc kullanımları bulunmakta, Yerinde yapılan incelemede iskanlı binanın tamamının banka binası olarak birlikte kullanıldığı, ana taşınmazın iç hacimlerinde bölümlendirmeler yapıldığı, planlamada değişiklikler yapıldığı çatı katında yaklaşık brüt 65 m2 alanlı, depo bölümü oluşturulduğu tespit edilmiştir.
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Parsel üzerindeki yapı ana taşınmaz vasfındadır, kat irtifakı kurulmamıştır
<b>ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI</b>	Konu mülklerin yer aldığı parselin doğruluğu Bakırköy Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
<b>YIKIM KARARI BİLGİSİ</b>	Fatih Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemede, imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz tutanak, ruhsat iptali veya yıkım kararına rastlanılmamıştır.

<b>YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ</b>	Parsel üzerinde yer alan yapı “Yapı Denetim Kanunu” öncesi inşa edilmiştir.
<b>GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ</b>	Konu mülke ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.
<b>EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ</b>	- Ana taşınmaz vasfında 6 katlı iskanlı binadaki bölümler tapuya tescil edilmemiş, bina bir bütün olarak Halkbank tarafından kullanılmaktadır. Taşınmazın belediyede bir adet projesi bulunmakta ve değerlemede bu proje ve ölçüleri, kat ölçüleri dikkate alınarak değerlendirmeler tamamlanmıştır.

### 5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA

Şişli Belediyesi’nden tarafımıza verilen dijital imar dosyasında herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı görülmüştür.

## 6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

### YAPI CİNSİ

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığıma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
--	--	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

### MEVCUT TESİSATLAR

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz
--	--	---	--	---	--

### ISITMA SİSTEMLERİ

<input checked="" type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input checked="" type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
---	--------------------------------	---	-------------------------------	--	--

### YAPI NİZAMI

<input checked="" type="checkbox"/> Bitişik	<input type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
---	--------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

### GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkân	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

### İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input type="checkbox"/> İyi	<input checked="" type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	------------------------------	--	-------------------------------	-----------------------------------

### SOSYAL DONATI ALANLARI

<input type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input checked="" type="checkbox"/> GÜVENLİK
--	---	--------------------------------------	--------------------------------	--

### YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
-------------	-----------	-----------	----------------------	----------------

3B	52	Bodrum, zemin kat, 4 normal kat, (6 Kat)	Ana Taşınmaz	1. Derece
----	----	--	--------------	-----------

## 7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Taşınmazların konumu, Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yer alan imar paftasından ve TKGM parsel sorgu uygulaması üzerinden teyit edilmiştir. Ana gayrimenkulde;

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz 208 m2 alanlı, 418 ada 2 parsel üzerinde olup, bodrum, zemin kat, 4 normal kat olmak üzere, 3B yapı grubunda, betonarme yapı tarzında, blok nizam 6 kattan oluşmaktadır. Parsel üzerindeki yapı ana taşınmaz vasfında, kat irtifakı kurulmamıştır. Bina bir bütün olarak Halkbank tarafından kullanılmaktadır.

Parsel üzerindeki yapı ana taşınmaz vasfında, kat irtifakı kurulmamıştır. Bina bir bütün olarak Halkbank tarafından kullanılmaktadır.

Bodrum katında projesine göre 130 m2 alanlı sığınak arşiv kasalar, kalorifer dairesi, tesisat odası hacimlerinden oluşmakta,

Zemin katında projesine göre yaklaşık brüt 208 m2 alanlı, bina girişi(batı), vezne servis holleri, müdür odası hacimlerinden oluşmakta,

1.2.3.4. normal katında projesine göre yaklaşık brüt 208 m2 alanlı ofis ve lavabo-wc kullanımları bulunmakta,

Yerinde yapılan incelemede iskanlı binanın tamamının banka binası olarak birlikte kullanıldığı, ana taşınmazın iç hacimlerinde bölümlendirmeler yapıldığı, planlamada değişiklikler yapıldığı çatı katında yaklaşık brüt 65 m2 alanlı, depo bölümü oluşturulduğu tespit edilmiştir. Yerinde yapılan incelemede iskanlı binanın tamamının banka binası olarak birlikte kullanıldığı, ana taşınmazın iç hacimlerinde bölümlendirmeler yapıldığı, planlamada değişiklikler yapıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazın projesinde ve yerinde 1 adet asansör bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu binada merdiven, hol zemini mermer kaplama olup duvarları alçı sıva üzeri plastik boyadır. Bina dış cepheleeri sıva üzeri akrilik esaslı boya ile kaplıdır. Bina girişi zemin kattan ve Şeyhülislam Hayri efendi Caddesi cephesindedir.

## 8. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Parsel üzerindeki "KAGİR BANKA HİZMET BİNASI" ana taşınmaz vasfındadır, kat irtifakı kurulmamıştır.

## 9. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

### 9.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: 28-10-2010 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına “Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması” belirtmesi ile tescil olmuştur

### 9.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: Kadastral durumunda son 3 yılda bir değişiklik olmamıştır.

### 9.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 9.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 9.5 YASAL KISITLAMALAR

<b>İPOTEK</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.
<b>HACİZ</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir haciz bulunmamaktadır.
<b>DİĞER ŞERHLER</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir şerh bulunmamaktadır.
<b>BEYANLAR</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: ESKİ ESER: 12/06/1969 TARİH YEVMİYE:2817( Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf) Yev: 2817 Tarih:12-06-1969 <input type="checkbox"/> Hayır:
<b>AÇIKLAMA</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 05.10.2022 tarih, 16:51 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar konu taşınmazlar için olumsuzluk teşkil etmemektedir.

## 10.GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.c) “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.” denilmektedir. Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

## **11.GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ’’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fikrasının (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazların proje olarak GYO portföyünde bulunmalarına engel bir durum yoktur.

## **12.SONUÇ GÖRÜŞ**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

## **13.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak yapılan herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

## **14.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER**

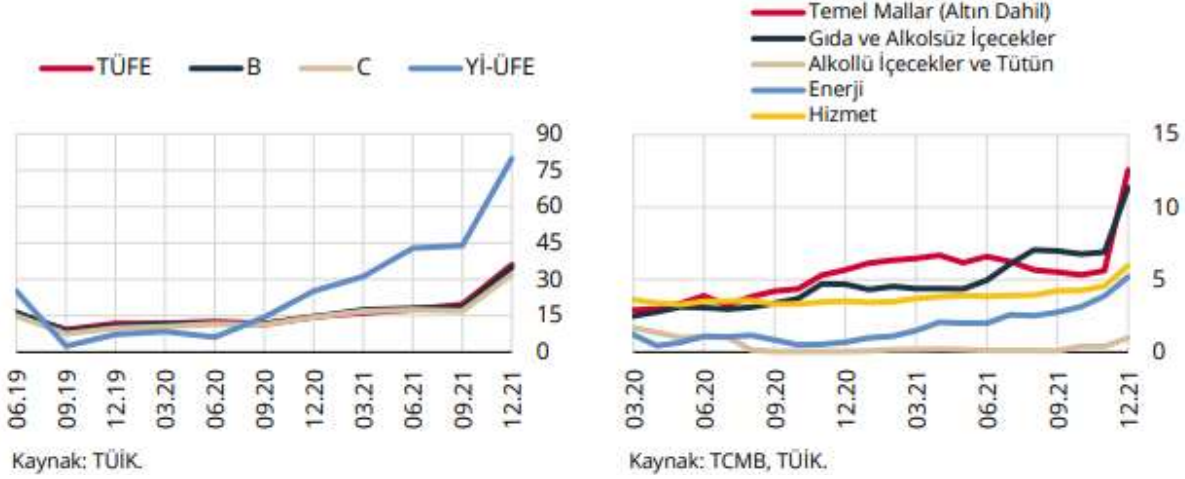
### **12.1 TÜRKİYE’YE AİT GENEL VERİLERİ**

İktisadi faaliyet, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi ve turizm faaliyetindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesiyle üçüncü çeyrekte, yıllık yüzde 7,4, çeyreklik olarak ise yüzde 2,7 oranında artış kaydetmiştir. Üretim yönünden, sanayi ve hizmetler sektörü yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi olurken, inşaat ve tarım sektörleri dönemlik büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden ise dönemlik büyümenin ana belirleyicisi yurt içi talep olmuştur. İç talebin artan katkısı açılmayla beraber salgından daha çok etkilenen sektörlerdeki toparlanmaya da bağlı olarak özel tüketim harcamalarından gelmiştir. İhracat ve ithalat dönemlik bazda artmış; net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 6,8 yüzde puan olmuştur.

Tüketici enflasyonu 2021 yılı sonunda yüzde 36,08 olarak gerçekleşmiş, yıllık enflasyonda tüm alt gruplarda artış gözlenmiştir. Yılın son çeyreğinde döviz kuru gelişmeleri enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicilerinden biri olmuştur. İktisadi faaliyetin dördüncü çeyrekteki güçlü seyri, ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar ve taşımacılık maliyetlerinde kısmi düzelmeye rağmen devam eden yüksek seyir gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Üretici fiyatları 2021 yılında yüzde 79,89 oranında

<sup>1</sup> Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022

artmıştır. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri yanında, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki artışlar ve arz kısıtları önemli bir rol oynamıştır. Üretici fiyatlarındaki bu artışlar tüketici fiyatları üzerinde de önemli baskı unsuru olmakla birlikte fiyatlama davranışları çeşitli ürün gruplarında maliyet artışlarının ima ettiği ötesinde bozulmuştur. 2021 yılında enflasyon eğiliminde de artış gözlenmiş, bu kapsamda çekirdek enflasyon göstergelerinden B ve C endeksinin yıllık enflasyon oranları sırasıyla yüzde 34,89 ve 31,88'e yükselmiştir.

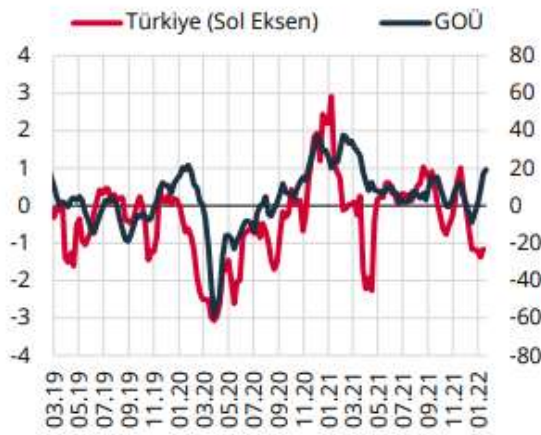


Para politikası duruşu, enflasyon görünümüne yönelik risklerin kaynağına, kalıcılığına ve para politikası ile ne ölçüde kontrol altına alınabileceğine dair değerlendirmeler dikkate alınarak, temkinli bir yaklaşımla sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefine ulaşılması odağında belirlenecektir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, enflasyonda baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla dezenflasyonist sürecin başlayacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2022 yılı sonunda yüzde 23,2 olarak gerçekleşeceği, 2023 yıl sonunda yüzde 8,2'ye geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2022 yılı sonunda orta noktası yüzde 23,2 olmak üzere, yüzde 18,6 ile yüzde 27,8 aralığında; 2023 yılı sonunda orta noktası yüzde 8,2 olmak üzere yüzde 3,4 ile yüzde 13,0 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

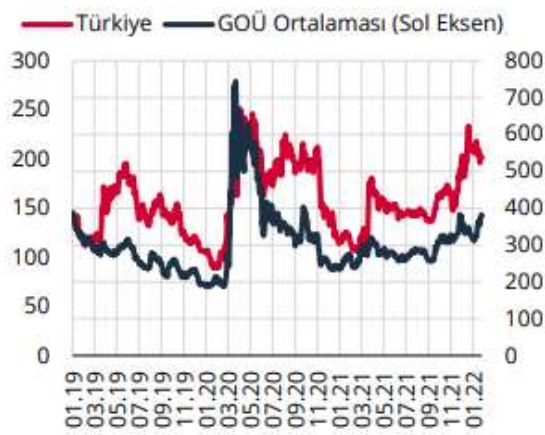
TCMB, politika faizini 2021 yılının Nisan-Ağustos döneminde sabit tutarken, Eylül-Aralık döneminde politika faizinde indirim yapmıştır. TCMB, 2021 yılı Mart ayında önden yüklemeli ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yaparak politika faizini yüzde 17'den yüzde 19'a yükseltmiştir. İzleyen dönemde, TCMB parasal duruşun dezenflasyon sürecini en kısa sürede tesis edecek ve orta vadeli hedeflere ulaşılmasını sağlayacak bir sıkılık düzeyinde belirlenmeye devam edeceği yönünde iletişimde bulunmuştur. Bu çerçevede, Nisan-Ağustos döneminde politika faizini sabit tutmuştur. TCMB, Eylül, Ekim ve Kasım aylarındaki toplantılarda, para politikasının etkileyebileceği talep unsurları, çekirdek enflasyon gelişmeleri ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizleri değerlendirmiş ve söz konusu dönemde politika faizinde toplamda 400 baz puan indirim yapmıştır. TCMB, Aralık ayında ise politika faizini 100 baz puan indirerek, arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki arazi faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin ima ettiği sınırlı alanın kullanımının tamamlanmasına karar vermiştir. Böylelikle 2021 yıl sonu itibarıyla politika faizi yüzde 14 düzeyine indirilmiştir.



Salgına yönelik kaygılardaki artışa rağmen küresel enflasyon görünümündeki bozulma ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme sinyallerinin etkisiyle mevcut Rapor döneminde küresel risk iştahı gerilemiştir. Gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişleri, hisse senedi piyasalarında devam ederken DİBS piyasalarında ise özellikle Kasım ayının ortalarından itibaren kayda değer çıkışlar gözlenmiştir. Bu süreçte Türkiye'ye yönelik sermaye girişleri Kasım ayında hisse senedi piyasalarında devam ederken Aralık ayıyla birlikte hem DİBS hem de hisse senedi piyasalarından sermaye çıkışları gözlenmiştir. Bu dönemde GOÜ risk primleri dalgalı seyrederken Türkiye'nin risk primi GOÜ risk primlerinden olumsuz yönde ayrılmıştır. Mevcut Rapor döneminde DİBS piyasasından 1,0 milyar ABD doları ve hisse senedi piyasasından 0,3 milyar ABD doları düzeyinde net yabancı çıkışı gözlenmiştir. Bu dönemde swap kanalıyla da portföy çıkışları gerçekleşmiş ve toplam portföy hareketlerine negatif yönde katkı sağlamıştır.



Kaynak: EPFR, TCMB.

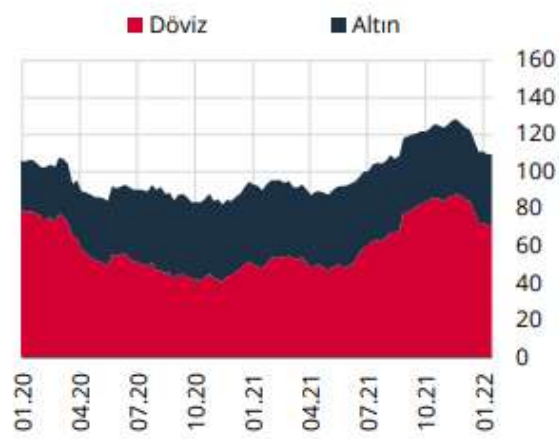


Kaynak: Bloomberg.

Dolar endeksindeki yükselişle birlikte GOÜ para birimleri ABD dolarına karşı sınırlı oranda değer kaybederken Türk lirası olumsuz ayrılmıştır. Öte yandan, TCMB'nin döviz rezervlerindeki artış eğilimi mevcut rapor döneminde tersine dönmüştür.



Kaynak: Bloomberg.



Kaynak: TCMB.

## 14.2 SEKTÖREL VERİLER<sup>2</sup>

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde

<sup>2</sup> GYODER 2021 3.Çeyrek Sektör Raporu

olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı’nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme Platformu’nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşırı olan kişi sayısı %72’ ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama

işlemleri toplamda 178.759 m<sup>2</sup> olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrılarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 3.1 milyon yabancı turistin kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.

2021 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen 14.07 milyon yabancı turistin %36'sı Antalya'ya, %35'i İstanbul'a, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılı Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibariyle başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibariyle de Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir.

Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9'dur.

### **14.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**

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

Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km<sup>2</sup>'dir. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15 milyon 840 bin 900 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (954.579), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (15.238) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa Yakası; %35'i de Anadolu Yakası'nda ikamet eder.

Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasılanın yaklaşık %25'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45, ithalattaki payı ise %50 civarındadır.

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 yaklaşık %30'unu oluşturur. Dışalım ve dışsattım 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.

Fatih, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. Fatih, tarihî yarımada (Suriçi) olarak da bilinen, İstanbul şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve şu anda İstanbul'un merkez ilçesidir. Valilik, büyükşehir belediye başkanlığı, emniyet müdürlüğü ve şehrin vergi dairesi gibi kurumların yer alıyor olması sebebiyle İstanbul'un merkezi sayılır. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüpsultan ilçeleri; kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir.

Fatih ilçesinin nüfus gelişimi İstanbul'un diğer ilçelerinden farklı olmuştur. Eski Eminönü

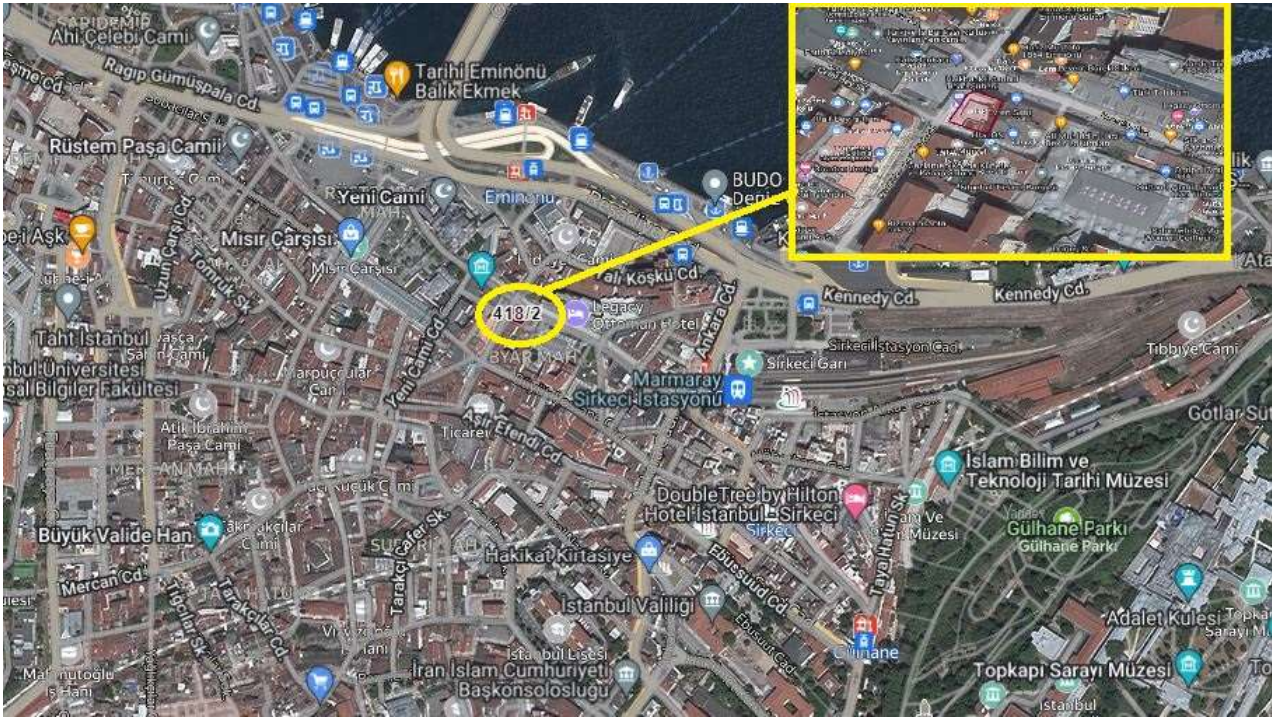
İlçesinde 1960'larda başlayan nüfustaki gerileme 1990'lı yıllarda da eski Fatih İlçesinde başlamıştır. Bugün de ilçe nüfusu gerilemektedir. Bunun başlıca nedenleri gelişim alanlarının daralması, ekonomik olanakları gelişenlerin başka ilçelere taşınması ve önemli bölgelerin konut alanı olmaktan çıkıp iş alanı niteliği kazanmasıdır. 2020 yılı verilerine göre Fatih İlçesinin nüfusu 396.594 kişi olarak tespit edilmiştir.

İlçenin ekonomik, özellikle de ticari fonksiyonu dışında diğer önemli fonksiyonları turizm, idari ve eğitimsel fonksiyonlardır. Tarihi yarımada üzerinde yer alan Roma, Bizans ve Osmanlı eserleri ilçede turizm fonksiyonuna giderek önem kazandırmaktadır; özellikle yarımadanın eski Eminönü İlçesi içinde kalan kısmındaki işyerleri giderek turizme dönük işletmelere dönüşmektedir. İstanbul Valiliği'nin burada bulunması, İstanbul ilinin birçok önemli resmî dairesinin de burada yer almasına yol açmıştır.

Çapa semtinde eczaneler ve sağlık ekipmanları satan işletmeler yoğunlaşmıştır. Laleli semtinde, ağırlıklı olarak Bağımsız Devletler Topluluğu ve Orta Doğu ülkelerine dönük satış yapan konfeksiyon mağazaları yoğunlaşmıştır.

## 15.GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

### 13.1ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



### 13.2GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hobyar Mahallesi, Şeyhülislam Hayriefendi Caddesi, Halkbank Apartmanı, No: 8 adresinde yer alan “KAGİR BANKA HİZMET BİNASI” nitelikli taşınmazlardı

### .ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

<b>Konum</b>	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal	
	X			
<b>Genel İnşaat Seviyesi</b>	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında	
	X			
<b>Gelişme</b>	Hızlı	Sabit	Yavaş	
	X			
<b>Arz/Talep</b>	Arz az	Dengeli	Arz fazla	
	X			
<b>Mülk değeri</b>	Artıyor	Sabit	Azalıyor	
		X		
<b>Pazarlama süresi</b>	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla	
			X	
<b>Genel Kullanım Durumu</b>	Kiracı ağırlıklı	Mal sahibi ağırlıklı		
	X			
<b>Bölgedeki yapılaşma oranı (%)</b>	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X
<b>Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)</b>	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X

## 14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

İstanbul Fatih şehrin tarihi zamanlardan ticaret merkezi olup, özellikle han içi ve dükkan ticareti bakımından zengin bir dir. Taşınmaz konum olarak bölgenin ana arterlerinden Şeyhülislam Hayriefendi Caddesi üzerinde yer almakta olup etrafında çok sayıda tarihi nitelikli yapı ve ticari olarak kullanılan hanlar mevcuttur.

### 14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu mevcut imar durumunun en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

### 14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ulaşım imkanlarının iyi olması</li><li>• Ana aks üzerinde yer alması</li><li>• Altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması</li><li>• Arz/talep dengesi</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ekonomik dalgalanmalar</li><li>• Binanın eski olması</li><li>• Taşınmazda projeye aykırılıklar bulunması</li></ul>

## **15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

### **15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)**

Konut, ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. 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.

### **15.2 MALİYET YÖNTEMİ**

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, Çevre ve Şehircilik 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, Resmî 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.

### **15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ**

**Direkt Kapitalizasyon Yöntemi:** Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmedeğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

**İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi:** Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

#### **İskonto Oranının Tespiti:**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

### **15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER**

#### **15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ**

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır.

#### **15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR**

Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede boş ticaret parseli oranı oldukça düşüktür. Taşınmazlar kat irtifaklı olup, proje geliştirmesi yapılmamıştır.

### **15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI**

#### **Emsal 1:**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede, 35 yıllık 800 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen değerlendirme konusu taşınmazla benzer konum şerefiyesine sahip bina 52.500.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. (Pazarlık payı %10 – 59062 TL/ m<sup>2</sup> bina

REMAX EMLAK : +90 532 293 98 25

#### **Emsal 2:**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede, 35 yıllık 4800 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen değerlendirme konusu taşınmazla benzer konum şerefiyesine sahip bina 340.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. (Pazarlık payı %10 – 63750 TL/ m<sup>2</sup> bina

BENTO EMLAK : 0 (533) 430 18 76

#### **Emsal 3:**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede, 35 yıllık 274 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen değerlendirme konusu taşınmaza göre tranvay yolunda olması sebebi ile %50 daha yüksek şerefiyeye sahip bina 57.500.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. (Pazarlık payı %10,Şerefiye%50 – 83941 TL/ m<sup>2</sup> bina

ANALİZ EMLAK : 0 (533) 590 30 30

#### **Emsal 4:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, zemin katta 184 m<sup>2</sup> alanlı, konu taşınmaza göre %60 daha düşük şerefiyeli dükkan 24.000.000.-TL bedelle satılıktır. (Pazarlık%5, Şerefiye%60, 202.173-TL/m<sup>2</sup>-zemin dükkan)

REMAX EMLAK 0 (544) 812 75 78

#### **Emsal 5:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Büyükçorapçı Han 1. ve 2.katında bulunan, 205 m<sup>2</sup> alanlı 2 katlı işyeri 10.900.000 TL bedelle satılıktır. (Pazarlık%10,47.853-TL/m<sup>2</sup>)

LOTUS EMLAK 0 (532) 215 26 03

#### **Emsal 6:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 30 yıllık binada bodrum 20m<sup>2</sup>+zemin 36m<sup>2</sup>+ asma 20 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 76 m<sup>2</sup> alanlı, konu taşınmaza göre konum olarak daha sakin bölgede kalması sebebi ile %50 daha düşük şerefiyeye sahip işyeri 8.500.000.-TL bedelle satılıktır. (Pazarlık%5,Şerefiye%50, 246.000.-TL/m<sup>2</sup> zemin)

RA EMLAK 0 (542) 664 39 40

#### **Emsal 7:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Fincancılar sokakta, zemin 45, bodrum 35, 1. kat 45 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 24.000.000 TL bedelle satılıktır. (zemine indirgenmiş alan: 45/2+35/4+45=76m<sup>2</sup>)Alan şerefiyesi uygulanmıştır. (Pazarlık%15, 268.000.-TL/m<sup>2</sup> zemin)

EMİNÖNÜ EMLAK 02125141212

#### **Emsal 8:**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede, 106 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen turizm ticaret alanında bulunan konu taşınmaza göre %40 daha yüksek konum şerefiyesine sahip arsa 55.000.000 TL pazarlıklı bedelle

satılıktır. (Pazarlık payı %20, Şerefiye%40 – 311.000 TL/arsa

SAHİBİNDEN: 0 (553) 694 19 33

### **Emsal 9:**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede, 262 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen turizm ticaret alanında bulunan konu taşınmaza göre %30 daha yüksek konum şerefiyesine sahip arsa 120.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. (Pazarlık payı %10, Şerefiye%30 – 274.000 TL/arsa

ANKA EMLAK : 0 (534) 703 87 78

### **Emsal 10:**

Değerleme konusu taşınmazla benzer ve Mısır Çarşısına oldukça yakın konumdaki her bir katı 40 m<sup>2</sup> olan ve toplamda 160 m<sup>2</sup> alanlı bina 100.000.-TL bedelle kiralıktır.

Eminönü Emlak: 0 (545) 114 12 12

### **Emsal 11:**

Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça merkezi bir konumda yer alan, 100 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip zemin kat dükkan hacmi 110.000.-TL bedelle kiralıktır.

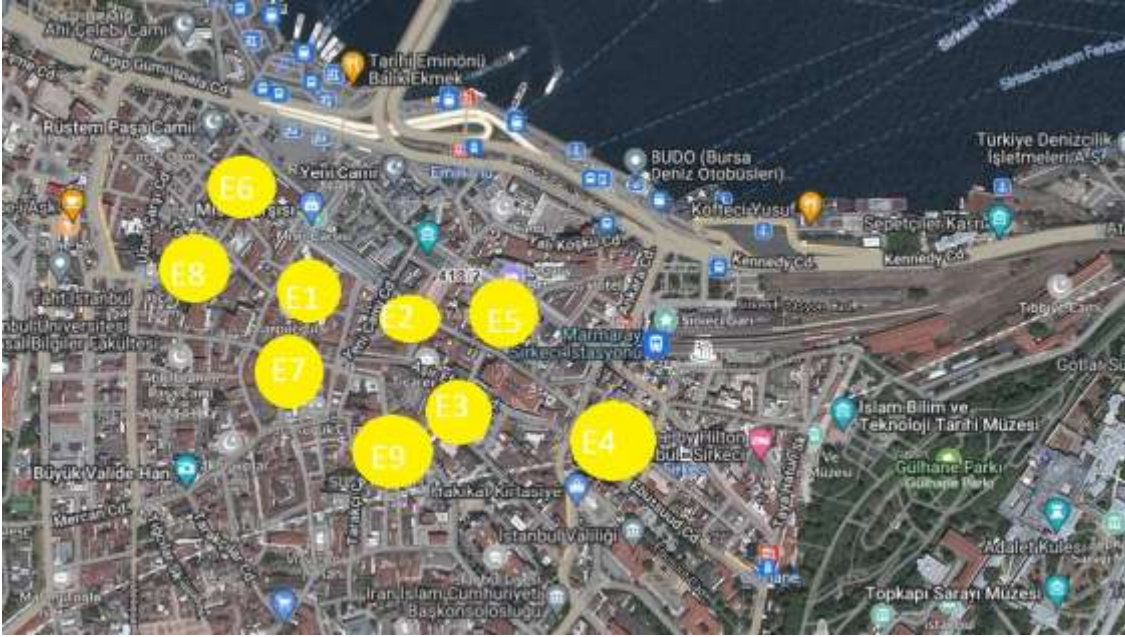
Premar Yalı Gayrimenkul: 0 (533) 644 58 83

### **Fatih Belediyesi**

Fatih Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin arsa rayiç birim değerlerinin 27000-TL/m<sup>2</sup> olduğu bilgisi alınmıştır.

Yakın Çevre Konut Birim Değer Karşılaştırması							
Genel Emsal Verileri				Uygunlaştırma			Uygunlaştırılmış Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Talep Edilen Değer (TL)	Talep Edilen Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık	Konum	Manzara	
Satılık-1-Bina	800	52.500.000 TL	65625,00	-30%	10%	15%	₺ 35.142,19
Satılık-2-Bina	4800	340.000.000 TL	70833,33	-30%	10%	15%	₺ 37.931,25
Satılık-3-Bina	274	57.500.000 TL	209854,01	-35%	60%	20%	₺ 43.649,64
Emsaller için Ortalama			115437,45	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			₺ 38.907,69
Satılık-4-Dükkan	184	24.000.000 TL	130434,78	-30%	-35%	15%	₺ 104.771,74
Satılık-5-Ofis	205	10.900.000 TL	53170,73	-30%	30%	15%	₺ 22.145,61
Satılık-6-Dükkan	50	8.500.000 TL	170000,00	-25%	-25%	20%	₺ 127.500,00
Satılık-7-Dükkan	76	24.000.000 TL	315789,47	-35%	20%	20%	₺ 131.368,42
Emsaller için Ortalama			205408,09	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			₺ 121.213,39
Satılık-8-Arsa	106	55.000.000 TL	518867,92	-35%	50%	5%	₺ 160.200,47
Satılık-9-Arsa	262	120.000.000 TL	458015,27	-40%	40%	5%	₺ 156.641,22
Emsaller için Ortalama			488441,60	Uygunlaştırma Sonrası Ortalam Değer			₺ 158.420,85
Kiralık-10-Bina	160	100.000 TL	625,00	-35%	70%	0%	₺ 121,88
Kiralık-11-Dükkan	100	110.000 TL	1100,00	-35%	40%	0%	₺ 429,00
Emsaller için Ortalama			862,50	Ortalam Değer			₺ 275,44

## **Emsal Krokisi**



## **16 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ**

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmelerde gerek Eminönü meydan gerekse de yakın lokasyonunda satılık ve kiralık dükkan nitelikli mülk stokunun oldukça sınırlı olduğu, genel itibariyle ofis olarak kullanıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazların değerlendirilmesi aşamasında Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılarak taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

## **17 EKSPERİN KANAATI**

Değerleme konusu taşınmazların konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Orta-Uzun”, satış kabiliyeti görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

## **18 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN İZLENİLMESİ**

Emsallerdeki alanlar ilgililerinin beyanları olup, pazarlık payları da bulunmaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu konum, cadde ve yola cepheli-cephesiz olması, buldukları katlar, mevcut imar durumu gibi tüm olumlu ve olumsuz faktörlerde dikkate alınarak rapor hazırlanmıştır. Değerleme konusu Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması sonucu konu taşınmaza yakın benzer satılık arsa bulunmamakta olup emlak firmaları ile yapılan görüşmeler neticesinde arsa birim değeri için 160.000.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmesi uygun bulunmuştur.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapı niteliği gereği 3B olarak sınıflandırılmıştır. Yapının toplam yasal alanı 1170 m<sup>2</sup>, mevcut alanı 1235 m<sup>2</sup>'dir

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölge kendi bünyesinde ofis ve dükkan kullanımı yoğunluklu bir yerleşim bölgesi olup konu mülkün bulunduğu yol cephesi dükkan bakımından kısmen daha kısıtlıdır.

Yakın çevresindeki benzer taşınmazlarda yapılan araştırmalara göre bölgede ofis hacimleri için istenen satış değerleri 15.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 25.000.-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Bölgede çok sayıda ofis bulunması ve bu ofislerin oldukça geniş bir yaş aralığına dağılması sebebi ile aralık bu kadar geniştir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 100.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 150.000.-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda m<sup>2</sup> birim değerleri takdir edilmiştir.

Yakın çevresindeki benzer taşınmazlarda yapılan araştırmalara göre bölgede ofis hacimleri için istenen kira değerleri 80.-TL/m<sup>2</sup> ile 100.-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 400TL/m<sup>2</sup> ile 500.-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda birim kira değeri takdir edilmiştir. Değerleme aşamasında söz konusu taşınmazlarda yer alan dükkan ve ofis hacimlerindeki toplam satılabilir/kiralanabilir alan üzerinden paçal olarak değer gösterimi yapılmıştır.

#### **PAZAR YAKLAŞIMI**

<b>KATLARA GÖRE BİRİM FİYAT TABLOSU</b>				
<b>Kat No</b>	<b>Yasal Alanı m<sup>2</sup></b>	<b>Yasal Birim Fiyatı TL/m<sup>2</sup></b>		<b>Yasal Değeri TL</b>
<b>Çatı Kat</b>	<b>65</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>4. Kat</b>	<b>208</b>	<b>20.000</b>		<b>4.160.000</b>
<b>3. Kat</b>	<b>208</b>	<b>20.000</b>		<b>4.160.000</b>
<b>2. Kat</b>	<b>208</b>	<b>21.000</b>		<b>4.368.000</b>
<b>1. Kat</b>	<b>208</b>	<b>22.000</b>		<b>4.576.000</b>
<b>Zemin Kat</b>	<b>208</b>	<b>114.000</b>		<b>23.712.000</b>
<b>1. Bodrum Kat</b>	<b>130</b>	<b>10.000</b>		<b>1.300.000</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>1235</b>	<b>36.133</b>		<b>42.276.000</b>
<b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>42.300.000</b>

<b>SİGORTAYA ESAS DEĞER</b>			
<b>ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>BİRİM DEĞER (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>SİGORTA DEĞERİ</b>	
1.235,00	₺ 4.650,00	₺	5.742.750,00

**GELİR YAKLAŞIMI****KATLARA GÖRE BİRİM FİYAT TABLOSU**

Kat No	Yasal Alanı m <sup>2</sup>	Kira Birim Değeri TL/m <sup>2</sup>	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kap. Oranı	Yasal Değeri TL
Çatı Kat	65	0	0	₺ -	4,3%	₺ -
4. Kat	208	65	13.520	₺ 162.240,00	4,3%	₺ 3.820.000,00
3. Kat	208	70	14.560	₺ 174.720,00	4,3%	₺ 4.110.000,00
2. Kat	208	70	14.560	₺ 174.720,00	4,3%	₺ 4.110.000,00
1. Kat	208	80	16.640	₺ 199.680,00	4,3%	₺ 4.700.000,00
Zemin Kat	208	425	88.400	₺ 1.060.800,00	4,3%	₺ 24.960.000,00
1. Bodrum Kat	130	50	6.500	₺ 78.000,00	4,3%	₺ 1.840.000,00
<b>TOPLAM</b>	<b>1235</b>	<b>132</b>	<b>154.180</b>	<b>₺ 1.850.160,00</b>	-	<b>₺ 43.540.000,00</b>
<b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ</b>						<b>₺43.500.000,00</b>

**19 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR**

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda(hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken rapor içerisinde bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükük/yaş/İNŞAAT kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükük düzeltmesi (-) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporunda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

## 20 DEĞERLEME VE SONUÇ

### 20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada 2 Parsel numaralı “KAGİR BANKA HİZMET BİNASI” ana gayrimenkulün piyasa değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” hükmüne binaen,

Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

### 20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Bölgede yeteri kadar satılık emsal bulunması sebebi ile nihai değerlendirme yöntemi olarak “Pazar yaklaşımı” seçilmiştir. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Taşınmazın kira değeri 154.000.-TL/ay olarak takdir edilmiştir.

#### **Toplam Ekspertiz Değeri:**

KDV hariç toplam yasal satış değeri: Rakamla; 42.300.000-TL ve Yazıyla;  
(Kırkikimilyonüçyüzbin-Türk lirası)

KDV dahil toplam yasal satış değeri: Rakamla; 49.914.000-TL ve Yazıyla;  
(Kırkdokuzmilyondokuzyüzondörtbin -Türk lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 2.265.666- USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

05.12.2022 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 18.67

Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Değerleme Uzmanı (Raporu Kontrol Eden)	Değerleme Firması (Raporu Onaylayan)
Davut Koç Lisans No: 406948	Uygar ZAİM Lisans No:404959	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750