

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 : 09.11.2021
Rapor No : 2021_VAKIF_GYO_12

Küçükbakkalköy Mh, Uman Sk. No:3
Ataşehir/ İSTANBUL
T. 90 216 469 28 68 (Pbx)
F. 90 216 574 50 47

www.argedegerleme.com.tr
info@argedegerleme.com.tr



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	12
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	12
3.1.8.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	13
3.1.9.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	13
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	13
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	13
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	13
3.1.13.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	15
4.1.1.	Marmara Bölgesi	15
4.1.2.	İstanbul İli	15
4.1.3.	Nüfus Ve Demografik Yapı	18
4.1.4.	Fatih İlçesi	19
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	19
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	33
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	33
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	33
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	34
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli 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

Değerleme Tarihi	05.11.2021
Rapor Tarihi	09.11.2021
Rapor No	2021_VAKIF_GYO_12
Raporun Türü	İş bu rapor Mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada 9 parsel üzerinde yer alan 3 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği adil piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARINA AİT BİLGİLER	Zekiye BUKAN Jeoloji Mühendisi – Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408758
	Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi:11.10.2021 Sözleşme No:GYO_2021_05
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce 24.05.2021 tarih 2021_VAKIF_GYO_02 nolu rapor hazırlanmıştır.
Taşınmazların 09.11.2021 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	9.615.000,-TL (Dokuzmilyonaltıyüzonbeşbin TL)
Taşınmazların 09.11.2021 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Dahil)	11.345.700,-TL (Onbirmilyonüçyüzkırkbeşbinyedi 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)’nun 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların 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 m² yüzölçümlü düz bir topografik yapıya sahip arsa üzerine bitişik nizam halinde inşa edilmiştir. Ana taşınmaz; bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum, zemin 1 ve 2. Katı banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Ana taşınmaz üzerinde toplam 3 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Bina girişi Macar Kardeşler Caddesi üzerinden batı cepheden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Yapının tüm cepheleri sıva üzeri akrilik esaslı boyalıdır. Binada asansör bulunmamaktadır.

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

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

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

2. Normal Kat; Mimari projesinde 119 m² (Kat inşaat alanı 130 m²) kullanım alanlı olup, 2 adet ofis, teknik alan, arşiv bölümlerinden oluşmaktadır Taşınmazın mimari projesine uygun olduğu görülmüştür. Taşınmazda zeminler seramik kaplama, duvarlar saten boyalı, tavan spot aydınlatmalı asma tavadır. Mahallinde katta '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 ²	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. 02.11.2021 tarihinde alınan takyidat belgelerine göre; 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

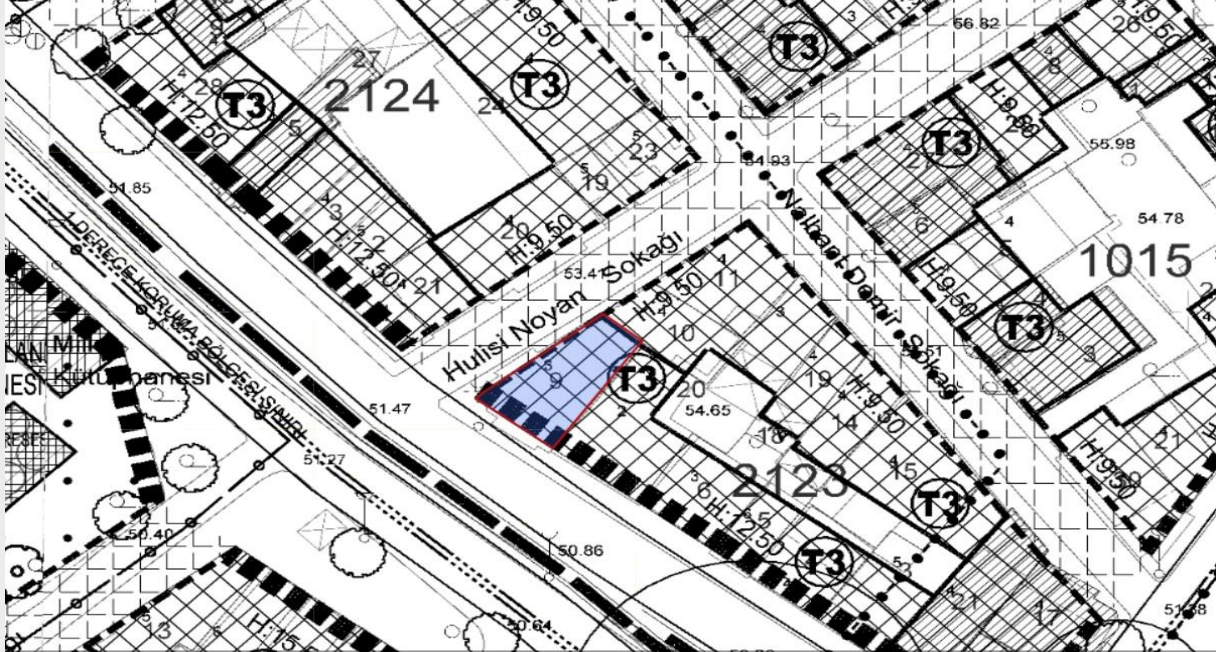
Yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlemesi yapılan taşınmazlara ait bila tarih bila sayılı mimari proje incelenmiştir. İlgili onaylı mimari projesinden değerlemesi yapılan taşınmazların bağımsız bölüm yeri ve alanı tespit edilmiştir. Yasal değerlendirme tespit edilen ve raporda belirtilen 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 m² inşaat alanı için verilmiştir.

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

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

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 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.



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 sayı 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 değerlendirme yapılmıştır. 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 km²'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 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. 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. Şehiriçi, 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'ndan 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 sahipti. 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 otogarları 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 merkezlere 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, 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. 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. Çağaloğlu 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 hükümeti 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 km²'lik (1562 hektar) bir alanı kaplayan Fatih İlçesi 57 mahalleden oluşmaktadır.

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

İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etti. 2021 yılı ilk çeyrekte GSYH güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3 olmuştur. Arındırılmamış verilerde ise büyüme %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi ikinci çeyrek sonuçları iç talepteki zayıflamaya rağmen dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklediğine işaret etmektedir. İç talepteki zayıflamada salgın nedeniyle uygulanan kısıtlama tedbirlerine ek olarak 2020 sonlarında yapılan faiz artırımlarının finansal koşullardaki gecikmeli etkileri öne çıkmaktadır. Mart ayında 52,6 olan imalat sanayi PMI Mayıs itibarıyla 49,3 ile daralma bölgesine gerilemiştir. Mevsimsel etkilerden arındırılmış verilere göre, Mart ayında 110,2 değerindeki reel sektör güven endeksi Mayıs ayında 107,1'e inerken, aynı dönemde imalat sanayi kapasite kullanım oranı %75,6'dan %75,2'ye inmiştir. Döviz kuru gelişmeleri ve küresel etkilerle diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. Mart ayında %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e çıktıktan sonra Mayıs itibarıyla %16,6'ya hafif gerilemiştir. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan %17,8'e yükseldikten sonra %17,0 inmiştir. Gıda fiyatlarında yıllık enflasyon ise ikinci çeyrekte bir miktar yavaşlayarak Mayıs itibarıyla %17,4

seviyesinde bulunmaktadır. Öte yandan, küresel eğilimlerin etkisiyle genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu yükselmeye devam etmektedir. Mart'ta %31,2 olan Yi-ÜFE yıllık enflasyonu Mayıs itibarıyla %38,3'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %34,0'dan %41,3'e yükselmiştir. Son dönemde enflasyon dinamiklerinde ılımlı yavaşlama işaretleri görülse de döviz kurlarındaki oynaklık, birikmiş maliyet unsurları ve beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. 2021 yılına aşılama ve ekonomilerdeki toparlanma iyimserliği ile başlayan küresel piyasalardaki risk iştahı Mart ayından bu yana kırılğan bir seyir izlemektedir. Söz konusu kırılğanlıkta ABD başta olmak üzere gelişmiş ekonomilerin enflasyonundaki hızlanma ile merkez bankalarının destekleyici adımlarını erken bir aşamada çekebilecekleri kaygısı rol almaktadır. Son dönemde açıklanan veriler küresel ekonomideki toparlanmanın sürdüğünü teyit ederken, gelişmiş ekonomilerdeki destekleyici para ve maliye politikası ile likidite bolluğu önemli bir faktör olarak önemini korumaktadır. Politika yapıcılar enflasyondaki yükselişin geçici unsurlardan kaynaklandığının altını çizerek tansiyonu düşürmeye çalışırken, risk iştahının verilere duyarlılığı yüksek seyretmektedir.

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	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020*	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04

GSYH Kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

Kaynak: TÜİK *4.Çeyrek sonu verisidir. **Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

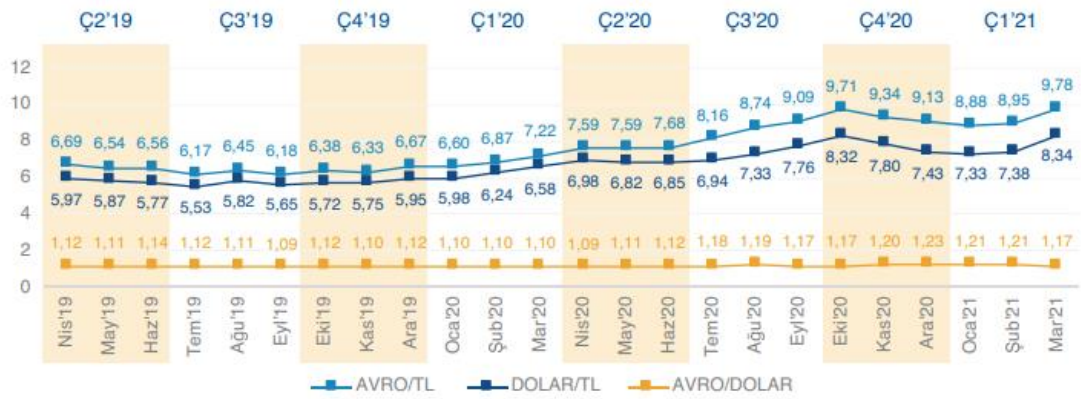
Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,08, bir önceki yılın Mart ayına göre %31,2, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,19 ve on iki aylık ortalamalara göre %13,18 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2020 yılının 4. çeyreğini 7,43 ile kapatan dolar 2021 Mart ayında 8,34'e, 9,13 ile kapatan Avro ise 2021 Mart ayında 9,78'e yükseldi.

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

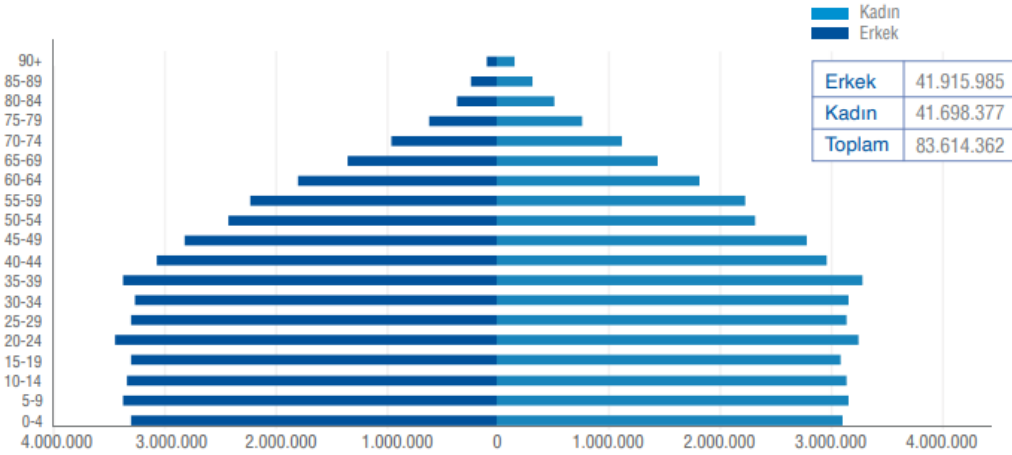
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	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

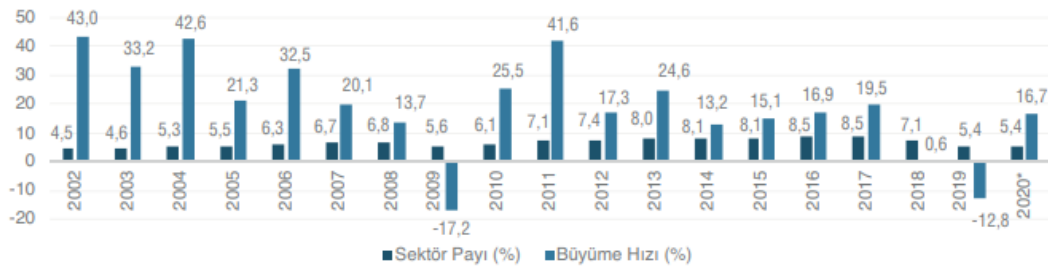


Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Kaynak: TÜİK

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

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

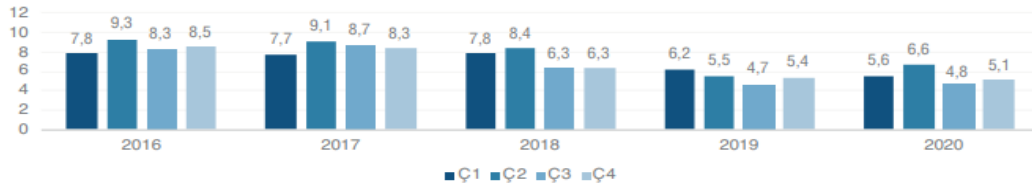


Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 4. Çeyrek dönem itibarıyla %5,1 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %3,5 küçülürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %2,6 oldu. GSYH ise, %26,2 artarak 1 trilyon 524 milyar 788 milyon TL oldu.

Kaynak: TÜİK
*2020 yılı 4. çeyrek sonu verisidir.

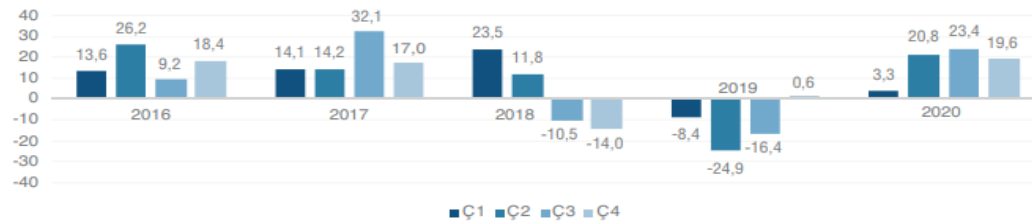
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

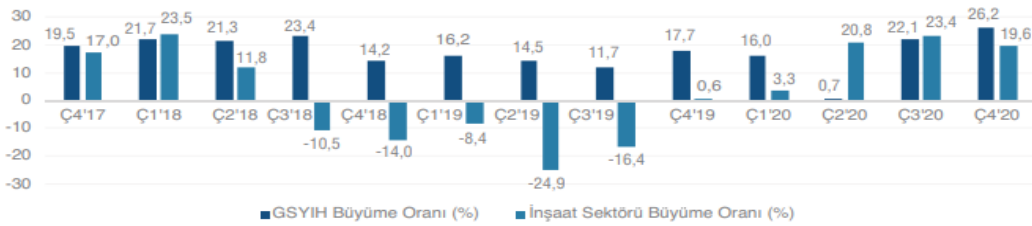
Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



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.

2021 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %23 oranında bir azalma göstererek 263.050 adet olmuştur. İlk satışlar ise çeyreklik bazda bugüne kadarki en düşük seviyesine gerilemiş ve 80.370 adet olmuştur. 2021 yılı birinci çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %25,2 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %21,8 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekteki artışından sonra yeniden düşüş göstererek 30,6'ya gerilemiştir. İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının yıllık bazda %17,50-18,50 aralığında olması nedeniyle gerileme devam etmiştir. İpotekli satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %63,5 oranında bir düşüş kaydederek 47.216 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %1,9 oranında artış göstererek 215.834 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %30,8, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %32,2 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayılarındaki gerilemeye karşın konut fiyatlarındaki artış devam etmektedir. Bununla birlikte, şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %13,1'e, yeni konutlarda ise %14,4'e gerilemiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 4.054 TL/ m²'ye ulaşmıştır. Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %9,7 oranında gerilemiş ve birinci çeyrekte yabancılara 14.647

adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Çeyrek bazdaki gerilemeye karşın mart ayı verisi, veri setinin en yüksek satışı olarak kayıtlara geçmiş; mart ayında yabancılara 4.248 adet konut satışı yapılmıştır. Dördüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %50,8 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,1 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%

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2021 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %131,8, yüzölçümü %87,5, değeri %144,3, daire sayısı %105,6 arttı.

Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

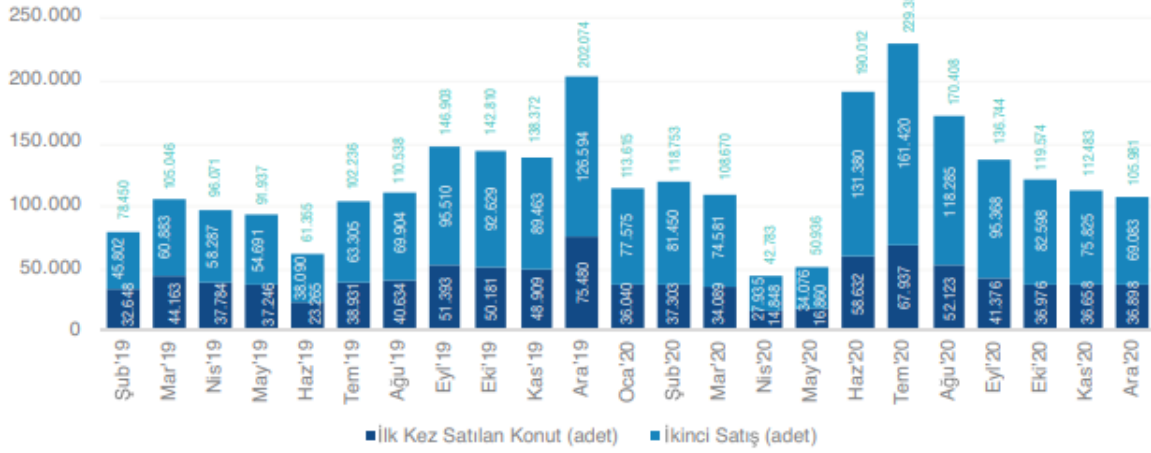
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861	31,6
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223	32,1
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297	33,5
Ç4'16	196.936	206.706	405.642	146.127	36,0
2016 Toplam	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	306.686	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)

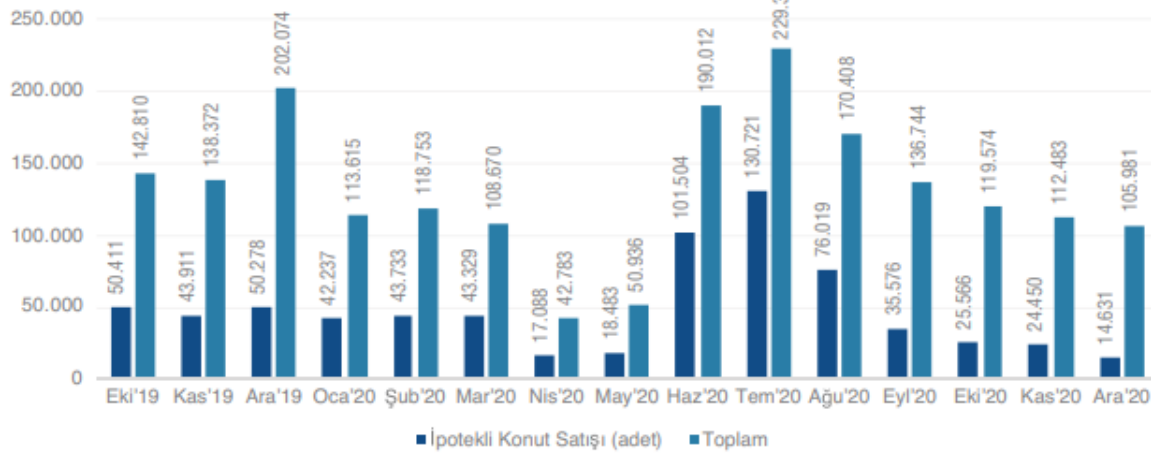


İlk defa satılan konutlar %9 azalarak 469 bin 740 adet oldu. İkinci el konut satışları da %18,6 artarak 1 milyon 29 bin 576 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

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

İpotekli Konut Satışları

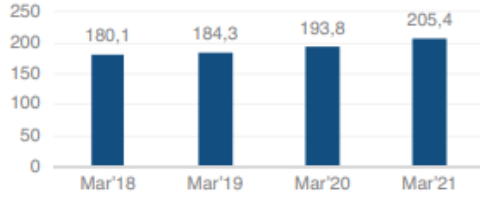


2020 yılında ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337 oldu. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)*



Endeks Değeri:
2021 Mart

205,4

Aylık Nominal
Değişim (%)

0,30%

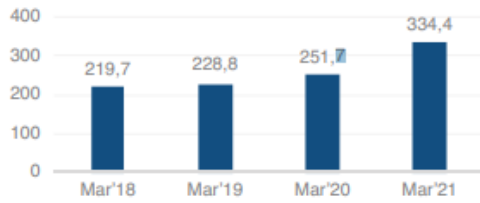
Yıllık Nominal
Değişim (%)

7,72%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

103,80%

REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri:
2021 Mart

334,4

Aylık Nominal
Değişim (%)

2,96%

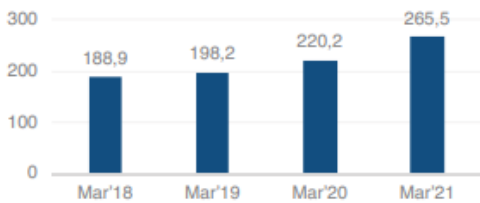
Yıllık Nominal
Değişim (%)

27,64%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

213,10%

REIDIN Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri:
2021 Mart

265,5

Aylık Nominal
Değişim (%)

1,59%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

19,05%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

156,20%

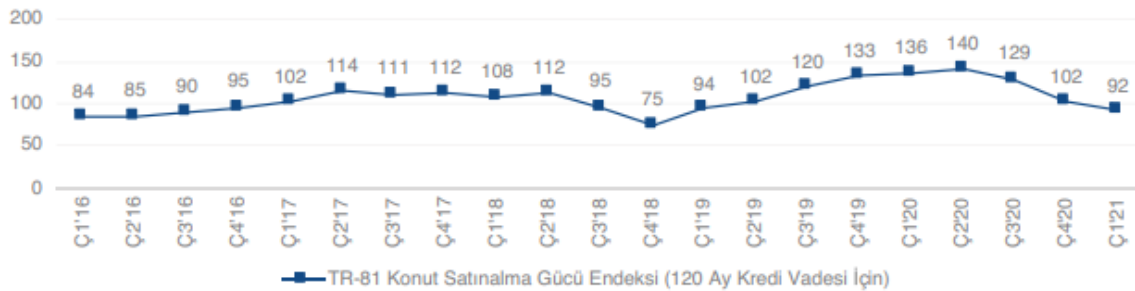
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2021 Nisan ayında, bir önceki aya göre %0,19, geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,03 oranında fiyat artışı gerçekleşti.

Kaynak: REIDIN

*REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 34 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

**REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

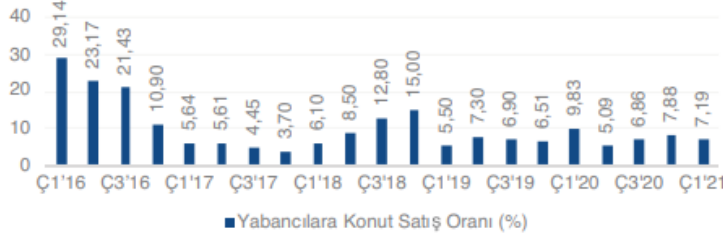
Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



TR-81 Konut Satın Alma Gücü Endeksi (120 Ay Kredi Vadesi İçin)

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

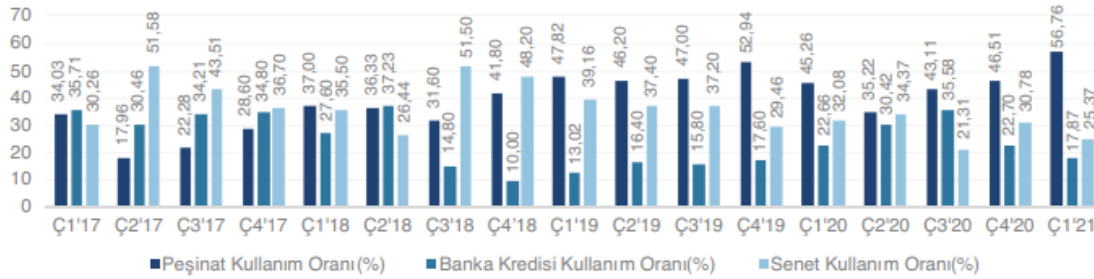
Yabancılara Konut Satışı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

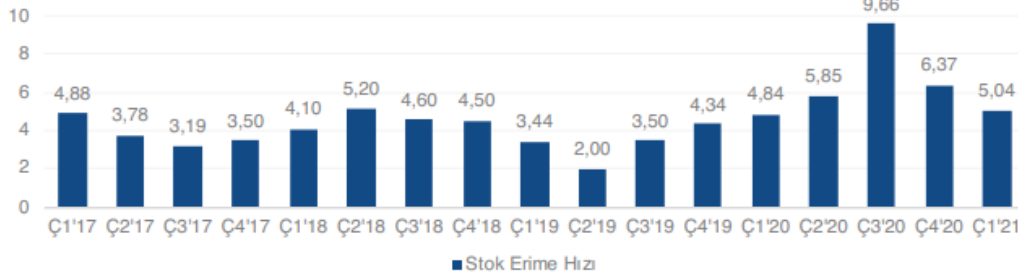
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2021 yılı 1. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2021 yılı 1. çeyrek dönemde stok erime hızı %5,04 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %7,19'ı yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

Ödeme Yöntemleri



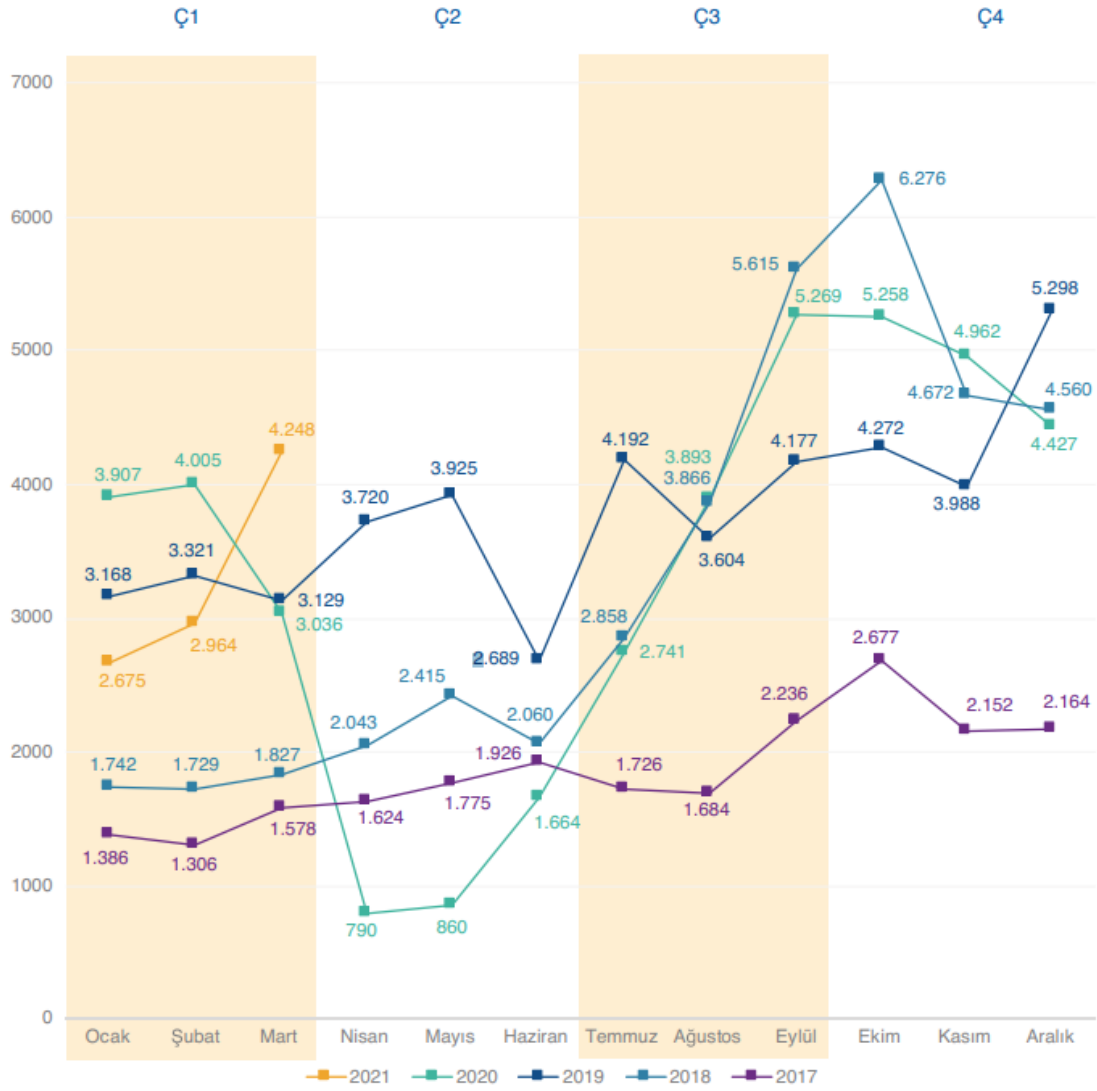
Kaynak: REIDIN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



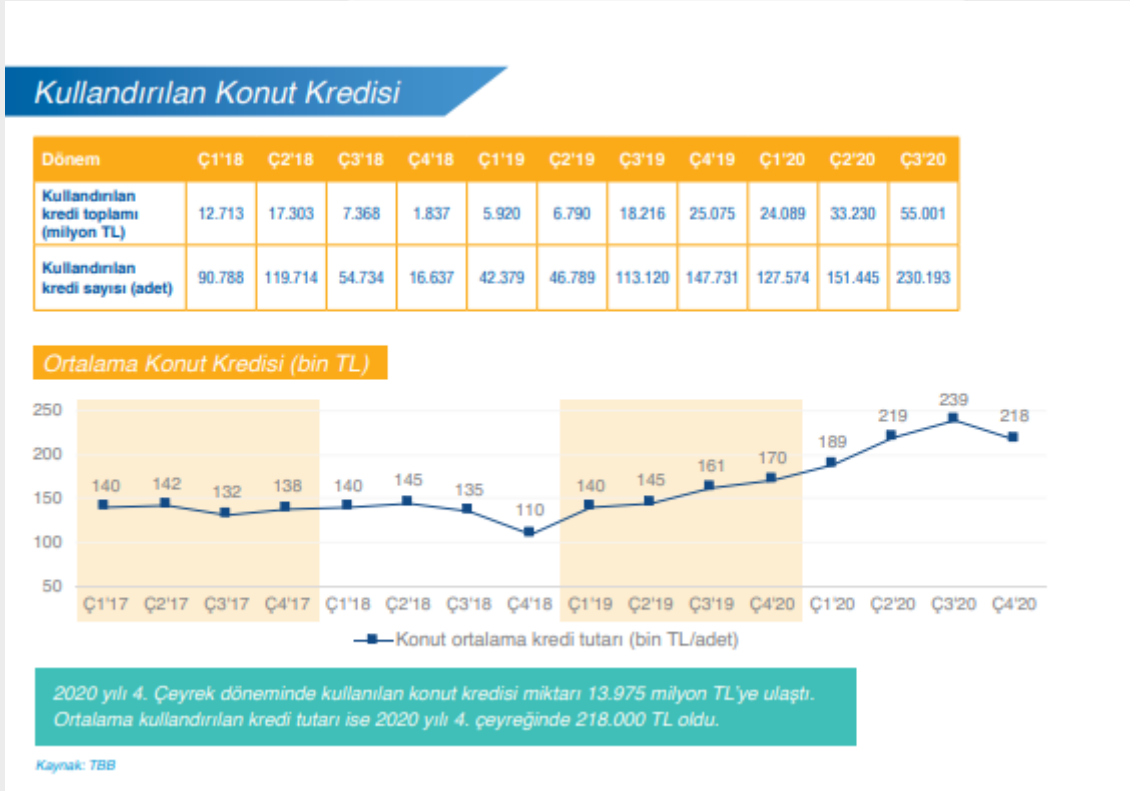
Yabancılara yapılan konut satışları; 2021 yılı 1. çeyreği sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %2,5'lik büyüme ile 12.192 adet seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

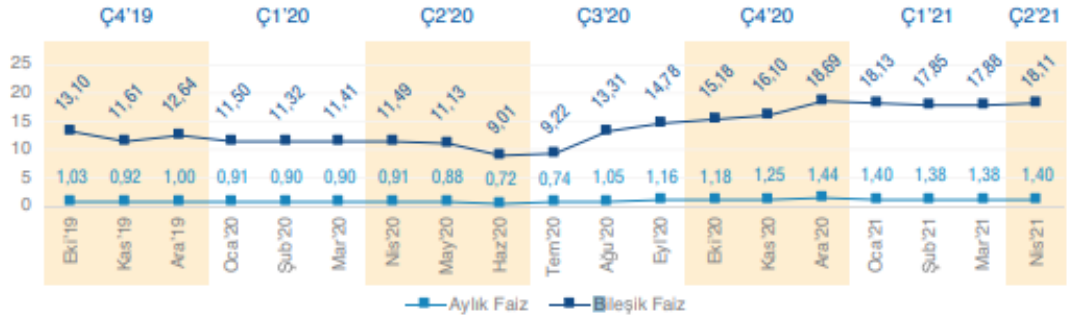
KONUT ve TİCARİ GAYRİMENKUL

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Nisan ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Nisan ayında %1,40 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Nisan ayı sonunda 4,31 puan artarak %18,11 seviyesine yükselmiştir. 2021 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 276,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mart ayında %56,9 seviyesindeyken, 2021 yılı Mart ayında %61,9'a yükselmiştir. Mart 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20 ,8'den %17,5'e, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,8'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mart ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 692 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Mart ayında %41,4 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2021 itibarıyla 1,4 puan azalarak %40 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,78 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,4 oldu. Bu oran 2020 Mart ayında %21,6 seviyesindeydi.

2020 yılı 4. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 13.975 milyon TL'ye ulaştı. Ortalama kullanılan kredi tutarı ise 2020 yılı 4. çeyreğinde 218.000 TL oldu.



Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2021 Nisan ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,40, yıllık bileşik faiz ise %18,11 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TCMB

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100,0	276.723
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,1	252.072
Kamu Mevduat Bankaları	3	%61,9	171.250
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%17,5	48.356
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%11,7	32.466
Tas.Mevd.Sig. Fon. Devr. Bankalar	0	0	0
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	0,8
Katılım Bankaları	6	%8,9	24.651

Toplam konut kredisi hacmi 2021 yılı Mart ayı itibarı ile 277 milyar 632 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler Mart 2021 BDDK verileridir.

**27 Şubat 2019'da faaliyet izni alan Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile birlikte katılım bankaları sayısı 6'ya yükselmiştir.

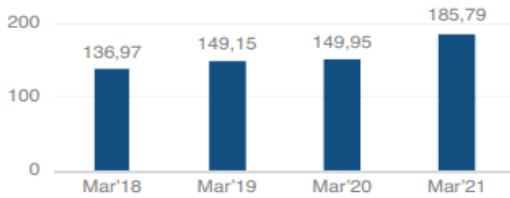
En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2021 yılı 1. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilin %28,9 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %12 ile Ankara, %7,8 oranla ise İzmir takip etmektedir.

Kaynak: BDDK - FinTürk
*Ç1'21 sonu verisidir.
**Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)*



Endeks Değeri: 2021 Mart	185,79	Aylık Nominal Değişim (%)	1,67%
Yıllık Nominal Değişim (%)	23,91%	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)	85,79%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2021 Mart sonu itibarıyla 185,79 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 35,84 puan artış gösterirken, aylık 3,04 puan artış gösterdi. 2021 yılına 175,21 puan seviyesinde başlayan endekste, 3 aylık dönemde 10,58 puanlık bir artış yaşandı.

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

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

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

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

2. Normal Kat; Mimari projesinde 119 m² (Kat inşaat alanı 130 m²) kullanım alanlı olup, 2 adet ofis, teknik alan, arşiv bölümlerinden oluşmaktadır Taşınmazın mimari projesine uygun olduğu görülmüştür. Taşınmazda zeminler seramik kaplama, duvarlar saten boyalı, tavan spot aydınlatmalı asma tavanıdır. Mahallinde katta '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 değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

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

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

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir 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	(212)973 68 38
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Fevzipaşa Caddesi üzerinde yer alan 14 m2 alanlı zemin katta konumlu işyeri 960.000.-TL ile satılıktır. Emsalin fiyatı yüksek bulunmuş olup pazarlık payının yüksek olacağı düşünülmektedir.				
Beyan Edilen Alan	14,00 m ²	İstenen Fiyat	960.000 TL	İstenen Birim Değer	68.571,43 TL
Tahmini Kullanım Alanı	14,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	770.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	55.000,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			55.000,00 TL		
Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(212) 352 87 87
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Fevzipaşa Caddesi üzerinde yer alan, zeminde 80 m2, bodrum katta 80 m2 toplam 160 m2 alanlı işyeri 19.500.000.-TL bedel ile satılıktır. Bodrum kat zemine 1/4 oranında zemine indirgenmiştir. Toplam zemine indirgenmiş alan 100 m ² olarak hesaplanmıştır. Emsalin fiyatı yüksek bulunmuş olup pazarlık payının yüksek olacağı düşünülmektedir. Emsal Fevzipaşa Caddesinin işlek kesiminde yer almaktadır.				
Beyan Edilen Alan	100,00 m ²	İstenen Fiyat	19.500.000 TL	İstenen Birim Değer	195.000,00 TL
Tahmini Kullanım Alanı	100,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	14.000.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	140.000,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	50%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			70.000,00 TL		
Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(212) 346 33 46
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Fevzipaşa Caddesi üzerinde yer alan, zeminde 65 m2, bodrum katta 60 m2 toplam 125 m2 alanlı işyeri 9.250.000.-TL bedel ile satılıktır. Bodrum kat zemine 1/4 oranında zemine indirgenmiştir. Toplam zemine indirgenmiş alan 80 m ² olarak hesaplanmıştır. Emsalin fiyatı yüksek bulunmuş olup pazarlık payının yüksek olacağı düşünülmektedir. Emsal Fevzipaşa Caddesinin işlek kesiminde yer almaktadır.				
Beyan Edilen Alan	80,00 m ²	İstenen Fiyat	9.250.000 TL	İstenen Birim Değer	115.625,00 TL
Tahmini Kullanım Alanı	80,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	7.400.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	92.500,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	30%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			64.750,00 TL		

Emsal 4					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(212) 631 86 82
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Akdeniz Caddesi üzerinde yer alan, zeminde 100 m2, 1. katta katta 100 m2 toplam 200 m2 alanlı olduğu beyan edilen zeminde 80 m2, 1. katta katta 80 m2 toplam 160 m2 alanlı olduğu düşünülen işyeri 4.250.000.-TL bedel ile satılıktır. 1. kat zemine 1/2 oranında zemine indirgenmiştir. Toplam zemine indirgenmiş alan 120 m ² olarak hesaplanmıştır. Konu taşınmaz daha işlek cadde üzerinde bulunduğu için emsalden konum olarak daha avantajlıdır.				
Beyan Edilen Alan	120,00 m ²	İstenen Fiyat	4.250.000 TL	İstenen Birim Değer	35.416,67 TL
Tahmini Kullanım Alanı	120,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	4.000.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	33.333,33 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	-20%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			40.000,00 TL		
Emsal 5					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(532)054 95 07
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Fevzipaşa Caddesinin bir üst sokağında zemin katta yer alan 400 m2 alanlı işyeri 12.000.000.-TL ile satılıktır. Konu taşınmaz cadde üzerinde bulunduğu için emsalden konum olarak daha avantajlıdır				
Beyan Edilen Alan	400,00 m ²	İstenen Fiyat	1.200.000 TL	İstenen Birim Değer	3.000,00 TL
Tahmini Kullanım Alanı	400,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	11.500.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	28.750,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	-35%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			46.575,00 TL		

5.1.6. Kiralık Dükkan Emsalleri

Emsal 1					
Emsalin Niteliği	Kiralık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(212) 534 48 43
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Akdeniz Caddesi üzerinde bodrum zemin ve 1. Katta yer alan toplam 600 m ² alanlı işyeri için aylık 50.000--TL kira bedeli istenmektedir. Zemine indirgenmiş alan 350 m ² dir.Konu taşınmaz daha işlek cadde üzerinde bulunduğu için emsalden daha avantajlıdır.				
Beyan Edilen Alan	350,00 m ²	İstenen Fiyat	50.000 TL	İstenen Birim Değer	142,86 TL
Tahmini Kullanım Alanı	350,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	47.500 TL	Pazarlıklı Birim Değer	135,71 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-30%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			211,71 TL		
Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Kiralık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(212) 531 31 88
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Akdeniz Caddesi üzerinde yer alan zeminde, 100 m ² bodrum katta 100 m ² toplam 200 m ² alanlı olduğu beyan edilen işyeri için 20.000.-TL/ay kira bedeli istenmektedir. Bodrum kat 1/4 oranında zemine indirgenmiştir. Toplam zemine indirgenmiş alan 125 m ² olarak hesaplanmıştır.Konu taşınmaz daha işlek cadde üzerinde bulunduğu için emsalden daha avantajlıdır.				
Beyan Edilen Alan	125,00 m ²	İstenen Fiyat	20.000 TL	İstenen Birim Değer	160,00 TL
Tahmini Kullanım Alanı	125,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	19.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	152,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-50%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			250,80 TL		
Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Kiralık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(212) 983 04 00
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Malta Çarşısı içerisinde yer alan zeminde, 150 m ² bodrum katta 200 m ² toplam 350 m ² alanlı olduğu beyan edilen işyeri için 50.000.-TL/ay kira bedeli istenmektedir. Bodrum kat 1/4 oranında zemine indirgenmiştir. Toplam zemine indirgenmiş alan 200 m ² olarak hesaplanmıştır. Konu taşınmaz daha işlek cadde üzerinde bulunduğu için emsalden daha avantajlıdır.				
Beyan Edilen Alan	200,00 m ²	İstenen Fiyat	50.000 TL	İstenen Birim Değer	250,00 TL
Tahmini Kullanım Alanı	200,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	45.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	225,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-5%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			259,88 TL		

5.1.7. Satılık Ofis Emsalleri

Emsal 1					
Emsalin Niteliği	Ofis	Beyan Eden Kişi/Kurum	Sahibinden	Telefon	(530) 735 83 90
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2+1 plan tipinde 200 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen ancak 150 m2 olduğu düşünülen ofis için 3.400.000.-TL bedel istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	200,00 m ²	İstenen Fiyat	3.400.000 TL	İstenen Birim Değer	17.000,00 TL
Tahmini Kullanım Alanı	200,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	2.700.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	13.500,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		0%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			13.500,00 TL		
Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Ofis	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(212) 534 48 43
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazına yakın konumda yer alan, 4 ofisten oluşan 120 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen 100 m2 olduğu düşünülen ofis için 1.400.000.-TL bedel istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	120,00 m ²	İstenen Fiyat	1.400.000 TL	İstenen Birim Değer	11.666,67 TL
Tahmini Kullanım Alanı	100,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	1.300.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	13.000,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		0%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			13.000,00 TL		
Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Ofis	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	(542) 446 80 90
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 3 +1 plan tipinde 350 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen 280 m2 olduğu düşünülen ofis için 2.890.000.-TL bedel istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	350,00 m ²	İstenen Fiyat	2.890.000 TL	İstenen Birim Değer	8.257,14 TL
Tahmini Kullanım Alanı	280,00 m ²	Pazarlıklı Satış Fiyatı	2.700.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	9.642,86 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-30%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			12.535,71 TL		

5.1.8. Kiralık Ofis Emsalleri

Emsal 1					
Emsalin Niteliği	Ofis	Beyan Eden Kişi/Kurum	Sahibinden	Telefon	(530) 735 83 90
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Fevzipaşa Caddesi üzerinde 4. katta yer alan 170 m ² alanlı olduğu beyan edilen 4+1 plan tipinde ofis için 12.500.-TL kira bedeli istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	170,00 m ²	İstenen Fiyat	12.500 TL	İstenen Birim Değer	73,53 TL
Tahmini Kullanım Alanı	170,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	10.500 TL	Pazarlıklı Birim Değer	61,76 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			61,76 TL		
Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Ofis	Beyan Eden Kişi/Kurum	Sahibinden	Telefon	(532) 609 00 63
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Fevzipaşa Caddesi üzerinde 3. katta yer alan 115 m ² alanlı olduğu beyan edilen 2+1 plan tipinde ofis için 8500.-TL kira bedeli istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	115,00 m ²	İstenen Fiyat	8.500 TL	İstenen Birim Değer	73,91 TL
Tahmini Kullanım Alanı	115,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	7.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	60,87 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	-20%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			73,04 TL		
Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Ofis	Beyan Eden Kişi/Kurum	Sahibinden	Telefon	(542) 446 80 90
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Fevzipaşa Caddesi üzerinde 5. Katta yer alan 100 m ² alanlı olduğu beyan edilen 90 m ² alanlı olduğu düşünülen 2+1 plan tipinde ofis için 5.500.-TL kira bedeli istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	90,00 m ²	İstenen Fiyat	5.500 TL	İstenen Birim Değer	61,11 TL
Tahmini Kullanım Alanı	90,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	5.400 TL	Pazarlıklı Birim Değer	60,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi	0%		İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL			60,00 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 m² birim değerlerinin 40.000 TL/m²– 70.000 TL/m², ofis nitelikli taşınmazların 12.535 TL/m²-13.500 TL/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir. Değerleme işleminde bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenerek birim değer takdir edilmiştir.

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

B.B. No	Nitelik	B.B. Kat	B.B. Kat Alanı	Kat Alanı Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	Nihai Değeri (TL)
1	Ofis	Bodrum	113	10.000,00	1.130.000,00	6.780.000,00
		Zemin	113	50.000,00	5.650.000,00	
2	Ofis	1.Kat	119	13.445,00	1.599.955,00	1.600.000,00
3	Ofis	2.Kat	119	13.445,00	1.599.955,00	1.600.000,00
GENEL TOPLAMLAR			464,00		9.979.910,00	9.980.000,00

5.1.11. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucunda benzer nitelikteki zemin kat işyeri-dükkan birim kira değerlerinin 211 TL/m²-259 TL/m² aralığında olduğu ve ofis kira değerlerinin 60 TL/m²-73 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Yapılan tespitler sonucunda değerlendirme konusu 1 nolu taşınmazın zemin kat birim kira değeri 250 TL, bodrum kat birim kira değeri 50 TL, 1.kat ofisin birim kira değeri 60 TL/m², 2. Kat ofisin birim kira değeri 60 TL/m²olarak 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 ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira değeri (TL)	Kapt. Oranı %	Net Bugünkü Değer TL	Nihai Değeri (TL)
1	Ofis	Bodrum	113	50	5.650	67.800	6,25%	1.084.800	6.510.000,00
		Zemin	113	250	28.250	339.000	6,25%	5.424.000	
2	Ofis	1.Kat	119	60	7.140	85.680	6,25%	1.370.880	1.370.000,00
3	Ofis	2.Kat	119	60	7.140	85.680	6,25%	1.370.880	1.370.000,00
TOPLAMLAR			464		48.180,00	578.160,00		9.250.560	9.250.000,00

5.1.12. Takdir Edilen Kira Değerleri

B.B. NO	Niteliği	B.B. Kat	Kat Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira değeri (TL)
1	Ofis	Bodrum	113	50	5.650	67.800
		Zemin	113	250	28.250	339.000
2	Ofis	1.Kat	119	60	7.140	85.680
3	Ofis	2.Kat	119	60	7.140	85.680
TOPLAMLAR			464		48.180,00	578.160,00

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 ulaştırılan 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 ulaştırılan 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	6.780.000	6.510.000,00	6.645.000
2	Ofis	1.600.000	1.370.000,00	1.485.000
3	Ofis	1.600.000	1.370.000,00	1.485.000
GENEL TOPLAMLAR		9.980.000	9.250.000,00	9.615.000

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)
1	Ofis	6.645.000	7.841.100
2	Ofis	1.485.000	1.752.300
3	Ofis	1.485.000	1.752.300
GENEL TOPLAMLAR		9.615.000	11.345.700

Rapor içerisinde bilgileri verilen 3 adet ofis nitelikli taşınmazların;

- KDV hariç toplam peşin satış değeri : 9.615.000,-TL (Dokuzmilyonaltıyüzonbeşbin TL)
- KDV dahil toplam peşin satış değeri :11.345.700,-TL (OnbirmilyonüçyüzkırkbeşbinyediyüzTL) olarak belirlenmiştir.

Zekiye BUKAN
Jeoloji Mühendisi
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:408758

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

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

7.3. Beyan

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının 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