



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2025.HALKGYO.07

HAZİRAN, 2025

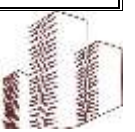


Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.06.2025
Rapor Numarası	2025.HALSGYO.07
Raporun Konusu	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 Ada, 2 Parsel
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi 418 Ada 2 Parselde Olan "Kagir Banka Hizmet Binası" Nitelikli Taşınmazın Piyasa Satış Değer Tespiti
- İş bu rapor, Altmışüç (63) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. - Bu rapor, 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.	

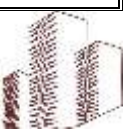


İçindekiler

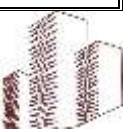
YÖNETİCİ ÖZETİ.....	6
1. RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1 Rapor Tarihi.....	8
1.2 Rapor Numarası	8
1.3 Raporun Türü / Başlık.....	8
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı	8
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	8
1.6 Değerleme Tarihi.....	8
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	8
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	8
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	8
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	8
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....	10
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	10
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	10
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	12
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	12
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	12
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:	16
3.1.3. Tanımı:	16
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	17
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	17
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	18
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	18
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	18
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	19
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	19
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: 19	
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı	



hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.....	19
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,.....	20
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	20
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama.....	20
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	22
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	22
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler.....	22
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	25
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	25
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	26
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	26
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	26
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler.....	27
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	27
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	27
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı.....	27
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	27
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri.....	27
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi.....	27
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi.....	27
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri.....	28
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler.....	34
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	34
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar.....	34
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	34
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları.....	34
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	36
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri.....	36
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri.....	36
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gerekliklikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş.....	36
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş.....	36

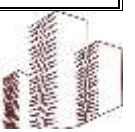


6. SONUÇ	38
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	38
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması.....	38
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,.....	39
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	39
7. EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2025.HALCKGYO.07/ 27.06.2025
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Hobyar Mahallesi, Seyhülislam Hayriefendi Caddesi, No:8, Fatih / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 Ada, 2 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Banka Şubesi
İmar Durumu	Taşınmaz Fatih Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu parsel 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1.000 Ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında H:9.50, Geleneksel Ticaret Alanı kapsamında kalmaktadır. Konu parselin eski eser komşuluğunun bulunması sebebiyle uygulama esnasında KUDEB görüşü alınacağı belirtilmiştir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazın Toplam Alanı	1.235,00 m²
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 157.000.000,00 ₺ (Yüzelliyedimilyon Türk Lirası)
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 188.400.000,00 ₺ (Yüzseksensekizmilyon Dörtüzbün Türk Lirası) olduğu
Taşınmazın Mevcut Durumuyla Vergi Öncesi Toplam Aylık Kira Değeri	460.000,00 ₺ (Dörtüzüaltmışbin Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmaz, rapor tanzim gününde Halkbank Şubesi olarak kullanılmaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Mustafa ÇELİK - SPK Lisans No: 903699
Denetmen	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479



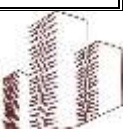
Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Adı ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 27.06.2025

1.2 Rapor Numarası : 2025.HALKGYO.07

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Mustafa ÇELİK (SPK Lisans No: 903999)

Fatih Orkun SAKALLI (SPK Lisans No: 408240)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (SPK Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 01.05.2025 ile 20.06.2025 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

31.01.2025 / 2025.HALKGYO.7

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada 2 parselde olan "Kagir Banka Hizmet Binası" vasıflı taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi** 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.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç

Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için;

2024.HALKGYO.7 rapor numarası ile 25.06.2024 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmaz için toplam K.D.V. hariç toplam değer 105.000.000,00 ₺ (Yüzbeşmilyon Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.

2024.HALKGYO.16 rapor numarası ile 26.12.2024 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmaz için toplam K.D.V. hariç toplam değer 126.000.000,00 ₺ (Yüzyirmialtılmilyon Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.



Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmaz ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Begonya Sokak, WBC İş Merkezi, No: 2/H Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Kurucusu olan TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.'nin misyonuna paralel bir şekilde müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.

Sermayesi : 3.680.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 28

Telefon : 0212 600 10 00

E-Posta : info@halkgyo.com.tr

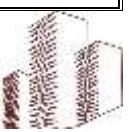
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır.

* Değerlemesi talep edilen taşınmaz Halk Bankası Şubesi olarak kullanılmaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

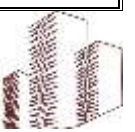
İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi 418 Ada 2 Parsel üzerinde konumlu "Kagir Banka Hizmet Binası" Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

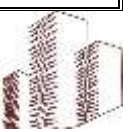
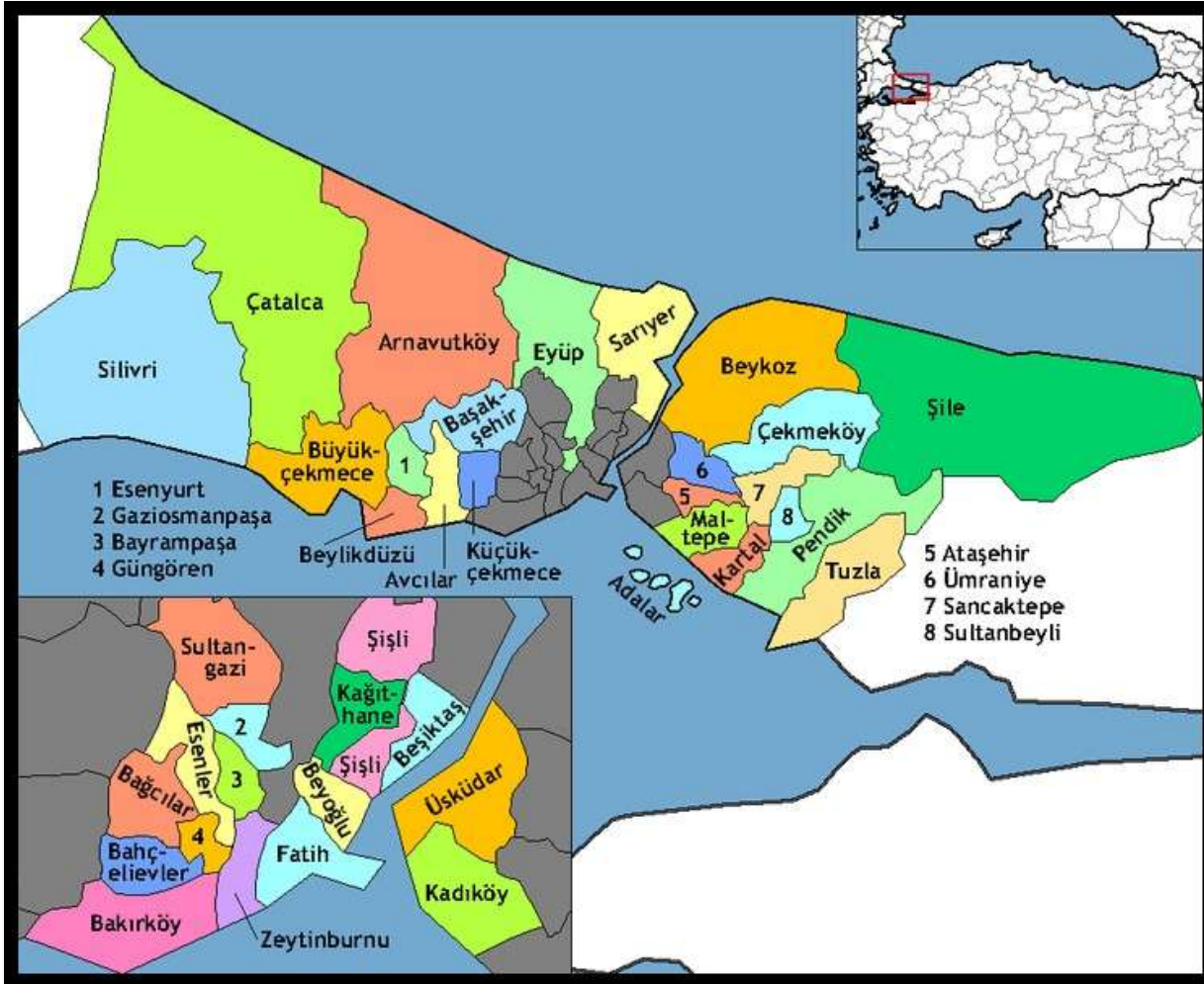
- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllardaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
 - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



İstanbul, Yaklaşık 20 milyonluk nüfusuyla dünyada Bombay ve Mexico'dan sonra 3. en kalabalık şehirdir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne Rumeli yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu yakası denir. Dünyada iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul nüfusu Tuik 2023 verilerine göre ise bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

Yeni kurulan ilçelerle beraber 39 ilçe ve büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediyeden oluşmaktadır. Bahçelievler Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Eminönü, Esenler, Bahçelievler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Sultanbeyli, Sultangazi, Silivri, Şile, Şişli, Ümraniye, Üsküdar, Tuzla, Zeytinburnu ilçelerine sahiptir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrili olup kuzeyinde Karadeniz güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

Şehre havayolu, karayolu, denizyolu ve demiryolu ile ulaşmak mümkündür. Şehrin 3 adet uluslararası havalimanı mevcuttur. Bunlar Yeşilköy Atatürk Havalimanı, İstanbul Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı'dır. Büyük İstanbul Otogarı 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri Anonim Şirketi arasında imzalanan antlaşmayla yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir. Avrupa'nın en büyük otogarı olmakla beraber dünyanın en büyük 3. otogarı konumundadır. Haydarpaşa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilen tren garıdır. Gar, TCDD'nin ana istasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakasında Kadıköy'de bulunur. Osmanlı İmparatorluğunun son dönemlerinde Bağdat Demiryolu yanında İstanbul-Şam-Medine (Hicaz Demiryolu) seferleri de yapılmaya başlanmıştır. İstanbul'da ulaşım, ağırlıklı olarak İETT yönetiminde otobüs seferleri ve dış semtlerde minibüs ve dolmuş taşımacılığı ile birbirinden farklı sistemlerde raylı ulaşım sistemlerinin desteği ve İstanbul'un coğrafi konumundan faydalanarak İDO' ya ait klasik vapurlar ve modern deniz otobüsleri ile sağlanmaktadır. İstanbul'da her gün, 5712 km²'lik bir alanda 11 milyondan fazla kişi bu ulaşım imkanlarını kullanmaktadır.

İstanbul'un coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak şehir içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir. Karadeniz'e yakın kuzey kesimlerde ve tepelerin kuzeye bakan yamaçlarında humuslu toprakların varlığı nedeniyle buralarda nemcil ormanlar gelişmiştir. Güney bölgelerde ve güneye bakan yamaçlarda ise kuraklığa dayanıklı ormanlar görülür. İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul'daki orman arazilerinin yüzölçümü 240.960 hektar ağaçlılık; 294.299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535.259 hektardır. Genel olarak İstanbul'un her iki yakasında da görülen ağaç ve çalı türleri arasında adi gürgen, adi kızılgağaç, adi fındık, doğu kayını, mor çiçekli ormangülü, akçaağaç, muşmula ve ıstranca meşesi sayılabilir.

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. Köppen iklim sınıflandırmasına göre İstanbul ılıman dönencealtı iklimi , Akdeniz iklimi ve okyanusal iklim özellikleri gösteren bir geçiş iklimine sahiptir.Şehrin boyutu, topoğrafik yapısı ve iki farklı denize kuzey ve güney yönlerinde kıyısı olması nedeni ile şehir içinde farklı mikroiklimler görülür. Şehrin kuzey kısmını kapsayan, Karadeniz'e yakın olan bölgeler ile Boğaz kıyıları ılıman dönence altı iklim ve okyanusal iklim etkisi altındadır ve görece yüksek neme ve yoğun bitki örtüsüne sahiptir. Asya ve Avrupa kıtalarına ev sahipliği yapan İstanbul, Karadeniz ile Akdeniz arasında bir geçiş iklimine sahip olup, Marmara Bölgesi'nin en çok yağış alan şehirlerinden biridir. Şehirde yıl boyu en düşük



sıcaklık -11, en yüksek sıcaklık +40 derecelerde olup, ortalama nispi nem oranı ise %75'tir. İstanbul'da yılın bütün ayları nemli geçtiği halde, şehrin en yüksek nem miktarına sahip olduğu dönem %80-85 oranıyla Aralık-Ocak ayları olarak saptanmıştır.

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. 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, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

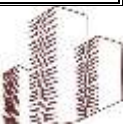
İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara aittir. Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izler. 2021 yılında kente 9 milyon 25 bin turist gelmiştir.

İstanbul'da 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.

Fatih İlçesi

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. İlçe, 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 ilçesi 57 mahalleden oluşmaktadır. Fatih İlçesi, kuzeybatıda Eyüpsultan ilçesi, kuzeyde Haliç, güneyde Marmara Denizi, batıda Zeytinburnu ilçesiyle komşudur. İlçenin yüzölçümü 15.62 km²'dir (1562 hektar). İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 60 m'dir. Tarım arazisi yoktur. Tarihî yarımada 7 tepe üzerine kurulmuştur, şiirlere konu olan İstanbul'un yedi tepesi, Fatih sınırları içinde kalır. Fatih'in sınırlarını tarihi surlar ile Haliç ve Marmara Denizi belirler. Haliç Ayvansaray'dan Yedikule'ye kadar uzanan surların bir bölümü tamir görmüştür ve Fatih'i Eyüp ve Zeytinburnu ilçelerinden ayırır. Haliç ve Marmara kıyılarındaki deniz surları büyük ölçüde tahrip olduğu için günümüze kadar ulaşamamıştır. Kıyılarının toplam uzunluğu 14 km'dir.

Kültürel: Fatih ilçesi, tarihi yönünden çok eski bir yapıya sahip olup, eski çağlardan başlamak üzere en yoğun yerleşme, eğitim ve kültür merkezlerini oluşturmuştur. Kültür, tarihi eser ve yapıları ile dolu ilçede; Ayasofya, Topkapı Sarayı, Bağdat



Köşkü, Çinili Köşk (Sırça Sarayı), Mecidiye Kasrı, Mustafa Paşa Köşkü (Sefa Köşkü), III. Ahmet Çeşmesi, Beyazıt Kulesi, Çemberlitaş, Yerebatan Sarayı (Bazilika Sarnıcı) v.b birçok tarihi yapı yer almaktadır.

Ekonomik: Fatih ilçesi ekonomisi, bünyesinde barındırdığı büyük dev ticaret kuruluşlarının yanında çok sayıda orta boy sanayi işletmeleri ve binlerle ifade edilen küçük işletmelerin yer alması yanında, İlçe dışında bulunan birçok fabrikaların yönetim ve satış merkezlerinin %80'ine yakını ilçe sınırları içinde yer almaktadır. Bu kuruluşların çeşitli sanayi dallarını kapsaması da ekonomik yönden en belirgin özelliğidir. İlçe içerisinde Kapalı Çarşı, Laleli, Eminönü gibi ticari hareketliliğin yüksek olan ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

Nüfus: İlçenin nüfusu, son yıllarda artış göstermiştir. Genellikle yabancı ağırlıklı, göç alan bir bölgedir. Bu durum, ilçenin sosyal yapısını da etkilemiştir.

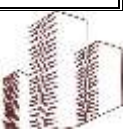
Turizm: Fatih ilçesi, diğer adıyla Tarihi Yarımada'nın sahip olduğu tarihi ve kültürel zenginliklerle turizm açısından çok büyük bir potansiyele sahiptir. Fatih İlçesinin eski İstanbul'un merkezi olarak kabul edilen Tarihi Yarımada üzerinde kuruluş geçmişe ait Roma, Bizans ve Osmanlı kayıtlarına ait izlere rastlamakla birlikte günümüzde bulunduğu konumuyla her zaman İstanbul'un en gözde ilçesi olmuştur.

Ulaşım: İlçe, İstanbul şehir merkezi konumda bulunur. Ana yollar ve toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça kolaydır. Özellikle metro ve otobüs hatları, ilçenin diğer bölgelere bağlantısını sağlamaktadır.

Halk Yapısı: İlçede çeşitli etnik gruplar ve sosyal sınıflar bir arada yaşamaktadır. Yerel halk, genellikle sıcak kanlı ve misafirperverdir. İlçedeki sosyal yaşam, aile bağları ve komşuluk ilişkileriyle öne çıkar.

Coğrafi Konum: Fatih ilçesi, kuzeybatıda Eyüpsultan ilçesi, kuzeyde Haliç, güneyde Marmara Denizi, batıda Zeytinburnu ilçesiyle komşudur. İlçenin yüzölçümü 15.62 km²'dir. İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 60 m'dir. İstanbul'un geleneksel tarım alanı Yedikule Bostanları bir vakitler Fatih'te yer almış olsa da artık şehirleşme ile beraber yok seviyesine düşmüş, ilçedeki durum tarım arazisi yoktur şeklinde açıklanabilir hâle gelmiştir. Tarihî yarımada 7 tepe üzerine kurulmuştur, şiirlere konu olan İstanbul'un yedi tepesi, Fatih sınırları içinde kalır.

İlçenin ekonomisi, özellikle de ticari fonksiyonu dışında diğer önemli fonksiyonları turizm, idari ve eğitimsel fonksiyonlardır. Tarihî 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, kapalı çarşı ile mısır çarşısının 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.



3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



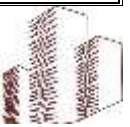
Değerleme konusu taşınmaz; Fatih ilçesi, Hobyar Mahallesi, Şeyhülislam Hayriefendi Caddesi, Halkbank Tahtakale ve İstanbul Ticari Şubesi, Dış Kapı No: 8 posta adresinde yer almaktadır.

Bölge; ağırlıklı olarak nitelikli ticari alanları ile ofis ve iş yeri alanlarının yer aldığı lokasyondadır. Taşınmazın yakın çevresinde Yeni Camii, Mısır Çarşısı, Sirkeci Garı, Eminönü ve Sirkeci Tramvay Durakları bulunmaktadır. Bölgenin şehir merkezinde konumlu olması, ulaşım olanakları bakımından güçlü olması, altyapının sorunsuz olması gayrimenkulün değerine olumlu yansımaktadır.

3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Fatih ilçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada, 2 parsel olan 208,00 m² alanlı "Kargir Banka Hizmet Binası" vasıflı ticari binadır.

Bina projesine göre bodrum, zemin ve 4 normal kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum katında; arşiv, kiralık kasa, kalorifer odası ve asansör dairesi şeklinde 130 m², zemin katında; bina girişi, müdür muavin odası, servis holü ve danışma şeklinde



208 m², 1.normal katında; servis holü, müdür muavin odası, istihbarat odası, wc alanları şeklinde 208 m², 2.normal katında; kontrolör odası, müdür odası, sekreter ile bekleme alanı, toplantı salonu, hukuk servisi, avukat odası ve wc alanları şeklinde 208 m², 3.normal katında; müdür muavin odası, muhaberat odası, muhasebe odası, müfettiş odası ve wc alanları şeklinde 208 m² ve 4.normal katında ise memur yemek salonu, müdür yemek salonu, mutfak ve doktor odası şeklinde 208 m² olmak üzere toplamda 1.170 m² kullanım alanlı olarak planlanmıştır.

Bina faal olarak banka şubesi olarak kullanılması sebebiyle kısmi yer görümü yapılabilmektedir. Binanın mahallinde yapılan incelemede ekte kat planı üzerinde gösterildiği şekilde ihtiyaca göre çeşitli mimari değişiklikler yapılarak, binaya proje dışı yaklaşık 65 m² kapalı alandan oluşan çatı katı yapıldığı, projesine zemin katında yer alan Zahire Borsası Sokak bina girişinin kapatıldığı, zemin ve 1.normal katlarının şube, 2. ve 3.normal katlarının ticari şube olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Bina mevcut durumda bodrum katında kasa, zemin katında bina girişi, gişe-vezne ve operasyon odası, 1.normal katında kobi, müdür odası, mutfak ve sistem odası, 2.normal katında kobi, 3.normal katında operasyonda bölümü ve mutfak, 4.normal katında arşiv, çatı katında ise depo alanı şeklinde kullanılmaktadır.

SIRA	KAT	MAHALLİNDEKİ KULLANIM	YASAL KAT ALANI	MEVCUT KAT ALANI
1	Bodrum Kat	Kasa	130,00 m ²	130,00 m ²
2	Zemin Kat	Gişe-Vezne/Operasyon	208,00 m ²	208,00 m ²
3	1. Normal Kat	Kobi, Müdür Odası, Mutfak, Sistem Odası	208,00 m ²	208,00 m ²
4	2. Normal Kat	Ticari Kobi	208,00 m ²	208,00 m ²
5	3. Normal Kat	Ticari Operasyon, Mutfak	208,00 m ²	208,00 m ²
6	4. Normal Kat	Arşiv	208,00 m ²	208,00 m ²
7	Çatı Kat	Depo	0,00 m ²	65,00 m ²

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Fatih
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Hobyar
Ada No.	:	418
Parsel No.	:	2
Nitelik	:	Kagir Banka Hizmet Binası
Yüzölçümü	:	208,00 m ²

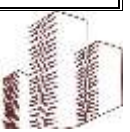
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu ana taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen paftasından tespit edilmiştir. Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yazılı imar durumu temin edilememiştir.

Taşınmazın TAKBİS kaydı Web Tapu sistemi alınmış olup Mimari Proje incelemesi Fatih Belediyesi İmar arşivinden yapılmıştır.

Taşınmazın Fatih Belediyesi Dijital İmar Arşivinde incelenen 19.01.967 tarih ve 2281 sayılı Mimari Projesi esas alınarak değerlendirilmiştir.

Fatih Belediyesi Dijital İmar Arşivinde taşınmaza ait, mevcut bodrum, zemin, 3 normal katlı binada tadilat ve üzerine 1 kat ilave inşaatın tamamlandığına dair 03.04.1970 tarihli 1541 sayılı yapı muayene ve kullanma izni raporu belgesi incelenmiştir. Dosya içerisinde yapı ruhsatı ve tadilat ruhsatına rastlanılmamış olup iskan belgesi üzerinde 29.05.1967 tarihli 813 no.lu ruhsatın işli olduğu görülmüştür.



Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde, binanın tüm katlarında dahili tadilat yapılması, teras kata tahminen 8x6 m² ebadında ilave oda yapılması ve üzerinin kapatılarak sıvasının yapılmış olması sebebiyle 15.07.1995 tarihli zabıt varakası düzenlenmiştir. İlgili belediyenin Zabıta Müdürlüğüne 21.08.1995 tarihli yazısında konu binanın yangın geçirmiş olduğu, imar yönetmeliği kapsamında tadilat yapıldığı ve ruhsata aykırı faaliyete rastlanılmadığı belirtilmiştir. Söz konusu zabıt varakasına istinaden düzenlenmiş yapı tatil tutanağı ve alınmış encümen kararına rastlanılmamış ayrıca Zabıta Müdürlüğü'nün ruhsata aykırı faaliyetinin bulunmadığı belirtilmesi sebebiyle zabıt varakası dikkate alınmamıştır.

İlgili belediyenin Zabıta Müdürlüğüne 21.08.1995 tarihli yazısında konu binanın yangın geçirmiş olduğu belirtilmiş olmasına karşılık dosya içerisinde yangına ait rapor veya belgeye rastlanılmamıştır.

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde ve BEP-TR sistem üzerinde yapılan sorgulamada taşınmaza ait enerji kimlik belgesine rastlanılmamıştır.

RUHSAT TABLOSU									
ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN
418	2	YENİ YAPI RUHSATI	29.05.1967	813					

YAPI KULLANMA İZİN TABLOSU									
ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN
418	2	YAPI KULLANMA İZİN	03.04.1970	1541	BANKA	1	5	6	1.170,00 m ²

MİMARİ PROJE TABLOSU				
ADA	PARSEL	BELGE TARİHİ	KULLANIM AMACI	KAPSADIĞI ALAN
418	2	19.01.1967	BANKA	1.170,00 m ²

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

10.04.2025 tarihinde Web Tapu sisteminde alınmış Tapu Kaydı belgelerine göre; taşınmaz “Kagir Banka Hizmet Binası” niteliğindedir. Taşınmazın tapu kayıtları ile mevcut kullanımları uyumludur.

Değerleme konusu taşınmaz, Fatih Belediyesi’nde incelenen mimari projesi ile vaziyet planına göre bina oturumu ve konum olarak uyumludur. Taşınmazın tapu niteliği ile mevcut kullanımı uyumludur.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllardaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde 418 ada 2 nolu parselin son üç yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişikliği olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazın maliki olan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 28.10.2010 tarihli ve 14229 sayılı yevmiyeli işlem (Edinme Sebebi: Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması) ile mülkiyet hakkı kazanmışlardır.

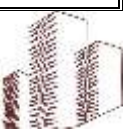
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Web Tapu online sisteminden 10.04.2025 tarihli 10:39 saat itibari ile temin edilen TAKBİS kaydına göre;

Beyanlar Hanesinde:

- Eski Eser: 12/06/1969 Tarih Yevmiye 2817 (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. Ve 2. Grup – Harçtan Muaf). Tarih: 12.06.1969 Yevmiye: 2817

Şerhler Hanesinde:



- Taşınmaz üzerinden herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Taşınmaz üzerinden herhangi bir hak ve mükellefiyet bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Taşınmaz üzerinden herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazın içerisinde yer aldığı ana taşınmaz ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Taşınmaz Fatih Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu parsel 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1.000 Ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında H: 9.50, Geleneksel Ticaret Alanı kapsamında kalmaktadır. Konu parselin eski eser komşuluğunun bulunması sebebiyle uygulama esnasında KUDEB görüşü alınacağı belirtilmiştir. Herhangi bir terki bulunmadığı beyan edilen parsel, belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde, binanın tüm katlarında dahili tadilat yapılması, teras kata tahminen 8x6 m² ebadında ilave oda yapılması ve üzerinin kapatılarak sıvasının yapılmış olması sebebiyle 15.07.1995 tarihli zabıt varakası düzenlenmiştir. İlgili belediyenin Zabıta Müdürlüğüne 21.08.1995 tarihli yazısında konu binanın yangın geçirmiş olduğu, imar yönetmeliği kapsamında tadilat yapıldığı ve ruhsata aykırı faaliyete rastlanılmadığı belirtilmiştir. Söz konusu zabıt varakasına istinaden düzenlenmiş yapı tatil tutanağı ve alınmış encümen kararına rastlanılmamış ayrıca Zabıta Müdürlüğü'nün ruhsata aykırı faaliyetinin bulunmadığı belirtilmesi sebebiyle zabıt varakası dikkate alınmamıştır.

İlgili belediyenin Zabıta Müdürlüğüne 21.08.1995 tarihli yazısında konu binanın yangın geçirmiş olduğu belirtilmiş olmasına karşılık dosya içerisinde yangına ait rapor veya belgeye rastlanılmamıştır.

Fatih Belediyesi dijital imar arşivinde taşınmaza yönelik olumsuz evrak/tutanak görülmemiştir.

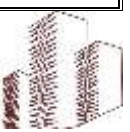
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı belirtilmiştir.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

“a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı ve yaşatmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. “



“b) 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 Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

“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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.” olarak geçmektedir.

Taşınmazın tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde “Bina” olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

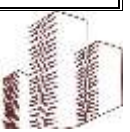
Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanunu (Çıkış Tarihi : 13.07.2001) öncesi inşa edilen bir yapı olması sebebiyle kanun kapsamında değildir.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmaz “Kagir Banka Hizmet Binası” nitelikli olup, değerlendirme bu vasafla yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

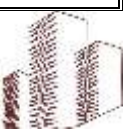
Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmaz için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
- 4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
- 4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu ana taşınmaz, Fatih İlçesi Hobyar Mahallesi'nde yer almakta olup, Ticaret, Hizmet ve Turizm lejantlı yapılaşmanın yoğunluklu olduğu lokasyonda bulunmaktadır. Bölgede taşınmaza benzer şekilde yapılaşmış otel alanları, ofis ve ticaret alanları mevcuttur. Bölge ana arterlere yakın konumda bulunması ve prestijli yapıların yoğunlukta olduğu bölgede konumlu olması sebebiyle tercih seviyesi yüksektir. Bölgede herhangi bir ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

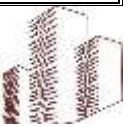
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaşan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretilmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretilmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretilmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği



tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkışmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

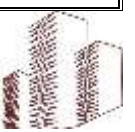
Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkışan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirim gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki



üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketime ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyüme katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

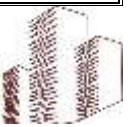
Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreten dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyüme sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyüme katkıları yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyüme katkıları yüzde 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan



ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

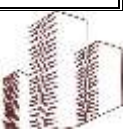
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam	Güvenlik	Var ☒	Yok ☐
Yapım yılı	1970	Otopark	Var ☐	Yok ☒
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☐	Yok ☒
Su	Şebeke	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☐	Yok ☒
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Kompozit dış cephe kaplamalı	
Su Deposu-Hid.	Şebeke	Çatı Tipi	-	
Yangın Tesisatı	Var	Jeneratör	Var ☒	Yok ☐

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazın;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.



4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Bitişik
Binanın Kat Adedi	: 7 (Bodrum + Zemin + 4 Normal + Çatı Katı)
Yapı Sınıfı	: 3/B
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: 03.04.1970 tarihli ve 1541 sayılı iskan belgesi bulunmaktadır.
Yaşı	: 55
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Yok
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Yok

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın il ve ilçe merkezine yakın konumda bulunmaları
- Bölgenin tercih edilen, eski ve prestijli bir bölgede bulunması
- Taşınmaza erişim imkanının alternatifli olması

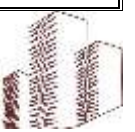
Olumsuz Etkenler:

- Piyasalarda yaşanan değişkenlikler
- Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamarlar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazın değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmaz gelir değerine ulaşılır. Taşınmaz gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip 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.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmaz için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

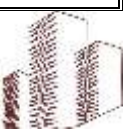
Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu çalışma nakit/gelir akışına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

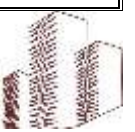
Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.



4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

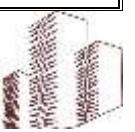
BİNA EMSALLER					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Kw Platin Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan bodrum, zemin, 2 normal ve çatı katından oluşan ticari binadır. Emsal toplamda 240 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan bina için 24.000.000,-₺ talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 21.000.000,-₺ olacağı düşünülmüştür.	21.000.000 ₺	240,00 m²	87.500 ₺/m²
	212 3249324				
2	Proses Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan bodrum, zemin, 3 normal ve çatı katından oluşan ticari binadır. Emsal toplamda 1.000 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan bina için 125.000.000,-₺ talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 110.000.000,-₺ olacağı düşünülmüştür.	110.000.000 ₺	1.000,00 m²	110.000 ₺/m²
	533 3238089				
3	Partners Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan bodrum, zemin, 4 normal katından oluşan ticari binadır. Emsal toplamda 2.300 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan bina için 219.000.000,-₺ talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 200.000.000,-₺ olacağı düşünülmüştür.	200.000.000 ₺	2.300,00 m²	86.956 ₺/m²
	530 5454931				
4	Bodrum Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan bodrum, zemin, 4 normal katından oluşan ticari binadır. Emsal toplamda 320 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan bina için 38.500.000,-₺ talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 35.000.000,-₺ olacağı düşünülmüştür.	35.000.000 ₺	320,00 m²	109.375 ₺/m²
	530 3408822				

BİNA EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	BİNA	BİNA	BİNA	BİNA
İLANA VEREN KİŞİ	Kw Platin Gayrimenkul	Proses Gayrimenkul	Partners Gayrimenkul	Bodrum Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	212 3249324	533 3238089	530 5454931	530 3408822
İMAR DURUMU	TİCARET	TİCARET	TİCARET	TİCARET
SATIŞ FİYATI (₺)	24.000.000 ₺	125.000.000 ₺	219.000.000 ₺	38.500.000 ₺
PAZARLIK ORANI	13%	12%	9%	9%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	21.000.000 ₺	110.000.000 ₺	200.000.000 ₺	35.000.000 ₺
YAPI ALANI (m²)	240,00 m²	1.000,00 m²	2.300,00 m²	320,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	87.500,00 ₺/m²	110.000,00 ₺/m²	86.956,52 ₺/m²	109.375,00 ₺/m²
TOPOĞRAFİK DURUMU	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ
TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPILAŞMA DURUMU	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN
YAPILAŞMA DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TİCARİ YOĞUNLUK DURUMU	İYİ	KÖTÜ	İYİ	KÖTÜ
TİCARİ YOĞUNLUK DÜZELTMESİ	0%	-20%	0%	-20%
KONUM DURUMU	CADDE-SOKAK	CADDE-SOKAK	CADDE-SOKAK	CADDE-SOKAK
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	-20%	0%	-20%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	87.500,00 ₺/m²	88.000,00 ₺/m²	86.956,52 ₺/m²	87.500,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	87.489,13 ₺/m²			



DÜKKAN EMSALLER					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Gökhan Canpolat Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın zemin katında yer alan dükkan. Emsal 60 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 23.500.000,-₺ talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 21.000.000,-₺ olacağı düşünülmüştür.	21.000.000 ₺	60,00 m²	350.000 ₺/m²
	542 3524244				
2	Nişantaşı Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın zemin katında yer alan dükkan. Emsal 100 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 33.000.000,-₺ talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 32.000.000,-₺ olacağı düşünülmüştür.	32.000.000 ₺	100,00 m²	320.000 ₺/m²
	212 2584025				
3	Remax Yıldız Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan dükkan. Emsal 90 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 36.800.000,-₺ talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 32.000.000,-₺ olacağı düşünülmüştür.	32.000.000 ₺	90,00 m²	355.555 ₺/m²
	555 3302641				
4	Lux Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan dükkan. Emsal 200 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 65.900.000,-₺ talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 63.000.000,-₺ olacağı düşünülmüştür.	63.000.000 ₺	200,00 m²	315.000 ₺/m²
	212 3450191				

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Gökhan Canpolat Gayrimenkul	Nişantaşı Gayrimenkul	Remax Yıldız Gayrimenkul	Lux Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	542 3524244	212 2584025	555 3302641	212 3450191
DÜKKAN TİPİ	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT
SATIŞ FİYATI (₺)	23.500.000 ₺	33.000.000 ₺	36.800.000 ₺	65.900.000 ₺
PAZARLIK ORANI	11%	3%	13%	4%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	21.000.000 ₺	32.000.000 ₺	32.000.000 ₺	63.000.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	60,00 m²	100,00 m²	90,00 m²	200,00 m²
BODRUM KAT ALANI (m²) (1/4)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİN KAT ALANI (m²) (1/1)	60,00 m²	100,00 m²	90,00 m²	200,00 m²
ASMA KAT ALANI (m²) (1/3)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
1. KAT ALANI (1/4)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	60 m²	100 m²	90 m²	200 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	350.000 ₺/m²	320.000,00 ₺/m²	355.555,00 ₺/m²	315.000,00 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	5%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	BENZER	SEYREK	BENZER	SEYREK
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	0%	10%	0%	10%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	10%	0%	10%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	350.000 ₺/m²	352.000,00 ₺/m²	355.555,00 ₺/m²	346.500,63 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	351.013,89 ₺/m²			



OFİS EMSALLERİ					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Remax Yıldız Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın 1. normal katında yer alan ofistir. Emsal 250 m² kullanım alanı olarak pazarlanan ofis için 25.600.000,-₺ talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 24.500.000,-₺ olacağı düşünülmüştür.	24.500.000 ₺	250,00 m²	98.000 ₺/m²
	555 3302641				
2	Remax Yıldız Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın 1. normal katında yer alan ofistir. Emsal 500 m² kullanım alanı olarak pazarlanan ofis için 48.000.000,-₺ talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 45.000.000,-TL olacağı düşünülmüştür.	45.000.000 ₺	500,00 m²	90.000 ₺/m²
	555 3302641				
3	Novus Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın 2. normal katında yer alan ofistir. Emsal 75 m² kullanım alanı olarak pazarlanan ofis için 8.750.000,-₺ talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 7.500.000,-₺ olacağı düşünülmüştür.	7.500.000 ₺	75,00 m²	100.000 ₺/m²
	212 3277700				
4	Özgül Erdoğan	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın 3. normal katında yer alan ofistir. Emsal 75 m² kullanım alanı olarak pazarlanan ofis için 8.700.000,-₺ talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 7.500.000,-₺ olacağı düşünülmüştür.	7.500.000 ₺	75,00 m²	100.000 ₺/m²
	532 5504193				
5	Hans Müller Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın 4. normal katında yer alan ofistir. Emsal 30 m² kullanım alanı olarak pazarlanan ofis için 3.500.000,-₺ talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 3.250.000,-₺ olacağı düşünülmüştür.	3.250.000 ₺	30,00 m²	108.333 ₺/m²
	505 2377901				

OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU					
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	Remax Yıldız Gayrimenkul	Remax Yıldız Gayrimenkul	Novus Gayrimenkul	Özgül Erdoğan	Hans Müller Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	555 3302641	555 3302641	212 3277700	532 5504193	505 2377901
DAİRE TİPİ	1+1	1+1	1+1	1+1	1+1
SATIŞ FİYATI (₺)	25.600.000 ₺	48.000.000 ₺	8.750.000 ₺	8.700.000 ₺	3.500.000 ₺
PAZARLIK ORANI	4%	6%	14%	14%	7%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	24.500.000 ₺	45.000.000 ₺	7.500.000 ₺	7.500.000 ₺	3.250.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	250,00 m²	500,00 m²	75,00 m²	75,00 m²	30,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	98.000,00 ₺/m²	90.000,00 ₺/m²	100.000,00 ₺/m²	100.000,00 ₺/m²	108.333,33 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	ÇOK KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	-10%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%	0%	-10%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	98.000,00 ₺/m²	90.000,00 ₺/m²	100.000,00 ₺/m²	100.000,00 ₺/m²	97.500,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	97.100 ₺/m²				



KİRALIK BİNA EMSALLER					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	KİRA FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Ermak Emlak	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın bodrum, zemin ve 4 normal katında yer alan binadır. Emsal 540 m ² kullanım alanlı olarak pazarlanan bina için aylık 230.000,-₺ talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 200.000,-₺ olacağı düşünülmüştür.	200.000 ₺	540 m ²	370.37 ₺/m ²
	552 2474970				
2	Ebat Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın bodrum, zemin ve 3 normal katında yer alan binadır. Emsal 550 m ² kullanım alanlı olarak pazarlanan bina için aylık 290.000,-₺ talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 250.000,-₺ olacağı düşünülmüştür.	250.000 ₺	550 m ²	454.55 ₺/m ²
	212 4875987				
3	Metin Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın bodrum, zemin ve 3 normal katında yer alan binadır. Emsal 300 m ² kullanım alanlı olarak pazarlanan bina için aylık 150.000,-₺ talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 120.000,-₺ olacağı düşünülmüştür.	120.000 ₺	300 m ²	400 ₺/m ²
	212 5234201				

BİNA EMSAL ANALİZİ TABLOSU			
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	BİNA	BİNA	BİNA
İLANA VEREN KİŞİ	Ermak Emlak	Ebat Gayrimenkul	Metin Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	552 2474970	212 4875987	212 5234201
İMAR DURUMU	TİCARET	TİCARET	TİCARET
KİRALIK FİYATI (₺)	230.000 ₺	290.000 ₺	150.000 ₺
PAZARLIK ORANI	13%	14%	20%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	200.000 ₺	250.000 ₺	120.000 ₺
YAPI ALANI (m ²)	540,00 m ²	550,00 m ²	300,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	370.37 ₺/m ²	454.55 ₺/m ²	400 ₺/m ²
TOPOĞRAFİK DURUMU	DÜZ	DÜZ	DÜZ
TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
YAPILAŞMA DURUMU	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN
YAPILAŞMA DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
TİCARİ YOĞUNLUK DURUMU	İYİ	İYİ	İYİ
TİCARİ YOĞUNLUK DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	CADDE-SOKAK	CADDE-SOKAK	CADDE-SOKAK
KONUM DÜZELTMESİ	0%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	-15%	-10%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	370,37 ₺/m ²	386,36 ₺/m ²	360,00 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	372,24 ₺/m ²		



KİRALIK DÜKKAN EMSALLER					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	KİRA FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Coldwell Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın zemin katında yer alan dükkan. Emsal 60 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için aylık 70.000,-₺ talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 67.500,-₺ olacağı düşünülmüştür.	67.500 ₺	60 m²	1.125 ₺/m²
	212 9361111				
2	My World Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın zemin katında yer alan dükkan. Emsal 155 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için aylık 210.000,-₺ talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 180.000,-₺ olacağı düşünülmüştür.	180.000 ₺	155 m²	1.161 ₺/m²
	212 4424241				
3	Sahibinden	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın zemin katında yer alan dükkan. Emsal 25 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için aylık 30.000,-₺ talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 28.000,-₺ olacağı düşünülmüştür.	28.000 ₺	25 m²	1.120 ₺/m²
	532 2125891				
4	Sahibinden	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın zemin katında yer alan dükkan. Emsal 65 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için aylık 80.000,-₺ talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 75.000,-₺ olacağı düşünülmüştür.	75.000 ₺	65 m²	1.154 ₺/m²
	532 6523095				

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Coldwell Gayrimenkul	My World Gayrimenkul	Sahibinden	Sahibinden
İLANA VEREN TELEFON NO	212 9361111	212 4424241	532 2125891	532 6523095
DÜKKAN TİPİ	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT
KİRALIK FİYATI (₺)	70.000 ₺	210.000 ₺	30.000 ₺	70.000 ₺
PAZARLIK ORANI	4%	14%	7%	-7%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	67.500 ₺	180.000 ₺	28.000 ₺	75.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	60,00 m²	155,00 m²	25,00 m²	65,00 m²
BODRUM KAT ALANI (m²) (1/4)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİN KAT ALANI (m²) (1/1)	60,00 m²	155,00 m²	25,00 m²	65,00 m²
ASMA KAT ALANI (m²) (1/3)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
1. KAT ALANI (1/4)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	60 m²	155 m²	25 m²	65 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	1.125,00 ₺/m²	1.161,29 ₺/m²	1.120,00 ₺/m²	1.153,85 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	UFAK	UFAK	UFAK	UFAK
ALAN DÜZELTMESİ	5%	5%	5%	5%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	-5%	0%	-5%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	5%	0%	5%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	1.125,00 ₺/m²	1.219,35 ₺/m²	1.120,00 ₺/m²	1.211,54 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	1.168,97 ₺/m²			

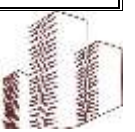


KİRALIK OFİS EMSALLERİ					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	KİRA FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Serdar Gayrimenkul	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın 3.normal katında yer alan ofistir. Emsal 325 m ² kullanım alanı olarak pazarlanan 6ofis için aylık 110.000,-₺ talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 90.000,-₺ olacağı düşünülmüştür.	90.000 ₺	325 m ²	276,92 ₺/m ²
	542 8458989				
2	Onur Bey	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın 3.normal katında yer alan ofistir. Emsal 40 m ² kullanım alanı olarak pazarlanan ofis için aylık 11.000,-₺ talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 10.500,-₺ olacağı düşünülmüştür.	10.500 ₺	40 m ²	262,5 ₺/m ²
	531 6804157				
3	Sahibinden	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın 1.normal katında yer alan ofistir. Emsal 60 m ² kullanım alanı olarak pazarlanan ofis için aylık 20.000,-₺ talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 16.500,-₺ olacağı düşünülmüştür.	16.500 ₺	60 m ²	275 ₺/m ²
	544 6074455				
4	Remax Pro	Konu emsal taşınmazın yakın konumunda bulunan binanın 2.normal katında yer alan ofistir. Emsal 25 m ² kullanım alanı olarak pazarlanan ofis için aylık 15.000,-₺ talep edilmektedir. Emsalin pazarlıkla 12.000,-₺ olacağı düşünülmüştür.	12.000 ₺	25 m ²	480 ₺/m ²
	533 4301876				

KİRALIK OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	Serdar Gayrimenkul	Onur Bey	Sahibinden	Remax Pro
İLANA VEREN TELEFON NO	542 8458989	531 6804157	544 6074455	533 4301876
KİRALIK FİYATI (₺)	110.000 ₺	11.000 ₺	20.000 ₺	15.000 ₺
PAZARLIK ORANI	18%	5%	18%	20%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	90.000 ₺	10.500 ₺	16.500 ₺	12.000 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	325,00 m ²	40,00 m ²	60,00 m ²	25,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	276,92 ₺/m ²	262,50 ₺/m ²	275,00 ₺/m ²	480,00 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	UFAK	UFAK	UFAK
ALAN DÜZELTMESİ	0%	20%	20%	-45%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	-20%	-20%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%	-45%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	276,92 ₺/m ²	262,50 ₺/m ²	275,00 ₺/m ²	264,00 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	269,61 ₺/m ²			

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede benzer ticari ünitelerin metrekare birim satış değerlerinin, taşınmazın konumu, cephesi, büyüklüğü gibi öz niteliklerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirme yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerde bu doğrultuda düzeltme yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; pazarlık payı %5 ile %20 aralığında kabul edilmiştir. Taşınmazın değerlendirilmesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekare birim fiyatları Raporun 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.



4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde kiraya çıkartılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul/gayrimenkuller için birim kira değeri belirlenmiştir.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmaza ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkullerden 418 ada, 2 parsel olan taşınmaz “Kagir Banka Hizmet Binası” nitelikli olup, mevcut imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

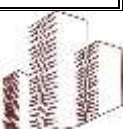
Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazın kat irtifakı kurulması durumunda imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

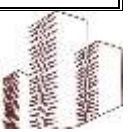


Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır. Aselsan Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirme Vakfı'nın bir kuruluşudur. Bu doğrultuda satın alınması planlanan taşınmazın şirketin stratejik ve askeri yapısı dikkate alınarak gizlilik içerisinde arsa özelinde piyasa değerinin araştırılması talep edilmiştir. Bu kapsamda taşınmazın tapu bilgileri ve takyidat bilgileri tarafımızla paylaşılmamış/bilgi verilmemiş olup değerlemenin bu doğrultuda hazırlanması talep edilmiştir.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Fatih Belediyesi Dijital İmar Arşivinde taşınmaza ait, mevcut bodrum, zemin, 3 normal katlı binada tadilat ve üzerine 1 kat ilave inşaatın tamamlandığına dair 03.04.1970 tarihli 1541 sayılı yapı muayene ve kullanma izni raporu belgesi incelenmiştir. Dosya içerisinde yapı ruhsatı ve tadilat ruhsatına rastlanılmamış olup iskan belgesi üzerinde 29.05.1967 tarihli 813 no.lu ruhsatın işli olduğu görülmüştür.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

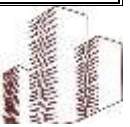
Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

"a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı ve yaşatmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. "

"b) 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 Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

"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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." olarak geçmektedir.

Taşınmazın tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde "Bina" olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.



Bölüm 6

SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Taşınmazın değerlemesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ile “Kira Geliri Yöntemi” kullanılmıştır. Taşınmazın toplam değeri 157.000.000,-₺ olarak hesaplanmış olup, kira bedeli ise 460.000,-₺ olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın satış kabiliyeti “SATILABİLİR” durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdir edilmiştir. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

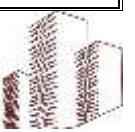
YASAL/MEVCUT DURUM DEĞERİ			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	KAT KİRA DEĞERİ
BODRUM KAT	130 m ²	41.154 ₺/m ²	5.350.000,00 ₺
ZEMİN KAT	208 m ²	379.567 ₺/m ²	78.950.000,00 ₺
1.NORMAL KAT	208 m ²	101.923 ₺/m ²	21.200.000,00 ₺
2.NORMAL KAT	208 m ²	101.923 ₺/m ²	21.200.000,00 ₺
3.NORMAL KAT	208 m ²	72.596 ₺/m ²	15.100.000,00 ₺
4.NORMAL KAT	208 m ²	59.856 ₺/m ²	12.450.000,00 ₺
ÇATI KATI	65 m ²	42.308 ₺/m ²	2.750.000,00 ₺
YASAL MEVCUT DURUM TOPLAMI	157.000.000,-₺		

Kullanılan Kriterler

Kira Yaklaşımı

YASAL/MEVCUT DURUM KİRA DEĞERİ			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	KAT KİRA DEĞERİ
Bodrum Kat	130 m ²	115,00 ₺/m ²	15.000,00 ₺
Zemin Kat	208 m ²	1.130,00 ₺/m ²	235.000,00 ₺
1.Normal Kat	208 m ²	293,00 ₺/m ²	61.000,00 ₺
2.Normal Kat	208 m ²	264,00 ₺/m ²	55.000,00 ₺
3.Normal Kat	208 m ²	233,00 ₺/m ²	48.500,00 ₺
4.Normal Kat	208 m ²	204,00 ₺/m ²	42.500,00 ₺
Çatı Katı	65 m ²	46,00 ₺/m ²	3.000,00 ₺
YASAL MEVCUT DURUM KİRA TOPLAMI	460.000,00 ₺/Ay		

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRASİ	460.000 ₺/Ay
TAŞINMAZIN TOPLAM YILLIK KİRASİ	5.520.000 ₺/Ay
KİRA ÇARPANI	28,4420
GELİR YÖNTEMİNE ESAS TOPLAM DEĞERİ	157.000.000 ₺



6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklerek Toplam Değere Ulaştırılması,

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

PROJE DEĞERİ			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
TAŞINMAZIN SİGORTA DEĞERİ	22.477.000,00 ₺	564.321,96 \$	481.845,84 €
TAŞINMAZIN KDV HARIÇ DURUM DEĞERİ	157.000.000,00 ₺	3.941.742,55 \$	3.365.653,61 €
TAŞINMAZIN KDV DAHİL DURUM DEĞERİ	188.400.000,00 ₺	4.730.091,06 \$	4.038.784,33 €
Merkez bankasının 26.06.2025 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki efektif satış verileri esas alınmıştır.		38,4963 ₺	39,8301 ₺

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 27.06.2025 tarihinde 63 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Mustafa ÇELİK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 903699)	Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEĞİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	--	---

