

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ, KİRMASİ MAHALLESİ,
2123 ADA 9 PARSEL ÜZERİNDE KONUMLU
KARGİR BANKA BİNASININ DEĞERLEME RAPORU

ARALIK 2020

2020_GalataProje_107



İçindekiler

1	RAPOR BİLGİLERİ	4
2	ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
3	RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	6
4	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI.....	7
4.2	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	8
4.3	GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	9
4.4	GAYRİMENKULÜN İMAR DURUM BİLGİLERİ.....	9
4.5	GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	11
4.6	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	11
4.7	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	11
4.8	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	11
4.9	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	11
4.10	GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI BİLGİSİ	11
5	EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	12
5.1	DEMOGRAFİK VERİLER	12
5.1.1	Küresel Ekonomik Durum	12
5.2	ULUSAL EKONOMİK VERİLER.....	13
5.2.1	Türkiye’de Genel Ekonomik Durum	13
5.2.2	Faiz Oranları ve Krediler	16
5.3	İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	18
5.4	BÖLGE VERİLERİ	21
5.4.1	İstanbul İli	21
5.4.2	Fatih İlçesi	21
6	GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ	23
6.1	GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	23
6.2	GAYRİMENKULÜN TANIMI, FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	24
6.3	GAYRİMENKUL VE/VEYA PROJE İLE İLGİLİ RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	25
6.4	GAYRİMENKULÜN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	25
6.5	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	26
7	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	27
7.1	FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	27
7.2	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	27
7.2.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	27
7.2.2	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	28
7.2.3	Maliyet Yaklaşımı	28
7.3	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	28
7.3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	28

7.3.2	Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı	31
7.4	GAYRİMENKULÜN EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	33
7.5	GAYRİMENKULÜN MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARININ DEĞERLEME ANALİZİ	33
8	GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
8.1	ANALİZ SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRILMASI.....	34
8.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	35
8.3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	35
8.4	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLERİN GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER	35
8.5	GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI DAHİLİNDE PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	35
8.6	GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	36
8.7	GAYRİMENKUL ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	36
9	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	37
9.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	37
9.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	38
10	RAPOR EKLERİ	40

1 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.	
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	:	30.10.2020 / 2020S0077	
Değerleme Tarihi	:	08.12.2020	
Rapor Bitiş Tarihi	:	29.12.2020	
Rapor Tarihi	:	30.12.2020	
Rapor Numarası	:	2020_GalataProje_107	
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgileri	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.	
Taşınmazın 08.12.2020 Tarihli Piyasa Satış Değeri (KDV Hariç)	:	8.535.000,-TL (Sekizmilyonbeşyüzotuzbeşbin-TürkLirası)	
Taşınmazın 08.12.2020 Tarihli Piyasa Satış Değeri (KDV Dahil)	:	10.071.300,-TL (Onmilyonyetmişbirbinüçyüz-TürkLirası)	
Taşınmazın 08.12.2020 Tarihli Piyasa Kira Değeri (KDV Hariç)	:	43.000.-TL/Ay (Kırküçbin-TürkLirası)	
Taşınmazın 08.12.2020 Tarihli Piyasa Kira Değeri (KDV Dahil)	:	50.740.-TL/Ay (Ellibinyediyüzkırk-TürkLirası)	
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	:	Betül ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU Şehir Plancısı SPK Lisans No: 407238 Lisanslı Değerleme Uzmanı	Fatma KOÇ KESEN Ekonomist SPK Lisans No: 402238 Lisanslı Değerleme Uzmanı
	:	Volkan YEDİKARDAŞLAR Harita Mühendisi SPK Lisans No: 402076 Sorumlu Değerleme Uzmanı	

2 ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Şirketin Unvanı	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Kozyatağı Mahallesi, Bayar Cad. No:97, Demirkaya İş Merkezi, Daire:11, Kadıköy/İSTANBUL.
Şirketi Tanıtıcı Bilgiler	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 10.07.2013 tarihinde kurulmuş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 13.12.2013 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 05.06.2014 tarihli kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirketin internet adresi www.galatadegerleme.com olup, şirkete ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir
Müşteri Unvanı	:	VAKIF GYO A.Ş.
Müşteri Adresi	:	Şerifali Mahallesi, Bayraktar Bulvarı, Nutuk Sokak, No:4 ÜMRANIYE/İSTANBUL
Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	:	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; yatırım aracından faydalanabilmek amacıyla finansal araçların çeşitlendirilmesi ve gayrimenkullerin piyasa içinde daha likit olarak kullanılabilmesi amacıyla 12 Ocak 1996 tarihinde kurulmuştur. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ortak olduğu Vakıf GYO, 24 Aralık 1996 tarihinde paylarını halka arz etmiş olup %42,58 halka açıklık oranına sahiptir.
Müşteri Talebinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	:	İstanbul ili, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada 9 parsel numaralı arsa üzerinde yer alan tapuda " Kargir Banka Binası " vasıflı taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, piyasa satış değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakıncanın olup olmadığının 08.12.2020 tarihi itibarıyla TL cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri Şirket tarafından değerlendirme işlemi için getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporun Kapsamı	:	İstanbul ili, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada 9 parsel numaralı arsa üzerinde yer alan tapuda " Kargir Banka Binası " vasıflı taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, piyasa satış değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakıncanın olup olmadığının 08.12.2020 tarihi itibarıyla TL cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.

3 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Malik	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Galata	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
R _f	Risksiz Getiri Oranı
R _p	Risk Primi
B	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD\$/TL	07.12.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 7.8514 TL esas alınmıştır.
€/TL	07.12.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 9.5084 TL esas alınmıştır.

4 GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Taşınmazın açık adresi: Ali Kuşçu Mahallesi, Macar Kardeşler Caddesi, No: 42 Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. Fatih Şubesi, Fatih/İSTANBUL

Değerleme konusu gayrimenkul Fatih ilçesi, Ali Kuşçu Mahallesi, Macar Kardeşler Caddesi ile Hulusi Noyan Sokak kesişiminde yer alan No:2 kapı numaralı gayrimenkuldür. Değerleme günü itibari ile değerlendirme konusu gayrimenkul Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. Fatih Şubesi olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Macar Kardeşler Caddesi Fatih ilçesinin önemli caddelerinden biri olup caddenin üzerinde ve bağlandığı caddelerde bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır. Cadde batı yönünde Fevzi Paşa Caddesi, Doğu yönünde ise Şehzade Başı Caddesi ile birleşmektedir. Bu caddeler üzerinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Fatih Camii, Şehzade Camii gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır. Gayrimenkulün bulunduğu cadde ve bulunduğu ilçe İstanbul'un en eski yerleşim birimlerinden olup, tarihi yarımada olarak bilinen Beyazıt, Sultanahmet ve Aksaray gibi bölgelere yakın konumdadır. Bölgedeki mevcut yapı stokuna bakıldığında Macar Kardeşler Caddesi genellikle ticari gayrimenkullerin bulunduğu bir caddedir. Cadde üzerinde çok katlı mağaza tarzında mağazalar, işhanı/pazar tarzında yapılar ve altında dükkan bulunan üst katında ise ofislerin bulunduğu yapılar bulunmaktadır. Bölgede konut kullanımlı gayrimenkul az sayıdadır.

Değerleme konusu gayrimenkule özel araç ile ulaşım problemi bulunmamakla beraber günün belli saatlerinde yoğunluk olan ve otopark sıkıntısı yaşanan bir bölgedir. Bölgenin toplu taşıma ile ulaşım imkanları oldukça iyidir. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu Macar Kardeşler Caddesi'nden çok sayıda otobüs geçmekte olup, yine aynı cadde üzerinden Aksaray Metro İstasyonu ve tramvay duraklarına ulaşım yürüme mesafesindedir. Cadde üzerinde günlük ihtiyaçların karşılanabileceği banka şubesi, okul, market, eczane gibi birimler bulunmaktadır.





Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için; bir ucunun Atatürk Köprüsü'ne bağlandığı Atatürk Bulvarı üzerinden güneybatı yönünde sağ koldan Fatih Camii tabelaları takip edilerek ilerlenir. Sağ kolda yer alan Fatih Anıt Parkı'ndan dönülerek değerlendirme konusu gayrimenkulün yer aldığı Macar Kardeşler Caddesi'ne girilir. Cadde üzerinde kuzeybatı istikametinde ~400 m ilerlenir ve sağ kolda yer alan Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş Fatih şubesine ulaşılır.

Konu Taşınmazdan Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafeler
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	~ 0,70 km.
Fatih Belediyesi	~ 1,20 km.
Fatih Kaymakamlığı	~ 2,00 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü (Eski Boğaziçi Köprüsü)	~ 13,00 km.
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	~ 20,00 km.

4.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ	
İli	: İstanbul
İlçesi	: Fatih
Mahallesi/Köyü	: Kirmasti
Pafta No	: -
Ada No	: 2123
Parsel No	: 9
Yüzölçümü	: 124,00 m ²
Niteliği	: Kâgir Banka Binası
Cilt/ Sayfa No.	: 3/542
Tapu Tarihi / Yevmiye No.	: 25.02.216 / 4148
Malik	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Fatih Tapu Müdürlüğü'nden alınan 07.12.2020 tarih saat 12.25'te alınan Tapu Takyidatı'na göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir şerh, beyan ya da ipotek bulunmamaktadır. Takyidat belgesi ekte sunulmuştur.

4.4 Gayrimenkulün İmar Durum Bilgileri

Fatih Belediyesi'nden alınan 11.12.2020 tarihli ve 86170071-310.05.02.02-44823/E.286818 sayılı resmi imar durum belgesinden edinilen bilgiye göre; değerlemeye konu parsel,

- ✓ İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda
 - 3. Derece Koruma Bölgesi'nde **3. Derecede Ticaret Alanı'nda** kalmaktadır.
 - 3. Derece Koruma Bölgesi'nde kalan kısmı Hençok:12,50 m.'dir.
- ✓ Değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı parsel Vezneciler-Sultangazi Metro güzergahında kaldığından uygulama aşamasında İBB Raylı Sistemler Daire Başkanlığı'ndan görüş alınması gerekmektedir.





T.C.
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 86170071-310.05.02.02-44823/E.286818
Konu : 2123 Ada 9 Parsel İmar Durumu

11/12/2020

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlgi: 30.10.2020 tarihli ve 2020/1447 sayılı yazınız

Fatih İlçesi, Ali Kuşçu Selim Mahallesi, 2123 ada 9 parsel sayılı yer İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İlçesi (Tarihi Yanmada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I.Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 3.Derece Koruma Bölgesinde 3. Derece Ticaret Alanında kalmakta olup H. 12.50 mt. irtifa almaktadır.

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

Bilgilerinize arz ederim.

Yener USTABAŞ
İmar ve Şehircilik Müdürü
e-imza

Akşemsittin Mahallesi Adnan Menderes Vatan Bulvarı No:54 Fatih/İstanbul
Telefon No: (0 212) 453 14 53 Faks: (0 212) 532 53 71
e-Posta: bilgi@fatih.bel.tr İnternet Adresi: http://www.fatih.bel.tr
Kep Adresi: fatihbelediyesi@ku01.kep.tr
Doğrulama Kodu: 4C464EB96287467CAB879F0D54F187A1

Bilgi için: A.Pınar GÖNÜLER
Telefon No: (212) 453 14 82
Referans No: 20201210141
Doğrulamak için : turkiye.gov.tr

4.5 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Fatih Belediyesi İmar Arşivi'nden temin edilen **2123 ada 9 parsel**e ait düzenlenmiş mimari proje ve yapı ruhsatı bilgileri aşağıda sunulmuştur. Belgelerin görselleri ekler bölümünde yer almaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkul

- 15.09.2000 onay tarihli ve 2-41-2000 numaralı yeni yapı ruhsatı
- 15.09.2000 tarih ve 5595-5597 numaralı onaylı mimari proje (Bodrum+ Zemin+2 normal kat olmak üzere toplam 4 katlı 508,74 m² bina)
- 16.06.2001 onay tarihli ve 3461 numaralı 508,74 m² alan için düzenlenmiş yapı kullanma izni belgesi
- 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesi kapsamında 29.06.2019 tarih EEGRZFAN belge numarası ile toplam kapalı alanı 508,00 m² için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi ile tescil edilmiştir.

4.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Fatih Belediyesi imar arşivinde yapılan dosya incelemesinde değerlendirme konusu gayrimenkule ilişkin düzenlenmiş durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti gibi herhangi bir karara rastlanmamıştır.

4.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin herhangi bir sözleşmeye rastlanmamıştır.

4.8 Gayrimenkul ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin Fatih Tapu Müdürlüğü'nden alınan onaylı tapu kaydı belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz 25.02.2016 tarih ve 4148 yevmiye numarası ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiş olup, son üç yıllık dönemde alım satım işlemine konu olmamıştır.

4.9 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkul 4708 sayılı ve 29.06.2001 tarihli "Yapı Denetim Kanunu'ndan" önce inşa edilmiş olması sebebi ile bu kanundan muaftır.

4.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

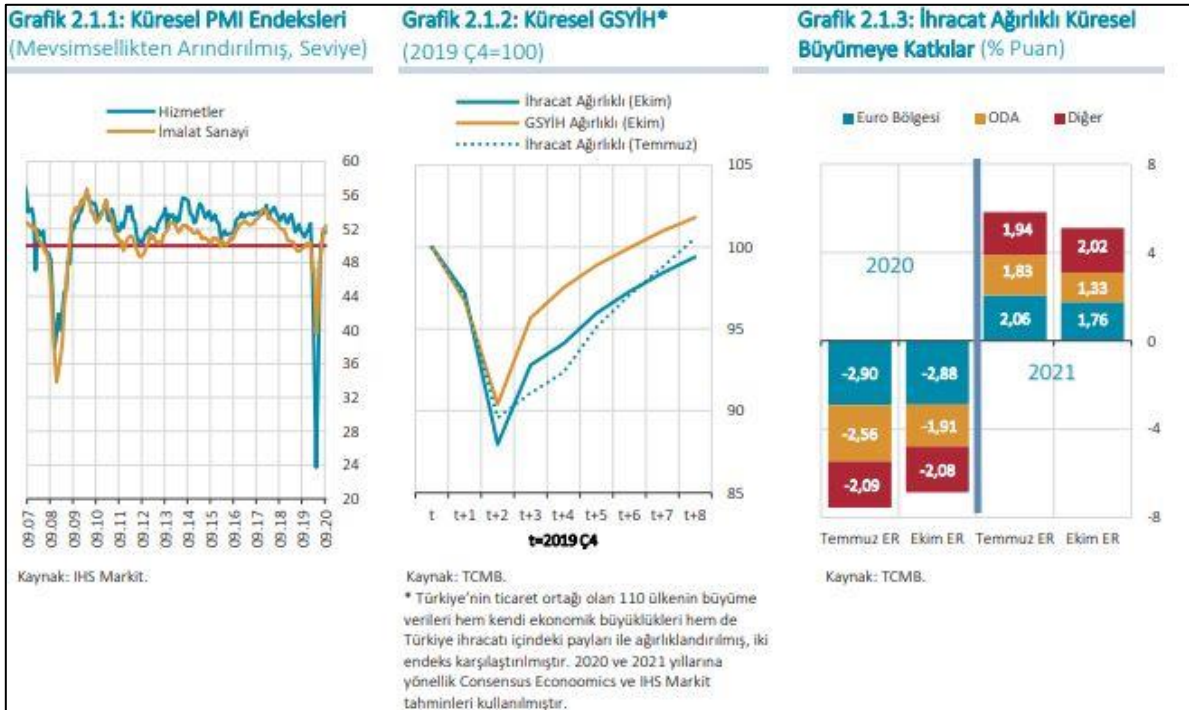
Değerleme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5 EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 Demografik Veriler

5.1.1 Küresel Ekonomik Durum

Büyümeye dair öncü gösterge niteliğindeki PMI endeksleri toparlanmayı sürdürürken, 2020 yılına ilişkin büyüme öngörülleri de geçtiğimiz rapor görünümüne göre bir miktar iyileşmiştir. Türkiye'nin dış talebi için gösterge niteliği taşıyan ihracat ağırlıklı büyüme endeksi, Avrupa ülkelerindeki görece zayıf seyre bağlı olarak, küresel büyümeyi yansıtan GSYİH ağırlıklı endekse göre daha olumsuz bir görünüm sunmaktadır. İhracat ağırlıklı endekste ikinci çeyrekteki daralma daha derin olurken, sonrasındaki toparlanmanın da görece yavaş olması beklenmektedir. Bu gelişmede, Çin ve ABD gibi büyüme tahminleri son dönemde iyileşen bazı ülkelerin Türkiye'nin ihracatındaki paylarının küresel üretimdeki paylarından daha düşük olması belirleyici olmuştur. Buna karşın, 2020 yılı dış talep görünümü, Temmuz raporuna göre sınırlı bir iyileşme göstermiştir. Bu iyileşme genel olarak Euro bölgesi dışında kalan ticaret ortaklarından ve özellikle Orta Doğu ve Afrika grubundaki büyüme görünümünün iyileşmesinden kaynaklanmaktadır.

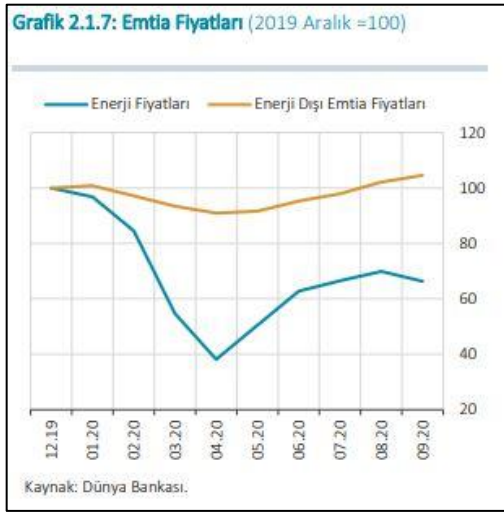


Küresel iktisadi faaliyetteki toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyrederken, riskler ağırlıklı olarak aşağı yönlüdür. Açıklanan sağlık istatistikleri salgının henüz tam olarak kontrol altına alınamadığına işaret etmektedir. Ancak, küresel ölçekte yılın ikinci çeyreğindeki kadar sıkı kısıtlamalara dönülme olasılığının düşük olduğu görülmektedir. Bu durum, tahminlerin iyileşmesine neden olmakla birlikte salgının seyrine, ekonomi politikalarına ve bu politikaların etkilerine yönelik belirsizlikler yüksek düzeyini korumaktadır. Consensus Forecasts bültenine tahmin sağlayan katılımcıların büyük ekonomilere ilişkin tahminleri de belirsizliğin yüksekliğine işaret etmektedir. Veriler, tahmin aralığı genişliğinin ve tahminlerin ortalamadan sapmalarının geçmiş yıllara ve 2008 krizine kıyasla daha yüksek olduğunu gösterirken, katılımcıların büyüme tahminlerinin önemli oranda farklılaşabildiği dikkat çekmektedir.

Enerji fiyatları düşük seviyesini korurken, diğer emtia fiyatları salgın öncesi düzeylerini aşmıştır. Enerji fiyatları, Nisan ayında dip yaptıktan sonra bir miktar artmış, ancak Eylül ayı itibarıyla salgın öncesi seviyelerinin yüzde 35 altında kalmıştır. Fiyatlar, bir önceki rapor döneminden bu yana yataya yakın seyretmiştir. Diğer taraftan, enerji dışı emtia fiyatları endeksi Eylül ayında salgın öncesi düzeyinin üzerine çıkmıştır (Grafik 2.1.7). Emtia fiyatlarının talep kaynaklı olarak düşmesi beklenen bir durum olmakla birlikte, enerji ve diğer emtia fiyatlarındaki ayrışma, özellikle petrol fiyatlarına ilişkin aşağı yönlü baskının daha kuvvetli olduğunu göstermektedir. Salgın nedeniyle özellikle seyahat harcamalarının diğer birçok sektöre göre daha fazla etkilenmiş olması, petrol talebini düşürerek enerji fiyatlarındaki görece zayıf seyrinde önemli rol oynamaktadır.

5.2 Ulusal Ekonomik Veriler

5.2.1 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum



Salgının iç ve dış talep üzerindeki etkilerine bağlı olarak yılın ikinci çeyreğinde sert bir şekilde daralan iktisadi faaliyet, normalleşme süreci ve güçlü kredi ivmesinin desteğiyle üçüncü çeyrekte V-tipi belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Salgının ilk aşamalarında üretim potansiyelinin korunması önceliklendirilerek reel sektör ile finansal sektör arasındaki etkileşimin sağlıklı bir şekilde devamını sağlayacak adımlar atılmıştır. TCMB tarafından alınan parasal tedbirlere ek olarak, politika yapıcı diğer kurumlar tarafından da piyasa oynaklığını sınırlayıcı ve ekonomiyi destekleyici önlemler alınmıştır.¹ Kamu bankaları öncülüğünde ivme kazanan kredi arzı, reel sektöre kredi akışının kesintisiz devamına ve ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlamıştır. Ertelenmiş yurt içi talepte gözlenen hızlı

artışın yanında ihracatın öngörülenden daha güçlü bir seyir izlemesiyle yılın üçüncü çeyreğinde iktisadi faaliyet salgın öncesi düzeyini aşmıştır. Yüksek frekanslı veriler ekonomideki toparlanmanın son çeyrekte devam ettiğine işaret etmekte, böylelikle 2020 yılında pozitif büyüme ihtimalinin oldukça güçlendiği değerlendirilmektedir.

Güçlü kredi ivmesiyle ekonomide sağlanan hızlı toparlanmanın dış denge ve enflasyon görünümü üzerinde belirgin yansımaları görülmektedir. Hızlı kredi genişlemesi ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlarken, talep koşullarının dezenflasyonist etkisini sınırlamış ve Türk lirasındaki değer kaybıyla birlikte enflasyonun öngörülenden daha yüksek bir seyir izlemesinde etkili olmuştur. Buna ilaveten, normalleşmenin kademeli gerçekleşmesi nedeniyle kapasite kısıtlamalarının birim maliyetler üzerindeki etkileri azalarak da olsa hissedilmeye devam etmiştir. Enflasyon eğiliminin yıl sonu ve orta vadeli hedeflerin üzerinde seyretmesi neticesinde enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü güncellemeler son dönemde belirginleşmiştir. Bu görünüm, fiyatlama davranışları ve orta vadeli enflasyon görünümüne yönelik risk oluşturmaktadır.¹

Ekonomik güven endeksi Eylül ayında 88,5 iken, Ekim ayında %4,8 oranında artarak 92,8 değerine yükseldi. Ekonomik güven endeksindeki artış, reel kesim (imalat sanayi), hizmet, perakende ticaret ve inşaat sektörü güven endekslerindeki artışlardan kaynaklandı.

¹ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

Reel kesim güven endeksi bir önceki aya göre Ekim ayında %3,8 oranında artarak 109,7 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %6,4 oranında artarak 79,7 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %1,7 oranında artarak 95,0 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. Tüketici güven endeksi Ekim ayında %0,1 oranında azalarak 81,9 değerini aldı.²

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Eylül	Ekim	Eylül	Ekim
Ekonomik güven endeksi	88,5	92,8	3,1	4,8
Tüketici güven endeksi	82,0	81,9	3,2	-0,1
Reel kesim güven endeksi	105,7	109,7	0,5	3,8
Hizmet sektörü güven endeksi	74,9	79,7	6,4	6,4
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	93,5	95,0	-1,5	1,7
İnşaat sektörü güven endeksi	83,3	83,8	-2,0	0,6

Endeks değerleri mevsim etkilerinden arındırılmış değerlerdir.

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,74 artış gerçekleşti.³

TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2020

	Ekim 2020	Ekim 2019	Ekim 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,13	2,00	2,67
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	10,64	10,59	22,56
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	11,89	8,55	25,24
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	11,74	16,81	14,90

TÜİK tarafından yayınlanan "Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2020" verilerine göre GSYH 2020 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,9 azaldı.

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2020					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2018	Yıllık	3 758 316	797 124	174,5	3,0
	I ⁰⁰	796 554	208 954	158,5	7,5
	II ⁰⁰	898 229	207 698	173,5	5,8
	III ⁰⁰	1 036 561	191 877	185,0	2,5
	IV ⁰⁰	1 026 971	188 594	181,0	-2,7
2019	Yıllık	4 320 191	760 778	176,1	0,9
	I ⁰⁰	925 360	172 414	154,4	-2,6
	II ⁰⁰	1 028 470	175 231	170,5	-1,7
	III ⁰⁰	1 158 060	204 169	187,0	1,0
	IV ⁰⁰	1 208 300	208 965	192,5	6,4
2020	I ⁰⁰	1 073 600	176 591	161,3	4,4
	II ⁰⁰	1 041 643	153 180	153,6	-9,9

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

² <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Ekonomik-Guven-Endeksi-Ekim-2020-33934>

³ https://www.tuik.gov.tr/Kurumsal/PDF_Detay?id=86

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım %4,0, bilgi ve iletişim faaliyetleri %11,0, finans ve sigorta faaliyetleri %27,8, gayrimenkul faaliyetleri %1,7 arttı. Sanayi %16,5, inşaat sektörü %2,7, hizmetler %25,0, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %16,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ve diğer hizmet faaliyetleri %18,0 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %11,0 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,0 azaldı.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2020 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 azaldı. Yerleşik hane halklarının tüketim harcamaları %8,6, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %6,1 azaldı.⁴

COVID-19'un küresel salgına dönüşmesiyle birlikte birçok ülkede olduğu gibi Türkiye'de de çeşitli istihdam tedbirleri ile sosyal yardım mekanizmaları hayata geçirilmiştir. Salgın kaynaklı istihdam kayıplarını en aza indirmek ve gelir kaybına uğrayan kesimleri desteklemek amacıyla çeşitli önlemler alınmıştır. Bu kapsamda, istihdamda olanların işlerini korumalarına yönelik uygulamalara ağırlık verilmiştir. Öncelikle Kısa Çalışma Ödeneği'nden (KÇÖ) yararlanma koşulları gevşetilmiş ve uygulamadaki bürokratik işlemler hızlandırılmıştır. Daha sonra işverenler tarafından iş sözleşmelerinin feshedilmesi kısıtlanmış, bunun yerine çalışanların ücretsiz izne çıkarılmasına imkân verilmiştir. Ücretsiz izne ayrılan çalışanlara ise İşsizlik Sigortası Fonu'ndan (İSF) Nakdi Ücret Desteği uygulanmaya başlanmıştır.

Salgın döneminde İSF kaynaklı en yüksek harcama kalemi yaklaşık 20,4 milyar TL ile KÇÖ olmuştur. Yaklaşık 5,1 milyar TL olan Nakdi Ücret Desteği ödemeleri de dâhil edildiğinde 25 milyar TL üzerinde bir kaynak istihdam kayıplarını önlemek üzere kullanılmıştır. Bu nedenle, işsiz kalan hak sahiplerine ödenen işsizlik sigortası bu dönemde çok yaygın olarak kullanılmamış, 2020 yılı Ocak-Eylül döneminde toplam ödeme 5,3 milyar TL olmuştur. Söz konusu ödemelerin önemli bir kısmı salgın öncesinde işini kaybedenlere yönelik olarak yapılmıştır. İSF haricinde, salgın nedeniyle iş kaybı yaşayan kayıt dışı çalışanlar dâhil olmak üzere ihtiyaç sahibi kesimlere Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı (AÇSHB) tarafından sosyal yardımlar yapılmıştır. Ayrıca, "Biz Bize Yeteriz Türkiyem" yardım kampanyası kapsamında toplanan kaynaklar ihtiyaç sahiplerine dağıtılmıştır. 12 Ekim 2020 tarihi itibarıyla AÇSHB tarafından sağlanan sosyal yardımlar 6,3 milyar TL'ye, "Biz Bize Yeteriz Türkiyem" programı kapsamında toplanan sosyal yardımlar 2 milyar TL'ye ulaşmıştır.⁵

⁴ <https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?sessionId=QvC2fpJfhykMNC7jGBgt9GrTjgGfcqCKcVkwSyMjTW6nTTHM8wn1!578252304?i=33605>

⁵ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

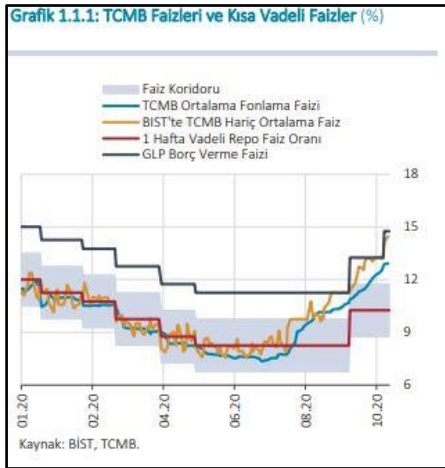
Tablo 1: 2020 Yılında Kısa Çalışma Ödeneği, İşsizlik Sigortası ve Nakdi Ücret Desteği Ödemeleri

	Kısa Çalışma Ödemeleri*		İşsizlik Sigortası Ödemeleri*		Nakdi Ücret Desteği**		Toplam Ödemeler
	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Miktar (Bin TL)
Ocak	24.847	23.210	610.287	712.457			
Şubat	17.862	12.096	592.810	698.441			
Mart	96.636	32.232	594.577	683.678			
Nisan	3.243.126	5.100.339	592.130	730.895			
Mayıs	3.282.817	5.560.422	530.102	656.460	1.358.375	1.701.582	
Haziran	2.486.854	3.375.844	464.930	563.042	1.705.147	2.801.754	
Temmuz	1.774.865	2.640.433	401.645	494.637	1.901.212	3.611.536	
Ağustos	1.302.755	2.042.091	356.858	438.039	1.976.532	4.398.944	
Eylül	1.024.377	1.575.192	307.812	370.135	2.045.139	5.116.119	
2020 (Ocak-Eylül)		20.361.860		5.347.785		5.116.119	30.825.764
2019		181.809		7.985.061			
2018		3.701		4.824.136			

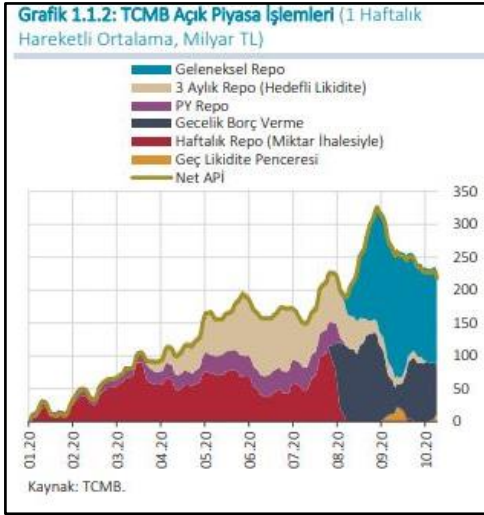
Kaynak: İŞKUR, İşsizlik Sigortası Fonu Bülteni.
* Kişi sayısı ödeme adedini ifade etmektedir.
** Nakdi Ücret Desteği ödemeleri Nisan ayında başlamış olup, Mayıs ayı ödemeleri, Nisan ayını da içermektedir. Nakdi Ücret Desteği'ndeki her aya denk gelen veri o aya kadar faydalanan bireylerin ve yapılan ödemenin toplamını göstermektedir.

Aylar itibarıyla bakıldığında, Nisan ve Mayıs aylarında sırasıyla 3,2 ve 3,3 milyon olan KÇÖ'den yararlanan çalışan sayısının, normalleşme adımları ile birlikte kademeli bir şekilde azalarak Eylül ayında 1 milyona düştüğü görülmektedir. İşsizlik sigortasından yararlanan kişi sayısı, fesih kısıtlarının istihdam kayıplarını sınırlaması sebebiyle gerileme eğilimindedir.

5.2.2 Faiz Oranları ve Krediler



TCMB, Ağustos ayında likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmaya başlamıştır. TCMB, iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma ve bu toparlanmanın makroekonomik dengelere yansımalarını da gözetererek, salgın dönemine özgü destekleyici politika adımlarının kademeli olarak geri alınmasına yönelik uygun bir zemin oluştuğunu değerlendirmiş ve likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmıştır. Bu doğrultuda, hedefli ilave likidite imkânları kademeli olarak azaltılmaya başlanmıştır. Bununla birlikte, 7 Ağustos 2020 tarihinden itibaren haftalık repo ihalelerine ara verilmiş; piyasa yapıcı bankalara tanınan likidite imkân limitleri önce yarıya indirilmiş, sonrasında ise sıfırlanmış; TCMB bünyesinde faaliyette bulunan Bankalar arası Para Piyasası'nda bankaların borç alabilme limitleri gecelik vadede yapılan işlemler için yarıya düşürülmüştür. 2 Likidite yönetimi kapsamında atılan sıkılaştırma adımları çerçevesinde 13 Ağustos 2020 tarihinden itibaren geleneksel repo ihalelerine başlanmıştır. Söz konusu adımlar neticesinde, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi kademeli olarak yükselerek TCMB gecelik borç verme faiz oranının üzerinde oluşmaya başlamıştır.



Ağustos ayında, parasal sıkılaştırma adımlarıyla uyumlu olacak şekilde reel kredi büyümesi koşullarını sağlayan bankalar için Türk lirası ve yabancı para zorunlu karşılık oranları arttırılmıştır. Zorunlu karşılıklara yönelik bu kararlar sistemin fonlama ihtiyacının yükselmesinde etkili olmuştur. Fonlama ihtiyacının önemli bir kısmı TCMB ve BİST bünyesinde gerçekleştirilen döviz karşılığı TL swap işlemleriyle karşılanmıştır. Bununla birlikte, Ağustos ayından itibaren açık piyasa işlemleri (API) aracılığıyla sağlanan fonlamanın kompozisyonunda salgın sonrası devreye alınan imkânların kademeli olarak azaltılmasıyla belirgin değişiklikler gözlenmiştir. Bu dönemde haftalık ve üç aylık repo ihalelerinin payı azalırken gecelik ile geleneksel ihale fonlama tutarlarında artış olmuştur.

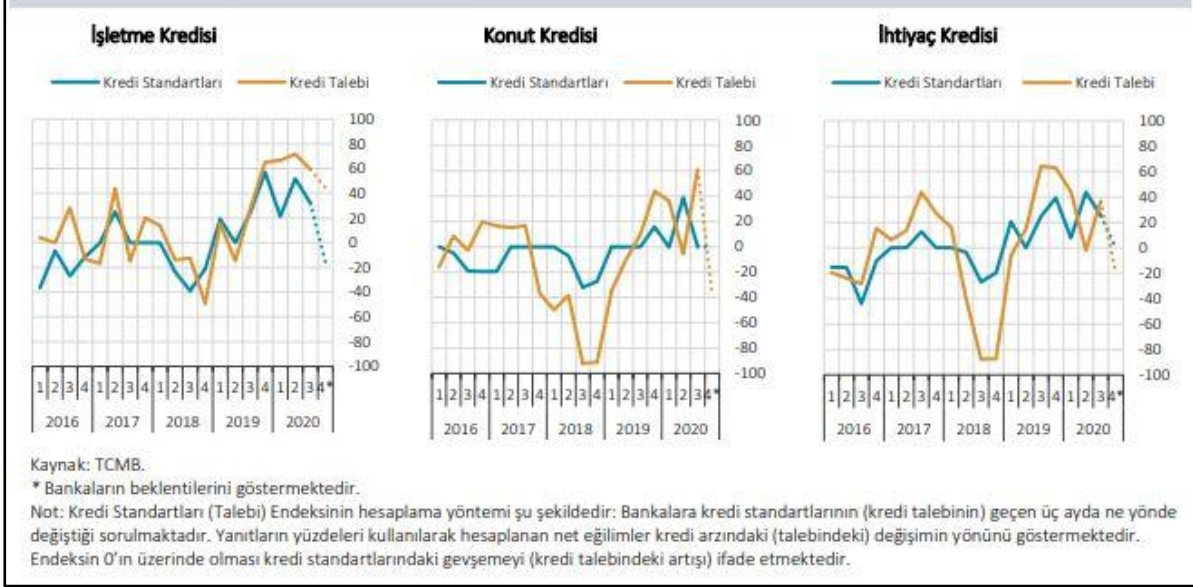
TCMB, salgına yönelik olarak Mart-Mayıs döneminde yaptığı faiz indirimlerinin ardından, enflasyon görünümünü dikkate alarak Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur. Mayıs ayına kadar olan dönemde, uluslararası emtia fiyatları enflasyon görünümünü olumlu etkilemiş, Mayıs ayından itibaren ise salgına bağlı birim maliyet artışlarının yansımalarıyla çekirdek enflasyon göstergelerinin eğilimlerinde artış gözlenmiştir. Ancak, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurların kademeli olarak ortadan kalkacağı ve yılın ikinci yarısında dezenflasyonist etkilerin daha belirgin hale geleceğini değerlendiren TCMB, Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur.

Kredi büyümesine dayalı zorunlu karşılık düzenlemeleri ve 2020 yılının ikinci çeyreğinde salgın hastalığın etkileriyle mücadele kapsamında alınan likidite önlemlerinin fonlama koşullarını destekleyici etkisi sınırlanmıştır. Parasal sıkılaştırma ve kamu bankalarının destekleyici duruşundaki dengelenme kredi faizlerine hızlı ve güçlü bir şekilde yansımıştır. Kredi faizlerindeki artış, yeni kredi talebini sınırlamış ve önce ticari krediler, sonrasında ise bireysel kredi kullanımı belirgin şekilde yavaşlamıştır.

TCMB, Ekim ayında politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para ve likidite politikalarındaki sıkı duruşun sürdürülmesine karar vermiştir. Para politikası operasyonel çerçevesinde değişikliğe gidilerek, likidite yönetiminde sıkılaştırma yönünde esneklik artırılmış ve GLP işlemlerinde uygulanacak Merkez Bankası borç verme faiz oranı ile gecelik borç verme faiz oranı arasındaki fark 300 baz puan olarak belirlenmiştir. Böylelikle, küresel belirsizliklerin yüksek seyrettiği bir konjonktürde, risk iştahındaki dalgalanmalara bağlı piyasa oynaklıklarına karşı hızlı tepki verilebilmesini sağlayacak esnek bir çerçeve oluşturulmuştur. Bununla birlikte, mevcut koşullar altında, dezenflasyon sürecini en kısa sürede yeniden başlatabilmek amacıyla, sıkı parasal duruşun sürdürüleceği bir çerçeveye geçilmiştir.

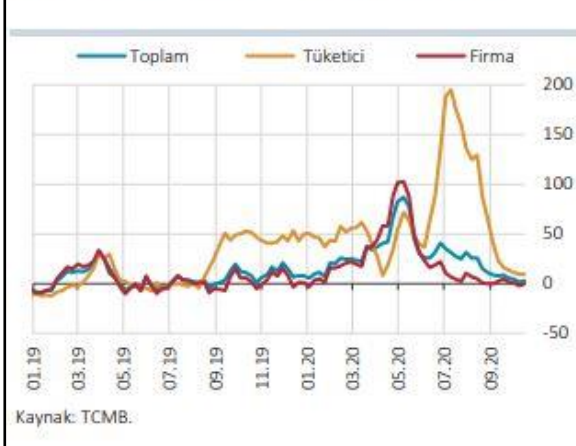
Salgın dönemindeki destekleyici önlemlerin etkisiyle güçlü bir ivme sergileyen kredi büyümesi, normalleşme adımlarıyla birlikte üçüncü çeyrek sonunda önemli ölçüde yavaşlamıştır. Salgının hanehalkı ve firmalar üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmek amacıyla sağlanan destek paketlerinin etkisiyle krediler ikinci çeyrekte yüksek oranda artış kaydetmiştir (Grafik 2.2.13). Firma kredi büyümesi iktisadi faaliyetlerdeki toparlanmanın başlaması ve nakit akışı sorunlarının hafiflemesiyle birlikte hız keserken, tüketici kredisi kullanımı Haziran ayında kamu bankaları tarafından uygulamaya konulan düşük faizli konut ve taşıt kredisi imkânları ile birlikte ivme kazanmıştır.

Grafik 2.2.15: Kredi Standartları ve Kredi Talebi

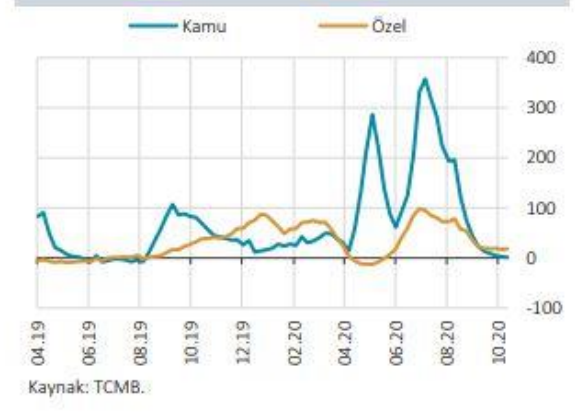


Ağustos ayında kredi faizlerindeki artışla birlikte, firma kredilerini takiben bireysel kredilerin de normalleşme sürecine girdiği görülmektedir. Gelineen noktada, ticari ve bireysel kredilerdeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. BKEA sonuçlarına göre bankalar son çeyrekte, firma kredisi talebindeki artışın devam etmesini, konut ve ihtiyaç kredisi talebinin ise gerilemesini beklemektedir.⁶

Grafik 2.2.13: Kredi Büyümesi (4 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Grafik 2.2.14: Kamu Bankası ve Özel Banka Ayrımında Tüketici Kredilerinin Büyüme Hızları (4 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama, %)



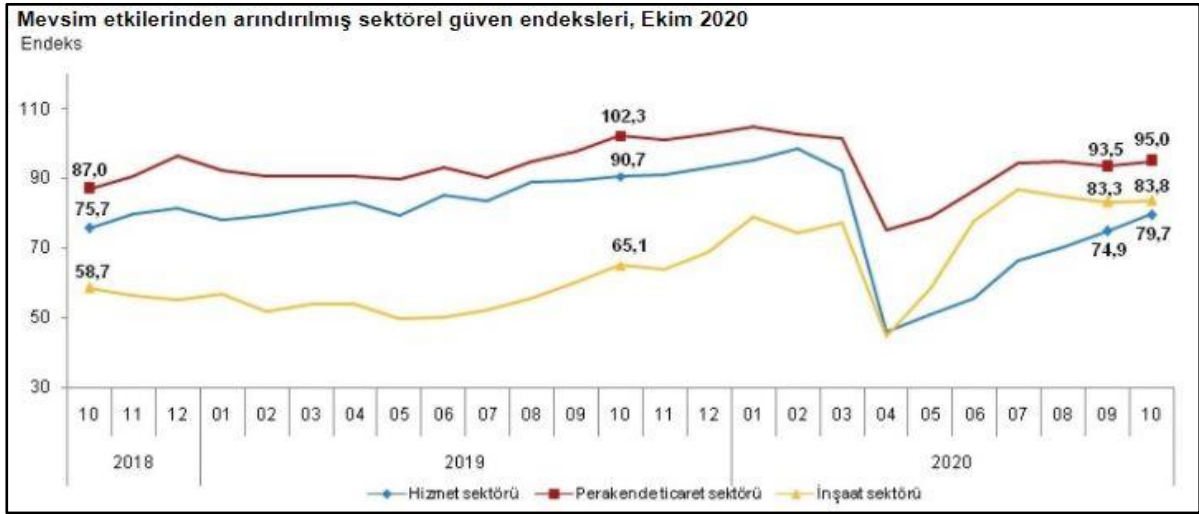
5.3 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisinin büyüme trendi geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası üzerine oturmaktadır. Etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahiptir. Söz konusu tutarların büyüklüğü nedeniyle finans ile de yakından ilişkilidir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir.

⁶ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

Sektör, 2018 yılının ikinci yarısından bu yana büyümeye önemli oranda negatif katkı vermektedir. Sektör, 2019 yılının ikinci yarısı sonu itibarıyla da bir önceki döneme kıyasla çok sert bir daralma yaşayarak (-%12,7) büyümeyi sınırlamıştır. Diğer yandan, yapısı gereği ekonomik gelişmelere diğer sektörlerden daha duyarlıdır. Ekonomik büyümenin en tempolu yaşandığı 2003-2007 döneminde genel ekonomiden çok daha hızlı büyüyen sektör, 2008-2009 döneminde tam ters tepki vermiştir. Sektör 2010-2014 döneminde de genel ekonomik büyümenin oldukça üzerinde bir performans sergiledikten sonra, 2015 ile birlikte genel ekonomik performansa uygun hareket etmiştir.

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %6,4, perakende ticaret sektöründe %1,7 ve inşaat sektöründe %0,6 arttı.



Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 83,3 iken, Ekim ayında %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %0,2 azalarak 69,8 oldu. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi ise %1,2 artarak 97,8 değerini aldı.

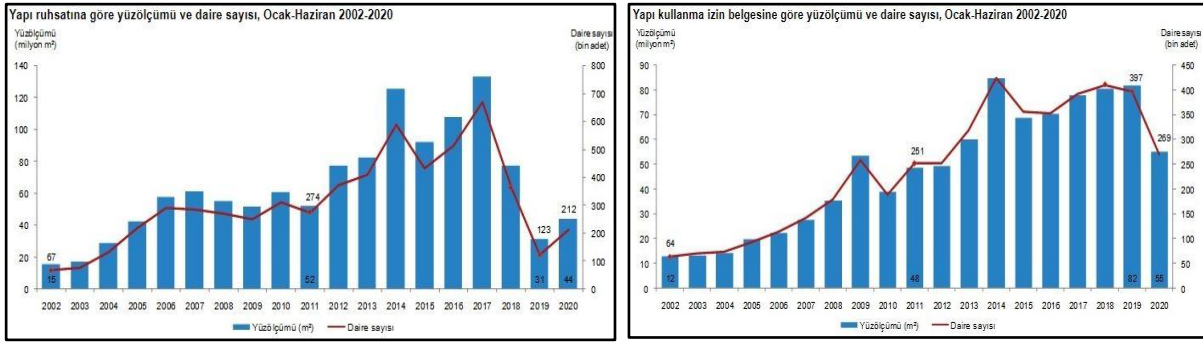
İnşaat sektöründe Ekim ayında girişimlerin %35,2'si faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %64,8'inin ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtti. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; "finansman sorunları" Eylül ayında %39,3 iken Ekim ayında %42,4, "talep yetersizliği" Eylül ayında %32,8 iken Ekim ayında %30,2 ve "diğer faktörler" Eylül ayında %17,0 iken Ekim ayında %16,2 oldu.⁷



⁷ <https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=33923>

TÜİK Yapı İzin İstatistikleri raporuna göre;

- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %45,5, yüzölçümü %40,8, değeri %54,8, daire sayısı %72,9 arttı. Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 43,9 milyon m² iken; bunun 23,8 milyon m²'si konut, 11,4 milyon m²'si konut dışı ve 8,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.
- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %35,6, yüzölçümü %32,5, değeri %27,2, daire sayısı %32,1 azaldı. Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 55,1 milyon m² iken; bunun 31,1 milyon m²'si konut, 11,9 milyon m²'si konut dışı ve 12,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.⁸



Türkiye genelinde konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 azalarak 136 bin 744 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 25 bin 399 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 677 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 8 bin 153 konut satışı ve %6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 17 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 63 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde 2020 Eylül ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 azalış göstererek 35 bin 576 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %26,0 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7 bin 527 konut satışı ve %21,2 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Ocak-Eylül döneminde 1 milyon 161 bin 278 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,2 artış gösterdi. Ocak-Eylül döneminde ipotekli konut satışı %170,7 artarak 508 bin 690, diğer satış türlerinde ise %3,7 azalarak 652 bin 588 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %6,6 artarak 359 bin 208 oldu. İkinci el konut satışları da %51,8 artarak 802 bin 70 olarak gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 artarak 5 bin 269 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2020'de ilk sırayı 2 bin 370 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla bin 18 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 239 konut satışı ile Bursa ve 191 konut satışı ile Mersin izlemiştir.⁹

⁸ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-Ocak-Haziran,-2020-33781>

⁹ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2020-33884>

5.4 Bölge Verileri

5.4.1 İstanbul İli



İstanbul, 41°01' Kuzey, 28°58' Doğu koordinatlarında konumlanmıştır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.461 km²'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve

kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir.

Türkiye topraklarının ~%7'sini kaplayan İstanbul, nüfus ve ekonomik etkinlik açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) tarafından hazırlanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi 2019 yılı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 15.519.267 olarak belirlenmiştir ve yıllık nüfus artış hızı %19,3'dür. "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 olmuştur. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakasında, 14'ü Anadolu Yakasındadır.

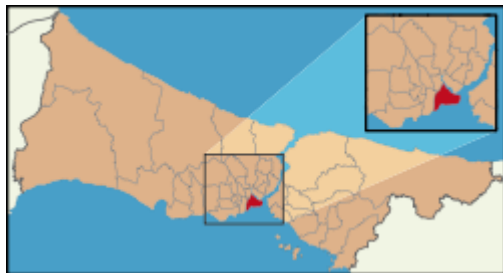
Tablo. 1 İstanbul İli Yıllara Göre Nüfus ve 2019 Nüfus Yoğunluğu

Yıllar	1980	1990	2000	2010	2016	2018	2019
İstanbul	2.773.000	6.629.500	8.803.500	13.120.596	14.804.116	15.067.824	15.519.267

İl	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
İstanbul	15.519.267	15.519.267	-	5.461 km ²	2.842 kişi/km ²

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezidir. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa kıtaları arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. İstanbul'da bulunan büyük limanlar da deniz ticareti açısından önemli bir yere sahiptir.

5.4.2 Fatih İlçesi



Fatih; 41°02' kuzey enlemleri ile 28°55'34' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Fatih, kuzeyde Eyüp ilçesi, kuzeydoğu'da Haliç, güneyde Marmara Denizi, batıda Zeytinburnu ve kuzeybatıda Bayrampaşa ilçelerine komşudur. Fatih ilçesi 57 mahalleden oluşur. Yüzölçümü 15,6 km²'dir.

8 Mart 1984 yılında yapılan bir düzenlemeyle İstanbul, Büyükşehir Belediyesi'ne dönüştürülmüş; Fatih ise Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir ilçe belediyesi

durumuna getirilmişti. Ancak 29 Mart 2009 tarihinde yürürlüğe giren 5747 sayılı kanunla (*), Tarihi Yarımada'nın iki ilçesi, "Fatih" adı altında tek bir ilçeye dönüştürülmüştür.

Tarihi Yarımada'nın tamamını kaplayan Fatih, adını 1453 yılında İstanbul'u fetheden Osmanlı hükümdarı Fatih Sultan Mehmet'ten almaktadır. İstanbul'un fethinden sonra Sultan II. Mehmed Han'ın emriyle İstanbul'un dördüncü tepesine inşa edilen Fatih Cami'nin etrafında gelişmeye başlayan Fatih, hızla klasik bir Osmanlı-Türk şehri halini almıştır.

Denizden yüksekliği ortalama 60 m'dir. Tarım arazisi yoktur.

Tarihi Yarımada 7 tepe üzerine kurulmuştur. Şiirlere konu olan İstanbul'un yedi tepesi, Fatih sınırları içinde kalır.

1. Topkapı Sarayı, Ayasofya ve Sultanahmet Camiinin bulunduğu tepe.
2. Çemberlitaş ve Nuri Osmaniyeli Camiinin bulunduğu tepe.
3. Beyazıt Camii, Üniversite ve Süleymaniye'nin bulunduğu tepe.
4. Fatih Camiinin bulunduğu tepe.
5. Yavuz Selim Camiinin bulunduğu tepe.
6. Edirnekapı semtinde, Mihrimah Sultan Camiinin bulunduğu tepe.
7. Kocamustafapaşa semtinin bulunduğu tepe.

Fatih ilçesi (Eminönü hariç) 1950'de 226.853 kişilik nüfusa sahip iken, 2000 yılında 403.508 kişi olmuştur. İlçede nüfus artışı 1975 yılına kadar sürmüştür, bu tarihten sonra ise düşmeye başlamıştır. 1975 yılında Fatih'in nüfusu 504.127 kişiyken, 2000 yılında nüfus 403.508'e olmuştur. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ile yapılan sayıma göre Fatih'in 2019 nüfusu 443.090 kişidir. (Eminönü dahil).

6 GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ

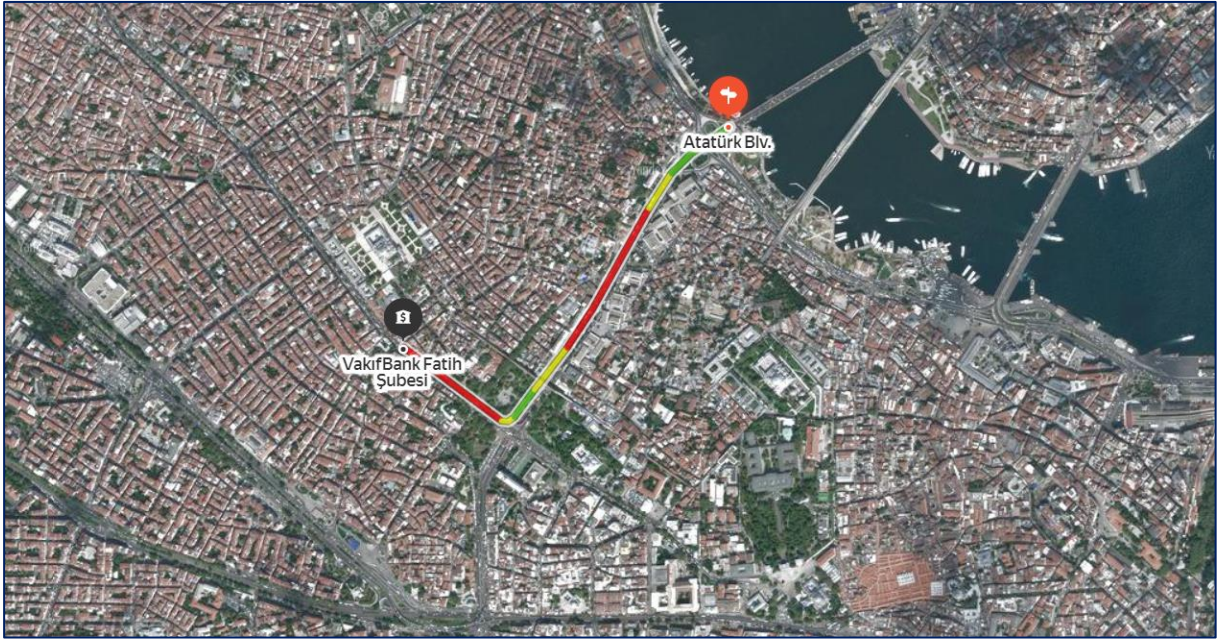
6.1 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Taşınmazın açık adresi: Ali Kuşçu Mahallesi, Macar Kardeşler Caddesi, No: 42 Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. Fatih Şubesi, Fatih/İSTANBUL

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Macar Kardeşler Caddesi Fatih ilçesinin önemli caddelerinden biri olup caddenin üzerinde ve bağlandığı caddelerde bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır. Cadde batı yönünde Fevzi Paşa Caddesi, Doğu yönünde ise Şehzade Başı Caddesi ile birleşmektedir. Bu caddeler üzerinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Fatih Camii, Şehzade Camii gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır. Cadde üzerinde çok katlı mağaza tarzında mağazalar, İşhanı/pasaj tarzında yapılar ve altında dükkan bulunan üst katında ise ofislerin bulunduğu bir yapı stoku bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkule özel araç ile ulaşım problemi bulunmamakla beraber günün belli saatlerinde yoğunluk olan ve otopark sıkıntısı yaşanan bir bölgedir. Bölgenin toplu taşıma ile ulaşım imkanları oldukça iyi olup, değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu Macar Kardeşler Caddesi'nden çok sayıda otobüs geçmekte olup, yine aynı cadde üzerinden Aksaray Metro İstasyonu ve tramvay duraklarına ulaşım yürüme mesafesindedir.

Ulaşım Haritası



Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için; bir ucunun Atatürk Köprüsü'ne bağlandığı Atatürk Bulvarı üzerinden güneybatı yönünde sağ koldan Fatih Camii tabelaları takip edilerek ilerlenir. Sağ kolda yer alan Fatih Anıt Parkı'ndan dönülerek değerlendirme konusu gayrimenkulün yer aldığı Macar Kardeşler Caddesi'ne girilir. Cadde üzerinde kuzeybatı istikametinde ~400 m ilerlenir ve sağ kolda yer alan Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş Fatih şubesine ulaşılır.

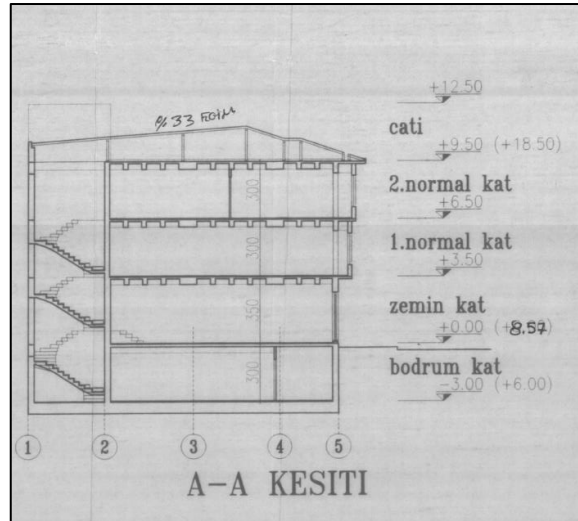
6.2 Gayrimenkulün Tanımı, Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul tapuda Fatih ilçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada, 9 parsel numarasında kayıtlı olan, 124,00 m² yüzölçümlü “Kargir Banka Binası” nitelikli gayrimenkuldür. Parsel köşe konumlu olup, binanın ön cephesinden Macar Kardeşler Caddesi, binaya doğru bakıldığında sol kolda kalan cephesinden Hulusi Noyan Sokağı ve diğer cephelerden ise komşu parseller ile çevrilidir. Bina parselin tüm alanını kaplayacak şekilde inşa edilmiş ve yamuk şeklinde bir şekle sahiptir.



Proje Hakkında Bilgiler:

Değerleme konusu ana gayrimenkul olan bina komşu parseller ile bitişik nizamlı olarak, betonarme tarzında (3-B yapı sınıfında) olarak inşa edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapı mevcut durumda yerinde yapılan incelemelere ve 15.09.2000 onay tarihli mimari projesine göre 1 bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 4 katlıdır ve “Vakıfbank” banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın onaylı projesine göre kesiti aşağıdaki gibidir.



2123 ADA 9 PARSEL (VAKIFBANK FATİH ŞUBESİ)				
KAT	PROJE BRÜT ALANI(m ²)	MEVCUT BRÜT ALAN(m ²)	Kullanım Durumu	İç Dekorasyon Özellikleri
Bodrum K.	124,00	124,00	Kasa, banka arşivi, jenaratör/ elektrik odası, WC mahalleri	Zemin seramik, duvarlar saten boya
Zemin K.	124,00	124,00	Camelianlı banka gişeleri, yol cephesinde ATM alanı	Zeminler seramik, duvarlar saten boya, asma tavan üzerinde spot aydınlatma
1. Kat	130,37	130,37	Kredi servisi, müdür odası	Zeminler seramik, duvarlar saten boya, asma tavan üzerinde spot aydınlatma
2.Kat	130,37	130,37	Ofis alanları, mutfak, WC mahalleri	Zeminler seramik, duvarlar saten boya, asma tavan üzerinde spot aydınlatma
TOPLAM	508,74	508,74		

Konu taşınmaz yerinde yapılan incelemelerine göre yasal belgeleri ile uyumludur.

6.3 Gayrimenkul ve/veya Proje ile İlgili Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Fatih Belediye Başkanlığı İmar Arşivinde 15.09.2000 onay tarihli mimari proje incelenmiştir. Mimari projeye göre değerlendirme konusu taşınmaz brüt alan, konum ve binanın dış cephe hatları olarak mimari projesi ile uyumludur. Ancak taşınmazın mimari projesine göre bina içinde projelendirilmiş 1 adet yangın merdiveni ve 1 adet bina içi merdivende, bina içi merdivenin yerinde banka alanı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Bu ruhsata aykırı durum değerlemeye konu taşınmazın kapalı alanında herhangi bir değişikliğe sebep olmamıştır. Bu değişiklikten dolayı 29.06.2019 tarihinde 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesi kapsamında düzenlenmiş EEGRZFAN belge numarası ile toplam 508,00 m² kapalı alan için düzenlenmiş Yapı Kayıt Belgesi ile tescil edilmiştir. Buna göre 09.09.2009 tarih ve 27344 sayılı Resmi gazetede yayımlanan, Bakanlar Kurulu'nun 10.08.2009 tarih ve 2008/15316 karar sayılı "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliği" nin 12. Maddesi ve 52. Maddesi uyarınca değerlendirme konusu binanın tek kaçış merdiveninin yeterli olacağı kabul edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin 29.06.2019 tarihinde 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesi kapsamında düzenlenmiş EEGRZFAN belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi ile yapı 508,00 m² kapalı alan olarak tescillenmiştir. Bu nedenle değerlendirme raporunda tescil edilen alan üzerinden değer takdir yapılmıştır.

6.4 Gayrimenkulün 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait 15.09.2000 onay tarihli ve 2-41-2000 numaralı yeni yapı ruhsatı ve 16.06.2001 onay tarihli ve 3461 numaralı 508,74 m² alan için düzenlenmiş yapı kullanma izni belgesi bulunmaktadır. Bunun yanında taşınmaz için 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesi kapsamında 29.06.2019 tarih EEGRZFAN belge numarası ile toplam kapalı alanı 508,00 m² için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi ile tescil edilmiştir. Yerinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmaz için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- + Değerlemeye konu olan taşınmazın Fatih ilçesinin merkezinde ticari açıdan hareketli bir cadde üzerinde yer alması,
- + Yakınında çok sayıda başka banka şubelerinin bulunmasının yarattığı sinerjiye sahip olması,
- + Toplu taşıma ile ulaşım imkanlarının iyi durumda olması,
- + Ulaşım akslarına yakın konumlu olması,
- + Yaya ve araç trafiği açısından yoğun bir cadde üzerinde yer alması,
- + Yapı Kayıt Belgesi ile binada bulunan onaylı mimari projedeki aykırılıkların giderilmiş olması,

Sahip olduğu güçlü yanlardır.

❖ ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede günün belli saatlerinde trafiğin yoğun olması,
- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede otopark alanı sıkıntısının bulunması ve binanın otoparkının bulunmaması,

zayıf yanlarıdır.

❖ FIRSATLAR

- İBB Raylı Sistemler Proje Müdürlüğü tarafından projelendirilmiş Vezneciler- Sultangazi Metro hattının tamamlanması ile bölgenin raylı ulaşım açısından gelişecek olması,
- Bölgedeki gayrimenkullere vatandaşlık almak için olan yabancı yatırımcıların ilgisi,

❖ TEHDİTLER

- ! Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri,
 - ! Dünya çapında yaygın olan Covid 19'un gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkiliyor olması
 - ! Kredi faizlerinde yaşanan dalgalanmalar,
 - ! Ülke geneline gayrimenkulün yatırım olarak kabul edilmesine olan ilginin düşmesi,
- taşınmazı tehdit eden dış çevreye ait özelliklerdir.

7 DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

7.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

7.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler; fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- *Pazar Değeri*, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- *Pazar Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- *Pazar Değeri*'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

7.2.2 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasılat veya İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

7.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında, değerlendirme konusu mevcutta banka şubesi olarak kullanılan binanın değer tespitinde binanın mevcutta kullanılır durumda olması sebebi ile “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bunun için değerlendirme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan satılık ve kiralık bina emsalleri incelenmiştir.

7.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede değer tespiti yapabilmek için bölgede yer alan satılık ve kiralık bina emsalleri araştırılmış ve araştırılan emsal bilgileri/konumları aşağıda sunulmuştur.

SATIŞA KONU BİNALAR					
No	İstenen Satış Fiyat, TL	Pazarlıklı Satış Fiyat, TL	Kullanım Alanı (M ²)	M ² Birim Değer, TL	Açıklama
1	7.000.000	5.950.000	200	29.750	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölge içerisinde yer alan, 37 m ² büyüklüğündeki parsel üzerindeki 30 yaşlarındaki bina, bodrum+zemin+asma+3 normal kattan oluşan toplam 2000 m ² bina satılıktır. Bina eski eser olmayıp değerleme günü itibari ile toplam 19.000 TL kira getirisi vardır. Satış rakamı üzerinden yaklaşık %15 pazarlık payı düşülmüştür.
2	8.350.000	7.515.000	400	18.788	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölge içerisinde yer alan, 1 yaşlarındaki daha önceden ING Bank Fatih şubesi olarak kullanılan bina 120 m ² bodrum, 80 m ² zemin kat+40 m ² bahçe alanına sahip, 1. ve 2. katları 80 m ² alanlı ve 40 m ² çatı katına sahip toplam 400 m ² bina satılıktır. Satış rakamı üzerinden yaklaşık %10 pazarlık payı düşünölmüştür.
3	5.940.000	5.346.000	350	15.274	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölge içerisinde Karagömrük Meydanı Sokak'ta yer alan, 20 yaşında içerisinde Yapı Kredi Bankası'nın kiracı olduğu her katın 55 m ² olduğu bina satılıktır. Binanın 19.000,-TL/ay kira geliri bulunmaktadır. Satış rakamı üzerinden yaklaşık %10 pazarlık payı düşülmüştür.
4	8.500.000	7.650.000	680	11.250	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölge içerisinde Yavuz Sultan Selim Caddesi'nde konumlu bina satılıktır. Bina 2 bodrum+zemin+2 normal kat+ çatı katından oluşmaktadır. Satış rakamı üzerinden yaklaşık %10 pazarlık payı düşülmüştür.
5	4.000.000	3.600.000	410	8.780	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölge içerisinde Yavuz Sultan Selim Caddesi'nde konumlu bina satılıktır. Bina bodrum+zemin+2 normal kat+ çatı katından oluşmaktadır. Satış rakamı üzerinden yaklaşık %10 pazarlık payı düşülmüştür.



Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu gayrimenkule benzer özelliklere sahip, bölgede bulunan satışa konu çok katlı binalar emsal olarak yukarıda yazılmış ve bölgede hakim emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmıştır.

Yukarıda detayları verilen satışa konu örneklerin irdelenmesi sonucunda;

- ✓ Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde binaların en fazla 4 kat seviyesinde olduğu,
- ✓ Cadde üzerinde ticari kullanımın yaygın olduğu,
- ✓ Komple binada ya da çok katlı dükkan şeklinde perakende firmalarının bulunduğu,
- ✓ Binaların üst katlarında ise genellikle ofis kullanımının yaygın olduğu
- ✓ Bölgeye hakim emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde bölgedeki binaların birim m² satış değerlerinin 8.780 – 29.750,-TL/m² aralığında değiştiği,
- ✓ Bölgede genellikle gayrimenkul satışlarında %10-15 aralığında iskonto oranının uygulandığı,
- ✓ Satışa konu gayrimenkullerin çok katlı olması sebebi ile asansörünün olması değer açısından pozitif etki yaratmakta olduğu,
- ✓ Satışa konu gayrimenkullerin brüt alanları üzerinden pazarlandığı, brüt alanı yüksek olan gayrimenkullerin satış bedellerinin daha yüksek olduğu

bilgisi edinilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ve örnek mülklerin kat ayrışmaları yapılmış ve bölgeye hakim emlak ofisleri ile görüşülmüştür. Binalarda en kıymetli olan zemin katlarının, binanın asansörlü olup olmaması göz önüne alınarak diğer katlara ayrışmaları yapıldığında zemin katlar için gayrimenkulün konumuna, kat büyüklüğüne göre ortalama **35.000-40.000,-TL/m²** aralığında fiyatlandırıldığı tespit edilmiştir. Konu taşınmazın örnek mülklerle alan ve konumuna göre farklılaştığı belirlenmiş ve aşağıdaki uyumlaştırma tablosu hazırlanarak m² birim değeri belirlenmeye çalışılmıştır.

BİNA UYUMLANDIRMA (SATILIK)						
KRİTERLER	ALAN, M ²	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
ALAN (m ²)	508,00	200	400	350	680	410
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		7.000.000	8.350.000	5.940.000	8.500.000	4.000.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ² /ay)		35.000	20.875	16.971	12.500	9.756
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-15%	-10%	-10%	-10%	-10%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		-10%	-5%	-5%	5%	-5%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		0%	10%	7%	10%	10%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		26.250	19.831	15.614	13.125	9.268
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m²/ay)		16.818				

Bu tespitler ve bölgeye hakim emlak ofisleri ile görüşmeler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkulün m² birim satış değeri **16.800, -TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Emsal Karşılaştırma yöntemine göre gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

NİTELİK	BRÜT ALAN(m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ, TL	TAŞINMAZ DEĞERİ, TL
Bina	508,00	16.800	8.534.400
YUVARLANMIŞ TAŞINMAZ DEĞERİ			8.535.000

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu "Kargir Banka Binası"nın piyasa satış değeri **8.535.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

7.3.2 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge çevresinde yer alan kiralık ve kiralınmış gayrimenkullere ilişkin bölgeye hakim emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde bilgiler edinilmiş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KİRALAMAYA KONU BİNALAR					
No	İstenen Satış Fiyat, TL	Pazarlıklı Satış Fiyat, TL	Kullanım Alanı (M ²)	M ² Birim Değer, TL	Açıklama
1	35.000	33.000	400	83	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölge içerisinde yer alan, 1 yaşlarındaki daha önceden ING Bank Fatih şubesi olarak kullanılan bina 120 m ² bodrum, 80 m ² zemin kat+40 m ² bahçe alanına sahip, 1. ve 2. katları 80 m ² alanlı ve 40 m ² çatı katına sahip toplam 400 m ² bina ile ilgili istenen kira bedeli 35.000,-TL/ay'dır. Kira rakamı üzerinden ~%5 pazarlık payı düşülmüştür.
2	26.000	25.000	340	74	Değerleme konusu gayrimenkul ile aynı cadde üzerinde yer alan taşınmaz 90 m ² bodrum, 90 m ² zemin ve 150 m ² 1. kata sahip olup, kiralıktır. Kira rakamı üzerinden ~%5 pazarlık payı düşülmüştür.
3	110.000	105.000	1586	66	Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede Vatan Caddesi üzerinde yer alan 27 yaşındaki bina 2 bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı katının bulunduğu bina 110.000,- TL bedelle kiralıktır. Bina dekorasyonlu olarak pazarlanmakta olup, VRV iklimlendirme sistemine sahiptir. Kira rakamı üzerinden ~%5 pazarlık payı düşülmüştür.
4	-	19.000	350	54	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumunda bulunan Karagümrük Meydanı Sokak'ta yer alan her katın 55 m ² olduğu binada Yapı Kredi Bank A.Ş 19.000,-TL+ KDV kira bedeli ödemektedir.
5	-	19.000	200	95	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölge içerisinde yer alan, 37 m ² büyüklüğündeki parsel üzerindeki 30 yaşlarındaki bina, bodrum+zemin+asma+3 normal kattan oluşan toplam 200 m ² bina eski eser olmayıp değerlendirme günü itibari ile toplam 19.000 TL kira getirisi vardır.



Yukarıda detayları verilen kiralık örneklerin irdelenmesi sonucunda;

- ✓ Bölgede komple bina kiralamalarının bulunduğu ve komple binalarda çok katlı mağazaların bulunduğu ya da değerlemeye konu bağımsız bölüm gibi banka şubelerinin bulunduğu,
- ✓ Bölgeye hakim emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde bölgedeki binaların aylık birim m² kira değerlerinin **54-95,-TL/m²** aralığında değiştiği,
- ✓ Bölgede genellikle gayrimenkul kiralama işlemlerinde yaklaşık %5-10 aralığında iskonto uygulandığı.
- ✓ Kiralamaya konu gayrimenkullerin çok katlı olması sebebi ile asansörünün olması değer açısından pozitif etki yaratmakta olduğu,

Tespitleri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz ve emsallerin kat ayrışmaları yapılmış ve bölgeye hakim emlak ofisleri ile görüşülmüştür. Binalarda en kıymetli olan zemin katlarının, binanın asansörlü olup olmaması göz önüne alınarak diğer katlara ayrışmaları yapıldığında zemin katlar için gayrimenkulün konumuna, kat büyüklüğüne göre ortalama aylık birim kira bedellerinin 125-160,-TL/ m² aralığında fiyatlandığı tespit edilmiştir. Konu taşınmazın örnek mülkler ile alan ve konumuna göre farklılaştığı belirlenmiş ve aşağıdaki uyumlaştırma tablosu hazırlanarak m² birim kira değeri belirlenmeye çalışılmıştır.

BİNA UYUMLANDIRMA (KİRALIK)						
KRİTERLER	ALAN, M2	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
ALAN (m ²)	508,00	400	340	1.586	350	200
İSTENEN KİRA FİYATI (TL)		35.000	26.000	110.000	19.000	19.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ² /ay)		88	76	69	54	95
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-5%	-5%	-5%	0%	0%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		5%	5%	20%	5%	-10%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		15%	0%	25%	15%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		101	76	97	65	86
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ² /ay)		85				

Bu tespitler ve bölgeye hakim emlak ofisleri ile görüşmeler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkulün birim kira değeri aylık 85,-TL/m² olarak belirlenmiştir.

GAYRİMENKULÜN AYLIK KİRA DEĞERİ			
NİTELİK	TAŞINMAZ BRÜT ALAN(m ²)	M2 BİRİM KİRA DEĞERİ, TL	AYLIK KİRA DEĞERİ, TL
Bina	508,00	85	43.180
YUVARLANMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ			43.000

Bölgeye hakim emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler doğrultusunda bölgenin ticari gayrimenkuller açısından değerli bir bölge olması sebebi ile gayrimenkule benzer nitelikli ticari taşınmazların geri dönüş sürelerinin 17 ile 20 yıl aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir. Bölgede emlak komisyoncularından alınan bilgi ve emsaller doğrultusunda kapitalizasyon oranı 18 yıl geri dönüş süresi baz alınarak %5,55 olarak belirlenmiş ve hesaplamalarda kullanılmıştır.

DİREKT KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMI				
NİTELİK	TAŞINMAZ BRÜT ALAN(m ²)	YILLIK NET KİRA DEĞERİ, TL	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TAŞINMAZ DEĞERİ, TL
Bina	508,00	516.000	5,55%	9.297.297
				9.295.000

Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu "Kargir Banka Binası"nın piyasa satış değeri **9.295.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

7.4 Gayrimenkulün En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve en iyi kullanımının mevcut durumdaki "Kâgir Banka Binası" niteliği doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

7.5 Gayrimenkulün Müşterek veya Bölünmüş Kısımlarının Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul tapuda "Kâgir Banka Binası" vasıflı gayrimenkul olduğu için tek bir gayrimenkule değer tespiti yapılmıştır.

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmasında, değerlendirme konusu mevcutta banka şubesi olarak kullanılan binanın değer tespitinde binanın mevcutta kullanılır durumda olması sebebi ile “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bunun için değerlendirme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan satılık ve kiralık bina emsalleri incelenmiştir.

UDS. 105’de belirtildiği üzere “10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

UDS’in 10.3. maddesinde belirtildiği gibi “Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.” denilmekte olup, yapılan incelemeler ve analizler sonucu konu taşınmazın niteliği göz önünde bulundurularak uygun yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmaları doğrultusunda konu taşınmazların gerçeğe uygun değeri belirlenmeye çalışılacak olup, UFRS 13’de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Değerleme çalışmasında, 2123 ada 9 parsel numaralı “Kâgir Banka Binası” nitelikli gayrimenkul değer tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve “Direk Kapitalizasyon yaklaşımı” kullanılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda bölgede yer alan konu taşınmazların konumlandığı gayrimenkule benzer satışa konu emsaller incelenmiş olup, m² satış değerleri belirlenmiştir.

Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı için yine bölge emlak danışmanları ile görüşülmüş ve taşınmazların bulunduğu projedeki birim kira değeri tespit edilmiştir. Yine yapılan görüşmeler ile gayrimenkule benzer nitelikli taşınmazların geri dönüş süresi ~17 yıl olarak tespit edilmiştir. Bu veriler ışığında

taşınmazın kira değeri takdir edilmiş olup bu değer geri dönüş süresi ile çarpılarak Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımına göre taşınmazların toplam değerine ulaşılmıştır.

ÖZET TABLO	Taşınmaz Değeri,	Aylık Kira Değeri, TL
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8.535.000	43.000
Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı	9.295.000	-

Sonuç olarak;

- ✓ 2123 ada 9 parselde yer alan “Kâgir Banka Binası” nitelikli gayrimenkulün;
 - “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı” doğrultusunda belirlenen değerlerin birbirine yakın ve tutarlı olduğu,
 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucu belirlenen değerlerin bölge örneklerinin yeterli ve tutarlı olması nedeni ile piyasa değerini doğru yansıtacağı,
- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda toplam piyasa satış değeri **8.535.000,-TL**
- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda toplam piyasa kira değeri; **43.000.-TL/ay**

Olarak belirlenmiştir.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak asgari bilgilerden raporda yer almayan herhangi bir bilgi mevcut değildir.

8.3 Gayrimenkul ile İlgili Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul için yasal gerekler yerine getirilmiş olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak düzenlenmiştir.

8.4 Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpoteklerin Gayrimenkulün Devrine Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan ve raporun ilgili bölümünde detaylı olarak belirtilen takyidatlar incelenmiş olup, takyidatların gayrimenkulün değerini veya devrini olumsuz olarak etkilemediği tespit edilmiştir.

8.5 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Fonları Dahilinde Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

- ✓ **Tebliğin Yedinci Bölümü’nde yer alan “Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar” başlıklı 22. Maddesi (Değişik: RG-23/1/2014-28891), birinci fıkra b Bendi’nde (Değişik: RG-2/1/2019-30643) belirtildiğine göre “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı**

kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." Denilmekte olup, Raporun ilgili kısmında belirtildiği gibi gayrimenkul için; 29.06.2019 tarihinde 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesi kapsamında düzenlenmiş EEGRZFAN belge numarası ile toplam 508,00 m² kapalı alan için düzenlenmiş ve Yapı Kayıt Belgesi ile tescil edilmiştir. Bu sebeple gayrimenkul için alınan Yapı Kayıt Belgesi'nin "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesini 1. fıkrasının b bendine göre Sermaye Piyasası Mevzuatına hükümlerine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir **sakınca bulunmadığı** görüş ve kanaatindeyiz.

8.6 Gayrimenkulün Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu ana taşınmaz "Kâgir Banka Binası" vasıflı olup, değerlendirme günü itibari ile üzerinde faal durumda bulunan banka şubesi bulunmaktadır.

8.7 Gayrimenkul Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

9 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İş bu rapor; tapuda İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 Ada 9 parselde kayıtlı “Kâgir Banka Binası” nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği güncel piyasa satış değerinin belirlenmesine yönelik değerlendirme raporudur.

İşbu değerlendirme çalışmasında; *Değerleme konusu taşınmaza ilişkin 29.06.2019 tarihinde 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesi kapsamında düzenlenmiş EEGRZFAN belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi ile yapı 508,00 m² kapalı alan olarak tescillenmiştir. Bu nedenle değerlendirme raporunda tescil edilen alan üzerinde değer takdiri yapılmıştır.*

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak bölgeye hakim emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmış, satılık ve kiralık gayrimenkul değerlendirilerek gayrimenkullerin değerleri “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı” kullanılarak hesaplanmıştır.

ÖZET TABLO	Taşınmaz Değeri,	Aylık Kira Değeri, TL
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8.535.000	43.000
Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı	9.295.000	-

Sonuç olarak;

- ✓ **2123 ada 9 parselde yer alan “Kâgir Banka Binası”** nitelikli gayrimenkulün;
 - “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı” doğrultusunda belirlenen değerlerin birbirine yakın ve tutarlı olduğu,
 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucu belirlenen değer bölge örneklerinin yeterli ve tutarlı olması nedeni ile piyasa değerini doğru yansıtacağı,
- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda toplam piyasa satış değeri **8.535.000,-TL**
- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda toplam piyasa kira değeri; **43.000.-TL/ay**

Olarak belirlenmiştir.

9.2 Nihai Değer Takdiri

İş bu rapor; tapuda İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 Ada 9 parselde kayıtlı “Kâgir Banka Binası” nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği güncel pazar satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak bölgeye hakim emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmış, satılık ve kiralık gayrimenkul değerlendirilerek gayrimenkullerin değerleri “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı” kullanılarak hesaplanmıştır.

➤ **Değerleme konusu “Kâgir Banka Binası” vasıflı gayrimenkulün;**

- KDV hariç toplam piyasa **satış** değeri 8.535.000,-TL
- KDV dahil toplam piyasa **satış** değeri 10.071.300,-TL

- KDV hariç toplam piyasa **kira** değeri 43.000,-TL /Ay
- KDV dahil toplam piyasa **kira** değeri 50.740,-TL /Ay

Olarak belirlenmiştir.

Betül ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU

Şehir Plancısı

SPK Lisans No: 407238

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Fatma KOÇ KESEN

Ekonomist

SPK Lisans No: 402238

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Volkan YEDİKARDAŞLAR

Harita Mühendisi

SPK Lisans No: 402076

Sorumlu Değerleme Uzmanı

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve ağıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuğların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerekleştiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi beyan ederiz.

10 RAPOR EKLERİ

1. Projeye Ait Görseller
2. Yapı Ruhsatı
3. Yapı Kullanma İzni Belgesi
4. Yapı Kayıt Belgesi
5. İmar Durum Yazısı
6. Takyidatlar
7. Lisanslar
8. Tecrübe Belgeleri
9. Özgeçmişler