

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ FATİH İLÇESİ'NDE YER ALAN
422 ADA 18 PARSEL ÜZERİNDEKİ
9 KATLI SİRKECİ BANKA HİZMET BİNASI**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	28.11.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	24.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.12.2014
RAPOR TARİHİ	29.12.2014
RAPOR NO	ISGY-1410008
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	T. İŞ BANKASI A.Ş.SİRKECİ HİZMET BİNASI (422 ADA,18 PARSEL)
DEĞERLEME ADRESİ	HOBYAR MAH. HAMİDİYE CADDESİ NO: 5 SİRKECİ-EMİNÖNÜ/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A.Özgün HERGÜL- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Berrin KURTULUŞ SEVER- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu örneği
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekteşirilmifitir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir 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.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Büyükdere Caddesi İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 06.08.1999 tarihinde kurulmuş olup, kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.-TL, ödenmiş sermayesi ise 680.400.000.-TL'dir.

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niliğindedir.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 29.12.2014 tarih ve ISGY-1410008 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A.Özgün HERGÜL ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev olup, Bahriye BAŞDOĞAN raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	İŞGYO-1305002	İŞGYO-1311008	
Rapor Tarihi	24.06.2013	23.12.2013	
Rapor Konusu	Banka Hizmet Binası(422 ada 18 parsel) Kira Değeri Tespiti	Banka Hizmet Binası(422 ada 18 parsel) Pazar Değeri Tespiti	
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT A.Ali YERTUT	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	200.000	32.000.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Fatih
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Hobyar
Köyü	:	
Sokağı	:	Hamidiye ve Yangın Ef. Çıkmazı
Mevkii	:	
Pafta No	:	15
Ada No	:	422
Parsel No	:	18
Alanı	:	590 m ²
Vasfı	:	Kagir İş Hanı
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	Cins Tashihli
Sahibi	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No	:	3414
Cilt No	:	2
Sayfa No	:	318
Tapu Tarihi	:	18.04.2008

2.2 - Takyidat Bilgileri

Fatih Tapu Müdürlüğü'nde 21.11.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde T. İş Bankası A.Ş. lehine 19.07.2012 tarih, 14401 yevmiye numarası ile 14.500.000.-USD tutarında 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.

(İş GYO A.Ş. ' den alınan bilgiye göre; söz konusu ipotek Şirketin portföyünde yer alan projeler ile geliştirilmesi planlanan gayrimenkul projelerine kaynak sağlanması amacıyla şirketçe yurtdışından temin edilecek finansmanın teminatını teşkil etmek üzere tesis edilmiştir. Bu nedenle ipoteğin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde belirtildiği şekilde "yatırımlar için kredi temini amacıyla" kullanılmış olduğundan taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığından portföyde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan imar durum belgesine göre:

Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 15 pafta, 422 ada, 18 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 Başkanlığıınca 04.10.2013 tarihinde onaylanan, Fatih ilçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda 2.Derece Sınır Koruma Bölgesinde, Geleneksel Ticaret alanında kalmakta olup, H: 12,50 mt. irtifa almaktadır. Koruma Kurulundan karar alınmadan uygulama yapılamaz.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgide, parselin 12.07.1995 tarihli 6848 sayılı Kurul Kararı ile "tarihi sit ve kentsel sit alanı" olarak belirlenmiştir.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ait 15.02.1968 tarih ve 1968/6096 tasdik tarihli mimari proje incelenmiştir. Projesinde de mahallinde olduğu üzere bina bodrum, zemin, 6 normal ve penthouse katından oluşmaktadır. Dosyasında yer almamakla birlikte Belediye arşivi dijital kayıtların 29.12.1971 tarihli yapı muayene ve kullanma izni raporu mevcuttur. Taşınmazın dosyasında, binanın 2002 yılında ciddi tadilat gördüğü ve deprem güçlendirmesi yapıldığı görülmüştür.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın projesine uygun kullanıldığı gözlemlenmiştir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerindeki yapı, 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, Hamidiye Caddesi, 5 kapı nolu , 422 Ada, 18 Parsel numaralı 9 katlı T. İş Bankası A.Ş. Hizmet binasıdır.

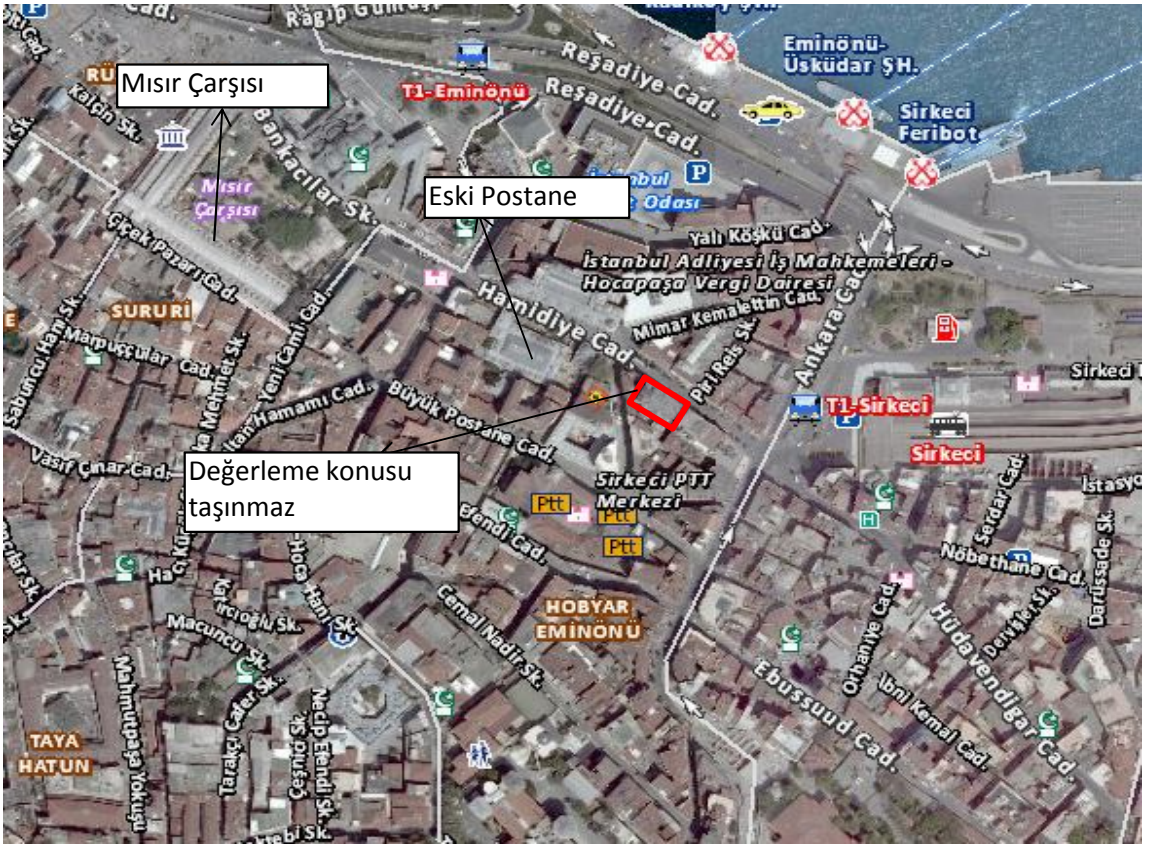
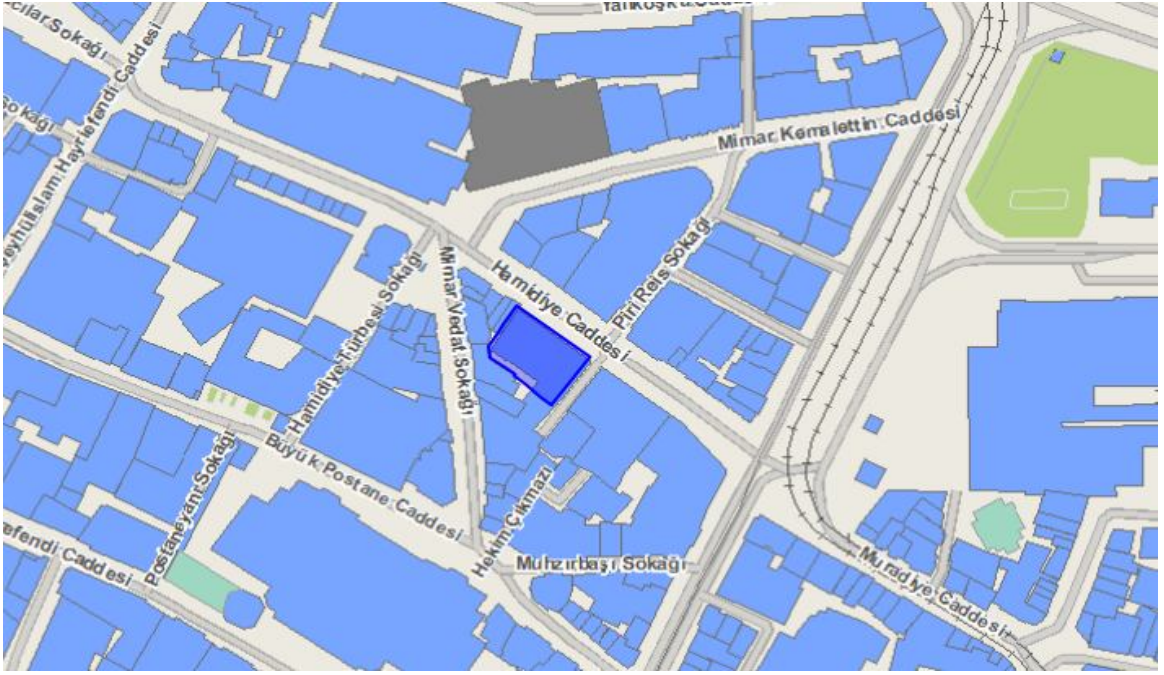
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli Fatih İlçesi sınırları dâhilinde Sirkeci olarak bilinen semt içerisinde, bölgenin en önemli ticari akslarından birisi konumundaki Hamidiye Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, Doğubank, Eski İstanbul Adliyesi, Sirkeci Garı, Sirkeci Postanesi (Eski Postane), Vakıfbank Binası, Legacy Ottoman Hotel bulunmaktadır. Bölge gerek ticari, gerek tarihi dokusu, gerekse ulaşım özellikleri açısından bilinen bir bölgedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza ulaşım özel araçlarla ve Sirkeci Tramvay Durağı üzerinden Tramvay İle, Sahil yolu üzerinden toplu taşıma araçlarıyla sağlanmaktadır. Ayrıca Üsküdar, Kadıköy, Adalar ve Sirkeci-Harem Feribot iskelesi yürüme mesafesindedir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, Hamidiye Caddesi, 5 kapı nolu , 422 Ada, 18 Parsel numaralı arsa üzerinde 9 katlı T. İş Bankası A.Ş. Hizmet binasıdır.

Taşınmaz bodrum, zemin, 6 normal kat ve penthouse katından oluşmaktadır.

Bodrum katta boş halde tutulan kasa daireleri, arşivler, kazan dairesi, jeneratör odası, havalandırma / iklimlendirme odası bulunmakta olup 590 m²,

Zemin katta Gişeler, bekleme alanı, arşiv odaları, ofisler ve sistem odaları ile bay/bayan wc'ler bulunmakta olup 550 m²,

1. normal katta Açık düzen ofis, müdür odası, arşiv odaları, toplantı ve doktor odaları ile mutfak ve wc'ler bulunmakta olup 550 m²,

2. normal katta Açık ofis, arşiv odaları, boş ve dekorasyonsuz olarak tutulan 1 adet ofis ile wc'ler bulunmakta olup 496,23 m²,

3. normal katta Açık düzen ofis, müdür odası ve wc'ler bulunmakta olup kat alanı 496,23 m², 4. normal kat ve 5. kat normal kat boş durumdadır.

4. ve 5. normal katta her kat alanı 496,23 m²,

6. normal kat 1 adet boş ofis bölümü, toplantı salonu ve bilgi işlem bürosu bulunmakta olup kat alanı 496,23 m²dir.

Penthouse katında makine dairesi ve boş oda bulunmakta olup kat alanı 69,60 m²dir. Taşınmazın toplam kapalı alanı 4.240,75 m²dir.

Taşınmazda bodrum, zemin ve 1. normal kat'ın yarısı T.İş Bankası A.Ş. Sirkeci Şubesi, 1. normal katın diğer yarısı, Sirkeci Özel Bankacılık Şubesi, 2. ve 3. normal kat Ticari Şube, 4. 5. normal katlar boş, 6. normal kat bilgi işlem bölümü, pent house katı kullanılmamaktadır.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K
Yapı Nizamı	:	İKİZ
Yapı Sınıfı	:	4-B
Kullanım Amacı	:	TİCARİ
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	MERKEZİ SİSTEM
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT (2 ADET)
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT (2 ADET)
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Çatı Tipi	:	TERAS
Dış Cephe	:	AKRİLİK DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	:	YOK
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	HAMİDİYE CADDESİ
Cephesi	:	BATI-GÜNEY
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Binada katlarda zeminler mermer (bir kısım alanlarda masif parke), duvarlar saten boyalı ve tavanlar ise genel itibarıyla spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. Wc bölümlerinde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Fatih İlçesi

Fatih İlçesinin; Kuzeyinde Haliç, Güneyinde Marmara, Doğusunda Haliç ve Batısında Eyüp ve Zeytinburnu İlçeleri bulunur. İlçenin 10.50 km² dir. Denizden yüksekliği 60 m.dir. Tarım arazisi yoktur.İstanbul'un en eski İlçelerinden olan Fatih kuzey ve batıdan surlarla çevrilidir. Haliç Ayvansaray' dan Yedikule'ye kadar uzanan bir bölümü tamir gören bu surlar Fatih İlçesini Eyüp ve Zeytinburnu İlçelerinden ayırır.Haliç ve Marmara kıyılarındaki deniz surları büyük ölçüde tahrip olduğu, zarar gördüğü için günümüze kadar ulaşmamıştır. Atatürk Köprüsünden itibaren başlayan Atatürk Bulvarı, Mustafa Kemal Caddesi, Fatih ile Eminönü İlçesini birbirinden ayırır. Daha önceleri, tek ilçe iken 1928' de Eminönü ve Fatih olarak iki ilçeye ayrılan eski İstanbul'u meydana getiren bu yarımada Türklerin İstanbul'u alışlarıyla birlikte ilk yerleşim yerleridir. İstanbul'un ulaşımını sağlayan 3 ana cadde Fatih İlçesinden geçer, bunlar; Saraçhane başından Edirnekapi'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa Caddeleri, Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Vatan Caddesi ve Aksaray'ı yine Topkapı'ya bağlayan Millet Caddesi'dir. Haliç kıyısı boyunca Ayvansaray, Demirhisar, Balat İskelesi, Abdülezel Paşa Caddeleri uzanır. Son zamanlarda bu caddeler üzerinde yeşil alanlar oluşturulmuştur. İlçenin Marmara kıyısından Sirkeci'yi Bakırköy'e bağlayan sahil yolu geçer, yine bu sahil yolu üzerindeki yeşil alanlar meydana getirilmiştir. İstanbul'u Avrupa'ya bağlayan ve şehrin Batı yakasındaki banliyö ulaşımını sağlayan demiryolu da bu caddeye paralel devam eder.

Fatih ilçesi ülkenin dört bir yanından gelen hasta ve hasta yakınlarını ağırlamaktadır. Bunun nedeni ise ilçede bir çok hastane bulunmasıdır. Genellikle Çapa Tıp Fakültesi'nin adı geçse de ilçe de ayrıca Cerrahpaşa Tıp Fakültesi, Vakıf Gureba Hastanesi, Haseki Hastanesi, İstanbul Eğitim ve Araştırma Hastanesi gibi bir çok büyük hastane'nin yanı sıra özel hastaneler ve polikliniklerde bulunmaktadır.

Fatih İlçesi'nin nüfus gelişimi İstanbul'un diğer ilçelerinden farklı olmuştur. Eski Eminönü İlçesinde 1960'lerde başlayan nüfustaki gerileme 1990'lı yıllarda da eski Fatih İlçesinde başlamıştır. Bugün de ilçe nüfusu gerilemektedir. Bunun başlıca nedenleri gelişim alanlarının darlaşması, ekonomik olanakları gelişenlerin başka ilçelere taşınması ve önemli bölgelerin konut alanı olmaktan çıkıp iş alanı niteliği kazanmasıdır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü, Fatih Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Tercih edilen ticari ve turistik bölgede önemli aks üzerinde yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Çevresindeki merkezi, ticari ve turistik yapılara yürüme mesafesindedir.
- * Cins tahsisli olup iskanlı yapıdır.
- * Taşınmazın cadde cephesi büyük olmasından dolayı tabela ve reklam kabiliyeti yüksektir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Binanın fiziksel yaşı yüksektir.
- * Otopark imkanı mevcut olmayıp, bölgede otopark sıkıntısı olduğu gözlemlenmiştir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

- Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
- Taşınmazın değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kullanılmıştır.
 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi, kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 EMLAKÇI

Tel 0532 550 07 53

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölge de Sirkeci Marmaray hattının çıkışında bulunan otel olmaya uygun bodrum, zemin, 4 normal katlı 800 m² kapalı alanlı bina için 16.000.000.-USD (37.120.000.TL) istenmektedir. Taşınmazın konumu çok işlek olup, 2.kattan itibaren deniz manzarası mevcuttur. Emsal taşınmaz, değerlendirilen taşınmaza göre daha iyi konuma ve deniz manzarasına sahiptir. Ayrıca değerlendirilen taşınmazın alanı emsal taşınmaza göre oldukça büyüktür. (46.400.-TL/M²)

2 EMLAKÇI

Tel 0555 300 00 55

Ankara Caddesi üzerinde Sirkeci tramvaya yakın konumda 420 m² oturumlu bodrum, zemin, 2 normal katlı 1680 m² kapalı alanlı olarak pazarlanan iş hanı için 10.000.000.-USD (23.200.000.-TL) istenmektedir. Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirilen taşınmaza göre daha avantajlı olup, kullanım alanı daha küçüktür. (13.809.-TL/M²)

3 EMLAKÇI

Tel 0212 532 47 10

Taşınmazla aynı aks üzerinde 80 m² oturumlu bodrum, zemin, 3 normal katlı 400 m² kullanım alanlı otel olmaya uygun bina için 5.000.000.-USD (11.000.000.-TL) istenilmektedir. Emsal taşınmaz alan olarak değerlendirilen taşınmazdan çok daha küçük olup, otel kullanımına uygun olarak pazarlanmaktadır. (29.000.-TL/M²)

4 EMLAKÇI-0212 632 26 15

Taşınmaza yakın konumda Ankara Caddesi üzerinde tabela değeri yüksek otel olmaya uygun taban oturumu 425 m² olan 5 katlı, 2125 m² kapalı alanlı olup 33.000.000.-TL ile satıldığı bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirilen taşınmaza göre daha avantajlı olup, otel kullanımına uygun olarak pazarlanmaktadır. (15.530.-TL)

5 EMLAKÇI-0533 325 90 17

Taşınmaza yakın konumda köşe konumlu taban oturumu 150 m² olan 2 bodrum, zemin, 5 normal katlı 1200 m² kapalı alanlı otel olmaya uygun olduğu belirtilen bina için 12.000.000.-USD (27.840.000.-TL)'ye satılıktır. Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirilen taşınmaza göre daha avantajlı olup, kullanım alanı daha küçük ve otel kullanımına uygun olarak pazarlanmaktadır. (23.200.-TL)

6 EMLAKÇI-0555 802 56 16

Taşınmaza yakın konumda Türkoğlu Caddesi üzerinde 230 m² oturumlu bodrum, zemin, asma, 3 normal katlı 1.150 m² kapalı alanlı bina için 12.000.000.-TL ile satışta olduğu belirtilmiştir. Emsal taşınmazın kullanım alanı değerlendirilen taşınmaza göre daha küçüktür. (10.435.-TL)

Kiralık Emsaller

1 EMLAKÇI-0533 818 18 88

Büyük Postane Caddesi üzerinde bodrum, zemin, 1 katlı 66 m² kapalı alanlı müstakil kullanımlı tarihi eser tescilli lokanta-restaurant olmaya uygun bina için 12.000.-TL/AY kiraya verildiği bilgisi alınmıştır. (181,81.-TL/M²) İstenilen fiyatın bölge rayiçlerine göre yüksek olduğu düşünülmektedir.

2 EMLAKÇI-0212 532 25 48

Ankara Caddesi üzerinde bodrum, zemin, asma kat, 4 normal katlı 1300 m² kapalı alanlı yeni inşa edilmiş olan giriş katında 2 adet asma katlı dükkan bulunan bina için 45.000.-USD/AY (104.400.-TL) ile kiraya verildiği belirtilmiştir. Emsal taşınmaz yeni inşa edilmiş olup, konum olarak değerlendirilen taşınmaza göre daha iyidir. (80.-TL/M²)

3 EMLAKÇI-0532 310 94 49

Beyazıt Meydana yakın konumda 240 m² taban oturumlu 6 katlı 1440 m² kapalı alanlı otel olmaya uygun bina için aylık 100.000.-TL/AY (69,44.-TL/M²) kira istendiği belirtilmiştir. Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirilen taşınmaza göre daha avantajlı olup, kullanım alanı daha küçük ve otel kullanımına uygun olarak pazarlanmaktadır.

4 EMLAKÇI-0212 875 90 95

Küçük Ayasofya Caddesi üzerinde Sultanahmet meydana yakın konumda 85 m² taban oturumlu 3 katlı 255 m² kapalı alanlı bina için 20.000.-TL kira istenmektedir. Apart otele uygun olan bina komple tadilat görmüştür. Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirilen taşınmaza göre daha avantajlı olup, kullanım alanı daha küçük ve otel kullanımına uygun olarak pazarlanmaktadır. (78,43.-TL/M²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		23.200.000	33.000.000	27.840.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	4.240,75	1.680	2.125	1.200
BİRİM M ² DEĞERİ		13.810	15.529	23.200
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -7%	ORTA KÜÇÜK -5%	KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -5%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -12%	İYİ -15%	ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-39%	-60%	-50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	8.750	8.424	6.212	11.600

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede satılık binaların m² birim değerlerinin istenen fiyatlar üzerinden taşınmazların mevkii, iç mekan özellikleri, alanı, katları, kullanım fonksiyonu gibi özelliklere bağlı olarak 7.500.-TL ile 15.000.-TL gibi geniş bir aralıkta seyrettiği gözlemlenmiştir. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden taşınmazın büyüklüğü ve konumuna göre birim m² bazında 60.-TL ile 100.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir. Satış ve kiralama fiyatları üzerinden pazarlık paylarının olduğu öngörülmektedir.

Taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmada; ticari ve turistik bir bölgede yer alması, şehrin ana merkezlerine yakın konumda olması, yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi, kıtlık faktörü göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevkii konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, değerlendirilen taşınmazın birim m² değeri için 8.750.-TL takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre taşınmazın değeri olarak 37.200.000.-TL takdir edilmiştir.

Taşınmazın Değeri 8.750 .-TL/M² X 4.240,75 M² = 37.106.563 .-TL

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 37.200.000 .-TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının cins tahsisli olması ve arsası ile bir bütün olarak değerlendirilmesi gerekliliği nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda kapitalizasyon oranı % 8,5 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden parsel üzerindeki hali hazırda kullanıcıları da bulunan yapıya ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 250.000.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 3.000.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

Elde edilen bu yıllık net gelirlere ve kullanılan kapitalizasyon oranına bağlı olarak;
Taşınmazın Değeri: 3.000.000.-TL / 0,085 = 35.294.118.-TL olarak hesaplanmıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın konumu, büyüklüğü ve cins tahsihi de dikkate alınarak mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre;
Taşınmazın toplam değeri: 37.200.000.- TL olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
Taşınmazın toplam değeri: 35.294.118.-TL olarak hesaplanmıştır.
- İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tahsihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.4 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tahsihi yapılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın bulunduğu bölgede kiralık birimlerin yoğun olduğu görülmüştür. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın mevkii, iç mekan özellikleri, alanı, katları dikkate alınarak aylık kira değeri için 250.000.-TL/m² takdir edilmiştir.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca değerlemeye konu olan taşınmazın "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

29.12.2014 tarihli toplam değeri için;

37.200.000 .-TL

(Otuzyedimilyonikiyüzbin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

43.896.000 .-TL

Sigorta değeri için;

3.392.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
37.200.000	16.034.483	13.098.592	43.896.000

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.