

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

TALEP TARİHİ - NO	15.11.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	15.11.2013
DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2013
RAPOR TARİHİ	23.12.2013
RAPOR NO	İŞGYO-1311008
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA 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	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

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
- 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 Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - 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 creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk 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), değerleme 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 630.000.000.-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 23.12.2013 tarih ve İŞGYO-1311008 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

Ayrıca, söz konusu taşınmazın kira değeri tespiti için 24.06.2013 tarih ve İŞGYO-1305002 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

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 26.11.2013 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 ilgili ipotegün taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

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 20.06.2013 tarihinde alınan ve ekte sunulan 8553 sayı ile düzenlenmiş olan imar durum belgesinde belirtilmiş 29.11.2013 tarihli Yazısına 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 Başkanlığı'nca 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.

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.

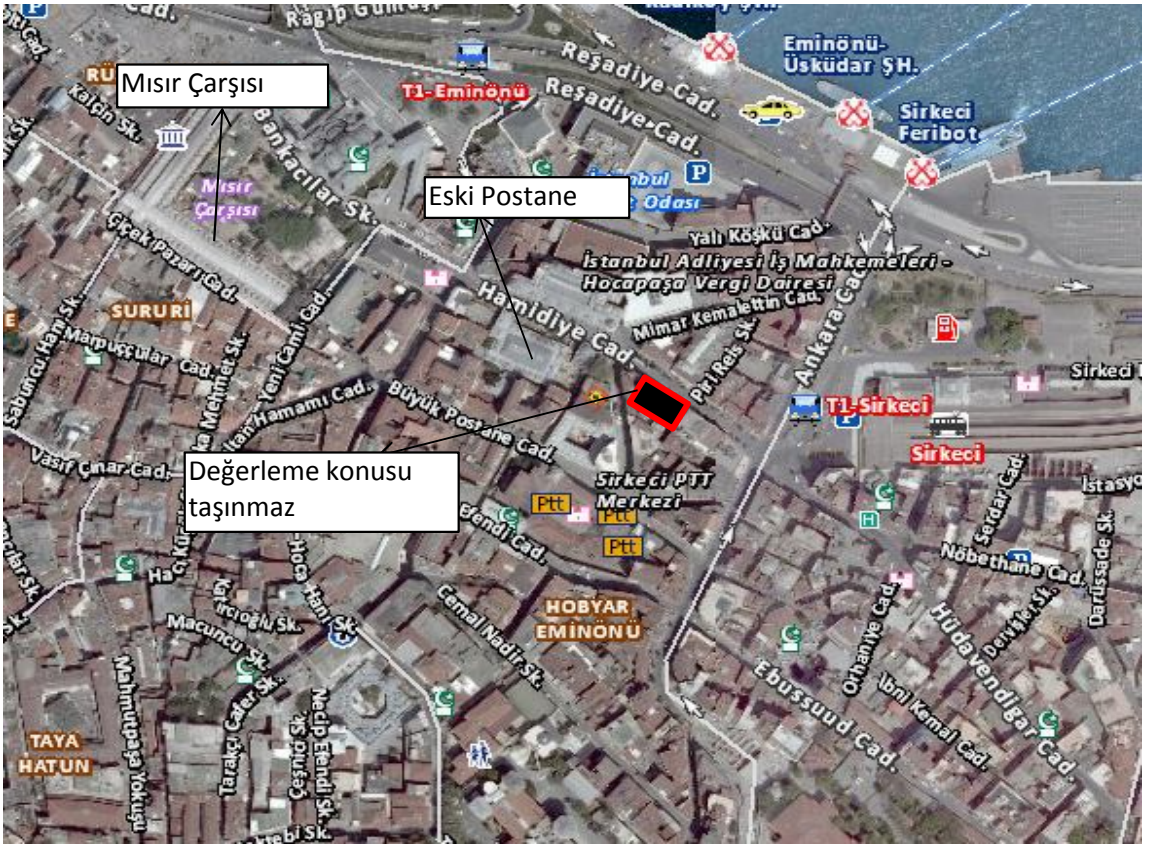
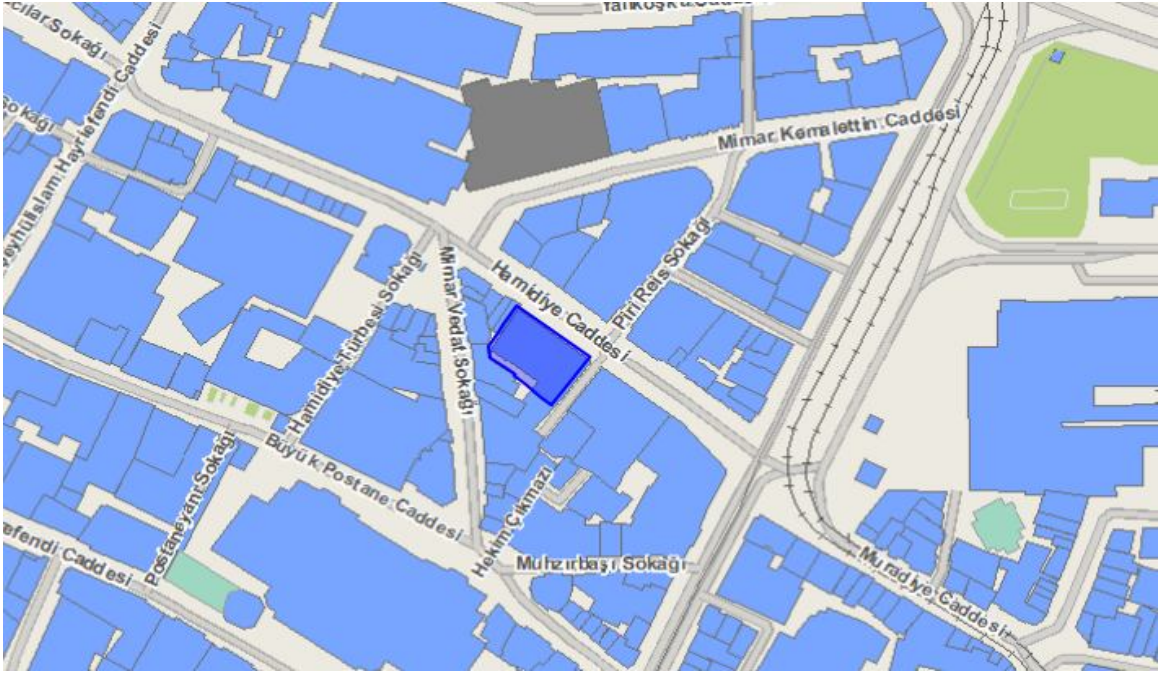
Taşınmazın bulunduğu bölgede, Doğubank, Eski İstanbul Adliyesi, Sirkeci Garı, Sirkeci Postanesi (Eski Postane), Vakıfbank Binası, Legacy Ottoman Hotel bulunmaktadır.

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 olması ve anahtarların bulunamaması nedeni ile görülmemiş olup 2. ve 3. normal katla aynı büyüklükte olduğu gözlemlenmiştir.

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 diğre yarısı, Sirkeci Özel Bankacılık Şubesi, 2. ve 3. normal kat Ticari Şube, 4. 5. normal katlar boş, 6. normal kat bilgi işlem bölümü, pent hause katı kullanılmamaktadır.

Site ve Binaların 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 olduğu 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 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekabiliyet yasaının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak 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

* EMLAKÇI

Tel 0 532 343 10 31

Taşınmaza yakın konumda Aşir Efendi Sokak üzerinde 300 m² arsa üzerinde yaklaşık 18 metre cephesi olan bodrum, zemin, 5 normal katlı 2.100 m² kapalı alanlı iş hanı için 10.000.000.-USD (20.000.000.TL) istenmektedir. (9.523.-TL/M²)

* EMLAKÇI

Tel 0 533 716 73 21

Taşınmaza yakın konumda Vakıf Hanı Sokak üzerinde 80 m² oturumlu bodrum, zemin, 6 normal katlı 650 m² kapalı alanlı olarak pazarlanan iş hanı için 3.000.000.-USD (6.000.000.-TL) istenmektedir. (9.230.-TL/M²)

* EMLAKÇI

Tel 0 533 439 71 67

Taşınmazla aynı aks üzerinde Vakkoroma mağazası olarak bilinen 400 m² arsa üzerinde bodrum, zemin, 4 normal katlı eski eser nitelikli 2.400 m² kullanım alanlı iş hanı için 11.000.000.-USD (22.000.000.-TL) istenilmektedir. (9.167.-TL/M²)

* EMLAKÇI

Taşınmaza yakın konumda Ankara Caddesi üzerinde MC Donalds' ın kiracısı olduğu bina 110 m² arsa üzerinde 8 katlı, 850 m² kapalı alanlı olup yaklaşık 2 yıl önce 9.500.000.-TL ile satıldığı bilgisi alınmıştır. (11.176.-TL)

Emsal taşınmaz Ankara Caddesi üzerinde olup taşınmaza göre tabela ve reklam kabliyeti daha yüksektir.

* DENGEM EMLAK

Taşınmaza yakın konumda köşe konumlu 600 m² arsa üzerinde 3 bodrum,zemin, 2 normal katlı 3.500 m² kapalı alanlı köşe konumlu boş tadilat gerektir durumda iş hanı için 15.000.000.-USD istenilmekte olup, 13.500.000.-USD (27.000.000.-TL) ile satıldığı belirtilmiştir. (7.714.-TL)

* EMLAKÇI

Taşınmaza yakın konumda Büyük Postane Caddesi üzerinde 180 m² arsa üzerinde 2 bodrum, zemin, asma, 4 normal, 2 çekme katlı 1.500 m² kapalı alanlı Ziraat Bankası' na ait mülkün 10.000.000.-TL ile satışta olduğu belirtilmiştir. (6.667.-TL)

Kiralık Emsaller

*** BÖLGE ESNAFI**

Taşınmaza yakın konumda Hamidiye Türbesi sokak üzerinde bodrum, zemin, 6 katlı 2.400 m² kapalı alanlı zemin katında 4 adet dükkanı bulunan iş hanı Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından 80.000.-TL/AY ile otel olmak şartı ile kiraya verildiği bilgisi alınmıştır. (33,33.-TL/M²)

*** BÖLGE ESNAFI**

Taşınmazla aynı aks üzerinde köşe konumlu 50 m² arsa üzerinde 5 katlı 250 m² kapalı alanlı hala hazırda restaurant olarak kullanılan binanın yaklaşık 3 ay kadar önce 3.500.000.-USD (6.300.000.-TL) ile satıldığı 15.000.-USD/AY (27.000.-TL) ile kiraya verildiği belirtilmiştir. (112.-TL/M²)

*** BÖLGE ESNAFI**

Taşınmazla aynı bölgede Vakıf Hanı Sokak üzerinde 30 m² taban oturumlu 3 katlı 90 m² kapalı alanlı dükkan yaklaşık 1 yıl kadar önce 3.000.000.-TL (33.333.-TL/M²) ile satıldığı 15.000.-TL/AY (167.-TL/M²) ile 3-4 ay kadar önce kiralandığı bilgisi alınmıştır.

*** BÖLGE ESNAFI**

Taşınmaza yakın konumda Ankara Caddesi üzerinde 50 m² taban oturumlu 6 katlı 300 m² kapalı alanlı bina yaklaşık 8-9 ay önce 20.000.-USD/AY (37.400.-TL) ile kiraya verildiği belirtilmiştir. (125.-TL/M²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL	EMSAL	EMSAL
SATIŞ FİYATI		20.000.000	6.000.000	22.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	4.240,75	2.100	650	2.400
BİRİM M ² DEĞERİ		9.524	9.231	9.167
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -10%	ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 13%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-7%	-30%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.550	8.857	6.462	7.333

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede satılık binaların m² birim satış fiyatlarının 7.000.-TL ile 8.500.-TL civarında kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden taşınmazın büyüklüğü ve konumuna göre birim m² bazında 90.-TL ile 120.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir.

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, mevki konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, değerlendirilen taşınmazın birim m² değeri için 7.550.-TL takdir edilmiştir.

Taşınmazın Değeri **7.550 .-TL/M²** X **4.240,75 M²** = **32.017.663 .-TL**

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 32.000.000 .-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. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının % 7 - % 8,5 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada 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 200.000.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 2.400.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

Elde edilen bu yıllık net gelirlere ve kullanılan kapitalizasyon oranına bağlı olarak;
Taşınmazın Değeri: 2.400.000.-TL / 0,085 = 28.235.000.-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: 32.000.000.- TL olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
Taşınmazın toplam değeri: 28.235.000.-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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

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 kira birim m² değeri için 47.-TL/m² takdir edilmiştir.

6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde 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 "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakıncası bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmayacağı 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 1 adet taşınmazın

23.12.2013 tarihli toplam değeri için;

32.000.000 .-TL

(OtuzikimilyonTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

37.760.000 .-TL

Sigorta değeri için;

3.095.748 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
32.000.000	15.533.981	11.307.420	37.760.000

1 USD = 2,0600 .-TL

1 EURO = 2,8300 .-TL

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402403

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 Deger 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.