

# **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**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	03.11.2015
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	10.12.2015
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	23.12.2015
<b>RAPOR TARİHİ</b>	25.12.2015
<b>RAPOR NO</b>	ISGY-1510004
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	T. İŞ BANKASI A.Ş.SİRKECİ HİZMET BİNASI (422 ADA,18 PARSEL)
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	HOBYAR MAH. HAMİDİYE CADDESİ NO: 5 SİRKECİ-EMİNÖNÜ/İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) 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
  - 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 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 746.000.000.-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 25.12.2015 tarih ve ISGY-1510004 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Metin EVLEK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev olup, Ozan ALDOĞAN 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 değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	İŞGYO-1305002	İŞGYO-1311008	ISGY-1510004
<b>Rapor Tarihi</b>	24.06.2013	23.12.2013	29.12.2014
<b>Rapor Konusu</b>	Banka Hizmet Binası(422 ada 18 parsel) Kira Değeri Tespiti	Banka Hizmet Binası(422 ada 18 parsel) Pazar Değeri Tespiti	Banka Hizmet Binası(422 ada 18 parsel) Pazar Değeri Tespiti
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Eren KURT A.Ali YERTUT	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER	A. Özgün Hergül Berrin KURTULUŞ SEVER
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	200.000	32.000.000	37.200.000,00

## 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. Çıkmaızı
Mevkii	:	
Pafta No	:	15
Ada No	:	422
Parsel No	:	18
Alanı	:	590 m <sup>2</sup>
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 09.10.2015 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, 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 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İlçesi Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda, 2.Derece Koruma Bölgesinde, Geleneksel Ticaret alanında kalmakta olup, H: 12,50 mt. irtifa almaktadır. Parselin Tescilli Eser komşuluğu bulunmaktadır. Parsel üzerinde trafo alanı bulunmaktadır. Her türlü fiziki ve inşai faaliyet halinde Koruma Kurulu Kararı gerekmektedir.

### **2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler**

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır. 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.

### **2.3.3 - 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 ve tapu sicilindeki niteliğine 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

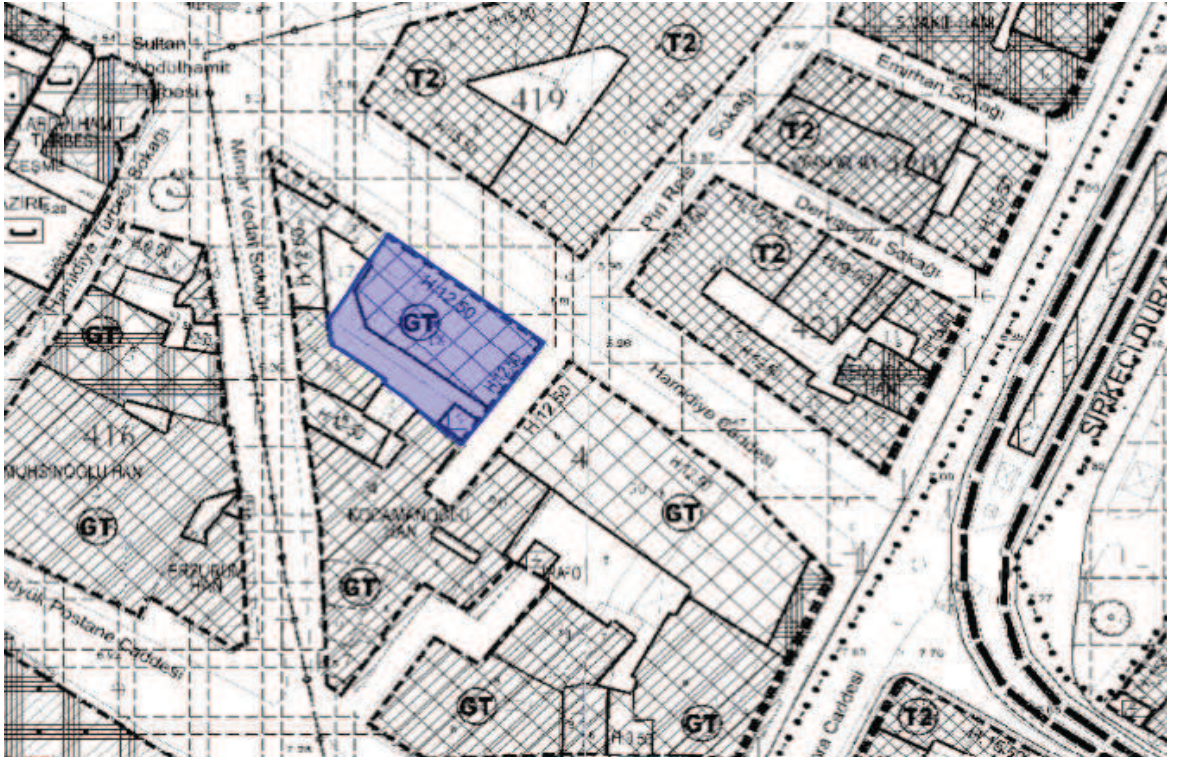
Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, Hamidiye Caddesi, 5 kapı nolu , 422 Ada, 18 Parsel numaralı 9 katlı T. İş Bankası A.Ş. Hizmet binasıdır.

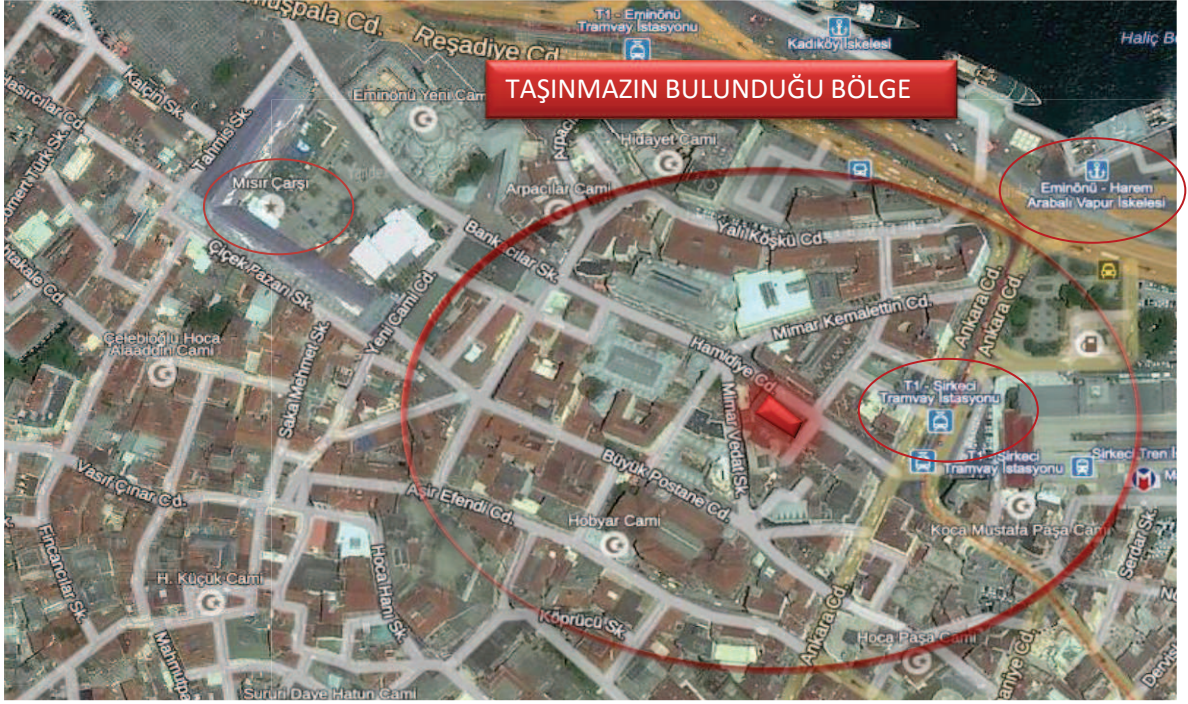
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; 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.





İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Istanbul	Fatih	Hobyar	422	18	590,00 m2	Kagir iş hamı	Hamidiye ve yangın ef. çıkmazı	15

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir



### 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 m<sup>2</sup>,

Zemin katta Gişeler, bekleme alanı, arşiv odaları, ofisler ve sistem odaları ile bay/bayan wc'ler bulunmakta olup 550 m<sup>2</sup>,

1. normal katta Açık düzen ofis, müdür odası, arşiv odaları, toplantı ve doktor odaları ile mutfak ve wc'ler bulunmakta olup 550 m<sup>2</sup>,

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

3.normal katta Açık düzen ofis, müdür odası ve wc'ler bulunmakta olup kat alanı 496,23 m<sup>2</sup>, 4. normal kat ve 5. kat normal kat boş durumdadır.

4. ve 5. normal katta her kat alanı 496,23 m<sup>2</sup>,

6. normal kat 1 adet boş ofis bölümü, toplantı salonu ve bilgi işlem bürosu bulunmakta olup kat alanı 496,23 m<sup>2</sup>dir.

Penthouse katında makine dairesi ve boş oda bulunmakta olup kat alanı 69,60 m<sup>2</sup>dir.

Taşınmazın toplam kapalı alanı 4.240,75 m<sup>2</sup>dir.

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, penthouse 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, 14 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

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.377.018 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2014 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 km<sup>2</sup> 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 Edirnekapı'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.

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2014 verilerine göre ilçe nüfusu 419.266 kişidir.

#### 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 görülmüştür.

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.

Özellikle 2015 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımalarını göstermiştir.

2015 yılının geneline bakıldığında ise beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması 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 Gamer Emlak

Tel 0532 164 86 37

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölge de Sirkeci marmaray çıkışına yakın otel olmaya uygun zemin katında 5 dükkanı bulunan 7 katlı 1233 m<sup>2</sup> kapalı alanlı bina için 12.500.000.-USD (~36.625.000.TL) istendiği bilgisi alınmıştır. Taşınmaz butik otellerin olduğu bölgede yer almaktadır. Emsal taşınmaz, değerlendirilen taşınmaza göre daha iyi konuma sahiptir.

<b>SATILIK</b>	1233 .-M <sup>2</sup>	36.625.000 .-TL	29.704 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

##### 2 Silvia Gayrimenkul

Tel 0 531 465 67 67

Taşınmazla aynı aks üzerinde 360 m<sup>2</sup> oturumlu bodrum, zemin, 4 normal katlı 2160 m<sup>2</sup> kullanım alanlı bina için 15.000.000.-USD (~43.950.000.-TL) istenilmektedir. Taşınmazın yaklaşık 77.000.-USD (~230.000.-TL) kira getirisinin olabileceği belirtilmiştir. Emsal taşınmaz değerlendirilen taşınmazla benzer nitelikte iş hanı olarak pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	2160 .-M <sup>2</sup>	43.950.000 .-TL	20.347 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	2160 .-M <sup>2</sup>	230.000 .-TL	106,48 .-TL/M <sup>2</sup>

##### 3 Gala Gayrimenkul

Tel 0 532 251 15 85

Taşınmaza yakın konumda, oteller bölgesinde bulunmakta olan bodrum, zemin, 4 normal katlı 306 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olarak pazarlanan bina için 1.800.000.-USD (~5.274.000.-TL) satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirilen taşınmaza göre daha avantajlı olup, kullanım alanı daha küçüktür.

<b>SATILIK</b>	306 .-M <sup>2</sup>	5.274.000 .-TL	17.235 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

#### 4 Derpa Gayrimenkul

Tel 0532 211 49 72

Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde bodrum, zemin, 4 normal katlı 500 m<sup>2</sup> kapalı alanlı müstakil kullanımlı tarihi eser tescilli bina için 2.350.000-USD (~6.885.500.-TL) satılık ve 8.500.-USD/AY (24.905.-TL/AY) kiralık olarak pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	500 .-M <sup>2</sup>	6.885.500 .-TL	13.771 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

#### 5 Loft İstanbul

Tel 0 545 207 20 99

Taşınmaz ile aynı konumda oteller bölgesinde otel ve yurt olmaya uygun olduğu belirtilen 5 katlı 2500 m<sup>2</sup> kapalı alanlı bina için 13.500.000.-USD (~39.555.000.-TL) olarak pazarlanmaktadır. Taşınmazın yaklaşık 92.000.-USD (~270.000.-TL) kira getirisinin olabileceği belirtilmiştir. Emsal taşınmaz yeni inşa edilmiş olup, konum olarak değerlendirilen taşınmaza göre daha iyidir.

<b>SATILIK</b>	2500 .-M <sup>2</sup>	39.555.000 .-TL	15.822 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	2500 .-M <sup>2</sup>	270.000 .-TL	108,00 .-TL/M <sup>2</sup>

#### 6 Şişli Gayrimenkul

Tel 0 532 520 08 70

Taşınmaza yakın konumda oteller bölgesinde, otel olmaya uygun taban oturumu 400 m<sup>2</sup> olan 6 katlı, 2400 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olup 14.000.000.-USD (~41.020.000.-TL) ile olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yaklaşık 98.000.-USD (~285.000.-TL) kira getirisinin olabileceği belirtilmiştir. Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirilen taşınmaza göre daha avantajlı olup, otel kullanımına uygun olarak pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	2400 .-M <sup>2</sup>	41.020.000 .-TL	17.092 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	2400 .-M <sup>2</sup>	285.000 .-TL	118,75 .-TL/M <sup>2</sup>

#### 7 Öktem Gayrimenkul

Tel 0 530 567 44 80

Taşınmaza yakın konumda Ankara Caddesi üzerinde bodrum, zemin, asma, 4 normal katlı 1220 m<sup>2</sup> kapalı alanlı caddeye yaklaşık 10 m cephesi bulunan bina için 30.000.-USD/AY (~87.900.-TL/AY) kira bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.

<b>KİRALIK</b>	1220 .-M <sup>2</sup>	87.900 .-TL	72,05 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-------------	---------------------------

8 Sahibi  
Tel 0539 477 28 06

Taşınmaz ile aynı bölgede valiliğe çıkan yokuşta bulunmakta olan toplam 5 katlı 250 m<sup>2</sup> kapalı alanlı bina için 7.500.-USD/AY (~21.975.-TL) ile kira bedeli istendiği belirtilmiştir. Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirilen taşınmaza göre daha iyidir.

<b>KİRALIK</b>	250 .-M <sup>2</sup>	21.975 .-TL	87,90 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	---------------------------

9 KW Beyoğlu Emlak  
Tel 0 536 856 12 12

Taşınmaz ile aynı bölgede kapalı çarşıya yakın konumda olan 8 katlı 1500 m<sup>2</sup> kapalı alanlı bina için aylık 35.000.-USD/AY (~102.550.-TL) kira istendiği belirtilmiştir. Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirilen taşınmaza göre daha avantajlı olup, kullanım alanı daha küçük ve otel kullanımına uygun olarak pazarlanmaktadır.

<b>KİRALIK</b>	1500 .-M <sup>2</sup>	102.550 .-TL	68,37 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	--------------	---------------------------

10 Bodurlar İnşaat Laleli  
Tel 0 532 488 05 67

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölge de Sirkeci marmaray çıkışına yakın iş merkezi 7 katlı 1300 m<sup>2</sup> kapalı alanlı bina için 45.000.-USD/AY (~131.850.-TL) istenmektedir. Emsal taşınmaz, değerlendirilen taşınmaza göre daha iyi konuma sahiptir.

<b>KİRALIK</b>	1300 .-M <sup>2</sup>	131.850 .-TL	101,42 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	--------------	----------------------------

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI		43.950.000	39.555.000	41.020.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	4.240,75	2.160 20.347 ORTA KÜÇÜK -10%	2.500 15.822 ORTA KÜÇÜK -8%	2.400 17.092 ORTA KÜÇÜK -9%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	İNŞA KALİTESİ İYİ -10%	İNŞA KALİTESİ İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-48%	-49%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>11.070</b>	<b>16.278</b>	<b>8.227</b>	<b>8.717</b>

<b>KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI		230.000	270.000	285.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	4.240,75	2.160	2.500	2.400
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		106	108	119
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -8%	ORTA KÜÇÜK -9%
İMAR KOŞULLARI				
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
MANZARA				
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	İNŞA KALİTESİ İYİ -10%	İNŞA KALİTESİ İYİ -10%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-10%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-20%	-48%	-49%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>70</b>	<b>85</b>	<b>56</b>	<b>61</b>

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. 1. ve 2. tabloda değerlendirilen taşınmazın alanına en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, baz alınan bağımsız bölümün özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede satılık binaların m<sup>2</sup> birim değerlerinin istenen fiyatlar üzerinden taşınmazların mevki, iç mekan özellikleri, alanı, katları, kullanım fonksiyonu ve döviz kurundaki hareketliliğe bağlı olarak 10.000.-TL ile 30.000.-TL gibi geniş bir aralıkta seyrettiği gözlemlenmiştir. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden taşınmazın büyüklüğü ve konumuna göre birim m<sup>2</sup> bazında 65.-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, mevki konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, değerlendirilen taşınmazın birim m<sup>2</sup> değeri için 11.070.-TL takdir edilmiştir.

**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre taşınmazın değeri olarak 47.000.000.-TL takdir edilmiştir.**

**Taşınmazın Değeri                                      11.070 .-TL/M<sup>2</sup>    X                      4.240,75 M<sup>2</sup> =                      46.945.103 .-TL**

**TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =                      47.000.000 .-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. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

#### 6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %6,28-%8,34 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 8 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri ( TL )	Yıllık Kira Değeri ( TL )	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 2	2160	230.000	2.760.000	43.950.000	6,28%
Emsal 5	2500	270.000	3.240.000	39.555.000	8,19%
Emsal 6	2400	285.000	3.420.000	41.020.000	8,34%

#### 6.3.2 - 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 300.000.-TL/ay (4.240,75 m<sup>2</sup> x 70.-TL/m<sup>2</sup>) olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 3.600.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

Elde edilen bu yıllık net gelire ve kullanılan kapitalizasyon oranına bağlı olarak;

**Taşınmazın Değeri: 3.600.000.-TL / 0,08 = 45.000.000.-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: 47.000.000.- TL olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;  
Taşınmazın toplam değeri: 45.000.000.-TL olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Emsal yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Emsal Karşılaştırma Yaklaşım 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.

**Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**  
**6.5.4 - 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 tashihi 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 300.000.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

**Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule**  
**Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne**  
**6.5.6 - 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

25.12.2015 tarihli toplam değeri için;

**47.000.000 .-TL**

**(Kırk Yedi Milyon Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**55.460.000 .-TL**

Sigorta değeri için;

**3.647.045 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>47.000.000</b>	<b>16.109.683</b>	<b>14.704.962</b>	<b>55.460.000</b>

1 USD = 2,9175 .-TL 25.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 3,1962 .-TL 25.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

**Değerleme Uzmanı**



**Metin EVLEK**

Lisans No: 402617

**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.
- 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.