



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

“Fatih İş Merkezi Değerleme Raporu”

25.12.2014

Ali Kuşçu Mah. Macar Kardeşler Caddesi

No:42 Fatih, İSTANBUL



Takdim:

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şerifali Mh. Bayraktar Bulvarı No: 62

Ümraniye / İSTANBUL

Hazırlayan:

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33

Maltepe / İSTANBUL

25.12.2014

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şerifali Mh. Bayraktar Bulvarı No: 62

Ümraniye / İSTANBUL

Konu: İstanbul ili, Fatih ilçesi, Ali Kuşçu mahallesinde konumlu komple bina değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

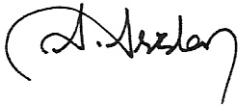
İstanbul ili, Fatih ilçesi, Ali Kuşçu mahallesinde yer alan komple bina için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerleme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır. Söz konusu çalışma kapsamında Değerleme Uzmanı Sn. Göknur ÇIRPICI tarafından bahse konu gayrimenkuller ve çevreleri bizzat görülerek incelenmiştir.

Çalışmaya konu olan gayrimenkullerin yakın civarı ile daha geniş ölçekte İstanbul ili, Fatih ilçesi genelinde yapmış olduğumuz araştırmalar neticesinde benzer kullanıma sahip, benzer özellikler taşıyan emsaller incelemeye alınmış, içinde bulunduğumuz bugünkü ekonomik koşullar çerçevesinde değeri oluşturacak unsurlar dikkate alınmak suretiyle gayrimenkulün değeri oluşturulmuştur.

İşbu rapor 25.12.2014 tarihi itibarıyla geçerli olup, konu mülklerin değer tespiti ile ilgili çalışma kapsamında civardaki gayrimenkul piyasası incelenmiş ve günümüz ekonomik koşulları dikkate alınmıştır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

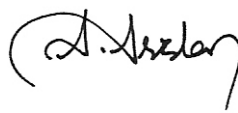


Ahmet ARSLAN

Genel Müdür Yardımcısı

Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değer in müşterinin amaçlarını gözet en yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

Raporu Hazırlayan	Raporu Denetleyen
Göknur ÇIRPICI Değerleme Uzmanı (402882) 	Ahmet ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı (400376) 

- YÖNETİCİ ÖZETİ -

Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası	25.12.2014/56
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	AÇIKLAMALI DEĞERLEME
İncelemenin Yapıldığı Tarih	02.12.2014
Değerlemesi Yapılan Mülk	B+Z+2 Normal Katlı Komple Bina
Gayrimenkulün Adresi	Ali KUŞÇU Mahallesi, Macar Kardeşler Caddesi No:42 Fatih/İstanbul
Hukuki Tanımı	Kargir Banka Binası
Mal Sahibi	Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.
Mevcut Kullanımı	Banka Şubesi Binası
Mevcut Kullanıcı	Türkiye Vakıflar Bankası A.O.
İmar Durumu	T3 Ticaret Alanı
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	124 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	508,74 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı
Satış Kabiliyeti	Satılabilir
KDV Dahil Adil Piyasa Değeri (Yasal ve Mevcut Durum)	4.800.000 TL
KDV Hariç Adil Piyasa Değeri (Yasal ve Mevcut Durum)	4.070.000 TL + KDV
Değerleme Uzmanı	Göknur ÇIRPICI

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (zellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. ř. 'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerleme alışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı erevesinde Değerleme Hizmeti Verecek şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	8
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	8
1.2 Raporun Türünün Tanımlanması	8
1.3 Raporu Hazırlayanlar	8
1.4 Değerleme Tarihi	8
1.5 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	8
1.6 Şirket Bilgileri.....	8
1.7 Müşteri Bilgileri	8
1.8 Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	8
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR.....	9
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	9
2.2. Değerin Tanımı	9
2.2.1. Piyasa Değeri.....	9
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları.....	9
2.4. İşin Kapsamı.....	9
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	10
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	10
3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER.....	14
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	14
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç.....	15
3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	15
3.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	15
3.6. Taşınmazın Tanıtılması	16
3.6.1. Ulaşım Özellikleri	16
3.6.2. Fiziksel Özellikler	17
4. PİYASA ARAŞTIRMASI.....	18
4.1. Emsal Araştırması	18
4.1.1. Satılık Bina Emsali Araştırması.....	18
4.1.2. Kiralık Bina Emsali Araştırması.....	19
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	20
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	20
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi	20
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	20
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	20
5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	20
5.3.1.2. Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı	21
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	21
5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı	21
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	21
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi	21
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri,	22
5.3.2.3. Gelir Kapitalizasyonu kullanılarak Değer Analizi	22

5.3.2.4. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	22
5.3.2.5. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	22
5.3.2.6. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	22
5.3.2.7. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	22
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	22
5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.4.2. 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	23
Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.....	23
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	24
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	25

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 12.11.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 25.12.2014 tarihli, 56 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

1.2 Raporun Türünün Tanımlanması

Bu rapor SPK mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Vakıf GYO A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, lisanslı değerlendirme uzmanı Sn. Göknur ÇIRPICI (402882) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 24.11.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 25.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.11.2014 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1.6 Şirket Bilgileri

Ünvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adres : Tugay Yolu Caddesi, No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33 Maltepe / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri:

Telefon : 0216 369 96 69 pbx

Fax : 0216 369 97 71

Web : www.dengedegerleme.com

Kuruluş Yılı: 19.07.2005

Ödenmiş Sermayesi: 460.000 TL

1.7 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Şerifali Mh. Bayraktar Bulvarı No: 62 Ümraniye / İSTANBUL adresinde ikamet eden Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

1.8 Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Fatih ilçesi, Ali Kuşçu mahallesinde, konumlu gayrimenkullerin 25.12.2014 tarihi itibarıyla adil piyasa belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı**2.2.1. Piyasa Değeri**

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3. Değerlendirilen Mülk Hakkı

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerleme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.1.1. İstanbul İli Genel Veriler



İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehridir. Belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'nın en yüksek nüfusa sahip şehridir. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup,

Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin bugün itibari ile 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.160.467 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar (752.250), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar(16.166) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların % 64,70'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul Nüfuslarına göre en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	16.166	Beykoz	248.056	Gaziosmanpaşa	495.006	Silivri	155.923
Arnavutköy	215.531	Beylikdüzü	244.760	Güngören	306.854	Sultanbeyli	309.347
Ataşehir	405.974	Beyoğlu	245.219	Kadıköy	506.293	Sultangazi	505.190
Avcılar	407.240	Büyüçekmece	211.000	Kağıthane	428.755	Şile	31.718
Bağcılar	752.250	Çatalca	65.811	Kartal	447.110	Şişli	274.420
Bahçelievler	602.931	Çekmeköy	207.476	Küçükçekmece	740.090	Tuzla	208.807
Bakırköy	220.974	Esenler	461.621	Maltepe	471.059	Ümraniye	660.125
Başakşehir	333.047	Esenyurt	624.733	Pendik	646.375	Üsküdar	534.636
Bayrampaşa	269.677	Eyüp	361.531	Sancaktepe	304.406	Zeytinburnu	292.313
Beşiktaş	186.570	Fatih	425.875	Sarıyer	335.598		

Tablo. 1. İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2013)

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturur.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

İstanbul, kurulduğu dönemden başlayarak bulunduğu bölgenin ve ait olduğu devletin ekonomik merkezi olma niteliğini korumuştur. Cumhuriyet döneminde de İstanbul ülkenin ekonomik anlamda en ileri merkezi olma merkezi özelliğini korumaktadır. İlin ülke gayrisafi millî hasılası içindeki payı %27, devlet bütçesine katkısıysa %40 düzeyindedir. Yıllık döviz girdisi 3.820.386.391 TL'ye ulaşmıştır. İstanbul ili genelinde ekonomik etkinlikler çok büyük çeşitlilik göstermektedir.

Ticaret ve Sanayi

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul ili Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ili ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

Tarım ve Hayvancılık

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

Günümüzde İstanbul ili topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

İstanbul ilinde hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır.

Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle ilin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır.

Ancak İstanbul ili bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacimaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

İstanbul ili genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür. İstanbul ili genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri ilin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. İlin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul ilinin pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayi gelişmiştir.

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur.

2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafilesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur.

İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

3.1.2. Fatih İlçesi Genel Veriler



Fatih, Tarihi yarımada (Suriçi) denen İstanbul şehrinin kurulduğu ve geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve İstanbul'un merkezi sayılan ilçe Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüp ilçeleri ile kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. Fatih İlçesi, 1928'den 2008'e kadar Eminönü'yle beraber Tarihi Yarımada'daki iki ilçeden biri olmuştur. 2008'de Eminönü İlçesi'nin

varlığının ortadan kaldırıp Fatih İlçesi'ne katılmasından beri tüm Tarihi yarımada üzerindeki tek ilçe haline gelmiştir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 15.620 km²'lik (1562 hektar) bir alanı kaplayan Fatih İlçesi 57 mahalleden oluşmaktadır. İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 60 m'dir. Tarım arazisi yoktur. Tarihi Yarımada 7 tepe üzerine kurulmuştur, şiirlere konu olan İstanbul'un yedi tepesi, Fatih sınırları içinde kalır.

Fatih'in sınırlarını tarihi surlar ile Haliç ve Marmara Denizi belirler. Haliç Ayvansaray' dan Yedikule'ye kadar uzanan surların bir bölümü tamir görmüştür ve Fatih'i Eyüp ve Zeytinburnu ilçelerinden ayırır. Haliç ve Marmara kıyılarındaki deniz surları büyük ölçüde tahrip olduğu için günümüze kadar ulaşamamıştır. Kıyılarının toplam uzunluğu 14 km'dir.

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. 2013 yılı ADNKS' ne göre 425.875 kişidir.

Fatih İlçesi, hem kara, hem deniz hem de raylı sistemleriyle İstanbul'un ulaşımı en kolay ilçelerden birisidir.

Atatürk (Unkapanı) Köprüsünden itibaren başlayan Atatürk Bulvarı ve daha güneydeki Gazi Mustafa Kemal Paşa Caddesi, 2008'e kadar Eminönü ve Fatih ilçeleri arasında sınır oluşturuyordu. İstanbul kent içi ulaşım bağlantılarından bazıları Fatih İlçesi'nden geçer. Bunlardan başlıcaları; Saraçhanebaşı'ndan Edirnekapi'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa caddeleri, Aksaray'ı Topkapı-Edirnekapi Caddesi'ne bağlayan Vatan Caddesi ile yine Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Millet Caddesi'dir. Haliç kıyısı boyunca Ayvansaray, Mürsel Paşa, Abdüleziz Paşa, Kadir Has ve Ragıp Gümüşpala caddeleri yer alır. Bu caddelerle Haliç arasında yeşil alanlar yer alır. İlçenin Marmara kıyısından Sirkeci'yi Bakırköy'e bağlayan "sahil yolu" da denen Kennedy Caddesi geçer. Atatürk (Unkapanı) ve Galata köprüleri tarihî yarımada'yı Beyoğlu yakasına bağlar.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

Sirkeci Garı'ndan başlayıp İstanbul'u Avrupa'ya bağlayan ve kentin Avrupa Yakasındaki banliyö ulaşımını sağlayan çift hatlı demiryolu da yer yer sahil yoluna paralel olarak uzanır. 1992'de hizmete giren Zeytinburnu-Kabataş tramvay hattı Millet Caddesi, Ordu Caddesi, Divan Yolu ile Sirkeci'ye ulaştıktan sonra Galata Köprüsü üzerinden Karaköy'e ulaşır. Aksaray'dan başlayan M1 hafif metro hattı Atatürk Uluslararası Havalimanı'nda noktalanır.

İstanbul Metrosu'nun en önemli bölümlerinden biri olan ve Marmaray ile diğer metro hatlarının entegrasyonunu sağlayan Haliç Metro Geçiş Köprüsü, güneybatı yönünde Taksim'de Ayazağa metrosu, Yenikapı'da ise Marmaray ve Havalimanı metro bağlantısına eklemenecektir. Yenikapı-Aksaray bölümlerinin de hizmete girmesiyle Yenikapı'dan Kadıköy-Kartal yönüne kesintisiz ulaşım imkânı sağlanması planlanmaktadır. Fatih İlçesi bir yarımada olarak su yolu ulaşımında oldukça avantajlı bir konumdadır; Sirkeci-Harem arasında Feribot, Eminönü iskelesinden ise Kadıköy, Üsküdar ve İstanbul Boğazı'na şehir hatları seferleri düzenlenir. İDO Yenikapı İskelesi'nden ise Bakırköy, Bostancı ve Kadıköy'e deniz otobüsü seferleri düzenlenir. Haliç kıyısındaki Ayvansaray, Balat ve Fener iskelelerinden ulaşımın çok gezinti amaçlı Haliç seferleri düzenlenir.

İlçenin ekonomik, özellikle de ticari fonksiyonu dışında diğer önemli fonksiyonları turizm, idari ve eğitimsel fonksiyonlardır. Tarihi yarımada üzerinde yer alan Roma, Bizans ve Osmanlı eserleri ilçede turizm fonksiyonuna giderek önem kazandırmaktadır; özellikle yarımadanın eski Eminönü İlçesi içinde kalan kısmındaki işyerleri giderek turizme dönük işletmelere dönüşmektedir.

3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İLİ	İSTANBUL	ALANI	124,00 m ²
İLÇESİ	FATİH	NİTELİĞİ	-
MAHALLESİ / KÖYÜ	KİRMASİ	ARSA PAYI	-
SOKAĞI	-	BLOK NO	-
MEVKİİ	-	KAT NO	-
PAFTA	-	BAĞIMSIZ B.	-
ADA	2123	MALİK	VAKIF FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
PARSEL	9		
VASFİ	KARGİR BANKA BİNASI		

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

02.12.2014 tarihinde Fatih Tapu Müdürlüğü Tapu kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu parsel üzerinde bir adet beyan bulunduğu görülmüştür. Beyan; "Finansal Kiralama Sözleşmesi: 03.02.2011 tarih ve 10420 sayılı Noter Sözleşmesi (Başlama Tarihi:11.02.2011 Süre:5 yıl olduğu" bilgisi öğrenilmiştir. Onaylı tapu kayıtları raporun ekler bölümündedir.

3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

Değerlemeye esas taşınmaz 02.02.1967 tarih ve 821 yevmiye ile Vakıflar Bankası T.A.O. adına kayıtlıyken 08.02.2011 tarih ve 2724 yevmiye ile Vakıf Finansal Kiralama A.Ş. adına satış gerçekleşmiş ve tapuya tescil edilmiştir.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç**✓ İmar Durumu:**

Ekspertize konu taşınmazlar, Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ve ekte verilen imar durumu yazısına göre; 2123 ada 9 parsel, İstanbul IV Numaralı, İstanbul 1 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, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda; 3. Derece Koruma Bölgesi'nde ve 3. Derece Ticaret Alanı'nda kalmakta olup, Hmax=12.50 m. irtifalı yapılaşma iznine sahiptir.

✓ Yapı Ruhsat

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından, yerinin doğruluğu ise Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde mevcut kat irtifakına esas 15.09.2000 tarih ve 2000/5595/5597 sayılı Mimari Uygulama Projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Ekspertize konu bağımsız bölümün projesinde planlanan konumda ve projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Fatih Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemede konu taşınmazlara ait olumsuz bir evrağa rastlanmamıştır.

Binanın tamamı için verilmiş olan 15.09.2000 tarih ve 2-41-2000 sayılı İnşaat Ruhsatı ile 12.06.2001 tarih ve 3461 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.

Binanın tamamı için verilmiş olan 12.06.2001 tarih ve 3461 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde, bodrum katta (124m²) Depo ve bankaya ait mahal, zemin katta (124 m²) banka, 1. Ve 2. Normal katlarda (260,74 m²) bankaya ait mahaller olduğu belirtilmektedir.

Konu taşınmaz cins tashihli olup, projesi ile uyumludur.

✓ Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'undan önce inşa edilmiş olup, Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Konu taşınmazların son üç yıllık dönemde hukuki durumunda değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olmadığından Yapı Denetim Kuruluşu bulunmamaktadır.

3.6. Taşınmazın Tanıtılması**3.6.1. Ulaşım Özellikleri**

Çalışmaya konu olan gayrimenkuller İstanbul Avrupa Yakası ölçeğinde bakıldığında ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. Fatih İlçesi, hem kara, hem deniz hem de raylı sistemleriyle İstanbul'un ulaşımı en kolay ilçelerden birisi olup, konu taşınmaz da ilçedeki üç önemli akstan biri olan ve Sarıhanne başından Edirnekapı'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa Caddeleri aksında konumlandır. Konu taşınmaz Sarıhanne'den gelindiğinde Macar Kardeşler ve Hulusi Noyan Sokağın kesiştiği köşede konumlu 1. parseldir. Macar Kardeşler Caddesi Atatürk Bulvarı ile Şehzadebaşı Caddesinin kesiştiği kavşaktan başlayarak yaklaşık 500m. devam etmektedir. Sonrasında Fevzipaşa Caddesi başlamaktadır. Atatürk bulvarı ve Yenikapı arasındaki güzergada olan bu bölge yürüme mesafesindedir.

Konu taşınmazın olduğu cephede ve bölge genelinde oldukça yoğun tarihi eser yer almaktadır. Ticari hareketliliğin en yüksek olduğu semtlerden biri olan Fatih'te Macar Kardeşler Caddesi ve devamında Fevzipaşa Caddesi gelinlikçilerin ve hac malzemesi satan dükkanların rağbet ettiği güzergah olup, yoğun yaya trafiği bulunmaktadır. Haliç Köprüsü'ne 3,8 km. ve Atatürk Bulvarı Köprüsüne 1,4 km. mesafede olan konu taşınmaz altyapısı tamamlanmış bölgededir.

Aksaray Metro İstasyonu ile hızlı tramvay duraklarına kısa yürüme mesafesinde olan taşınmazın yer aldığı Macar Kardeşler Caddesi üzerinde yoğun şekilde toplu taşıma hizmeti de verilmektedir.

Ana cadde üzerinde ticari kullanım arka cephelerde üst katları konut, alt katları ticaret olacak şekilde yapılaşma mevcuttur. Yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı/hastane, okul, market, banka vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir. Bölgede, genellikle üst düzey gelir grubuna sahip insanlar ikamet etmekte olup, bölge nezih ve merkezi olma özelliği sebebiyle tercih edilmektedir.

Ekspertize konu taşınmazın, yakın çevresinde Fatih Parkı, Fatih Camii ve Külliyesi, Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Rektörlüğü yer almaktadır. Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	8,0
Boğaziçi Köprüsü Gişeleri	9,8
E-5 Karayolu Savaklar Caddesi Kesişimi	2,3
Akdeniz Caddesi	0,5



3.6.2. Fiziksel Özellikler

Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede, genellikle konut ve işyeri amaçlı ve bodrum + zemin + 2-4 normal kat olacak şekilde yapılaşma söz konusudur.

Çalışmaya konu olan taşınmaz 124 m² alanlı arsası üzerinde 13 yıllık Bodrum kat + zemin kat + 2 normal katlı bina mevcuttur. Köşe konumlu olan taşınmazın Macar Caddesi'ne 10,20 m., Hulusi Noyan Sokağına 16 m. cephesi bulunmaktadır. Bina taban alanı parselin tamamını kapsamakta olup, toplamda 4 kat ve çatı katında kullanılmayan teknik bir alandan ibarettir.

Bina dış cephesi doğal granit malzeme olup, kısmen alüminyum kompoze levha ile kaplıdır. Pencereleri ısıcam olup, ısınma doğalgaz yakıtlı merkezi sistem kalorifer sistemi ile yapılmaktadır.

Bodrum katta kasa, arşiv, depo alanları mevcuttur. Kat alanı 124 m²'dir. Zemini seramik, duvarları saten boyalıdır.

Zemin katta banka girişi olup, binaya giriş zemin kattan ve Macar Caddesi ile H. Noyan Caddesinin kesiştiği köşeden sağlanmaktadır. Banka müşterilerinin kabul edildiği kattır. Zemin katta aynı zamanda dış cephede Hulusi Noyan Sokak cephesinde 2 adet ATM makinası bulunmaktadır. Kat alanı 124 m²'dir. Zemini doğal granit kaplı olup, duvarları saten boyalı ve tavanları asma tavan ve spot aydınlatma bulunmaktadır.

1. Normal katta yönetim odası ve ticari krediler bölümü bulunmaktadır. Modüler sistem açık ofis şeklinde ofis düzeni mevcuttur. Kat brüt alanı 130,37 m²'dir. Zemini granit kaplama ve duvarları saten boyalıdır. Tavanları asma tavan ve spot aydınlatma bulunmaktadır.

2. Normal katta Modüler sistem açık ofis şeklinde ofis düzeni mevcuttur. Sistem odası ve mutfak bölümleri bu kata bulunmaktadır. Kat brüt alanı 130,37 m²'dir.

Her katta 2 adet WC alanı bulunmakta olup, toplam alan 508,74 m²'dir.

4. PİYASA ARAŞTIRMASI

4.1. Emsal Araştırması



4.1.1. Satılık Bina Emsali Araştırması

Emsal 1: Mavia Gayrimenkul Tel No: 0532 266 52 54

Konu taşınmazın konumlu olduğu Cadde üzerinde ve konu taşınmaza yakın konumdaki 100 m² tabanda 5 katlı toplam 500 m² alanlı Yataş Mağazası'nın Temmuz 2014 döneminde KDV dahil 2.700.000 USD'a satıldığı bilgisi alınmıştır. (m² fiyatı: 5.400.-USD 12.096.-TL)

Pazarlık Payı : % 0

Şerefiyesi : % 0

Gayrimenkulün birim değeri: (2.700.000 USD x 2,24 USD/TL) / 500 m² = ~12.100 TL/m²

Emsal 2: Mavia Gayrimenkul Tel No: 0532 266 52 54

Konu taşınmazın konumlu olduğu Cadde üzerinde ve konu taşınmazla aynı sırada yakın konumdaki 145 m² tabanda 5,5 katlı toplam 797,5 m² alanlı taşınmaz için KDV dahil 4.000.000 USD istendiği bilgisi alınmıştır. Taşınmazın aylık 40.000 TL kira getirisi olabileceği belirtilmiştir. (m² fiyatı: 5.015.-USD 11.235.-TL)

Pazarlık Payı : % 10

Şerefiyesi : % 0

Gayrimenkulün birim değeri: (4.000.000 USD x 2,24 USD/TL) / 797,5 m² x 0,90 = 10.112 TL/m²

Kapitalizasyon Oranı: 40.000 TL x 12 ay / (4.000.000 USD x 2,24 USD/TL)=0,054

Emsal 3: Mavia Gayrimenkul Tel No: 0532 266 52 54

Konu taşınmazın konumlu olduğu Cadde üzerinde ve taşınmazın karşı cephesinde 129 m² tabanda 6,5 katlı toplam 838,5 m² alanlı Bank Asya tarafından kullanılan binanın geçen Mayıs ayında KDV Dahil 3.600.000 USD satıldığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazın aylık 34.000 TL kira getirisi olabileceği belirtilmiştir. (m² fiyatı: 4.293.-USD 9.617.-TL)

Pazarlık Payı : % 0

Şerefiyesi : % 10 fazla (konu taşınmaza göre daha hareketli bir cephede konumlu)

Gayrimenkulün birim değeri: $(3.600.000 \text{ USD} \times 2,24 \text{ USD/TL}) / 838,5 \text{ m}^2 \times 0,90 = 8.655 \text{ TL/m}^2$

Kapitalizasyon Oranı: $34.000 \text{ TL} \times 12 \text{ ay} / (3.600.000 \text{ USD} \times 2,77 \text{ USD/TL})=0,05$

Emsal 4: Ziya Aydın Gayrimenkul. Tel No: 0532 441 91 15

Konu taşınmazların konumlu olduğu Caddenin devamında olan Fevzipaşa Caddesi üzerinde konu taşınmazla aynı sırada olan 70 m² tabanda 300 m² alanlı binanın KDV hariç 2.000.000 EURO bedelle satılık olduğu belirtilmiştir. Taşınmazın 18.000 TL/ay bedelle kiraya verilebileceği bilgisi alınmıştır. (m² fiyatı: 29,16.-TL)

Pazarlık Payı : % 25 (mevcutta satıcının 1.850.000 Euro'ya kadar indirim yaptığı bilgisi alınmıştır)

Şerefiyesi : % 15 fazla (cadde üzerinde konu taşınmaza göre daha işlek olan bölgede konumlu)

Gayrimenkulün birim değeri: $(2.000.000 \text{ EUR} \times 2,77 \text{ EUR/TL}) / 300 \text{ m}^2 \times 0,75 \times 0,85 = 11.772 \text{ TL/m}^2$

Kapitalizasyon Oranı: $18.000 \text{ TL} \times 12 \text{ ay} / (2.000.000 \text{ USD} \times 2,77 \text{ USD/TL})=0,04$

4.1.2. Kiralık Bina Emsali Araştırması

Emsal 5: Kuruoğlu Emlak Tel No: 0212 345 01 94 - 0533 203 81 18

Emsal 1'de satılmış olarak belirtilen 500 m² alanlı taşınmazın güncel kira değerinin 20.000 TL/ay olduğu bilgisi alınmıştır. (m² fiyatı: 40.-TL)

Pazarlık Payı : % 0

Şerefiyesi : % 0

Gayrimenkulün birim kira değeri: $20.000 \text{ TL} / 500 \text{ m}^2 = 40 \text{ TL/m}^2$

Kapitalizasyon Oranı: $20.000 \text{ TL} \times 12 \text{ ay} / (2.700.000 \text{ USD} \times 2,24 \text{ USD/TL})=0,04$

Emsal 6: Mavia Gayrimenkul Tel No: 0532 266 52 54

Konu taşınmazın konumlu olduğu Cadde üzerinde ve konu taşınmazın karşı sırasında daha hareketli bir bölgede konumlu 120 m² zemin, 100 m² 1. Kat, 20 m² bodrum kat alanları olan toplam 240 m² alanlı mağaza için aylık 20.000 TL kira istendiği bilgisi alınmıştır. (m² fiyatı: 83.-TL)

Pazarlık Payı : % 10

Şerefiyesi : % 30 fazla (cadde üzerinde konu taşınmaza göre daha işlek olan bölgede konumlu)

Gayrimenkulün birim kira değeri: $20.000 \text{ TL} / 240 \text{ m}^2 \times 0,90 \times 0,70 = 52 \text{ TL/m}^2$

Emsal 7: Abdülkadir Abaz Tel No: 0532 487 44 85

Konu taşınmaza yakın konumdaki Darüşşafaka Caddesi'nde bulunan, toplam 390 m² alanlı 20 yıllık 3 katlı binanın 4.750.000 TL bedelle satılık olduğu belirtilmekte olup, kira değerinin 15.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır. (m² fiyatı: 38.-TL)

Pazarlık Payı : % 10

Şerefiyesi : % 15 eksik (Fevzipaşa Caddesi'ne 300 m. mesafede)

Gayrimenkulün birim değeri: $4.750.000 \text{ TL} / 390 \text{ m}^2 \times 0,90 \times 1,15 = 12.605 \text{ TL/m}^2$

Gayrimenkulün birim kira değeri: $15.000 \text{ TL} / 390 \text{ m}^2 \times 0,90 \times 1,15 = 40 \text{ TL/m}^2$

Kapitalizasyon Oranı: $15.000 \text{ TL} \times 12 \text{ ay} / 4.750.000 \text{ TL}=0,04$

5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler**Olumlu Özellikler;

- Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede konumlu olması,
- Banka şubelerinin yoğunlukta olduğu bölgede konumlu olması,
- Ana ulaşım aklarına ve bağlantı yollarına yakın konumda olması,
- Köşe konumlu olması ve görünürlüğünün yüksek olması,
- Yapının bakımlı ve iyi olması.

Olumsuz Özellikler

- Otopark sorunu olması,
- Macar Caddesi üzerinde hareketliliğin daha az olduğu cephede olması.

5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının **"ticari"** olduğu düşünülmektedir.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

5.3.1.2. Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak konu taşınmaza benzer, cins tahsisli ve yakın zamanda satılmış olan gayrimenkuller ve satılık olan gayrimenkuller incelenmiştir. Cephe şerefyesi ve pazarlık oranları kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Macar Caddesi ve devamında Fevzipaşa Caddesi üzerinde olan emsallere ulaşılmış olup, uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak ve gerekli düzeltme işlemleri yapılarak birim değer tespit edilmiştir.

Satış Emsalleri; Bölgede yapılan incelemeler ve emlakçılarla yapılan görüşmelerde konu taşınmazın olduğu Macar Caddesi'nin kuzey cephesi ile güney cephesi arasında %30 oranında güney cephesi lehine satış ve kira değerlerinin fark ettiği bilgisine ulaşılmıştır. Bunun nedeni konu taşınmazın konumlu olduğu cephede çok sayıda tarihi eser olması ve ticari nitelikli yapı sayısının az olması, aynı zamanda yaz aylarında yaya trafiğinin yoğun olduğu güney cephenin gölgede kalmasıdır. Bölgede yapılan incelemelerde konu taşınmazın olduğu cephede satılık komple bina m² birim değerinin KDV dahil 9.000-.12.000 TL arasında olduğu görülmüştür. Konu taşınmazın bulunduğu cephede yaya trafiğinin az olması dikkate alınarak 508,74 m² alanlı konu taşınmazın satış birim m² değeri KDV hariç 8.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Buna göre taşınmazın KDV hariç adil piyasa değeri;

2123 Ada 9 Parsel: $508,74 \text{ m}^2 \times 8.000 \text{ TL/m}^2 = \sim 4.070.000 \text{ TL}$

5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri,

Ekspertize konu taşınmazın olduğu cadde üzerinde olan, cins tahsisli ve benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır.

5.3.2.3. Gelir Kapitalizasyonu kullanılarak Değer Analizi

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde ve emlakçılarla yapılan görüşmelerde Fethipaşa Caddesi ve Macar Kardeşler Caddesi üzerinde ticari hareketliliğin caddenin belli bölgelerinde daha yoğun, belli bölgelerinde ise daha düşük yoğunlukta olduğu öğrenilmiştir. Konu taşınmaz Macar Kardeşler Caddesi'nin kuzeyinde konumlu olup, caddenin sakin cephelerinden birisi konumundadır. Kira m^2 birim değerlerinin KDV ve stopaj hariç 30-50 TL/ m^2 arasında olduğu, hareketli olan güney cephede ise 70-90 TL/ m^2 arasında olduğu öğrenilmiştir. Bölgeden alınan verilere göre konu taşınmazın olduğu bölgede %4-6 arasında bir kapitalizasyon oranının olduğu öğrenilmiştir. Bu verilerle, konu taşınmazın birim m^2 değeri 40 TL ve kapitalizasyon oranı %4,5 olarak takdir edilmiştir.

Buna göre taşınmazın KDV hariç adil piyasa değeri;

$508,74 \text{ m}^2 \times 30 \text{ TL} \times 12 \text{ ay} / 0,045 = \sim 4.070.000 \text{ TL}$

5.3.2.4. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

5.3.2.5. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu taşınmaz, üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi cins tahsisli bir taşınmazı kapsamaktadır. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

5.3.2.6. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kat mülkiyetli olmayan taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

5.3.2.7. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Konu taşınmaz, üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi cins tahsisli bir taşınmazı kapsamaktadır. Bu nedenle hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları bulunmamaktadır.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yerinde yapılan incelemelerde yasal durum ile mevcut durumun örtüştüğü görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmazın yasal evrakının tam olduğu görülmüştür.

5.4.2. 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

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Fatih İlçesi, Ali Kuşçu mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 29.12.2014 tarihi itibarıyla adil piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir.

DEĞER TABLOSU

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	4.070.000 TL	1.817.000 USD	1.470.000 EUR
GELİR KAPİTALİSYONU YAKLAŞIMI	4.070.000 TL	1.817.000 USD	1.470.000 EUR
UZLAŞTIRILAN DEĞERLER	4.070.000 TL	1.817.000 USD	1.470.000 EUR

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla 1 USD 2,24.-TL; 1 EUR 2,77.-TL olarak esas alınmıştır.

Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak rapor tarihindeki Toplam Adil Piyasa Değerinin;

KDV hariç Toplam Adil Piyasa Değerinin;

4.070.000 TL + %18 KDV Yazıyla: (Dört Milyon Yetmiş Bin TL)

KDV dahil Toplam Adil Piyasa Değerinin;

~4.800.000 TL Yazıyla: (Dört Milyon Sekiz Yüz Bin TL)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR
FOTOĞRAFLAR



Adı	2123	Normal kat	2N	Ardışık kat
Parsel	9	Tesviye	BAK.	TAKSİ
P2000/5575 5577		Kullanma Amacı	Bonkulu'rom.	

İNCELENEN BELGELER

Sıra No	Adı	Tarih	No
	İMAR DURUMU	4.2.2000	499
	İNŞİSTK. RÖL	25.2.2000	967
	KOTLU KROKİ	25.2.2000	967
	RÖPERLİ KROKİ	17.2.2000	126
	İSİ YALITIMI		
	TRAFO BELGESİ	4.9.2000	72
	İ.S.K.I	1.9.2000	57
	OTOPARK TAHAHÜT		

* 14.9.2000. İ. deqm. yarmasına göre mülkiyet.

NOTLARI: Tadıkiye Vakıflar Bankasıca ar. t. t. t.

1. Yapı mahallinde ve Şube dosyası üzerinde yapılan incelemede manizur bulunmaması

2. Tabiiyet ve malikyet dikkate alınarak hissedar muvafakatlarının alınması.

3. Tabii zeminin durumu ve yıkılması gerekli mevcut bina varsa

* 4.9.2000/534 d. m. h. l. i. t. f. a. c. i. e. m. i. d. o. r. t. a. g. n. y. u. z. u. r. u.

* 7.9.2000 d. m. h. l. i. t. f. a. c. i. e. m. i. d. o. r. t. a. g. n. y. u. z. u. r. u.

4. Mevcudun tadilat veya tevsiatı halinde kaçak muamelesinin bulunmaması.

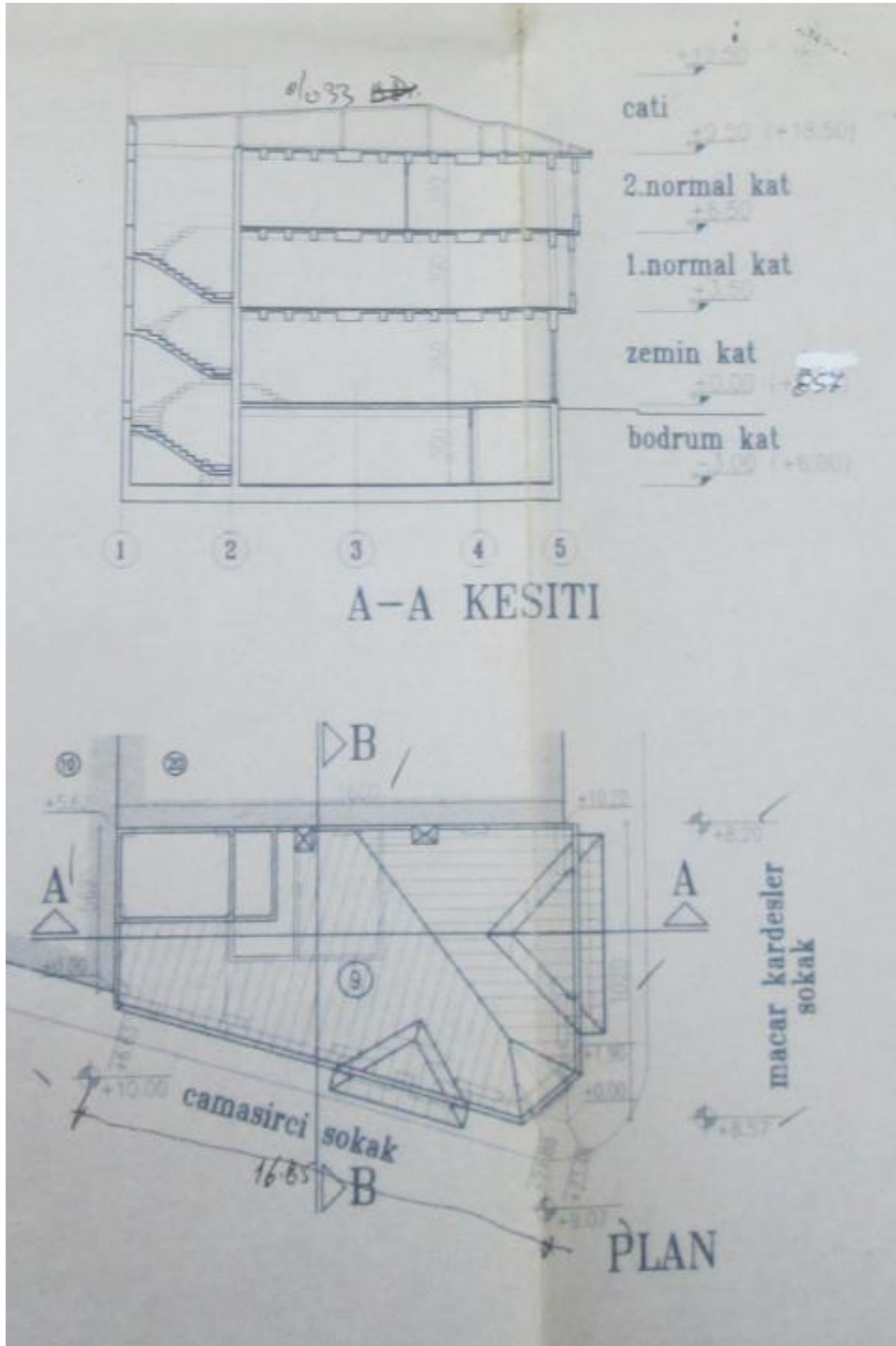
ve r. l. a. v. e. s. i. n. i. y. e. t. i. n. e. u. y. u. n. u. l. u. r. u.

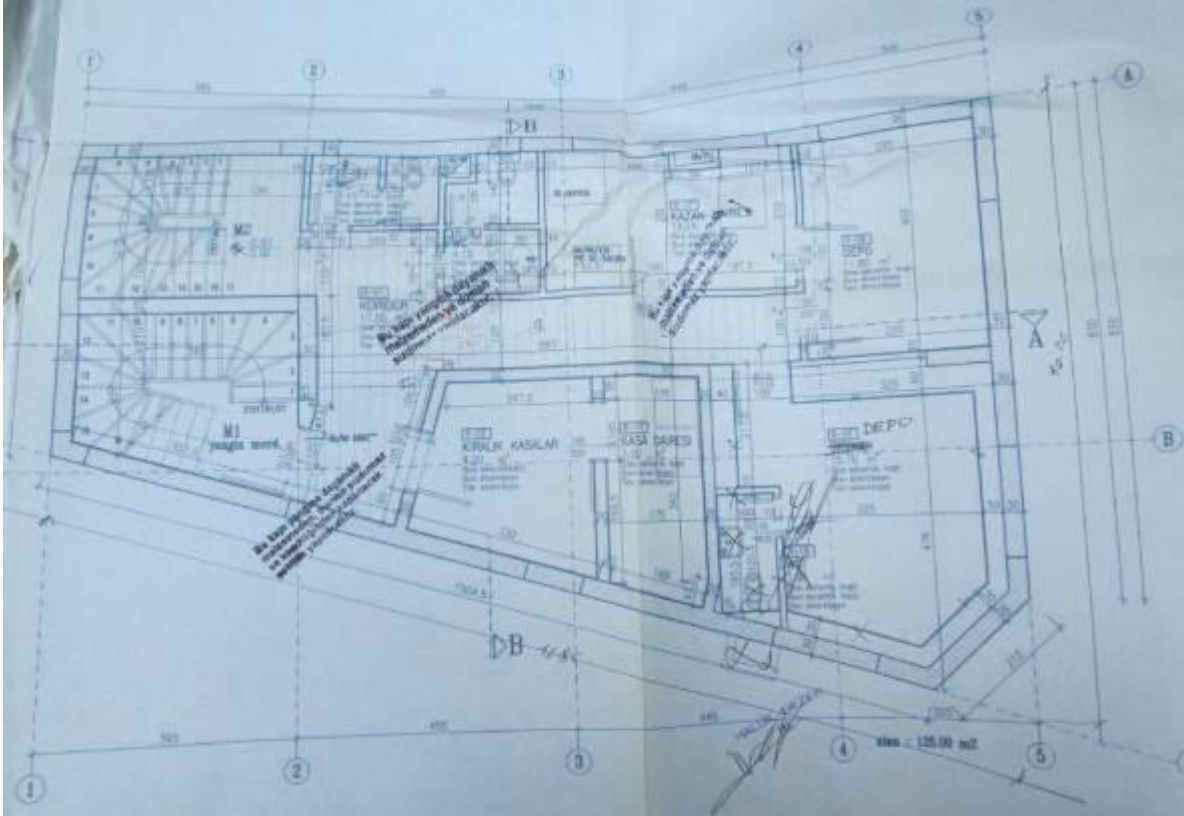
Kat İrtifakı İskan safhasında aranacaktır.

5. Otopark t. a. h. a. h. ü. t. i. n. i. t. a. m. a. m. l. a. n. m. a. s. i.

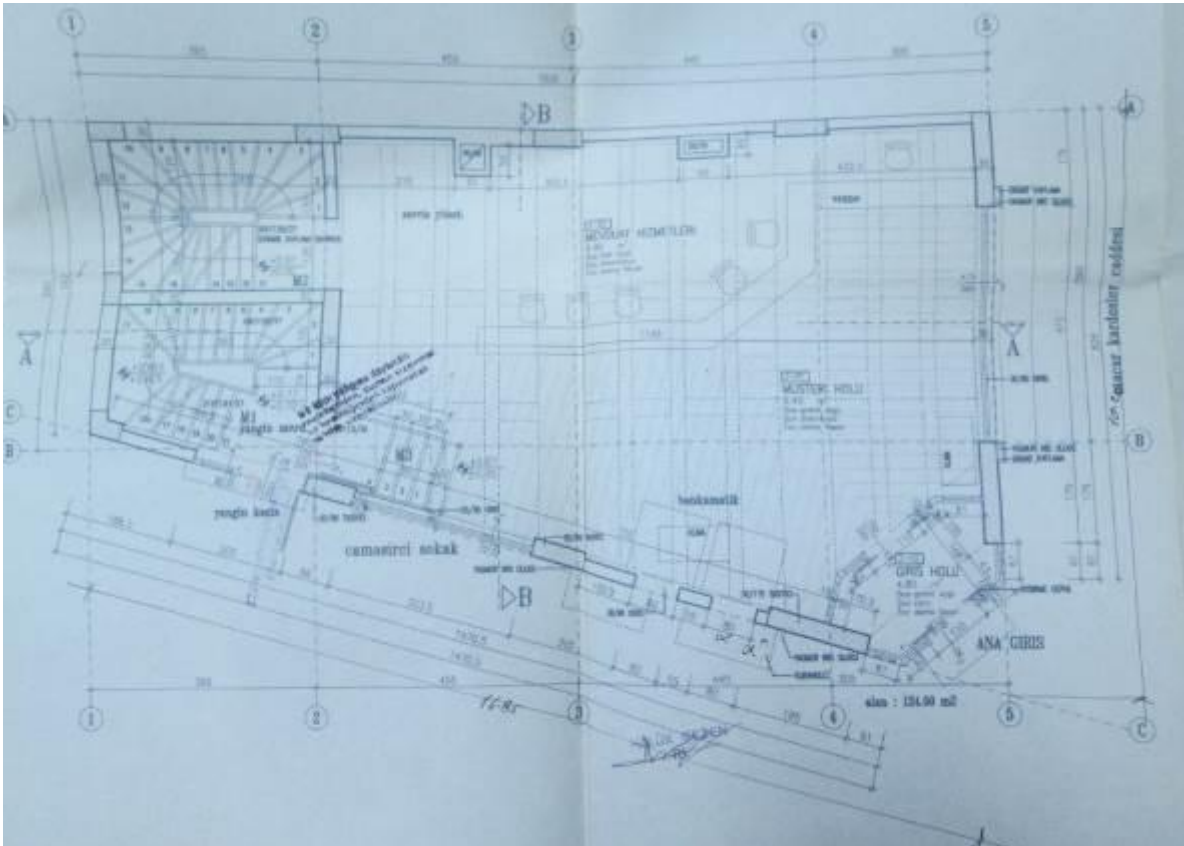
Tadıkiye Vakıflar Bankası.

İ. D. E. T. A. S. T. I. K.	T. A. R. İ. H.	AD. İ. S. M. İ.	İ. M. Z. İ.
İ. D. E. T. A. S. T. I. K.	15.4.2000	Haluk Gezen	
M. İ. T. A. R. I.	15.9.2000	Haluk Gezen	
S. E. E.	15.9.2000	Orhan Bayraktar	
M. Ü. D. Ü. R. M. U. A.	15.9.2000	Ahmet Ayyıldız	
M. Ü. D. Ü. R.	15.9.2000	Hasibe Silahtar	

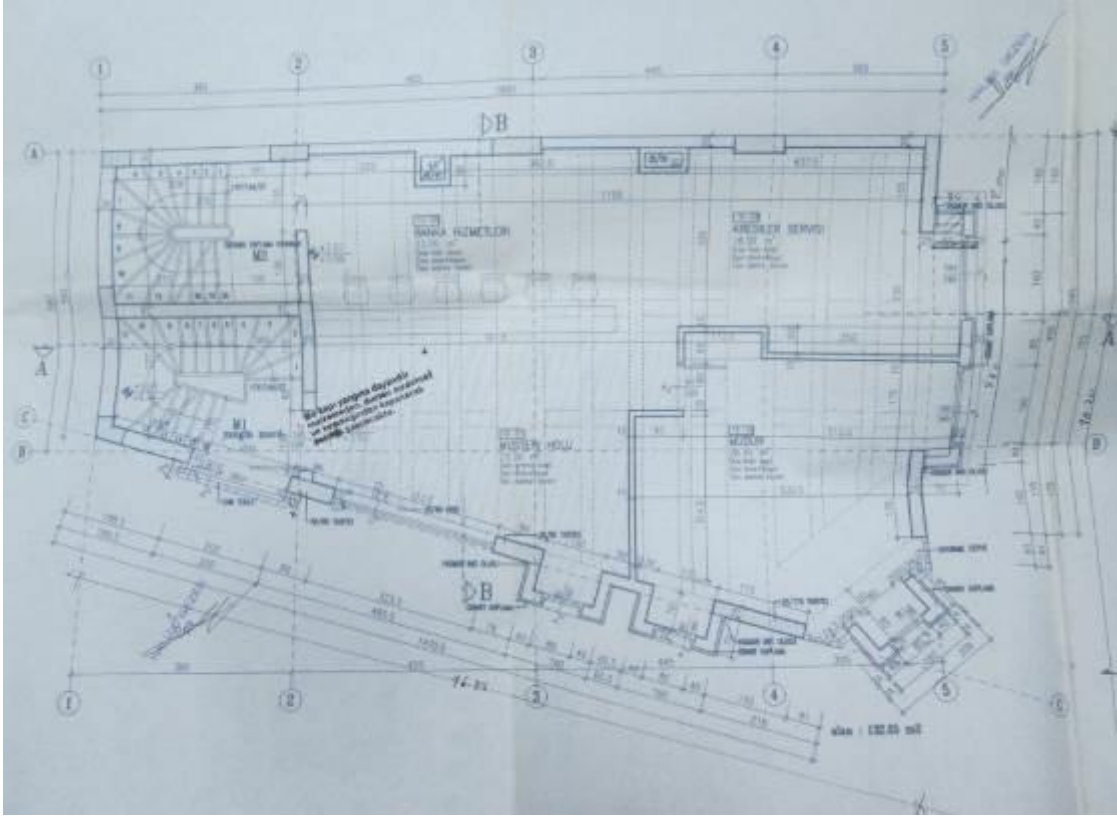




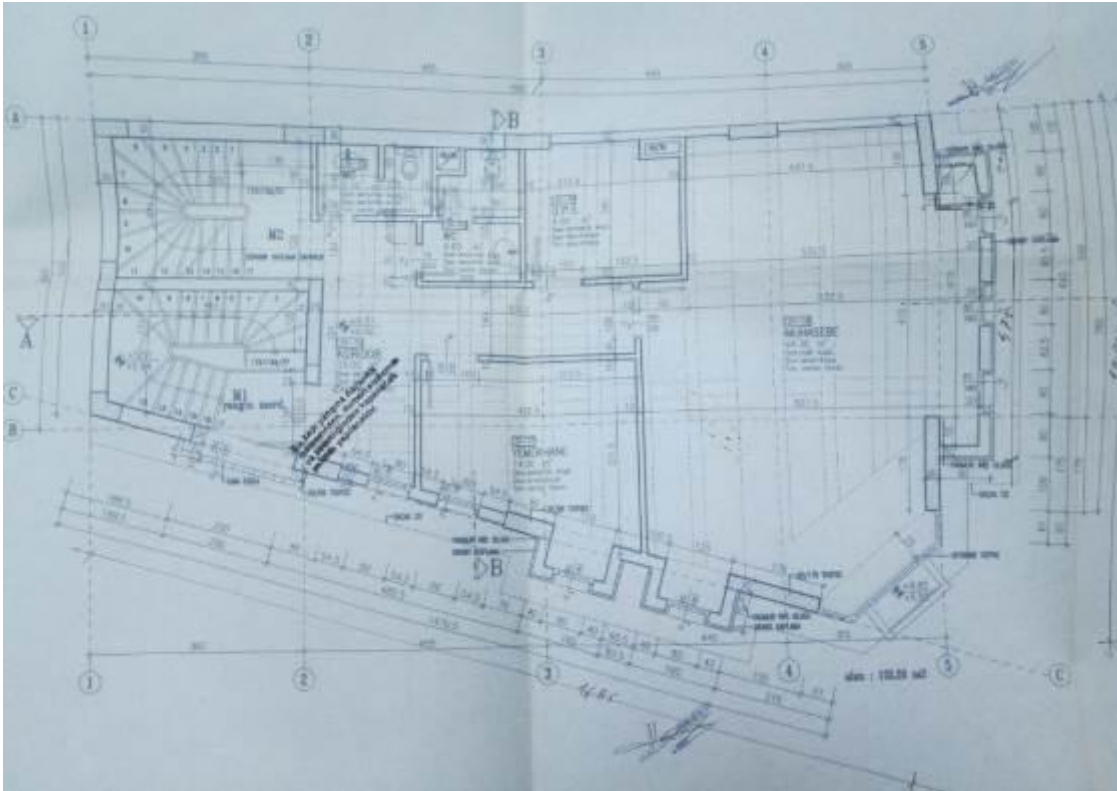
BODRUM KAT PLANI



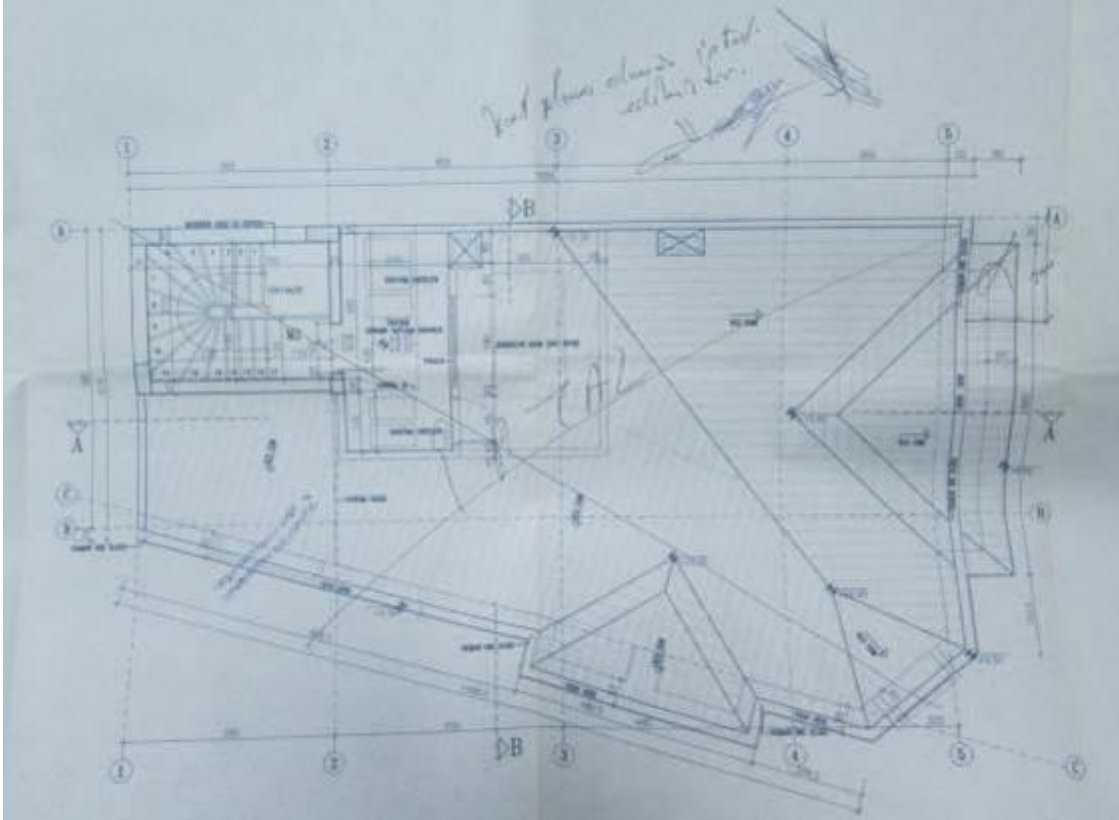
ZEMİN KAT PLANI



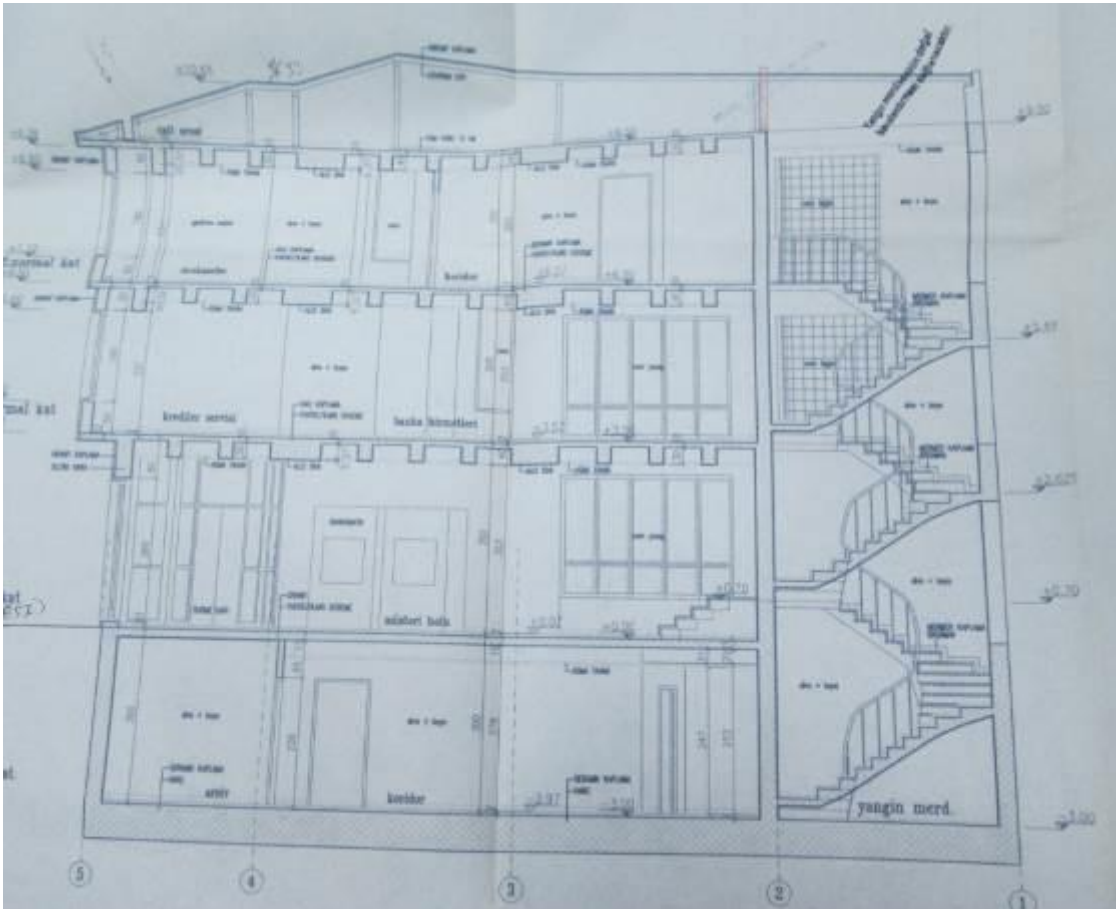
1.NORMAL KAT PLANI



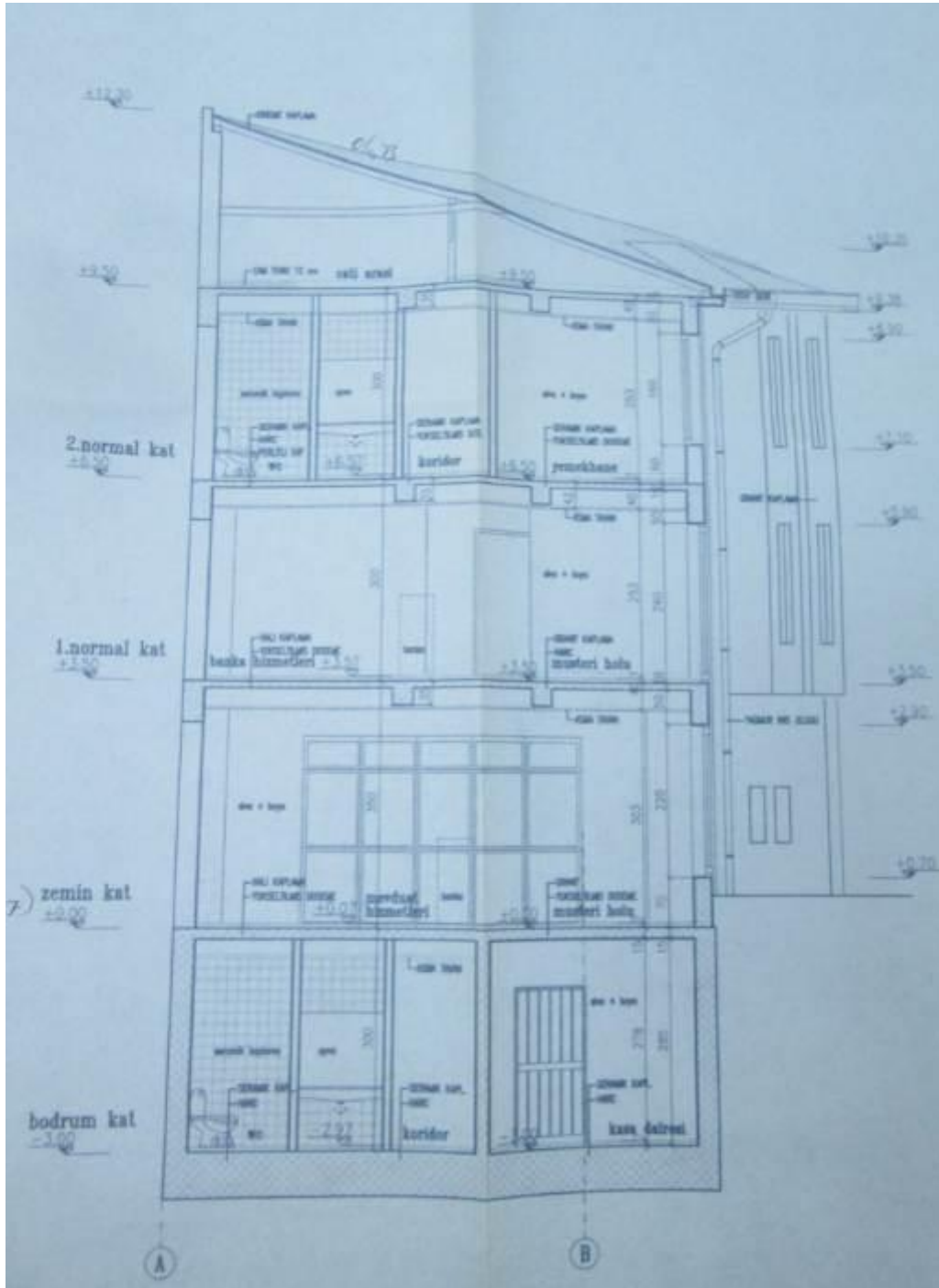
2.NORMAL KAT PLANI



ÇATI KAT PLANI



A-A KESİTİ



B-B KESİTİ



T.C
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

15 Aralık 2014

Sayı: 86170071.310 - RF:791567 - 15728 RF:794221 Gd:10519
Konu : İmar durumu

...../...../2014

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

İLGİ: 14.11.2014 tarihli ve 2014/746 esas sayılı yazınız.

Fatih İlçesi, Ali Kuşçu Mahallesi, 2123 ada, 9 parsel sayılı yer, İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığına 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İlçesi Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I.Derece Arkeolojik Sıt Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, 3.derece koruma Bölgesinde, 3.Derece ticaret alanında kalmakta olup, H:12.50mt irtifa almaktadır.

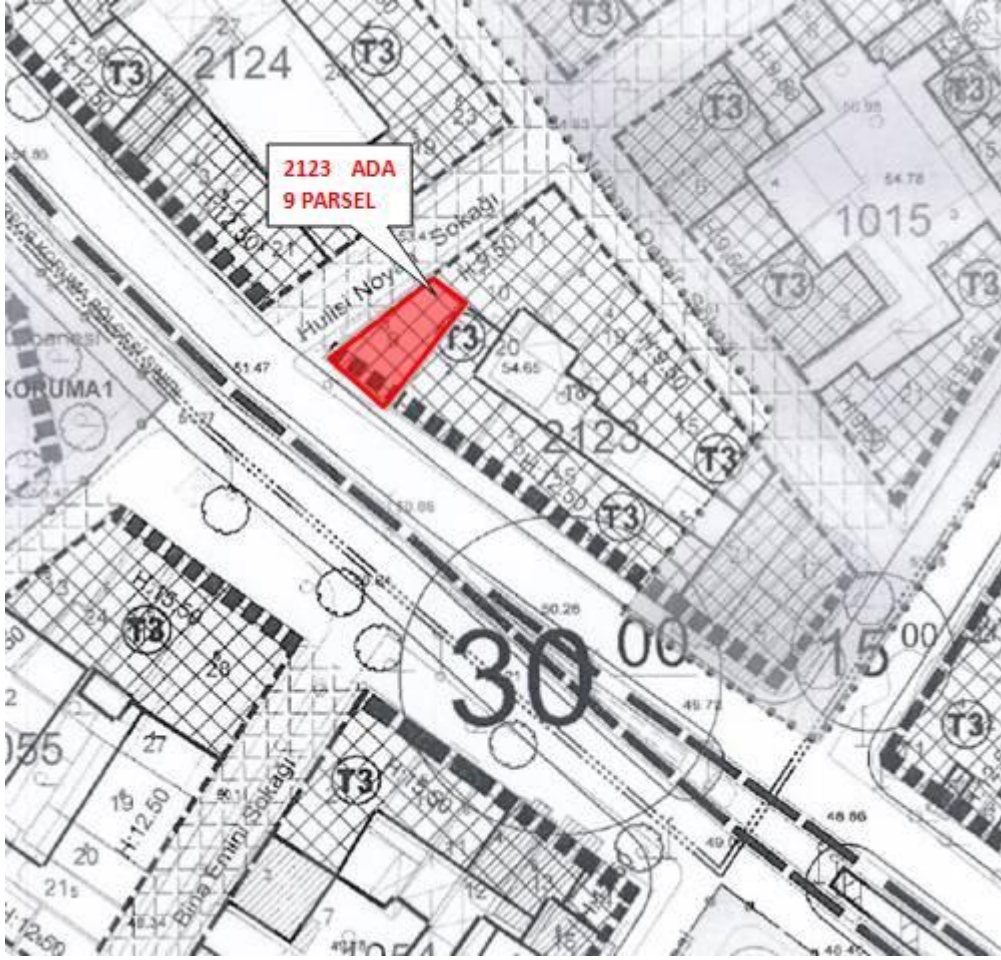
Bilgilerinizi arz ederim.

Dincer ÖZÜBER
İmar ve Şehircilik Md.

01.12.2014 U.ÇİÇEK



Akşemsettin Mah. Adnan Menderes- Bulvarı .No:54 Fatih İST. Ayrıntılı Bilgi: U.ÇİÇEK Telefon : 0212 453 14 53
Dahili : 1269 Fax : 453 14 82



Raporlayan TKGM Portal	Tarih / Saat 22.11.2014 10:04:53	Başvuru No 2014-35268	Dekont No 20141122-2187-F00136	Miktar 15.00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi Zemin No	Ana Taşınmaz 22844730	Mevkil Cilt / Sayfa No	3 / 542	
İl / İlçe Kurum Adı	İSTANBUL / FATİH	Ada / Parsel	2123 / 9	
	Fatih	Yüzölçüm	124.00000	
Mahalle / Köy Adı	KIRMASTI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR BANKA BİNASI	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik VAKIF FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	Hisse Pay/Payda 1 / 1	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye Satış - 8.2.2011 - 2724		
S/B / Açıklama Beyan: Finansal Kiralama Sözleşmesi 10420 sayılı Noter Sözleşmesi	Malik / Lehdar BEYOĞLU 40. NOTERLİĞİ'nin 03/02/2011 tarih		Tarih - Yevmiye 11.02.2011 - 3095	



Rapor Tarihi / Saati : 22.11.2014 / 10:05

BÖLÜM 8**RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER****AHMET ARSLAN****Kişisel Bilgiler****Doğum Yeri - Tarihi** : Kırkkale – 04.12.1977**Medeni Hali** : Evli**Ehliyet** : B sınıfı sürücü ehliyeti**Elektronik Posta** : aarslan@dengedegerleme.com**Adres**: Halk Sk. No:50/7 Sahrayıcedid-Kadıköy / İSTANBUL**Eğitim**

1996 – 1999

Y. T. Ü. Jeo. ve Fot. Müh. Lisans İSTANBUL

G.Y.T.E Jeo. ve Fot. Müh. Yüksek Lisans

2003 - 2006

Kurs ve Seminer

Visual Basic programlama eğitimi (C prog. derneği) 2000

Microsoft Word, Excel, Power Point Programları 2001

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi (HKMO) 2002

Yabancı Dil

İngilizce

BilgisayarMS Office, Windows, NetCAD, KartoCAD, MapINFO, ArcGIS, AutoCAD
PowerBuilder, VB, Sybase**Deneyim****Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400376)**

02.10.2006- DENGİ Varlık Değerleme ve Danışmanlık Ltd. Şti. İSTANBUL

Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı

2002 – 2006 Milli Emlak Genel Müdürlüğü BURSA-ANKARA

Harita Etüd Şefi

2000 – 2001 Evren Holding KOCAELİ

Öğrenci asistan

1999 YTÜ Emlak Vergi Değerleri CBS kurulumu İSTANBUL

Üye Olunan Dernekler Değerleme Uzmanları Derneği - Har. ve Kad. Müh. Odası.**Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :**

- Çeşitli banka ve finans kuruluşları için gayrimenkul ekspertiz raporu hazırlanması,
- Satışa yönelik hazine parsellerinin değerlemesi, raporların hazırlanması
- Sorunlu hazine taşınmazlarının değerlemesine yönelik proje geliştirme
- Bursa iline ait beyana esas emlak vergi kaçaklarının tespiti, vergi oranlarının hesabı
- Ankara Çankaya İlçesine ait Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesine yönelik CBS oluşturuldu.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006

No : 400376

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ahmet ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan***İlkay ARIKAN**
GENEL SEKRETER*Tevfik Metin Ayışık***Tevfik Metin AYIŞIK**
BİRLİK BAŞKANI

GÖKNUR ÇIRPICI**Kişisel Bilgiler****Doğum Yeri - Tarihi :** Ünye – 23.06.1969**Medeni Hali :** Evli**Ehliyet :** B sınıfı sürücü ehliyeti**Elektronik Posta :** gcirpici@dengedegerleme.com**Lisanslar :** SPF İleri Düzey Lisansı (200181)
SPF Türev Araçlar Lisansı (300303)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (402882)**Eğitim**

Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Fakültesi

İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı İSTANBUL

1991 – 1994

Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi,

Şehir ve Bölge Planlama Lisans Programı

1986 – 1991

Yabancı Dil

İngilizce

Bilgisayar

MS Office, Windows

Deneyim**Değerleme Uzmanı**

2012 - DENGİ Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Özel Projeler Departmanı

Değerleme Uzmanı

2011 - 2012 Şahıs Şirketi

Değerleme Uzman Yardımcısı

2010 - 2011 A Pozitif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Kurumsal Finansman Müdürü2008 – 1998 Çeşitli SPK Aracı Kurumlarında AR-GE Bölümünün kurulması
ve Şirket, Sektör ve Ülke bazında Araştırma Raporları Hazırlanması, Halka Arz çalışmaları



No : 402882

Tarih : 03.07.2014

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Göknur ÇIRPICI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU

LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK

GENEL MÜDÜR (V)