



MÜŞTERİ ADI/ADRESİ.....: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

RAPOR NO.....: 08-REV

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ:06.11.2020

TALEP TARİHİ.....: 10.11.2020

DEĞERLEME TARİHİ.....: 18.12.2020

RAPOR TARİHİ.....: 21.12.2020

RAPOR KONUSU.....: İstanbul ili, Fatih ilçesi, Kemankuş Alemdar Mahallesi, Prof. Dr. Kazım İsmail Gürkan Caddesi üzerinde, 33 ada 28 parselde yer alan "Bahçeli Ziraat Bankası Binası "" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

EKSPERTİZ DEĞERİ.....: 54.450.000-TL (ELLİDÖRTMİLYONDÖRTYÜZELLİBİN-TÜRK LİRASI)

KDV DAHİL DEĞER: 64.251.000,00 TL (ALTMİŞDÖRTMİLYONİKİYÜZELLİBİR BİN- TÜRK LİRASI)

Niş İstanbul Residence D Blok 15 Kat No:175 Bahçelievler / İSTANBUL


Tel: 0212 441 68 95 - 0212 441 16 95 / Fax: 0212 441 53 37

E-mail: info@ekspertur.com.tr

Web: www.ekspertur.com.tr

EKSPERTUR GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.
Niş İstanbul Residence D Blok
Kat:15 D:175 Bahçelievler / İST.
Yenibosna V.D. 330 045 5419

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	10.11.2020
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	06.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	18.12.2020
RAPOR TARİHİ VE NOSU	21.12.2020/ 08-REV
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Fatih ilçesi, Kemankuş Alemdar Mahallesi, Prof. Dr. Kazım İsmail Gürkan Caddesi üzerinde, 33 ada 28 parselde yer alan "Bahçeli Ziraat Bankası Binası" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi birnedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GARİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 04.10.2012 tarihli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) 1. Derece Arkeolojik-Kentsel-Arkeolojik-Kentsel-Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre 2. Derece Ticaret Alanı lejantına sahip olduğu, parsel üzerinde Tescilli Eski Eser olduğu belirtilmiştir. Koruma kurulundan izin alınmadan işlem yapılamayacağı belirtilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Yerinde ana bina arkasında yer alan yapıların bodrum katının üzerinin kapatıldığı belirtilmiş ve inceleme yapılamamıştır. Yapı tescilli eski eser olarak nitelendirildiği için yerinde konu mülklerin yer aldığı parselde karşılık gelen bölümler yasal alan olarak dikkate alınmış, projedeki alt zemin kat, yerindeki bodrum kat, projedeki üst zemin kat ek yapı 1. normal kat olarak kabul edilmiştir. Yapılan basit tadilatların Yapı ruhsatını ve yapı kullanma izin belgesinin geçerliliğine etkisi yoktur. Yerinde bodrum(334m2) alt zemin(646m2) + zemin(334m2 + 166m2 + 146m2 = 646m2) + 1. normal (348m2) + 2. normal(348m2) + 2. normal asma (13m2) alanlı toplam 2335m2 alanlı yapı bulunmaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARİÇ) DEĞER	54.450.000-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Süleyman ÖKSÜM 407675 
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Serhat BOZAN 401262 
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Faruk BOZAN 401226 

İÇİNDEKİLER

- 1) DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
 - 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ
 - 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ
 - 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
 - 1.4 RAPORUN KAPSAMI
 - 1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER
- 2) GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ
 - 2.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI
 - 2.2 GAYRİMENKULÜN ADRESİ
 - 2.3 TAPU KAYDINDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?
 - 2.4 YASAL KISITLAMALAR
 - 2.5 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PÖTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
 - 2.6 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER
- 3) ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ
 - 3.1 YAPI CİNSİ
 - 3.2 MEVCUT TESİSATLAR
 - 3.3 ISITMA SİSTEMLERİ
 - 3.4 YAPI NİZAMI
 - 3.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ
 - 3.6 İŞÇİLİK VE MALZEME
 - 3.7 SOSYAL DONATI ALANLARI
 - 3.8 YAPIYA AİT BİLGİLER
 - 3.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

- 4) İMAR VE PROJE BİLGİLERİ
 - 4.1 İMAR BİLGİLERİ
 - 4.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ
- 5) MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR
- 6) ANAGAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ
- 7) BAĞIMSIZBÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ
- 8) GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ
 - 8.1. ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ
 - 8.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU
 - 8.3. ÇEVRESEL ÖZELLİKLER
- 9) DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER
 - 9.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ
 - 9.2. BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ
 - 9.3. EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ
 - 9.4. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER
- 10) DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ
 - 10.1. EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ
 - 10.1.1. EMSAL ARAŞTIRMASI
 - 10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ
 - 10.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASI
 - 10.2. MALİYET YÖNTEMİ
 - 10.2.1. YASAL DURUM DEĞERLEMESİ (RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)
 - 10.2.2. MEVCUT DURUM DEĞERLEMESİ – PİYASADEĞERİ (RUHSATSIZ ALANLAR DAHİL)
 - 10.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ
 - 10.3.1. GELİR KAPİTALİZASYON ORANI / BRÜT KİRA ÇARPANI
 - 10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ / YILLIK KİRA BEDELİ

10.3.3. YÖNTEM ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI

10.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

10.4.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

10.4.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

10.4.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

10.4.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

11) EKSPERİN KANAATI

12) FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

13) DEĞERLEME VE SONUÇ

13.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

13.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

13.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

14) EKLER

- RESİMLER
- İMAR PLANI
- PROJE RESİMLERİ
- YAPI RUHSATLARI
- YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ
- RESMİ YAZILAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELER

1.1. DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ	Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye : 300.000-TL Ticaret sicil : 569458/0 Telefon : 0212 441 68 95 e-posta/Web : info@ekspertur.com.tr / www.ekspertur.com.tr Adres : Çobançeşme Mahallesi Sanayi Caddesi no: 44 Nish İstanbul Residence D Blok no:175 Bahçelievler İSTANBUL
--	---

1.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Adresi : Sahrayı Cedit Mahallesi Atatürk Caddesi No:48 Kat:8-9 Kadıköy/İstanbul Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektörde öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir. Sermayesi : 3.520.215.000.-TL Halka Açıklık : - Telefon : +90 216 369 77 72-73 e-posta : info@ziraatgyo.com.tr
---	--

1.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Fatih ilçesi, Alemdar Mahallesi, Prof. Dr. Kazım İsmail Gürkan Caddesi, 33 ada, 28 parselde yer alan, Bahçeli Ziraat Bankası Binası'nın piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.
--	--

1.4. RAPORUN KAPSAMI	İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.
-----------------------------	--

1.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.
--	--

2.1. GAYRİMENKULUN TAPU KAYDI					
İLİ	İSTANBUL	PAFTA		ARSA PAYI	1/1
İLÇESİ	FATİH	ADA	33	BLOK NO	-
TAŞINMAZ KİMLİK NO	24484100	PARSEL	28	KAT NO.	-
MAHALLESİ	ALEMDAR	ALANI (m ²)	996.95	B.B. NO.	-
KÖYÜ	-	NİTELİĞİ	BAHÇELİ ZİRAAT BANKASI BİNASI		
MEVKİİ	-	CİLT	5	SAYFA	700
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER(ANA TAŞINMAZ)		

2.2. GAYRİMENKULUN ADRESİ	İstanbul ili, Fatih ilçesi, Alemdar Mah., Prof. Dr. Kazım İsmail Gürkan Cad., No: 30 İSTANBUL
----------------------------------	---

2.3. TAPU KAYDINDA SON ÜÇ YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: En son 13.07.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işlemi yapılmıştır. <input type="checkbox"/> Hayır:
---	--

2.4. YASAL KISITLAMALAR (Şerh, İrtifak hakkı, Rehinler, Beyanlar v.s.)

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 06.11.2020 tarihi itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülk üzerinde aşağıdaki beyanlara rastlanmıştır.

İPOTEK	--
HACİZ	--
DİĞER ŞERHLER	--
BEYANLAR	-04.06.2020 tarih 11401 yevmiyeli Beyan Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ADINA AYNİ SERMAYE OLARAK KONULACAKTIR) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) beyanı, -21.06.2004 tarih 3408 yevmiyeli GURUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 21/06/2004 YEV:3408(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf)) beyanı bulunmaktadır.
AÇIKLAMA	Ekler kısmına tapu kayıtları eklenmiştir.

2.5. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PÖTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği Bahçeli Ziraat Bankası Binası'dır. Değerleme tarihi itibariyle fiili kullanım bulunmamakta ve Tarihi Eser Bina'dır. Bu haliyle Bahçeli Ziraat Bankası vasıflı olarak GYO portföyüne proje olarak dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

2.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3. FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLER**3.1. YAPI CİNSİ**

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığıma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
--	--	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

3.2. MEVCUT TESİSAT

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz
--	---	----------------------------------	--	---	--

3.3. ISITMA SİSTEMİ

<input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input checked="" type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
--	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	--	--

3.4. YAPI NİZAMI

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

3.5. GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkan	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

3.6. İŞÇİLİK VE MALZEME				
<input type="checkbox"/> Lüks	<input type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input checked="" type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü

3.7. SOSYAL DONATI ALANLARI				
<input type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input checked="" type="checkbox"/> GÜVENLİK

3.8. YAPIYA AİT BİLGİLER				
Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
5-D		4 Kat	-	1. Derece

3.9. ARSAYA AİT BİLGİLER			
Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Konu taşınmazın çevresinde benzer nitelikte ticari nitelikli yapılaşmalar yer almaktadır. Ana taşınmazın kuzeydoğu cephesinden açık boğaz-deniz manzarası bulunmaktadır.	Konu taşınmaz dikdörtgen şekline yakın formda olup, Prof. Dr. Kazım İsmail Gürkan caddesine cephesi ~16m., derinliği ~58m. uzunluktadır.	-	Konu taşınmaz az eğimli arazi yapısındadır.

4. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ			
4.1. İMAR DURUMU			
PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Fatih Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	04.10.2012
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	-
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	- - Ayrık	İNŞAAT NİZAMI	Bitişik
LEJANT	2. Derece Ticaret (T2)	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre 04.10.2012 tarihli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) 1. Derece Arkeolojik-Kentsel Arkeolojik-Kentsel-Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre 2. Derece Ticaret Alanı lejantına sahip olduğu, parsel üzerinde Tescilli Eser olduğu belirtilmiştir. Koruma kurulundan izin alınmadan işlenip yapılamayacağı belirtilmiştir.		

4.2. RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	
ONAYLI PROJE TARİH VE NO	02.07.2012 2012/4641
RUHSAT TARİH VE NO	10.06.2013 2013/6569-146 (RESTORASYON RUHSATI)
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	-
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Evet
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTIFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Kat İrtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Fatih belediyesinde yer alan İmar Müdürlüğü görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.

YIKIM KARARI BİLGİSİ	-
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	11/06/2005 tarih ve 25842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Yapı Esasları ve Denetimine Dair Yönetmeliğin 15. Maddesine göre "Koruma bölge kurulunca onaylanan her ölçek ve nitelikteki plan ve proje uygulamalarının uygulama sorumluluğu, serbest meslek hizmet yetki ve koşullarını taşıdığı ilgili meslek odası tarafından belirlenen kişiler tarafından üstlenilir. Proje uygulaması safhasında herhangi bir nedenle uygulama sorumlusunun ayrılması halinde bu husus Bakanlığa bildirilir. Yenisi tayin edilmedikçe uygulamaya devam edilmez. Serbest meslek mensubu uygulama sorumlularının denetimi, ilgili il özel idaresi ve belediyelerce yapılır." Bu sebeple Yapı denetim firması bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	04.12.2020 tarih / EVD-34-0067 nolu Enerji kimlik belgesi sertifikası bulunmaktadır.

5. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Konu mülk 33 Ada 28 parsel üzerinde bulunan Bahçeli Ziraat Bankası'dır. Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 16.06.2010 tarih 3881 numaralı İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Bölge Kurulu Kararı Onaylı tescilli eski eser binada restorasyon projesi görülmüştür. Projede yapılan incelemede ek yapılar olarak 33 ada 22 parsel üzerinde yer alan bina ile birlikte proje hazırlandığı görülmüştür. Projesine göre kısmi bodrum (428m²) + alt zemin(1056m²) + üst zemin (767m²) + 2 normal (348m² x 2= 696m²) katlı toplam 2947m² alanlı yapı bulunmaktadır. Belediye İmar Müdürlüğü arşivinde bilgisayar ekranı üzerinden yapılan incelemede kotlar ve ölçüler tam okunamamaktadır. Proje üzerinde yapılan incelemede ise "projede C blok olarak belirtilen" bodrum kat ve "projede B blok olarak belirtilen" 1. kat yer almamaktadır. Yerinde ana bina arkasında yer alan yapıların bodrum katının üzerinin kapatıldığı belirtilmiş ve inceleme yapılamamıştır. Yapı tescilli eski eser olarak nitelendirildiği için yerinde konu mülklerin yer aldığı parsel karşılık gelen bölümler yasal alan olarak dikkate alınmıştır. Yerinde yapılan incelemede değerlediğimiz parselde denk gelen kısımlar incelediğimiz proje ile uyumludur.

Yerinde bodrum(334m²) + alt zemin(646m²) + zemin(334m² + 166m² + 146m² = 646m²) + 1. normal (348m²) + 2. normal (348m²) + 2. normal asma (13m²) katlı toplam 2335m² alanlı yapı bulunmaktadır. 2. normal asma kat projede belirtilmiştir. Yasal alan olarak projede görülen bodrum(334m²) + alt zemin(646m²) + zemin(334m² + 166m² + 146m² = 646m²) + 1. normal (348m²) + 2. normal (348m²) + 2. normal asma (13m²) katlı toplam 2335m² alan olarak kabul edilmiştir.

Yerinde yapılan incelemede projesine göre bodrum katta teknik alan, alt zemin katta depo, üst katta toplantı salonu olarak projelendirilen kısım bir bütün halinde 182m² lik kısmının, Ziraat GYO mülkiyetindeki 33 ada 22 nolu parselde tecavüzlü olduğu ve bu parselde isabet eden yapının da yaklaşık 4m² 'lik kısmının yolda kaldığı tespit edilmiştir. Tecavüzlü alan toplam 186m²dir. Konu mülk tarihi eser niteliğinde olup planlanan restorasyon proje çalışmalarının tamamlanması sonucunda tecavüz durumu düzeltilecektir. Binanın tescilli yapı olması, tecavüzlü olan alan 33ada 22 parselin Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetinde bulunması sebepleri ile 186m² lik alan değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

Belediye arşiv dosyasında yapılan incelemede 19.12.1995 tarihli 7332 sayılı İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararında 33 ada 28 parselde yer alan taşınmazın korunması gerekli kültür varlığı olarak tesciline, rölovesinin onaylanmasına, Kazım İsmail Gürkan Caddesinden girişi olan ana bina ile buna bağlı müşteri holününün 2. grup korunması gerekli kültür varlığı olduğuna, diğer kısımların 2. grup statüsünde değerlendirilmesine restorasyon projesinin uygun bulunmadığına karar verilmiştir. 09.08.2004 tarihli 44 sayılı İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararında restorasyon projesi ile ayrıntılı

fotoğrafları istenen Ziraat Bankası binasında fonksiyon değişikliği yapılarak müze binası olarak kullanılmasa talebi hakkında tescilli yapının özgün hali ile aynen korunarak müze olarak işlevlendirilebileceğine, bu işleve göre hazırlanacak restorasyon projesinin kurula getirilmesine karar verilmiştir. 22.01.2010 tarihli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında Müze olarak hazırlanan teklif restorasyon projelerinin, bitişikte bulunan ve yine mülkiyeti Ziraat Bankası'na ait olan 22 parselde olan sınır ihtilaflarının giderilmesi kaydıyla imar mevzuatına uygun olduğu belirtilmiştir. 16.06.2010 tarihli 3881 sayılı İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararında 33 ada 28 parselde yer alan Eski Sermaye Piyasaları Müdürlüğü Binası'na ait rölöve restorasyon projelerinin uygun olduğuna, müze tefriş planına bağlı kalınarak hazırlanacak aydınlatma ve mekanin sistemin restorasyonla bağlantısını gösteren projenin Kurula iletilmesinden sonra uygulama yapılabileceği belirtilmiştir. Dosyasında 2947m2 alanlı 10.06.2013 tarih 2013/6569-146 restorasyon yapı ruhsatı bulunmaktadır. 26.11.2013 tarihli İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü yazısında onaylı projede bulunan temellerde güçlendirme işlerinin yapılması için anılan yere 22.02.2013 tarihinde uzmanlarca denetlendiği, 09.05.2013 tarihinde parselde kazılara firmanın isteği doğrultusunda son verildiği, 11.10.2013 tarihinde müellifi ile görüşüldüğü çalışmaların başlayacağı bildirildiği, anca işe başlanmadığı belirtilmiştir. 03.07.2014 tarihli 2694 karar numaralı İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararında İstanbul Arkeoloji Müzeleri denetiminde yapılan kazı çalışmalarında açığa çıkan kalıntılara ilişkin rölövenin kurula iletilmesine, engel teşkil eden trafo binası nedeniyle çalışmaların durdurulmasına karar verilmiştir. 21.08.2015 tarihli 3800 karar numaralı İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararında engel teşkil eden trafo binasının 33 ada 20 parselde taşınması için jeoradar çalışması yapıp rapor sonuçlarının kurula iletilmesinden sonra trafo nakil işleminin değerlendirilebileceği kararı verilmiştir. Dosyasında 21.08.2015 tarihli karar sonrasında İmar Durumları ile ilgili yazışmalar bulunmaktadır.

6. GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ (BİNA-TARLA-ARSA)

Konu mülk İstanbul İli, Fatih İlçesi Alemdar Mahallesi 33 Ada 28 Parsel nolu bahçeli ziraat bankası binasıdır. Konu mülk 996,95m2 parsel alanına sahiptir. Geometrik açıdan dikdörtgen şekline benzer bir yapıda olup topoğrafik açıdan az eğimli durumdadır. Parselin Prof. Dr. Kazım İsmail Gürkan Caddesine cephesi 16m, derinliği 58m olup ölçüler belediyeden alınan kroki üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Parsel imar planında "2. Derece Ticaret (T2)" lejantına sahip olup bitişik nizam yapılaşma şartlarına sahiptir. Parsel üzerinde tescilli eski eser bulunduğu, herhangi bir durumda Koruma Kurulundan izin alınması gerektiği belirtilmiştir. Konu mülkün altyapı ve yol, su elektrik, doğalgaz vs. olanakları bulunmaktadır. Konu parsel üzerinde 16.06.2010 tarih 3881 numaralı İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Bölge Kurulu Kararı Onaylı tescilli eski eser binada restorasyon projesi görülmüştür. Projede yapılan incelemede ek yapılar olarak 33 ada 22 parsel üzerinde yer alan bina ile birlikte proje hazırlandığı görülmüştür. Projesine göre kısmi bodrum (428m2) + alt zemin(1056m2) + üst zemin (767m2) + 2 normal (348m2 x 2= 696m2) katlı toplam 2947m2 alanlı yapı bulunmaktadır. Belediye İmar Müdürlüğü arşivinde bilgisayar ekranı üzerinden yapılan incelemede kotlar ve ölçüler tam okunamamaktadır. Proje üzerinde yapılan incelemede ise "projede C blok olarak belirtilen" bodrum kat ve "projede B blok olarak belirtilen" 1. kat yer almamaktadır.

Yerinde ana bina arkasında yer alan yapıların bodrum katının üzerinin kapatıldığı belirtilmiş ve inceleme yapılamamıştır. Yapı tescilli eski eser olarak nitelendirildiği için yerinde konu mülklerin yer aldığı parselde karşılık gelen bölümler yasal alan olarak dikkate alınmıştır.

Yerinde bodrum(334m2) + alt zemin(646m2) + zemin(334m2 + 166m2 + 146m2 = 646m2) + 1. normal (348m2) + 2. normal (348m2) + 2. normal asma (13m2) katlı toplam 2335m2 alanlı yapı bulunmaktadır. 2. normal asma kat projede belirtilmiştir. Yasal alan olarak projede görülen bodrum(334m2) + alt zemin(646m2) + zemin(334m2 + 166m2 + 146m2 = 646m2) + 1. normal (348m2) + 2. normal (348m2) + 2. normal asma (13m2) katlı toplam 2335m2 alan olarak kabul edilmiştir. Projesine göre bodrum katta depo, sığınak, teknik merkez, trafo, jeneratör odası bulunmaktadır. Alt zemin kat sergi salonu, tesisat odaları, depolar, mekanik odalar, toplantı salonu, sanal sergi alanı, ofis bölümleri düzeninde, üst zemin kat müdür, müdür yardımcısı odaları, geçici sergi bölümü, sekreter-bekleme bölümü, wc'ler, ofisler düzenindedir. 1. normal kat sergi alanları, balkon ve wc'ler düzeninde, 2. normal kat sergi alanları, wc'ler düzeninde, 2. normal asma kat kütüphane düzenindedir. Yerinde yapılan incelemede yapılarda kısmen restorasyon işlemi yapıldığı, henüz tamamlanmadığı görülmüştür, çalışma yapılmadığı ifade edilmiştir.

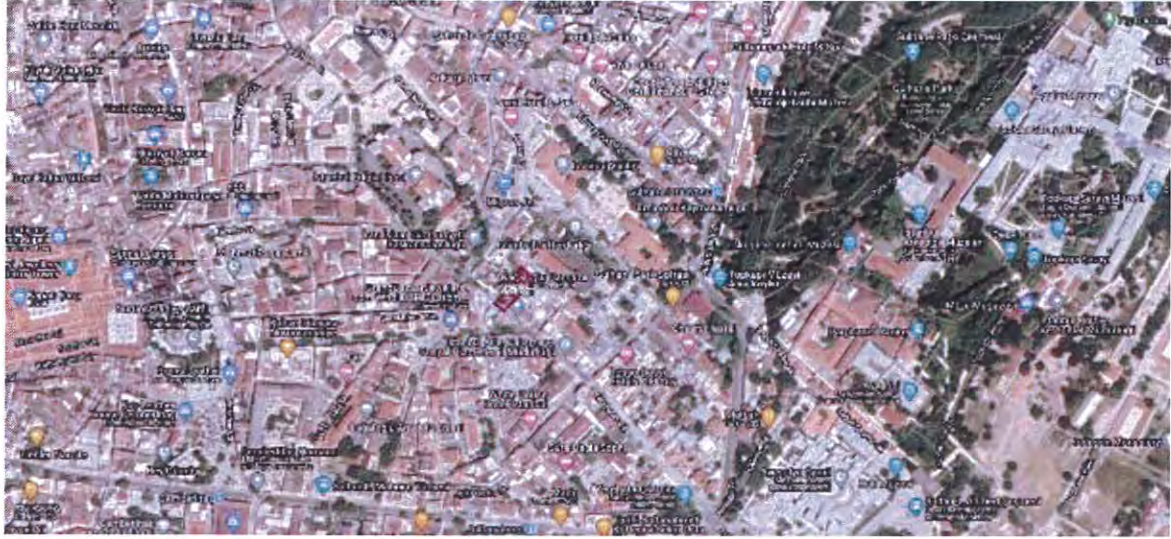
Ana bina giriş kapısı dekoratif demir kapı, diğer dış kapılar demir kapıdır. İç kapılar kısmen takılıdır, ana binada normal katlarda ahşap doğrama kapıdır. Yerler tüm mahallerde şaplı-beton haldedir. Pencerelem ahşap-alüminyum doğramadır.

7. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ

Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

8. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

8.1. ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



8.2. GAYRİMENKULÜN KÖNÜMÜ (Yakın Çevre, Ulaşımı ve Çevre Yapılaşma Bilgileri)

Ekspertizi yapılan konu mülk İstanbul İli, Fatih İlçesi, Alemdar Mahallesi, Prof. Dr. Kazım İsmail Gürkan caddesi üzerinde yer alan 33 ada, 28 parsel nolu bahçeli ziraat bankası binadır. Konu mülke ulaşım için, Eminönü İtfaiye Müfrezesi kuzeyindeki Çatalçeşme sokakta doğu yönde 30m ilerledikten sonra sola dönülerek konu mülkün üzerinde bulunduğu Prof. Dr. Kazım İsmail Gürkan caddesine başlanılır ve 150m sonra sağda konumlu ana bina girişi ile konu mülke ulaşılır. Konu mülkün dışarısı paravanla çevrili durumdadır.

Konu mülkün doğu cephesinde Tarihi Cağaloğlu Hamamı bulunmaktadır. Konu mülkün batı cephesi Ziraat Bankasına ait yapı, güney cephesi tarihi yapıdır.

Yakın çevresinde benzer nitelikte 4-5 katlı tescilli eski eser nitelikli yapılar ile 4-5 katlı işyeri-otel nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Konu mülke ulaşım özel araçlar ve Fatih Alemdar istikametinde çalışan toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ekspertizi yapılan mülk (E: 41.0109 B: 28.9753) koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır. 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 veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada 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 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı.

Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

Son yıllarda birbiri ardına ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımurgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olma özelliğini sürdürülmüştür.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Fatih ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

Fatih, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın bir ilçesidir. Fatih İlçesi, kuzeyden Eyüpsultan, doğudan Beyoğlu, batıdan Zeytinburnu ilçeleri ve güneyden İstanbul Boğazıyla çevrilidir.

57 mahalleden oluşan Fatih İlçesinin nüfusu, İlçe Resmi verilerine göre 443.090 kişi olarak tespit edilmiştir. Konstantinopolis 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildiğinde Ortodoks Patrikhanesi, Ayasofya'nın hemen yanında yer almaktaydı. Patrikhane fethi izleyen günlerde önce Havariyun Kilisesi'ne daha sonra da Fener'e taşındı. Fatih Sultan Mehmet fethin onuncu yılında yıktığı Havariyun Kilisesi'nin yerine kendi adıyla anılan büyük bir külliye yaptırdı. Fatih Külliyesi'nin çevresinde zamanla bir Müslüman mahallesi ortaya çıktı. Külliyenin adıyla anılmaya başlayan bu mahalle hızla klasik bir Osmanlı-Türk şehri halini almış, Fatih semtine ve ilçesine adını vermiştir.

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

İlçenin tümü İstanbul kentinin tarihsel çekirdeği olan Suriçi'nde yer alır. 1928'de İstanbul İli Merkez İlçesi Eminönü ve Fatih ilçeleri kurularak ikiye bölündü. Fatih ve Eminönü ilçeleri 1984'e değin İstanbul Belediyesi'ne bağlı bir şubeyken, yapılan bir düzenlemeyle İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçe belediyeleri durumuna getirildiler. 29 Mart 2009 tarihinde yürürlüğe giren 5757 sayılı kanunla, tarihî yarımada'nın iki ilçesi (Fatih ve Eminönü), "Fatih" adı altında tek bir ilçeye dönüştürülmüştür.

Marmaray kazıları neticesinde 8500 yıllık bir tarihe sahip olduğu anlaşılan[25] İstanbul şehrinin en eski yerleşim alanlarından biri olan Fatih İlçesi, tarihsel yapılar açısından oldukça zengindir. Tarihî yarımada Fatih, Roma İmparatorluğu'nun en önemli merkezlerinden biri olma özelliğine sahip bir yer olmasının yanında 1058 yıl Bizans'a, 469 yıl Osmanlı Devleti'ne başkentlik yapmıştır. Bu özelliği dolayısıyla tarihî yarımada'da bu üç önemli medeniyete ait çok önemli eserleri bir arada görmek mümkündür. Tarihî yarımada, üzerinde yer alan Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinden kalma eserlerle adeta bir açık hava müzesi görünümündedir.

Fatih'i Beyazıt'a bağlayan ana cadde olan Fevzi Paşa Caddesi Roma döneminden beri aynı işlevini sürdürmektedir. Yine çok önemli bir yapı olan tarihi Bozdoğan (Valens) Kemeri aynı bölgede bulunmaktadır. Fatih semti oldukça yüksek bir yerde kurulmuştur. Çeşitli manzara noktalarından Haliç ve İstanbul Boğazı rahatlıkla izlenebilir. Şehrin en eski yerleşim alanlarından bazılarının bulunduğu Fatih ilçesi, tarihsel yapılar açısından oldukça zengindir. Bizans, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemlerinde cazibesinden hiçbir şey kaybetmemiştir ve sınırları içinde çok önemli tarihi ve turistik eserler barındırır. Sadece Türkiye'de değil dünyada da eşine az rastlanan eserler bulunmaktadır.

Fatih İlçesi, hem kara, hem deniz hem de raylı sistemleriyle İstanbul'un ulaşımı en kolay ilçelerden birisidir. Atatürk (Unkapanı) Köprüsü'nden 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 ilçesinden geçer. Bunlardan başlıcaları Saraçhanebaşı'ndan Edirnekapı'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa caddeleri, Aksaray'ı Topkapı-Edirnekapı 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.

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 metro hattı Atatürk Havalimanı'nda noktalanır. 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 ulaşımdan çok gezinti amaçlı Haliç seferleri düzenlenir.

İlçede yaşayan nüfusun büyük kısmının anadili Türkçedir. Bazı bölgelerde Kürtçe, Rumca, Gürcüce, Ermenice, İbranice konuşan nüfus yaşar. Zira Rumlar, Gürcüler ile Ermeni ve Museviler kendi ana lisanelerine, örf ve adetlerine bağlıdır. İstanbul'un fethinden sonra Kumkapı bölgesine yerleştirilen Ermeniler hala burada yoğun biçimde yaşarlar. İlçenin güneybatısında yer alan ve İstanbul'un en büyük Çingene mahallesinden biri olan Sulukule, 2005 yılında başlatılan "Sulukule Kentsel Yenileme Projesi" ile büyük ölçüde eski kültürel dokusunu kaybetmiştir. Muhafazakâr yaşam tarzının sınırlarda yaşandığı Çarşamba, kabadayılar semti olarak adlandırılan Karagümrük ve meyhaneleriyle ünlü Kumkapı semtleri Fatih'in kozmopolit yapısını gösterir.

İlçenin ekonomik, özellikle de ticari fonksiyonu dışında diğer önemli fonksiyonları turizm, idari ve eğitimsel fonksiyonlardır. Tarihî 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. İstanbul Valiliği'nin burada bulunması, İstanbul ilinin birçok önemli resmî dairesinin de burada yer almasına yol açmıştır.

Çapa semtinde eczaneler ve sağlık ekipmanları satan işletmeler yoğunlaşmıştır. Laleli semtinde, ağırlıklı olarak Bağımsız Devletler Topluluğu ve Orta Doğu ülkelerine dönük satış yapan konfeksiyon mağazaları yoğunlaşmıştır.

Başlıca Müzeler Büyük Saray Mozaikleri Müzesi, Cenaz Vakfı Altay Dergahı Müzesi, Cumhuriyet Eğitim Müzesi Fethiye Müzesi, Fotoğraf Müzesi, Halı ve Kilim Müzesi, Hilye-i Şerif ve Tespih Müzesi, II. Bayezid Türk Hamam Kültürü Müzesi, İnşaat ve Sanat Eserleri Müzesi, İstanbul Lisesi Müzesi, İstanbul Arkeoloji Müzesi, İstanbul İslam, Bilim ve Teknoloji Müzesi, İstanbul Üniversitesi Eczacılık Müzesi, İstanbul Üniversitesi Hidrobiyoloji Müzesi, İstanbul Üniversitesi Rıdvan Çelikel Arkeoloji Müzesi, İstanbul Üniversitesi Zooloji Müzesi, Kariye Camii Rezan Has Müzesi, Rüstempaşa Medresesi, Bediüzzaman Müzesi, Sağlık Müzesi, Tekfur Sarayı Tıp Tarihi Müzesi, Topkapı Sarayı Türk Vakıf Hat Sanatları Müzesi, Türk ve İslâm Eserleri Müzesi, Türkiye Gazeteciler Cemiyeti Basın Müzesi, Türkiye İş Bankası Müzesi, Yahya Kemal Müzesi, Yedikule Zindanları, Yerebatan Sarnıcı'dır.

8.3.ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal
	x		
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında
	x		
Gelişme	Hızlı	Sabit	Yavaş
		x	
Arz/Talep	Arz az	Dengeli	Arz fazla
		x	
Mülk değeri	Artıyor	Sabit	Azalıyor
	x		
Pazarlama süresi	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla
	x		

Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı	
	x			
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
	x			
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
	x			

9. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

9.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), geçen yıla ilişkin üretim yöntemiyle hesaplanan gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYH) sonuçlarına göre, Türkiye ekonomisi 2019'da yüzde 0.9, geçen yılın son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14.9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşti. Türkiye ekonomisi 2019 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 6 büyürken, bu büyüme son 7 çeyreğin en hızlı büyümesi olarak gerçekleşti. Böylece Türkiye ekonomisi son çeyrek verilerine göre dünyanın en hızlı büyüyen ikinci ekonomisi oldu.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde, 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksi olarak finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7.4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4.6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3.7 ve tarım sektörü 3.3 arttı. İnşaat sektörü yüzde 8.6, mesleki idari ve destek hizmeti faaliyetleri ise 1.8 azaldı. Kişi başına GSYH değeri, 2019'da cari fiyatlarla 51 bin 834 lira (9 bin 127 dolar) olarak hesaplandı. Bu değer, 2018'de 45 bin 463 lira (9 bin 632 dolar) olarak belirlenmişti.

Hane halkı nihai tüketim harcamaları 2019'da bir önceki yıl zincirlemiş hacim endeksine göre yüzde 0.7 arttı ve GSYH içindeki payı yüzde 57.4 oldu. Hane halkı nihai tüketim harcamaları, geçen yılın dördüncü çeyreğinde 2018'in aynı dönemine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak yüzde 6.8 yükseldi. Devletin nihai tüketim harcamaları yüzde 2.7 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu yüzde 0.6 azaldı. Geçen yıl, 2018'in zincirlenmiş hacim endeksine göre mal ve hizmet ihracatı yüzde 6.4 yükselirken, ithalat yüzde 3.6 düştü. Mal ve hizmet ihracatı, 2019'un dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise zincirleme hacim endeksi olarak yüzde 4.4, ithalatı da yüzde 29.3 yükseldi. İş gücü ödemeleri 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 19.9, net işletme artışı/karma gelir yüzde 11.5 yükseldi. İş gücü ödemeleri geçen yılın dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 19.5, net işletme artışı/karma gelir yüzde 16.7 artış kaydetti. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla gayrisafi katma değer içerisindeki payı 2018'nin aynı çeyreğinde yüzde 33.8 iken bu oran geçen yılın dördüncü çeyreğinde yüzde 35.1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise yüzde 48.7'den yüzde 47'ye düştü.

Konjonktürel politik hareketlerin takip edildiği ve jeopolitik risklerin gündemden düşmediği bir yılın daha sonuna yaklaşırken, ülkeler arası siyasi çatışmaların temelinde yatan ekonomik sisteme hakim olma isteği ve bu paralelde oluşan "ticaret savaşı" gelişmeleri, 2019'da piyasaları ve ekonomik kararları etkileyen temel konu oldu.

Brexit gelişmelerinin de yakından takip edildiği 2019'da, Avrupa ekonomisinde istenen toparlanmanın yakalanmaması, İtalya, İspanya ve İngiltere'de siyasi belirsizliklerin oluşması küresel ekonomiye dair yavaşlama kaygılarının artmasını tetikledi.

Gelişmeler çerçevesinde ABD Merkez Bankası (Fed) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) gibi önde gelen merkez bankalarının ekonomiyi desteklemek amacıyla para politikalarında yeniden gevşemeye dönmesi ekonomiye ilişkin risklerin azalmasını sağladı.

Tüm bunlar doğrultusunda 2019 yılı globalleşmenin getirdiği domino etkisi ile tüm ülkelerde olduğu gibi Türkiye ekonomisinde de iç gelişmelerden çok dış gelişmelerin öne çıktığı bir yıl oldu.

Yurt dışındaki riskler ve iç gelişmeler çerçevesinde, ekonomi yönetimi yıl genelinde gerek açıkladığı tedbirlerle gerekse hayata geçirdiği reformlarla ekonomide sert savrulmaların önüne geçti. Böylece 2019,

Türkiye'de enflasyonun yüzde 20'lerden tek haneye gerilediği, daralma döneminden tekrar büyümeye geçildiği, ihracatta rekorların kırıldığı ve rekor cari fazlaların görüldüğü bir yıl oldu.

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de ocak ayında yüzde 20,35 düzeyinde gerçekleşen enflasyon, kademeli bir şekilde düşüğe geçerek ekimde yüzde 8,55'e kadar geriledi. Kasımda yüzde 10,56 ile yeniden çift haneye çıkan enflasyonun, yılı Yeni Ekonomi Programı'nın (YEP) hedefi olan yüzde 12'ye yakın bir seviyede tamamlayacağı öngörülüyor.

Büyüme tarafında yıl içinde dengelenme sürecinden dönüşüm sürecine geçildiği görüldü. Bu anlamda geçen yılı yüzde 2,6 büyümeyle tamamlayan Türkiye ekonomisi, 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,3 ve ikinci çeyreğinde yüzde 1,6 daraldı. Üçüncü çeyrekte beklentileri aşarak yüzde 0,9 büyüyen ekonominin, YEP hedefleri doğrultusunda 2019'u yüzde 0,5'lik Gayrisafi Yurt içi Hasıla artışıyla tamamlaması bekleniyor.

Geçen yıl 27,6 milyar dolarla son 9 yılın en düşük seviyesinde gerçekleşen cari açığın, 2019'da kademeli iyileştiği ve artıya geçtiği görüldü. Türkiye, son 12 aylık cari dengede hazıranda yaklaşık 17 yılın ardından ilk kez fazla verdi. "Türkiye'nin yumuşak karnı" olarak nitelendirilen ödemeler dengesinde elde edilen başarının 2020'de de sürdürülmesi yönünde kararlı bir duruş sergileyen ekonomi yönetiminin, cari açığın milli gelir içindeki payı için 2020 hedefi yüzde 1,2 düzeyinde bulunuyor.

Bu yıl ekonomik göstergelerde YEP'te belirtilen hedeflere yakın bir tablonun oluşması dikkati çekerken, bu durum söz konusu programda 2020 için çizilen çerçeveye dair güveni de artırdı.

YEP'te enflasyon hedefleri, 2019, 2020, 2021 ve 2022 yılları için sırasıyla yüzde 12, yüzde 8,5, yüzde 6 ve yüzde 4,9 düzeyinde bulunuyor. Programda işsizlik oranının 2019'da yüzde 12,9, 2020'de yüzde 11,8, 2021'de yüzde 10,6 ve 2022'de yüzde 9,8 olması hedefleniyor. Büyüme hedefleri ise 2019 için yüzde 0,5, sonraki 3 yıl için yüzde 5'er olarak yer alıyor.

Bu yıl Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) son 4 toplantıda toplam 1200 baz puanlık faiz indirimi yaparken, politika faizi yıl başında bulunduğu yüzde 24 seviyesinden yüzde 12'ye inmiş oldu.

Sadece faiz indirimleri ile değil, repo ve swap ihaleleri, zorunlu karşılık düzenlemeleri ve sözleşme yönlendirmeleri ile öne çıkan TCMB'nin, finansal piyasalarda sağladığı istikrar ile ekonomiye çok önemli bir şekilde destek sağladığı görüldü.

Bu kapsamda TCMB'nin 2019'daki seri faiz indirimlerine gelecek yıl ara vereceği ve bekle-gör politikasını benimseyebileceği konuşulsa da, ekonomistler 2020'de politika faizinde 150-300 baz puan daha azaltım bekliyor. Böylece piyasalarda politika faizinin 2020'de yüzde 9,0 ila yüzde 10,5 arasında şekilleneceği öngörülüyor.

TCMB'nin reel sektör, finansal sektör ve profesyonellerle geniş kapsamlı olarak gerçekleştirdiği aralık ayı beklenti anketine bakıldığında ise 2019 sonunda enflasyonun yüzde 11,62 düzeyinde gerçekleşeceği, ekonominin de yüzde 0,4 büyüyeceği öngörülüyor.

Söz konusu ankette 12 ay sonrasına yönelik enflasyonun yüzde 10,07, büyümenin yüzde 3,2 ve politika faizinin yüzde 10,60 düzeyinde gerçekleşeceği öngörülüyor.

Uluslararası kurumların Türkiye ekonomisine yönelik tahminlerine bakıldığında, yıl içinde çeşitli revizyonların gündeme gelmesi dikkati çekti. Bu açıdan özellikle 2019'de ekonominin sert daralacağını bekleyen uluslararası kurumların yıl sonuna yaklaştıkça bu öngörülerini büyüme yönünde güncelledikleri görülüyor. Bu da ekonomiye yönelik tahminlerde son birkaç yıldır önemli revizyonlarla gündeme gelen kurumların 2020 beklentilerine temkinli yaklaşımı beraberinde getiriyor.

Bu kapsamda, nisan ayında açıkladığı raporda 2019'da Türkiye ekonomisinin yüzde 2,5 daralacağı beklentisine yer veren Uluslararası Para Fonu (IMF), bu beklentisini eylülde yüzde 0,25 büyüme yönünde değiştirdi. Aynı dönemde IMF, Türkiye ekonomisine yönelik 2020 büyüme beklentisi ise yüzde 2,5'ten yüzde 3'e revize etti.

IMF, nisan raporunda belirlediği Türkiye ekonomisine yönelik enflasyon beklentisini Ekimde 2019 için yüzde 17,5'ten yüzde 15,7'ye, 2020 için ise yüzde 14,1'den yüzde 12,6'ya çekti.

Dünya Bankası da 2019'da Türkiye'ye yönelik büyüme tahminini ocak ayında açıkladığı raporda yüzde 1,6 olarak belirlerken, bu rakamı yıl içinde yüzde eksi 1,0'e revize etmişti. Banka ekim ayında ise Türkiye'de milli gelirin 2019'da değişiklik göstermeyeceği, dolayısıyla büyümenin yüzde 0 düzeyinde gerçekleşeceği öngörüsünde bulundu. Dünya Bankası'nın Türkiye ekonomisine yönelik 2020 beklentisi yüzde 3 düzeyinde bulunuyor.

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) ise yılbaşında 2019 için Türkiye ekonomisine yönelik yüzde eksi 1,8 olan daralma beklentisini mayısta yüzde eksi 2,6'ya revize etmiş, eylülde bu rakamı yüzde eksi 0,3 olarak öngörmüştü. Örgüt kasımda, Türkiye ekonomisinin bu yılı yüzde 0,3 büyümeyle kapatacağı beklentisini duyurmuştu. OECD, 2020 için Türkiye ekonomisine yönelik beklentisini ise yüzde 3 düzeyinde belirledi.

Bu göstergelerin yanı sıra 2020 yılının başında Çin'in Wuhan kentinde başlayan corona virüs salgını tüm dünyada büyük bir panik oluşturdu. Türkiye sınırlarını aşır ülkeyi de etkisi altına alan bu salgının ekonomik etkileri de belirginleşmeye başladı. Corona virüsü birçok ülkeyi etkilediği gibi Türkiye için de olumlu ve olumsuz etkileri olacağını söyleyebiliriz.

Corona virüsü salgını sonucunda petrolde meydana gelen ciddi düşüş tüm dünya piyasasını alt üst etti. Enerji fiyatlarında meydana gelen bu düşüş enflasyon açısından olumlu olabilir. Ayrıca Türkiye enerjide dışa bağımlı olduğu için bu durum bizim açımızdan olumlu gözüküyor.

FED'in geçtiğimiz sene faizlerde yaptığı artış Türkiye'yi oldukça olumsuz etkilemişti. Fakat corona virüsü sonrası ABD Merkez Bankası faizlerde indirim gitti. Döviz borcu olan bir ülke olarak faizlerdeki bu gelişme bizim açımızdan olumlu etkileri olacağını düşünüyoruz.

Bunun yanı sıra Tüm dünyada hayatı durma noktasına getiren bu kriz sonucu birçok ülkede sokağa çıkma yasağı ilan edilmesi ve birçok ülkede sokağa çıkma yasağı olmasa da evden çalışma modeline dönülmesi ve sanayi üretime ara vermiş durumdadır. Aynı şekilde Ülkemizde de sorunlu olmadıkça sokağa çıkılmaması yönünde yapılan uyarılar doğrultusunda bir çok sanayi tesisinde üretime ara verildi. Bankalar ve hizmet sektöründe ise mümkün olduğunca az kişi ile çalışılmaya ve mümkün oldukça evden çalışmaya dönülmüş durumdadır. Ekonomiye olan etkileri ileride ortaya çıkacaktır.

Gayrimenkul sektörü

Gayrimenkul piyasasının Sosyo-ekonomik alanlardaki gelişme ve dalgalanmalardan doğrudan etkilendiği bilinmektedir. 2007 yılı sonunda dünyada yaşanan mortgage krizi nedeniyle inşaat ve gayrimenkul piyasasının, uluslararası ve ulusal düzeyde bir durgunluk dönemine girdiği anlaşılmaktadır. Kısmen etkileri azalmış olan küresel ekonomik krize bağlı durgunluk, gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemekte, emlak satışlarının ve fiyatların azda olsa bir düşüş içinde olduğu gözlenmektedir. Ancak 2010 yılı başından itibaren gayrimenkul piyasasında az da olsa bir hareketlilik gözlenmektedir. Faizlerin düşmesi emlak sektörünü cazip duruma getirmiş olup buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında da yukarı doğru bir seyir gözlenmektedir. Geçmişten bugüne bakıldığında krizler başladığında ilk konut sektörünün bundan etkilendiği ve krizden çıkış başladığında ilk çıkışın yine konut sektöründe olduğu görülmektedir. 2017 yılından beli gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk 2018 yılında dövizde yaşanan ani yükseliş ile inşaat maliyetlerinin çok artması ile gayrimenkul sektörü durma noktasına gelmiştir. 2019 yılı genel olarak küresel bazda artan büyüme endişeleri ve alınmaya çalışılan önlemlerle geçen bir yıl oldu. Yaşanan ticaret savaşları, küresel ekonomik dengesizlikleri beraberinde getirdi. Bu durumun varlık fiyatlarında aşağı yönlü beklentileri güçlendirmiştir.

Gelişmiş ülkelerde sağlanan parasal teşviklerin ve uygulanan faiz politikalarının istenilen başarıya ulaşamadığını gözlemledik. Gelişmekte olan ülkeler ise enflasyon politikalarına göre benzer uygulamalar yaparak, ekonomik büyüme stratejileri oluşturmaya çalıştılar.

Ülkemizde ise ekonomik olarak yaşanan dalgalanmaların özellikle son dönemde faiz alanında etkilerinin giderek daha normalleşmektedir.

İnşaat sektörünün, yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla, ülke ekonomimiz için son derece büyük bir öneme sahiptir. Geçtiğimiz 20 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir büyüme gerçekleştirmiştir. 2019 yılına baktığımızda gerçekleşen konut satışı rakamlarının, konjonktür düşünüldüğünde gerçekleştirmelerin normal olduğunu söyleyebiliriz. Son dönemde ise özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptığı indirimler, özellikle ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmış olup, hem tüketici hem de üretici açısından canlılığı artırmaya başlamıştır.

Konut satışlarında yabancıya satışların da önemli bir yere sahiptir. Yabancı satışlarda, 2019 yılında yaklaşık 45.000 adet konut satışı yapıldı. 2020 yılında özellikle hazır konutlar olmak üzere beklentiler bu rakamın çok üzerindedir

9.2. BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

İlçenin tümü İstanbul kentinin tarihsel çekirdeği olan Suriçi'nde yer alır. 1928'de İstanbul İli Merkez İlçesi Eminönü ve Fatih ilçeleri kurularak ikiye bölündü. Fatih ve Eminönü ilçeleri 1984'e değin İstanbul Belediyesi'ne bağlı bir şubeyken, yapılan bir düzenlemeyle İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçe belediyeleri durumuna getirildiler. 29 Mart 2009 tarihinde yürürlüğe giren 5757 sayılı kanunla, tarihî yarımada'nın iki ilçesi (Fatih ve Eminönü), "Fatih" adı altında tek bir ilçeye dönüştürülmüştür.

İlçenin ekonomik, özellikle de ticari fonksiyonu dışında diğer önemli fonksiyonları turizm, idari ve eğitimsel fonksiyonlardır. Tarihî yarımada üzerinde yer alan Roma, Bizans ve Osmanlı eserleri ilçede turizm fonksiyonuna giderek önem kazandırmaktadır; özellikle yarımada'nın eski Eminönü İlçesi içinde kalan kısmındaki işyerleri giderek turizme dönük işletmelere dönüşmektedir. İstanbul Valiliği'nin burada bulunması, İstanbul ilinin birçok önemli resmî dairesinin de burada yer almasına yol açmıştır.

Çapa semtinde eczaneler ve sağlık ekipmanları satan işletmeler yoğunlaşmıştır. Laleli semtinde, ağırlıklı olarak Bağımsız Devletler Topluluğu ve Orta Doğu ülkelerine dönük satış yapan konfeksiyon mağazaları yoğunlaşmıştır.

Marmaray kazıları neticesinde 8500 yıllık bir tarihe sahip olduğu anlaşılan[25] İstanbul şehrinin en eski yerleşim alanlarından biri olan Fatih İlçesi, tarihsel yapılar açısından oldukça zengindir. Tarihî yarımada Fatih, Roma İmparatorluğu'nun en önemli merkezlerinden biri olma özelliğine sahip bir yer olmasının yanında 1058 yıl Bizans'a, 469 yıl Osmanlı Devleti'ne başkentlik yapmıştır. Bu özelliği dolayısıyla tarihî yarımada bu üç önemli medeniyete ait çok önemli eserleri bir arada görmek mümkündür. Tarihî yarımada, üzerinde yer alan Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinden kalma eserlerle adeta bir açık hava müzesi görünümündedir.

9.3. EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlardan eski eser niteliğinde olan yapı ile ek bina olarak belirtilen yapı, restorasyon sonrası müze-ticari mülk olarak kullanıma uygundur.

9.4. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">• Merkezi konumda olması• Altyapı olanaklarının tam olması• Ulaşım imkânlarının tam olması• Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alması	<ul style="list-style-type: none">• Parsel üzerinde yer alan eski eserin mevcut durumunun kullanışsız olması ve bakıma ihtiyaç duyması• Restorasyon ve güçlendirme çalışmalarının durdurulmuş olması

10. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul..vs)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

10.1.1. EMSAL ARAŞTIRMASI (Emsal Satışlar ve/veya Emsal Kiralar)

Satılık Emsaller

EMSAL 1: Konu mülke yakın konumda, 31 ada 18 parsel numaralı, Alayköşkü caddesi üzerinde ancak girişi başka parsel üzerinde yer alan binada, iç tarafta, aynı imar şartlarına sahip, 162m² alanlı arsa üzerinde yer alan 2. derece tarihi eser kaydı bulunan, 440m² alanlı yapı için istenen değer: 8.955.000-TL (m² birim değeri: 50.123-TL/m²) (Konum itibarıyla düşük şerefliyedir.) Yapı Değeri: 440m² x 3800-TL x 0,50 (Amortisman) ≈ 835.000-TL Arsa Değeri: 8.955.000-835.000-TL= 8.120.000-TL Emsal mülk konu mülke göre kısmen düşük şerefliyeli konumda bulunması nedeni ile ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %15 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (paçal m² birim değeri 50.123-TL/m² x 0.90 x 1,15 = 51.877-TL/ m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0533 590 30 30

EMSAL 2: Konu mülke yakın konumda, 72 ada 12 parsel numaralı, Cankurtaran caddesi üzerinde aynı imar şartlarına sahip, 220m² alanlı arsa için istenen değer: 17.000.000-TL (m² birim değeri: 77.273-TL/m²) Emsal mülke %30 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (arsa m² birim değeri 77.273-TL/m² x 0.70 = 54.091-TL/ m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0535 525 66 95

EMSAL 3: Konu mülke yakın konumda, Yerebatan caddesi üzerinde aynı imar şartlarına sahip, 600m² alanlı eski eser 6 katlı yapı için istenen değer: 26.000.000-TL (m² birim değeri: 43.333-TL/m²) Emsal mülke %15 pazarlık payı, gerçek alanlardan yüksek söylendiği için %10 fiyat düzeltmesi yapılmıştır. (m² birim değeri 43.333-TL/m² x 0.85 x 0,90 = 33.150-TL/ m²) **Sahibinden** Hayri İnal

EMSAL 4: Konu mülke yakın yüksek şerefliyeli konumda, Sirkeci Postane binası karşısında köşe konumda, aynı imar şartlarına sahip, 300m² alanlı eski eser 5 katlı yapı için istenen değer: 19.500.000-TL (m² birim değeri: 65.000-TL/m²) Emsal mülk konu mülke göre yüksek şerefliyeli konumda bulunması nedeni ile ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta -%40 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 65.000-TL/m² x 0.60 x 0,90 = 35.100-TL/ m²) **Emlak Ofisi:** 0532 267 76 50

EMSAL 5: Konu mülke yakın konumda, Tramvay caddesi üzerinde, aynı imar şartlarına sahip, 360m² alanlı eski 5 katlı yapı için istenen değer: 14.500.000-TL (m² birim değeri: 40.277-TL/m²) Emsal mülke %15 pazarlık payı, gerçek alanlardan yüksek söylendiği için -%10 fiyat düzeltmesi yapılmıştır. (m² birim değeri 40.277-TL/m² x 0,90 x 0,85 = 30.812-TL/ m²) **Emlak Ofisi:** 0530 580 40 50

EMSAL 6: Konu mülke yakın düşük şerefliyeli konumda, aynı imar şartlarına sahip, 378m² alanlı eski 7 katlı yapı için istenen değer: 15.000.000-TL (m² birim değeri: 39.683-TL/m²) Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefliyeli konumda bulunması nedeni ile ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %5 düzeltmesi ve %15 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 39.683-TL/m² x 1,05 x 0,85 = 35.417-TL/ m²) **Emlak Ofisi:** 0552 431 00 31

Kiralık emsaller

EMSAL 7: Konu mülke yakın, düşük şerefliyeli konumda, bodrum, giriş, 3 normal kattan oluşan 31 ve üzeri yıllık 5 katlı 250m² alanlı bina için aylık 30.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 120-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0535 642 69 35 Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefliyeli konumda bulunması nedeni ile ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %20 düzeltmesi ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 120-TL/m² x 0.95 x 1,20 = 136.80-TL/ m²)

EMSAL 8: Konu mülke yakın, benzer şerefliyeli konumda, cadde üzerinde, bodrum, giriş, 3 normal kattan oluşan 31 ve üzeri yıllık 5 katlı 750m² alanlı bina için aylık 110.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 146,66-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0532 594 79 44 Emsal mülkün konu mülke göre alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %5 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 146,66-TL/m² x 0.90 x 1,05 = 138.59-TL/ m²)

EMSAL 9: Konu mülke yakın, düşük şerefliyeli konumda, bodrum, giriş, 4 normal kattan oluşan 31 ve üzeri yıllık 6 katlı 1188m² alanlı bina için aylık 95.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 79,97-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0536 656 61 22 Emsal mülkün konu mülke göre düşük şerefliyeli konumda yer alması ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta %80 düzeltmesi ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 79,97-TL/m² x 0.95 x 1,80 = 136.74-TL/ m²)

EMSAL 10: Konu mülke yakın konumda cadde üzerinde, 5 kattan oluşan iş yeri olmaya uygun 3 katlı 350m² alanlı bina için aylık 30.500 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 87,14-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0532 291

28 58 Emsal mülkün konu mülke göre düşük şerefiyeli konumda yer alması ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden emsalde istenilen fiyatta %60 düzeltmesi ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m^2 birim değeri $87,14-TL/m^2 \times 0,95 \times 1,60 = 132,45-TL/ m^2$)

10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ	Emsal taşınmazların bina nitelikleri göz önüne alınarak kiralık ve satılık emsallerden yola çıkılarak emsallerin niteliğine, bakım durumuna ve konumuna göre düzeltme yapılarak birim fiyatlara ulaşılmıştır.
10.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASI	Güncel değer: $2335m^2 \times 29.395-TL / m^2 = 68.638.320-TL$ Yuvarlama 68.640.000-TL

10.2. MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, " Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

Konu ana gayrimenkulün tamamı değerlendirildiğinden dolayı bu yöntem kullanılmıştır.

10.2.1.YASAL DURUM DEĞERLEMESİ (RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)

	ALANI (m^2)	BİRİM FİYATI (TL/ m^2)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	996.95	51.055	50.899.282,00
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	2335	3800	8.873.000,00
BİTMİŞLİK ORANI	-	-	-
GİRİŞİMCİ KARI (%00)	-	-	-
YIPRANMA MİKTARI (%60)	2335	2.280	-5.323.800,00
TOPLAM YASAL DEĞER			54.448.482,00
YUVARLAMA			54.450.000,00

10.2.2.MEVcut DURUM DEĞERLEMESİ –PİYASA DEĞERİ (RUHSATSIZ ALANLAR DAHİL)

	ALANI (m^2)	BİRİM FİYATI (TL/ m^2)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	996.95	51.055	50.899.282,00
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	2335	3800	8.873.000,00
BİTMİŞLİK ORANI(%....)	-	-	-
GİRİŞİMCİ KARI(%0)	-	-	-
YIPRANMA MİKTARI (%60)	2335	2.280	-5.323.800,00
TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ PİYASA DEĞERİ			54.448.482,00
YUVARLAMA			54.450.000,00

10.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntemde değerlendirme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesini modelleyerek inceler ve geliri bir güncel değer göstergesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

- Sonuca varmak için yıllık gelirin mal bedeli ilişkisini kuran direkt kapitalizasyon (brüt kira çarpanı yöntemi)
- Toplam yıllık gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorte etme Süresi = Değer

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının da dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatının da yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş iskonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonudur.

10.3.1. GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI	200 Ay
10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ	Aylık Kira Bedeli : 272.000 TL/ ay /Yıllık Kira Bedeli : 3.264.000 TL
10.3.3. YÖNTEMİN ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI	272.000 TL/ ay x 200 ay = 54.400.000 TL

10.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

10.4.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda tespit edilen kiralık emsaller 10.1.1 Emsal araştırması bölümüne eklenmiştir. Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak konu mülkün cephesi ve durumu dikkate alınarak tamamlanması halindeki kira değeri 325.000-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir. Ortalama kira değeri

KAT KAT KİRA DEĞERLEME			
Nitelik	Yasal Alanı (m2)	Birim TL/m2	Değer
Bodrum Kat	334	42,50	14.195,00 TL
Alt Zemin Kat	646	130	84.330,00 TL
Üst Zemin Kat	646	176	113.745,00 TL
1. Kat	348	85	29.580,00 TL
2. Kat	348	85	29.580,00 TL
2. Kat Asma	13	44	570,00 TL
TOPLAM	2335		272.000,00 TL
Yuvarlama			272.000,00 TL

10.4.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazın yer aldığı bölgede boş arsa ve yeni yapılaşma olmadığından dolayı kat karşılığı oranı bilinmemektedir.

10.4.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarda izin verilen ve değerlendirilmesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir

yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır.

10.4.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede 6306 sayılı (kentsel dönüşüm yasası) kanun kapsamında benzer parsellerdeki eski binalar kat karşılığı yenilediği, imar mevzuatı göz önünde tutularak ticari kullanımına yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır.

11. EKSPERİN KANAATİ

Satılabilir

Alıcısı az

Satışı zor

Satılamaz

12. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Konu mülkün değerlemesinde esas olarak maliyet yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan bu yöntem; benzer mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle arsa değer takdirini yapar, Üzerinde bulunan yapıların inşaat maliyetlerinden yıpranma payları (amortisman) düşülür girişimci karı eklenerek değere ulaşılır. Konu mülkün bina nitelikli olması ve proje olarak portföye dahil edileceği dikkate alınarak Maliyet yöntemi ile ulaşılan değer nihai değer olarak belirlenmiştir.

13. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

13.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullün piyasa satış ve kira değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır., Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa satış ve kira değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

13.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi ve 22.c maddesi uyarınca;

22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi

yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.”

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.”

22.r) (Değişiklik:RG-09/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

Değerleme tarihi itibarıyla de fiili olarak boş durumdadır. Bu haliyle “Proje” olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

13.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Konu mülkün restorasyon çalışmasının yapılacağı ve halihazırda gelir getirmediği dikkate alınarak Maliyet Yöntemi ile değer takdir edilmiştir. Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu, bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle maliyet yöntemi yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir piyasa değeri şu şekildedir; Rakamla; 54.450.000-TL ve Yazıyla; (ELLİDÖRTMİLYONDÖRTYÜZELLİBİN-TÜRK LİRASI)

KDV dahil satış değeri: 54.450.000-TL + KDV(%18) 9.801.000-TL = 64.251.000-TLdir.

Usd kurundan değeri; 7.069.316,96- USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1USD: 7,7023

Hazırlayan

Süleyman ÖKSÜM

Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 407675



Kontrol

Serhat Bozan

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 401262

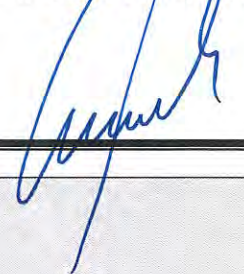


Onay

Faruk BOZAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 401226



14. EKLER

- RESİMLER
- İMAR DURUMLARI