



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

RAPOR NO.....: 14-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, Topkapı Mahallesi, Turgut Özal Caddesi üzerinde, 1849 ada 6 parselde yer alan "İki Bodrum Zemin Asma ve Dört Normal Katlı Kargir Banka 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.....: **12.600.000-TL (ONİKİMİLYONALTİYÜZBİN-TÜRK LİRASI)**

KDV DAHİL DEĞER.....: **14.868.000,00 TL (ONDÖRTMİLYONSEKİZYÜZALTMİŞSEKİZBİN- TÜRK LİRASI)**

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



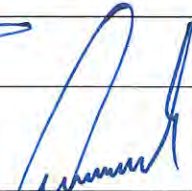
Tel: 0212 441 68 95 - 0212 441 16 95 / Fax: 0212 441 53 37

E-mail: [info@ekspertur.com.tr](mailto:info@ekspertur.com.tr)

Web: [www.ekspertur.com.tr](http://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/ 14-REV  |
| RAPORUN KONUSU                                      | İstanbul ili, Fatih ilçesi, Topkapı Mahallesi, Turgut Özal Caddesi üzerinde, 1849 ada 6 parselde yer alan "İki Bodrum Zemin Asma ve Dört Normal Katlı Kargir Banka 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. |
| GAYRİMENKULLERİN 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 3. Derece Koruma Bölgesinde, 2. Derece Ticaret Alanı lejantına sahiptir. Bitişik nizam, Hmax: 12.50 m yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.   |
| KISITLAYICI DURUMLAR                                | Yerinde yapılan incelemede iç hacimlerde değişiklik yapıldığı görülmüştür.  |
| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARİÇ) DEĞER | <b>12.600.000-TL</b>  |
| RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)      | Süleyman ÖKSÜM<br>407675    |
| KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)           | Serhat BOZAN<br>401262    |
| ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)      | Faruk BOZAN<br>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



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

|   |  |
|---|--|
| <b>1.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ</b> | Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.<br>Şirket Adresi : Sahrayı Cedit Mahallesi Atatürk Caddesi No:48 Kat:8-9 Fatih/İstanbul<br>Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe 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.<br>Sermayesi : 3.520.215.000.-TL<br>Halka Açıklık : -<br>Telefon : +90 216 369 77 72-73<br>e-posta : <a href="mailto:info@ziraatgyo.com.tr">info@ziraatgyo.com.tr</a> |
|---|--|

|  |  |
|--|--|
| <b>1.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b> | İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Fatih ilçesi, Topkapı Mahallesi, Turgut Özal Millet Caddesi, 1849 ada 6 parselde yer alan, İki Bodrum Zemin Asma ve Dört Normal Katlı Kargir Banka Binası'nın piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. |
|--|--|

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>1.4. RAPORUN KAPSAMI</b> | 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. |
|-----------------------------|--|

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

|  |   |                                     |  |           |     |
|--|---|-------------------------------------|--|-----------|-----|
| <b>2.1. GAYRİMENKULUN TAPU KAYDI</b>   |   |                                     |  |           |     |
| İLİ                                    | İSTANBUL  | PAFTA                               |  | ARSA PAYI | 1/1 |
| İLÇESİ                                 | FATİH   | ADA                                 | 1849   | BLOK NO   | -   |
| TAŞINMAZ KİMLİK NO                     | 22586039  | PARSEL                              | 6  | KAT NO.   | -   |
| MAHALLESİ                              | ARPA EMİNİ  | ALANI (m <sup>2</sup> )             | 225.50   | B.B. NO.  | -   |
| KÖYÜ                                   | -   | NİTELİĞİ                            | İKİ BODRUM ZEMİN ASMA VE DÖRT NORMAL KATLI KARGİR BANKA BİNASI |           |     |
| MEVKİİ                                 | -   | CİLT                                | 5  | SAYFA     | 431 |
| 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)        |           |     |



|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>2.2. GAYRİMENKULUN ADRESİ</b> | İstanbul ili, Fatih ilçesi, Topkapı Mah., Turgut Özal Millet Cad., No: 150<br>İSTANBUL |
|----------------------------------|--|

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

|   |   |
|---|---|
| <b>2.4. YASAL KISITLAMALAR (Şerh, İrtifak hakkı, Rehinler, Beyanlar v.s.)</b>   |   |
| Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden 06.11.2020 Tarihinde alınan tapu kaydına göre konu mülk üzerinde aşağıdaki beyanlar bulunmaktadır. |   |
| <b>İPOTEK</b>   | --  |
| <b>HACİZ</b>  | --  |
| <b>DİĞER ŞERHLER</b>  | --  |
| <b>BEYANLAR</b>   | 04.06.2020 tarih 11401 yevmiyeli Diğer (Konusu: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ADINA AYNİ SERMAYE OLARAK KONULACAKTIR ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) beyanı bulunmaktadır. |
| <b>AÇIKLAMA</b>   | Ekler kısmına tapu kaydı eklenmiştir.   |

|  |  |
|--|--|
| <b>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</b>  |  |
| Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği İki Bodrum Zemin Asma ve Dört Normal Katlı Kargir Banka Binası'dır. Değerleme tarihi itibarıyla yapının tamamı banka şubesi ve operasyon birimi olarak kullanılmaktadır. Bu haliyle İki Bodrum Zemin Asma ve Dört Normal Katlı Kargir Banka Binası vasıflı olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir. |  |

|   |  |
|---|--|
| <b>2.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER</b>                      |  |
| Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır. |  |

### 3. FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLER

|  |  |                                |                                |                                   |
|--|--|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| <b>3.1. YAPI CİNSİ</b>                               |  |                                |                                |                                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas | <input type="checkbox"/> Kargir/Yığıma Tuğla | <input type="checkbox"/> Ahşap | <input type="checkbox"/> Çelik | <input type="checkbox"/> Diğer () |

|  |   |   |  |   |  |
|--|---|---|--|---|--|
| <b>3.2. MEVCUT TESİSAT</b>                     |   |   |  |   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu | <input type="checkbox"/> Isıtma sistemi | <input checked="" type="checkbox"/> Asansör | <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik | <input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su | <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz |

|  |                                |   |                               |  |  |
|--|--------------------------------|---|-------------------------------|--|--|
| <b>3.3. ISITMA SİSTEMİ</b>                 |                                |   |                               |  |  |
| <input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer | <input type="checkbox"/> Kombi | <input checked="" type="checkbox"/> Klima | <input type="checkbox"/> Soba | <input checked="" type="checkbox"/> Havalandırma | <input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı |

|   |                                |                               |                                    |                               |
|---|--------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| <b>3.4. YAPI NİZAMI</b>                     |                                |                               |                                    |                               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bitişik | <input type="checkbox"/> Ayrık | <input type="checkbox"/> İkiz | <input type="checkbox"/> Blok yapı | <input type="checkbox"/> Site |

|                                |                                |                                    |                                 |   |
|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---|
| <b>3.5. GAYRİMENKULUN TÜRÜ</b> |                                |                                    |                                 |   |
| <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 checked="" type="checkbox"/> Orta | <input 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 |
| 3-B                      | 32        | 8 Kat     | -                    | 1. Derece      |

| 3.9. ARSAYA AİT BİLGİLER   |  |              |   |
|--|--|--------------|---|
| Manzarası  | Cephe genişliği  | Köşe parseli | Topografya                                  |
| Konu taşınmazın çevresi konut-ticari arsalar üzerinde yer alan yapılar ile çevrili olup, yakınında ticari nitelikli yapılaşmalar yer almaktadır. | Konu taşınmaz yamuk şekline yakın formda olup, Köyiçi caddesine cephesi ~12m., derinliği ~18m. uzunluktadır. | -            | Konu taşınmaz az eğimli arazi yapısındadır. |

| 4. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ     |   |                                |            |
|--------------------------------|---|--------------------------------|------------|
| 4.1. İMAR DURUMU               |   |                                |            |
| PLAN ÖLÇEĞİ                    | 1/1000  |                                |            |
| BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE       | Fatih Belediyesi  | İMAR PLANI ONAY TARİHİ         | 04.10.2012 |
| TAKS                           | -   | YÜKSEKLİK (H)                  | 12.50m.    |
| KAKS                           | -   | EMSAL                          | -          |
| ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan) | - -   | İNŞAAT NİZAMI                  | Bitişik    |
| LEJANT                         | 2. Derece Ticaret alanı   | 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 3. Derece Koruma Bölgesinde, 2. Derece Ticaret Alanı lejantına sahiptir. Bitişik nizam, Hmax: 12.50m yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir. |                                |            |

| 4.2. RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ  |  |
|---|--|
| ONAYLI PROJE TARİH VE NO  | 09.04.1986 BİLA  |
| RUHSAT TARİH VE NO  | 04.09.1988 BİLA  |
| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO                                      | 20.12.1988 88/11487  |
| GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?                                     | Evet   |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA 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 | -  |
| GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ | Konu mülke ait 5.12.2020 tarihi M2934A43DB894 belge numaralı E sınıfı enerji kimlik belgesi mevcuttur. |

#### 5. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Konu mülk 1849 Ada 6 parsel üzerinde bulunan İki Bodrum Zemin Asma ve Dört Normal Katlı Kargir Banka Binası'dır.

Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 09.04.1986 tarih bila sayılı mimari projesi görülmüştür. Projesine göre 1. bodrum kat planında bina arka cephesinde 2. bodrum kat seviyesindeki kazan dairesi bölümü boşluk olarak gözükmektedir ancak yerinde ve kesitlerde yapılan gözlemde boşluk alanı bulunmadığı görülmüştür ve kesit görüntüsü dikkate alınarak projeye uygunluğu tespit edilebilmiştir. İç hacimlerde değişiklik yapıldığı görülmüştür. Yapılan basit tadilatların yapı ruhsatını ve yapı kullanma izin belgesinin geçerliliğine etkisi yoktur.

Belediye arşiv dosyasında yapılan incelemede 04.09.1988 tarih bila tarihli yapı ruhsatı, 20.12.1988 tarih 88/11487 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı kullanma izin belgesinde iki bodrum, zemin, asma, 4 normal kat olarak iskan edilmiştir, projesinde ve yerinde, 2 bodrum, zemin, asma ve 5 normal kat bulunmaktadır. Belediye arşiv dosyasında yapılan dijital incelemede herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.

#### 6. GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ (BİNA-TARLA-ARSA)

Konu mülk İstanbul İli, Fatih İlçesi Topkapı Mahallesi 1849 Ada 6 Parsel nolu İki Bodrum Zemin Asma ve Dört Normal Katlı Kargir Banka Binası'dır. Konu mülk 225.50m<sup>2</sup> parsel alanına sahiptir. Geometrik açıdan yamuk şekline benzer bir yapıda olup topoğrafik açıdan az eğimli durumdadır. Parselin Turgut Özal Millet Caddesine cephesi 12m, derinliği 18m olup ölçüler belediyeden alınan kroki üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Parsel imar planında "2. Derece Ticaret Alanı" lejantına sahip olup, bitişik nizam, HMax: 12.50m yapılaşma şartlarına sahiptir. Konu mülkün altyapı ve yol, su elektrik, doğalgaz vs. olanakları bulunmaktadır. Konu parsel üzerinde 09.04.1986 tarih bila sayılı mimari projesine göre 2. bodrum kat (214m<sup>2</sup>) + 1. bodrum kat (214m<sup>2</sup>) + zemin kat (202m<sup>2</sup>) + asma kat (108m<sup>2</sup>) + 1. normal kat (213m<sup>2</sup>) + 2, 3, 4, 5. normal katlar (210m<sup>2</sup> x 4 = 840m<sup>2</sup>) düzeninde toplam 1791m<sup>2</sup> alanlı yapı bulunmaktadır. Projesinde 1. normal kat pasif servis katı, 2. 3. 4. normal katlar tip kat, 5. normal kat 17.75 kotu olarak belirtilmiştir. Projesine göre 2. bodrum katta sığınak, kazan dairesi, 1. bodrum katta para sayma alanı, emanet kasa alanı, kasa dairesi, bekleme alanları, soyunma odası ve wc alanları bulunmaktadır. Zemin katta tasarruf ve tevdiat servisi, müşteri holü, müdür odası, emekli ödemeleri servis alanı düzeninde, asma katta havale efektif servisi, müdür yardımcısı odası, çay ocağı bölümü düzeninde, pasif servis katında servis alanları, haberleşme, santral, akü, müfettiş, muhasebeci bölümü düzeninde, tip katlarda açık büro ve wcler düzeninde, 17.75 kotu planında yemekhane, ofis ve wcler düzenindedir. Yerinde yapılan incelemede projesine göre 1. bodrum kat planında bina arka cephesinde 2. bodrum kat seviyesindeki kazan dairesi bölümü boşluk olarak gözükmektedir ancak yerinde ve kesitlerde yapılan gözlemde boşluk alanı bulunmadığı görülmüştür ve kesit görüntüsü dikkate alınarak projeye uygunluğu tespit edilebilmiştir. Yerinde bodrum, zemin ve asma kat banka şubesi olarak kullanılmaktadır, normal katlar operasyon, arşiv, giyinme bölümleri olarak kullanılmaktadır. Bina giriş kapısı alüminyum doğrama camlı kapı, iç kapılar alüminyum doğrama ve panel kapıdır. Yerler kısmen parke, kısmen seramik kaplıdır. Pencereler alüminyum-pvc 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 KONUMU (Yakın Çevre, Ulaşımı ve Çevre Yapılaşma Bilgileri)

Ekspertizi yapılan konu mülk İstanbul İli, Fatih İlçesi, Topkapı Mahallesi, Turgut Özal Millet caddesi üzerinde yer alan 1849 ada, 6 parsel nolu İki Bodrum Zemin Asma ve Dört Normal Katlı Kargir Banka Binası'dır. Konu mülke ulaşım için, İstanbul Üniversitesi Tıp Fakültesi Hastanesi güneyindeki Turgut Özal Millet caddesinde batı yönde 240m ilerledikten sonra sağda konumlu, 150 kapı numaralı bina girişi ile konu mülke konu mülke ulaşılır.

Konu mülke yakın konumda Şehremini Polis Merkezi Amirliği, Geylani Tekkesi Camii, Pazartekke Tramvay Durağı bulunmaktadır. Konu mülkün güney cephesi tramvay hattıdır.

Yakın çevresinde benzer nitelikte 4-5 katlı konut nitelikli yapılar ile 4-5 katlı kurumsal düzeyde ticari nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Konu mülke ulaşım toplu taşıma araçları, özel araçlar ve Fatih Topkapı istikametinde çalışan toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ekspertizi yapılan konu mülk (E: 41.017000 B: 28.930700) 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'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. Yarımburgaz 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 sürdürmüştür.

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 Resmî 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 İlçesinde 1960'larda başlayan nüfustaki gerileme 1990'lı yıllarda da eski Fatih İlçesinde 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) Kemerî 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, tarih-sel 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, Abdülcelil 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, Cenan 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 ekonomiyi 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 düşüşe 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 öngörülmüyor.



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 haziranda 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 sözle 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 aşip 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 indirimde 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 beri 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 gerçekleşmelerin 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 ilçesi, 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 taşınmaz ticari mülk olarak kullanıma uygundur.

### 9.4. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

| Olumlu Faktörler  | Olumsuz Faktörler   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Merkezi konumda olması</li><li>• Altyapı olanaklarının tam olması</li><li>• Ulaşım imkânlarının tam olması</li><li>• Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alması</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Otopark olmaması</li><li>• Eski bina olması</li></ul> |

### 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 değerlendirilen 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

##### Dükkan Emsalleri

**EMSAL 1:** Konu mülkle aynı cadde üzerinde, 17 kapı numaralı binada, bodrum katı 120m<sup>2</sup>, giriş katı 135m<sup>2</sup>, asma katı 135m<sup>2</sup>, toplam 390m<sup>2</sup> alanlı dükkan için istenen değer: 16.975.000-TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 69.856-TL/m<sup>2</sup>)(Zemine İndirgeme: Bodrum Kat: 120m<sup>2</sup>/3 + Zemin Kat: 135m<sup>2</sup> + Asma Kat: 135m<sup>2</sup>/2 = 243m<sup>2</sup>) (Caddeden görünürlük itibarıyla yüksek şerefiyelidir.) Emsal mülk konu mülke göre şerefiyeli konumda bulunması nedeni ile emsalde istenilen fiyatta -%50 düzeltilmesi ve %15 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 69.856-TL/m<sup>2</sup> x 0,85 x 0,50 = 29.689-TL/ m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0544 335 73 13

**EMSAL 2:** Konu mülkle aynı cadde üzerinde, 59 kapı numaralı binada, giriş katta iki bölümlü 90m<sup>2</sup> alanlı dükkan için istenen değer: 7.000.000-TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 77.778-TL/m<sup>2</sup>) (Caddeden görünürlük itibarıyla yüksek şerefiyelidir.) Emsal mülk konu mülke göre şerefiyeli konumda bulunması nedeni ile emsalde istenilen fiyatta -%60 düzeltilmesi ve %15 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 77.778-TL/m<sup>2</sup> x 0,85 x 0,40 = 26.445-TL/ m<sup>2</sup>) **Sahibinden** Tel: 0536 575 56 75

##### Ofis Emsalleri



**EMSAL 3:** Konu mülkün yan binasında, 31-35 yıllık binada, 1. katta üç bölümlü 165m<sup>2</sup> net alanlı tadilatlı ofis için istenen değer: 1.300.000-TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 7.879-TL/m<sup>2</sup>) Emsal mülk tadilatlı olması nedeni ile emsalde istenilen fiyata %15 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 7.879-TL/m<sup>2</sup> x 0.85 = 6.697-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0533 251 62 17

**EMSAL 4:** Konu mülkle aynı cadde üzerinde, caddenin diğer tarafında, 16-20 yıllık binada, 1. katta dört bölümlü 200m<sup>2</sup> brüt alanlı tadilatlı için istenen değer: 1.500.000-TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 7.500-TL/m<sup>2</sup>) Emsal mülkte %15 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 7.500-TL/m<sup>2</sup> x 0.85 = 6.375-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0533 365 73 63

#### **Arsa Emsalleri**

**EMSAL 5:** Konu mülke yakın konumda, Adnan Menderes Vatan Bulvarı üzerinde, 1902 ada 68 parsel numaralı, bitişik nizam HMax: 9.50m yapılaşma şartlarına sahip, 100m<sup>2</sup> alanlı arsa için istenen değer: 1.675.000-TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 16.750-TL/m<sup>2</sup>) (Konum itibarıyla düşük şerefeli, imar durumu ile düşük şerefelidir.) Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefeli konumda bulunması ve imar durumu nedeni ile emsalde istenilen fiyatta %90 fiyat düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 16.750-TL/m<sup>2</sup> x 0.90 x 1,90 = 28.643-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0543 357 61 95

**EMSAL 6:** Konu mülke yakın konumda, Adnan Menderes Vatan Bulvarı üzerinde, 1972 ada 6 ve 1972 ada 22 parsel numaralı, bitişik nizam 5 kat yapılaşma şartlarına sahip, bitişik nizamda toplam 142m<sup>2</sup> alanlı iki arsa için istenen değer: 10.000.000-TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 70.422-TL/m<sup>2</sup>) (Konum itibarıyla şerefelidir.) Emsal mülk konu mülke göre şerefeli konumda bulunması nedeni ile emsalde istenilen fiyatta -%20 fiyat düzeltmesi ve %15 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 70.422-TL/m<sup>2</sup> x 0.80 x 0,75 = 42.253-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0212 881 75 01

#### **Bina Emsalleri**

**EMSAL 7:** Konu mülke yakın konumda, sokak arasında, düşük şerefeli konumda, 3 katlı 26-30 yıllık, toplam 500m<sup>2</sup> alanlı bina için istenen değer: 3.500.000-TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 7.000-TL/m<sup>2</sup>) Emsal mülk düşük şerefeli konumda yer aldığından %10 fiyat düzeltmesi ve %15 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 7.000-TL/m<sup>2</sup> x 0.85 x 1,10 = 6.545-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0212 530 47 49

**EMSAL 8:** Konu mülke yakın konumda, sokak arasında, düşük şerefeli konumda, 6 katlı yeni, toplam 271m<sup>2</sup> alanlı bina için istenen değer: 2.300.000-TL (m<sup>2</sup> birim değeri: 8.487-TL/m<sup>2</sup>) Emsal mülk düşük şerefeli konumda yer aldığından %5 fiyat düzeltmesi ve %15 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 8.487-TL/m<sup>2</sup> x 0.85 x 1,05 = 7.575-TL/m<sup>2</sup>) **Sahibinden** Tel: 0535 316 15 32

#### **Kiralık emsaller**

**EMSAL 9:** Konu mülke yakın konumda, cadde üzerinde, 6 katlı, kurumsal nitelikli firmaya uygun 21-25 yıllık 1600m<sup>2</sup> alanlı bina için aylık 75.000 TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 46.88-TL/m<sup>2</sup>) Emsal mülk alanları gerçek alandan % 5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden %15 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 46.88-TL/m<sup>2</sup> x 0,85 = 39.85-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 240 97 32

**EMSAL 10:** Konu mülke yakın konumda, cadde üzerinde, 9 katlı, kurumsal nitelikli firmaya uygun 16-20 yıllık 1395m<sup>2</sup> alanlı bina için aylık 50.000 TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri: 39.42-TL/m<sup>2</sup>) Emsal mülk alanları gerçek alandan % 5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden %15 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m<sup>2</sup> birim değeri 39.42-TL/m<sup>2</sup> x 0,85 = 33.50-TL/m<sup>2</sup>) **Emlak Ofisi** Tel: 0532 509 12 08

|   |   |
|---|---|
| <b>10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ</b> | Emsal taşınmazların satılık olanları arsa, bina, dükkan ve ofis emsali olarak belirtilmiştir. Arsa emsalleri ve bina emsallerinde yapı değerleri düşülerek ulaşılan arsa emsalleri maliyet yöntemine göre değerlemede, Bina, dükkan ve ofis emsalleri Emsal satışların karşılaştırılması yönteminde kira emsalleri kira değerlerinin belirlenmesinde dikkate alınmıştır. Kiralık ve satılık emsallerde. Konumuna, arsa ise imarına, yapı ise niteliğine ve bakım durumuna göre düzeltme yapılarak birim fiyatlara ulaşılmıştır. |
| <b>10.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASI</b>   | <b>1791m<sup>2</sup> x 7.035-TL / m<sup>2</sup> = 12.600.000,00-TL</b>  |

## **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 bilmeseye bile 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 <sup>2</sup> ) | BİRİM FİYATI (TL/ m <sup>2</sup> ) | TUTARI (TL)   |
|---|-------------------------|------------------------------------|---------------|
| ARAZİ DEĞERİ  | 225,50                  | 39.690                             | 8.950.000,00  |
| BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ<br>(Yeniden inşa maliyeti) | 1791                    | 1850                               | 3.315.000,00  |
| BİTMİŞLİK ORANI                                       | -                       | -                                  | -             |
| GİRİŞİMCİ KARI (%30)                                  |                         |                                    | 995.000       |
| YIPRANMA MİKTARI (%20)                                |                         |                                    | - 660.000     |
| TOPLAM YASAL DEĞER                                    |                         |                                    | 12.600.000,00 |
| YUVARLAMA   |                         |                                    | 12.600.000,00 |

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

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| ARAZİ DEĞERİ  | - | - | - |
| BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ<br>(Yeniden inşa maliyeti) | - | - | - |
| BİTMİŞLİK ORANI                                       | - | - | - |
| GİRİŞİMCİ KARI (%30)                                  | - | - | - |
| YIPRANMA MİKTARI (%20)                                | - | - | - |
| TOPLAM YASAL DEĞER                                    | - | - | - |
| YUVARLAMA   | - | - | - |

### 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.



|   |   |
|---|---|
| <b>10.3.1. GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI</b> | 240 ay  |
| <b>10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ</b>        | Aylık kira bedeli : 48.000 TL / Yıllık kira bedeli : 576.000 TL |
| <b>10.3.3. YÖNTEMİN ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI</b>     | 48.000 TL/ay x 240 ay = 11.520.000 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 48.000-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir.

| KAT KAT KİRA DEĞERLEME |                  |             |              |
|------------------------|------------------|-------------|--------------|
| Nitelik                | Yasal Alanı (m2) | Birim TL/m2 | Değer        |
| 2. Bodrum Kat          | 214              | 0,00        | 0,00 TL      |
| 1. Bodrum Kat          | 214              | 20,00       | 4.280,00 TL  |
| Zemin Kat              | 202              | 80,00       | 16.160,00 TL |
| Asma Kat               | 108              | 35,00       | 3.780,00 TL  |
| 1. Kat                 | 213              | 30,00       | 6.390,00 TL  |
| 2. Kat                 | 210              | 25,00       | 5.250,00 TL  |
| 3. Kat                 | 210              | 20,00       | 4.200,00 TL  |
| 4. Kat                 | 210              | 20,00       | 4.200,00 TL  |
| 5. Kat                 | 210              | 17,00       | 3.570,00 TL  |
| TOPLAM                 | 1791             |             | 47.830,00 TL |
| Yuvarlama              |                  |             | 48.000,00 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, yasalarca 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 KANAATI

Satılabilir  Alıcısı az  Satışı zor  Satılmaz



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

Konu mülkün değerlemesinde emsal satışların karşılaştırılması yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan bu yöntem; benzer mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde satılık ve kiralık olarak pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler çerçevesinde mukayesesi yapılmakta ve konu taşınmaz için değer takdir edilir. Diğer yöntemler ile ulaşılan değerler birbirine çok yakın çıkmıştır. Bölgede binalar genelde paçal olarak satışları gerçekleşmesi dikkate alınarak Emsal satışlar 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 bulundurulmuş ve 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, bina vasıflı olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

### 13.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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 Emsal satışların karşılaştırılması ve maliyet yöntemi yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; 12.600.000,00-TL ve Yazıyla; (Onikimilyonaltıyüzbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 12.600.000,00-TL + KDV(%18) 2.268.000,00-TL = 14.868.000-TLdir.

Usd kurundan değeri; 1.635.874,99 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

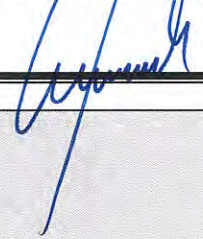


#### Onay

**Faruk BOZAN**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 401226



### 14. EKLER

- RESİMLER
- İMAR DURUMLARI
- MİMARİ PROJE RESİMLERİ
- YAPI RUHSATLARI
- YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ
- RESMİ YAZIŞMALAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ