



**İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ
KAZLIÇEŞME MAHALLESİ
774 ADA 6 VE 31 NO.LU PARSELLER
DEĞERLEME RAPORU**

RAPOR BİLGİLERİ	2
Rapor Tarihi	2
Rapor Numarası.....	2
Rapor Türü.....	2
Şirket Bilgileri.....	2
Raporu Hazırlayanlar	2
Sorumlu Değerleme Uzmanı	3
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	3
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar).....	3
Değerleme Tarihi	3
Dayanak Sözleşme).....	3
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	4
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri	4
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri	8
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	9
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri	10
Gayrimenkullerin İmar Durumu	11
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler	16
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	18
Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	20
BÖLGESEL ANALİZLER	21
İstanbul İli	21
Zeytinburnu İlçesi	22
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	23
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	23
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	23
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	24
Gelir Yöntemi.....	24
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	24
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	25
Emsal Araştırması	25
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	25
Çevrede Nitelikli Konut, Ticaret Emsalleri ve Gecelik Otel Fiyatları	26
Değer Takdiri	28
Emsal Yönetimine Göre Arsa Değer Takdiri	28
Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri.....	28
En Verimli Kullanım Analizi.....	32
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	32

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

13.03.2014

1.2 Rapor Numarası

ÖZAKGYO – 02.14 – 034

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, ÖZAK GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada, 6 ve 31 no.lu parseller ile ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarından temin edilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Hasan Serhat BERKLİ ve Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Müşteri Adresi : İkitelli OSB Mahallesi Özak Cad. 34Portall Plaza No:1 D:18
Başakşehir/İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi 744 ada, 6 ve 31 parsel no.lu taşınmazların m² birim değerlerinin ve güncel Pazar değerlerinin tespiti.

1.9 Değerleme Tarihi : 13.03.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 26.02.2014 tarih 2014-013 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

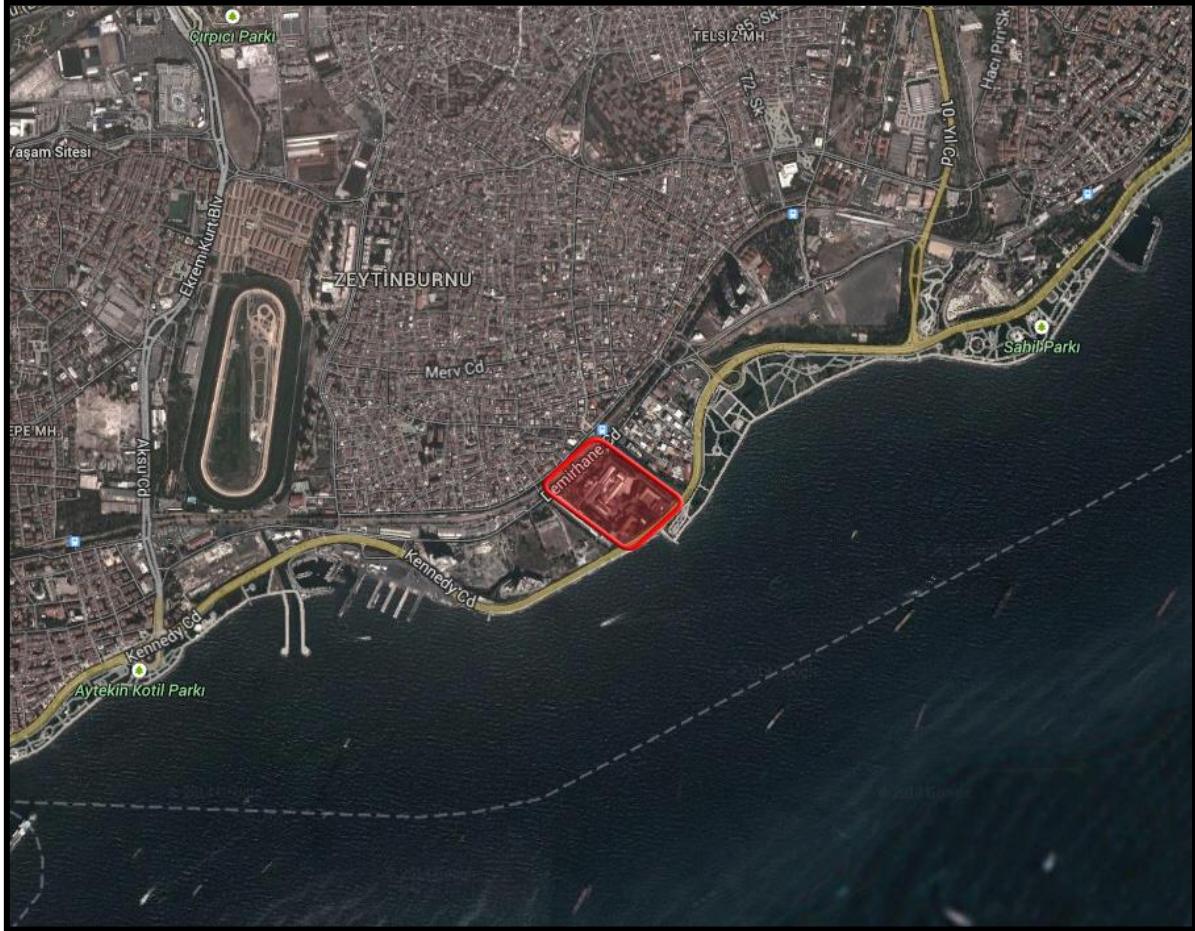
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375



Gayrimenkullerin Ana Yollara Göre Konumu



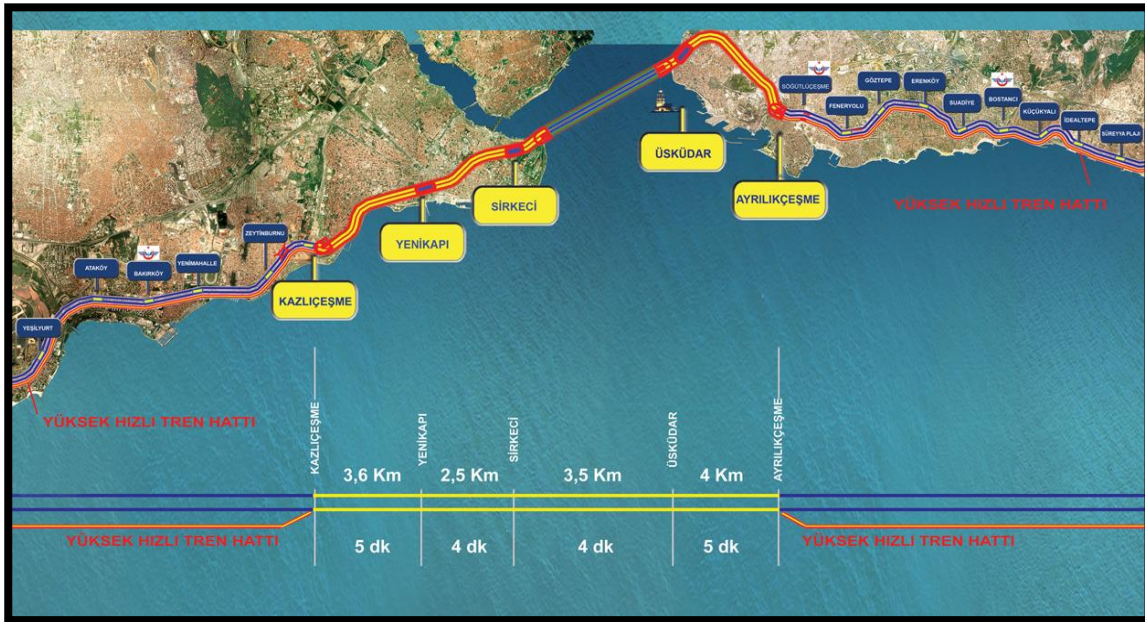


Gayrimenkullerin Yakın Çevresindeki Projeler



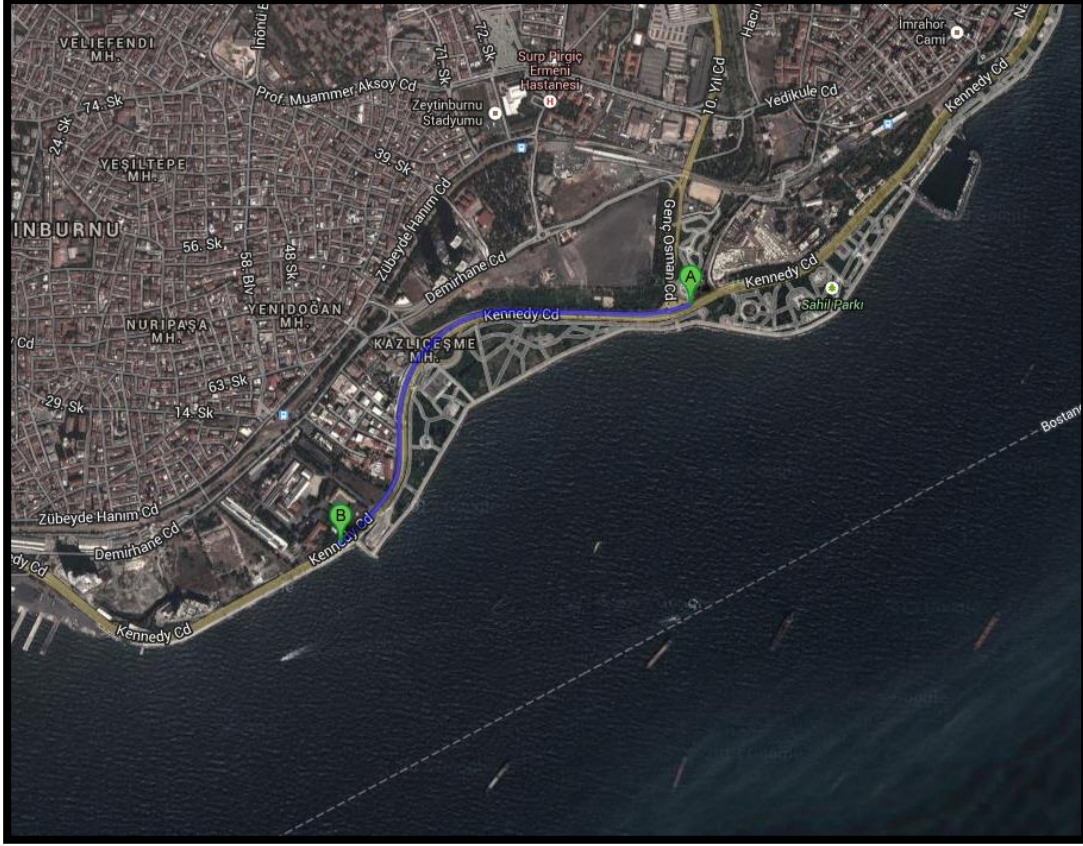


Marmaray ve Avrasya Tüneli Projesi



Marmaray Projesi

2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri



Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu alana ulaşım Kennedy (Bakırköy –Eminönü Sahil Yolu) Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Gayrimenkullerin bulunduğu bölge konum itibari ile ulaşım imkanlarının rahat olduğu bir bölgedir. Bölgeye otobüs, minibüs, vapur, Marmaray gibi toplu taşıma araçları ile kara ve denizden ulaşım mevcuttur. Ayrıca belli bir kısmı hizmete açılan ve yapımı devam Marmaray Hattı ve yapılmakta olan Avrasya Tünelinin bitmesi halinde İstanbul'un her bölgesinden ulaşım rahatça sağlanacaktır.

Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı: Değerleme konusu gayrimenkuller Boğaziçi Köprüsüne takribi 18 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 24 km, Atatürk Havalimanına takribi 10 km, Sabiha Gökçen Havalimanına takribi 55 km uzaklıktadır.

2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, TAKBİS üzerinden 26.02.2014 tarih ve 11.32 saatinde alınmıştır.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	26.02.2014 11:24:30	2014-3505	20140226-824-F00638	11,40 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	DENİRHANE CADDESİ	
Zemin No	22953690	Cilt / Sayfa No	1 / 7	
İl / İlçe	İSTANBUL / ZEYTİNBURNU	Ada / Parsel	774 / 6	
Kurum Adı	Zeytinburnu	Yüzölçüm	126935,00000	
Mahalle / Köy Adı	ZEYTİNBURNU Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	BİRİNCİ ORDU ZEYTİNBURNU AĞIR BAKIM TAMİR FABRİKASI	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	ÜZERİNDEKİ BİNA VE MÜŞTEMLATİ ASKERİYE YE AİTTİR.		- 0	
Beyan	M.MÜDAFA VEKALETİ EMRINE TAHSİS EDİLMİŞTİR.12/02/1960 YE: 186		12.02.1960 - 186	
Beyan	ÜZERİNDEKİ BİNA KÜLTÜR BAKANLIĞINCA KURUMAYA ALINMIŞTIR. 29/11/1989 YEV: 7282		29.11.1989 - 7282	
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.14/02/1992 Y: 1624		14.02.1992 - 1624	
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.13/03/1992 Y: 2658		13.03.1992 - 2658	
Beyan	MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINA TAHSİSLİDİR.15/03/2004 YEV: 1513		15.03.2004 - 1513	
Beyan	Diğer (Konusu: Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Kuruma Bölge Kuruluna iletilmesi ,kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) Tarih: - Sayı: -	DEFTERDARLIK AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI	11.04.2013 - 4846	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
MALİYE HAZİNESİ	655 / 25387	Satış - 9.4.2013 - 4620		
TOKİ	24732 / 25387	Satış - 9.4.2013 - 4620		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Diğer (Konusu: KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARLA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR.) Tarih: - Sayı: -		09.04.2013 - 4620	

Rapor Tarihi / Saati : 26.02.2014 / 11:32

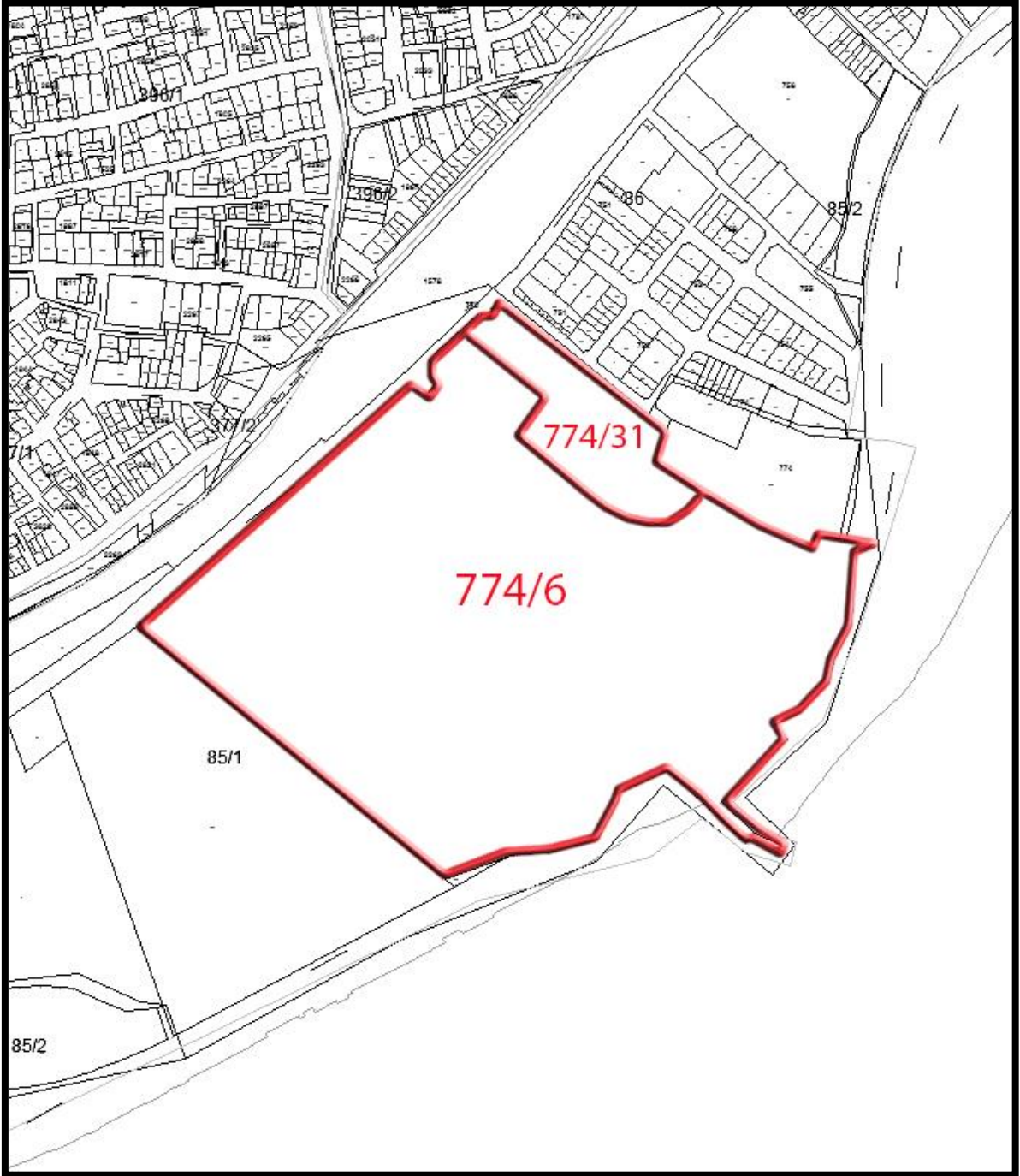
Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	26.02.2014 11:25:46	2014-3506	20140226-824-F00640	11,40 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	DEMİRHANE	
Zemin No	22960604	Cilt / Sayfa No	1 / 32	
İl / İlçe	İSTANBUL / ZEYTİNBURNU	Ada / Parsel	774 / 31	
Kurum Adı	Zeytinburnu	Yüzölçüm	11360,00000	
Mahalle / Köy Adı	ZEYTİNBURNU Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	GÖÇMEN MİSAFİRHANESİ	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	İMAR VE İSKAN VEKALETİNE TAHSİS EDİLMİŞTİR. 13/02/1960 Y: 195		13.02.1960 - 195	
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.14/02/1992 Y: 1624		14.02.1992 - 1624	
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 13/03/1992 2658		13.03.1992 - 2658	
Beyan	MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINA TAHSİSLİDİR.15/03/2004 YEV: 1513		15.03.2004 - 1513	
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.03/10/2006 YEV: 9309		03.10.2006 - 9309	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
MALİYE HAZİNESİ	5 / 8	Satış - 9.4.2013 - 4620		
TOKİ	3 / 8	Satış - 9.4.2013 - 4620		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Diğer (Konusu: KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARLA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR.) Tarih: - Sayı: -		09.04.2013 - 4620	

Rapor Tarihi / Saati : 26.02.2014 / 11:32

2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu (Kazlıçeşme) Mahallesiinde yer alan gayrimenkullerin kadastral bilgileri aşağıdaki gibidir.

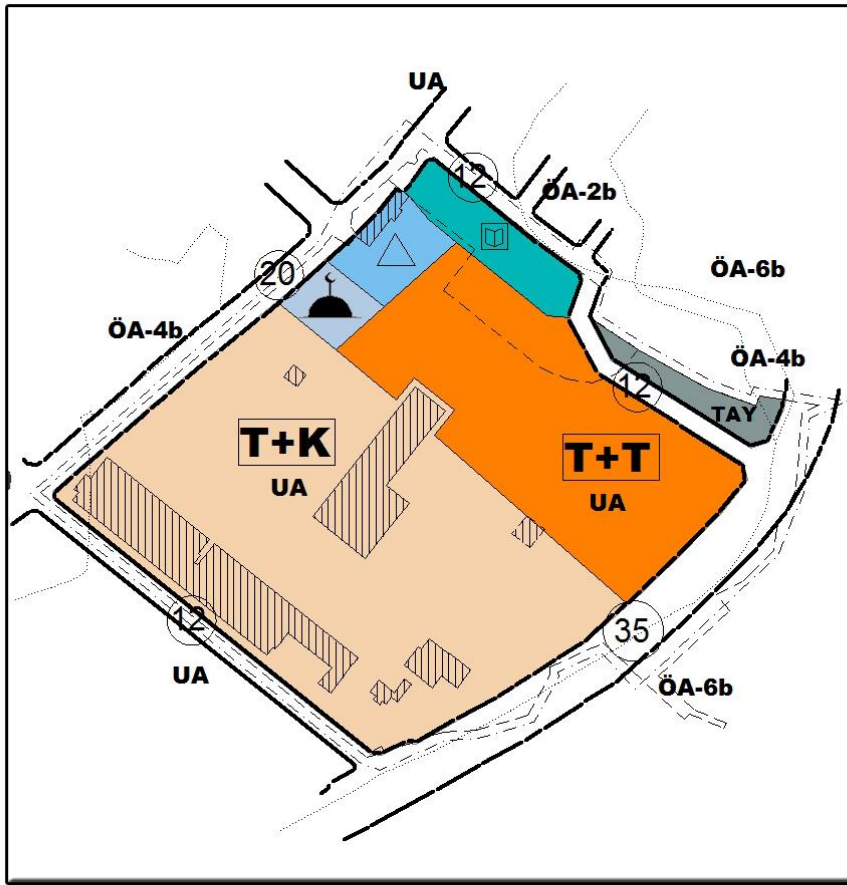
- ✓ **774 Ada 6 Parsel:** 126.935,00 m²
- ✓ **774 Ada 31 Parsel:** 11.360,00 m²
- ✓ **Toplam Alan:** 138.295,00 m²



2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

2.5.1 İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi, 774 Ada 6 ve 31 No.lu Parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.11.2013 tarih 17978 sayılı Olur'una esas "İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 6 ve 31 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 06.12.2013-06.01.2014 tarihleri arasında askıya çıkmıştır.



LEJAND	
	Plan Tasdik Sınırı
	Ticaret + Konut Alanı
	Turizm + Ticaret Alanı
	Eğitim Tesis Alanı
	Sosyal Kültürel Tesis Alanı
	Teknik Altyapı Alanı
	Dini Tesis Alanı
	Tescilli Yapılar (Mevcut)
	Tescilli Yapılar (Mevcut Değil)
YERLEŞİME UYGUNLUK	
	Jeolojik Etüd Sınırı
	Uygun Alan
	Önemli Alan 4b
	Önemli Alan 6b
	Araç Yolu

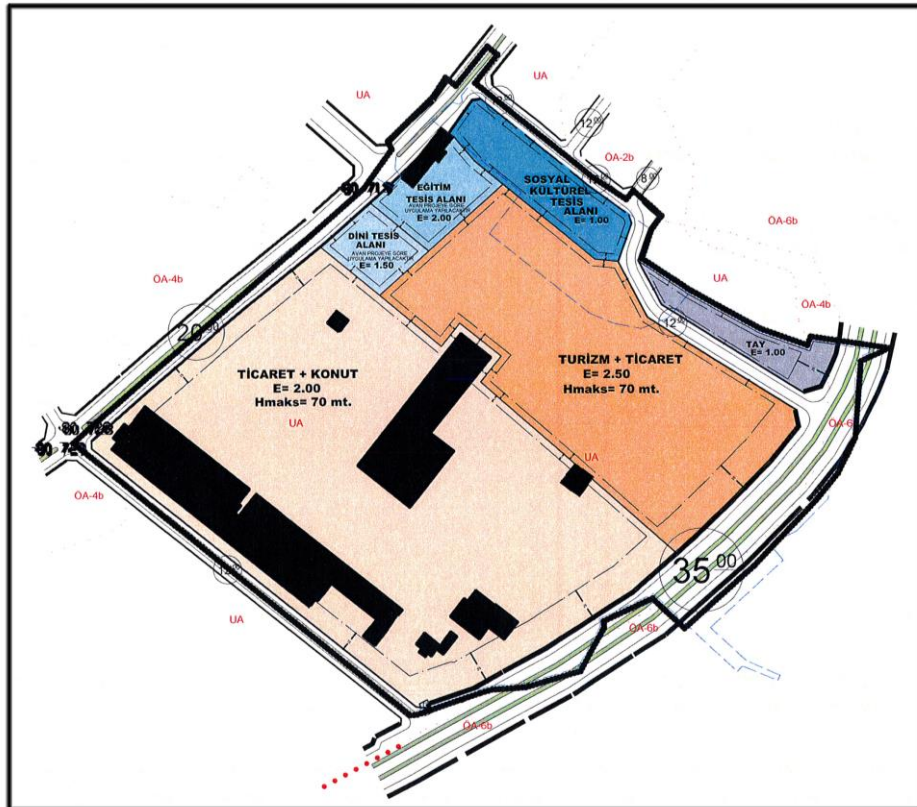
1/5000 Ölçekli Plana göre parseller; “Ticaret + Konut Alanı”, “Turizm + Ticaret Alanı”, Eğitim Tesis Alanı, Dini Tesis Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Yol fonksiyonlarına sahiptir. Plan notları aşağıdaki gibidir;

PLAN NOTLARI

1. PLAN TASDİK SINIRI İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ, KAZLIÇEŞME MAHALLESİ, 774 ADA, 6 VE 31 PARSELLERİ KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN TASDİK SINIRI İÇİNDEKİ ALAN, KISMEN TURİZM+TİCARET ALANI, KISMEN TİCARET+ KONUT ALANI, KISMEN EĞİTİM TESİS ALANI, KISMEN TEKNİK ALTYAPI ALANI, KISMEN DİNİ TESİS ALANI, KISMEN SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI, KISMEN DE YOL ALANIDIR.
3. TİCARET+KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, OFİS, BÜRO, KONUT, REZİDANS, ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, RESTORAN, OTOPARK, SPOR, EĞLENCE, DİNLENME, KAPALI HAVUZ, BALO-KONFERANS- SERGİ SALONLARI, SİNEMA, VB. YER ALABİLİR. TİCARET + KONUT ALANINDA E=2,00 Hmaks=70 mt. (ÇATI - BACA YÜKSEKLİĞİ DAHİL) OLUP BU ALANDA, EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %50'Sİ ORANINDA KONUT AMAÇLI KULLANIM YAPILABİLİR.
4. TURİZM+TİCARET ALANINDA HER TÜR TURİZM TESİSLERİ (OTEL, MOTEL, APART OTEL), İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, OFİS, BÜRO, ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, RESTORAN, OTOPARK, SPOR, EĞLENCE, DİNLENME, KAPALI HAVUZ, BALO-KONFERANS- SERGİ SALONLARI, SİNEMA, ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI, ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI VB. YER ALABİLİR. TURİZM + TİCARET ALANINDA E=2,50 Hmaks.=70 mt. (ÇATI - BACA YÜKSEKLİĞİ DAHİL)DİR. BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ.
5. PLAN TASDİK SINIRLARI İÇİNDE TESCİLLİ YAPILAR TAKS HESABINA DAHİL OLUP, TAKS=0,50'DİR.
6. PLAN TASDİK SINIRI DAHİLİNDE YER ALAN VE TESCİL KAYDI BULUNAN TAŞINMAZLARIN RESTORE EDİLMESİ, YERİNDE OLMAYAN TESCİLLİ YAPILARIN REKONSTRÜKSİYONLARININ GERÇEKLEŞTİRİLMESİ ŞARTIYLA KENTSEL TASARIM PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
7. UYGULAMAYA İLİŞKİN HUSUSLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEK OLUP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
8. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, MERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.5.2 İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi, 774 Ada 6 ve 31 No.lu Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.11.2013 tarih 17978 sayılı Olur'una esas "İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 6 ve 31 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği" 06.12.2013-06.01.2014 tarihleri arasında askıya çıkmıştır. Plana göre fonksiyon ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;



LEJAND	
	PLAN TASDİK SINIRI
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
	TİCARET + KONUT
	TURİZM + TİCARET
	EĞİTİM TESİS ALANI
	SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI
	DİNİ TESİS ALANI
	TAY
	TRAFO ALANI
	TESCİLLİ YAPI (MEVCUT)
	TESCİLLİ YAPI (MEVCUT DEĞİL)
YERLEŞİME UYGUNLUK	
	JEOLJİK ETÜD SINIRI
	UA UYGUN ALAN
	ÖA-4b ÖNLEMLİ ALAN 4b
	ÖA-6b ÖNLEMLİ ALAN 6b
	ARAÇ YOLU

Fonksiyon	Alan (m ²)	Yapılaşma Koşulları
Turizm + Ticaret Alanı	33.602,66	Emsal: 2,50 Hmaks:70 m
Ticaret + Konut Alanı	70.950,13	Emsal: 2,00 Hmaks:70 m
Dini Tesis Alanı	2.612,88	Emsal:1,50
Eğitim Tesis Alanı	4.096,88	Emsal:2,00
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	5.653,26	Emsal:1,00
Teknik Altyapı Alanı	3.274,74	Emsal:1,00
Kıyı Alanı	2.657,50	-
Trafo Alanı	34,41	-
Yol	15.412,53	-
TOPLAM ALAN (m²)		138.294,99

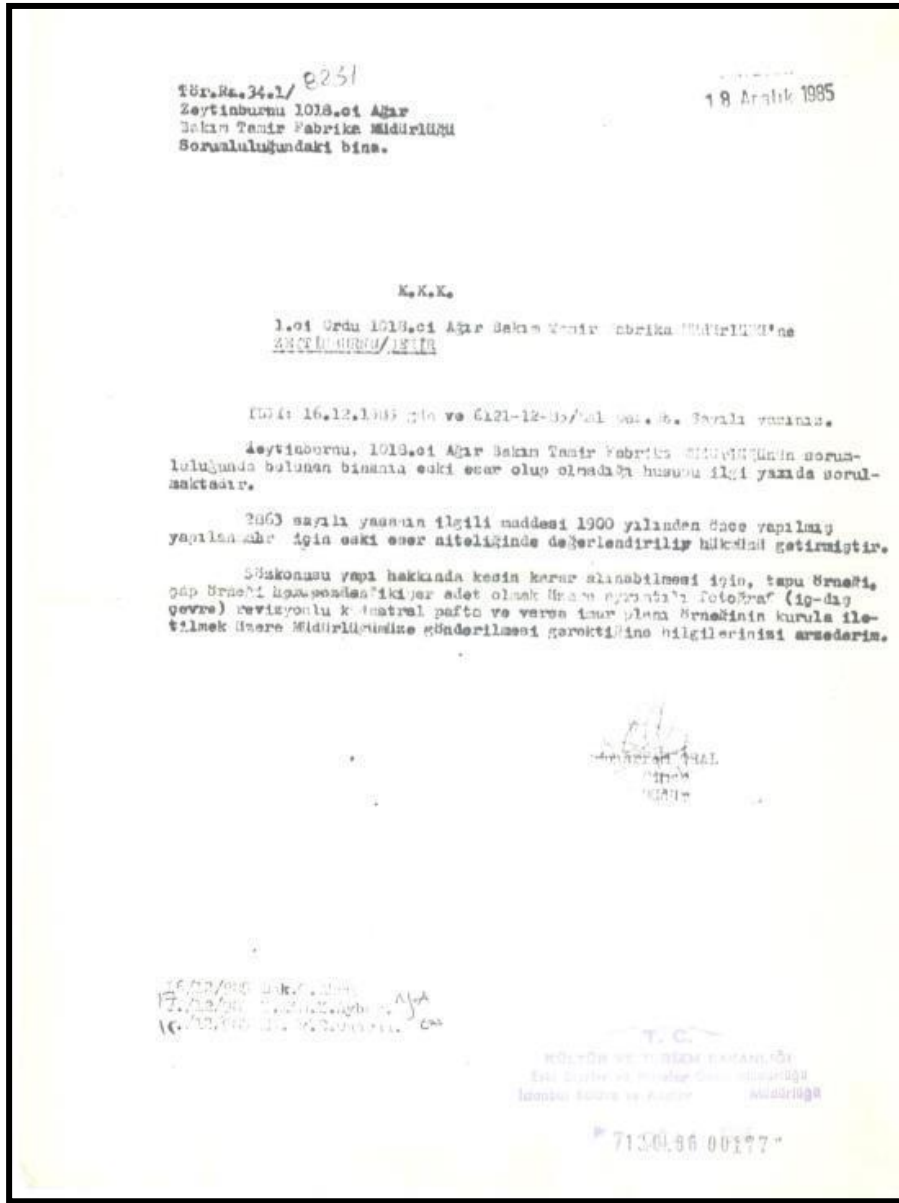
Fonksiyon	Alan (m ²)	Emsal	Emsale Esas Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Turizm + Ticaret Alanı	33.602,66	2,50	84.006,65
Ticaret + Konut Alanı	70.950,13	2,00	141.900,26
Dini Tesis Alanı	2.612,88	1,50	3.919,32
Eğitim Tesis Alanı	4.096,88	2,00	8.193,76
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	5.653,26	1,00	5.653,26
Teknik Altyapı Alanı	3.274,74	1,00	3.274,74
TOPLAM (m²)	120.190,55		246.947,99

PLAN NOTLARI

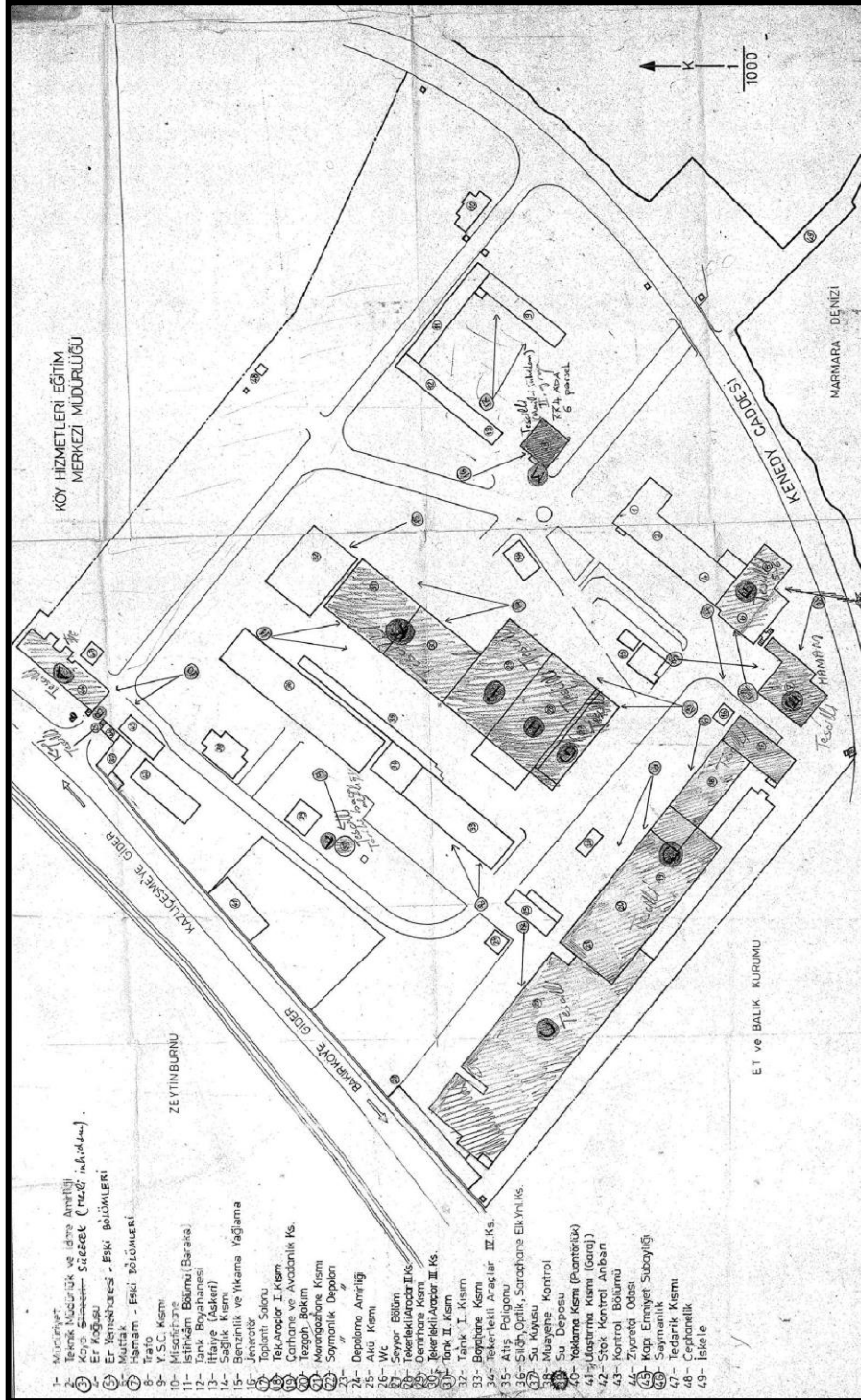
- 1) PLAN TASDİK SINIRI İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ, KAZLIÇEŞME MAHALLESİ, 774 ADA, 6 VE 31 PARSELLERİ KAPSAMAKTADIR.
- 2) PLAN TASDİK SINIRI İÇİNDEKİ ALAN, KISMEN TURİZM+TİCARET ALANI, KISMEN TİCARET+ KONUT ALANI, KISMEN EĞİTİM TESİS ALANI, KISMEN TEKNİK ALTYAPI ALANI, KISMEN DİNİ TESİS ALANI, KISMEN SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI, KISMEN TRAFİK ALANI, KISMEN DE YOL ALANIDIR.
- 3) TİCARET+KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, OFİS, BÜRO, KONUT, REZİDANS, ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, RESTORAN, OTOYOL, SPOR, EĞLENCE, DİNLENME, KAPALI HAVUZ, BALO-KONFERANS- SERGİ SALONLARI, SINEMA, VB. YER ALABİLİR. TİCARET + KONUT ALANINDA E=2,00 Hmaks=70 mt. (ÇATI - BACA YÜKSEKLİĞİ DAHİL) OLUP BU ALANDA, EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %50'Sİ ORANINDA KONUT AMAÇLI KULLANIM YAPILABİLİR.
- 4) TURİZM+TİCARET ALANINDA HER TÜR TURİZM TESİSLERİ (OTEL, MOTEL, APART OTEL), İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, OFİS, BÜRO, ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, RESTORAN, OTOYOL, SPOR, EĞLENCE, DİNLENME, KAPALI HAVUZ, BALO-KONFERANS- SERGİ SALONLARI, SINEMA, ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI, ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI VB. YER ALABİLİR. TURİZM + TİCARET ALANINDA E=2,50 Hmaks.=70 mt. (ÇATI - BACA YÜKSEKLİĞİ DAHİL)'DİR. BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ.
- 5) EĞİTİM TESİS ALANINDA EMSAL 2.00 OLUP ANAOKULU, KREŞ, İLKÖĞRETİM, ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ YAPILABİLİR. EĞİTİM ALANINDA UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 6) SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANINDA EMSAL 1.00 OLUP, BELEDİYE VE BELEDİYEYE AİT KÜLTÜREL TESİS YAPILARI, SEMT KONAKLARI, MUHTARLIK, İSKİ, İTFAİYE, İGDAŞ, SOSYAL TESİSLER VB. KAMU TESİSLERİNE AİT KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
- 7) DİNİ TESİS ALANINDA EMSAL 1.50'DİR. DİNİ TESİS ALANINDA UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 8) TEKNİK ALTYAPI ALANINDA (TAY) EMSAL 1.00 OLUP İSKİ, İGDAŞ, KATI ATIK MERKEZİ, TELEKOM, İTFAİYE, İETT, TEİAŞ VB. KURUM VE KURULUŞLAR YER ALABİLİR.
- 9) PLAN TASDİK SINIRLARI İÇİNDE TESCİLLİ YAPILAR TAKS HESABINA DAHİL OLUP, TAKS=0,50'DİR.
- 10) PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN, KÜLTÜR BAKANLIĞI İSTANBUL I NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNUN 29.08.1991 GÜN VE 2915 SAYILI KARAR EKİ VAZİYET PLANINDA TESCİLLİ OLARAK GÖSTERİLEN YAPILAR KORUNMAK VE RESTORE EDİLMEK, YERİNDE OLMAYAN YAPILARIN REKONSTRÜKSİYONLARININ GERÇEKLEŞTİRİLMESİ ŞARTIYLA KENTSEL TASARIM PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 11) TESCİLLİ YAPILAR İÇİN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ SINIRI İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN BELİRLENECEKTİR. ANCAK YENİ YAPILACAK YAPILARDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.
- 12) MİMARİ ÇÖZÜMLEMELERDE ESNEKLİK SAĞLAMAK AMACIYLA, RÜZGAR VE GÜNEŞLENME İLE YÖNLENME DİKKATE ALINARAK PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN YAPI ADALARINDA YAPI NİZAMI, ÇEKME MESAFELERİ, KAT YÜKSEKLİKLERİ, BLOK EBATLARI, BLOKLAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, BİNAYA AİT TABAN ALANI VB. ÖLÇÜLER T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA UYGUN GÖRÜLECEK KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.
- 13) PLANLAMA TASDİK SINIRI İÇERİSİNDE +/-0.00 KOTU HER BİNANIN OTURDUĞU BLOK KOŞE NOKTALARI ORTALAMASINDAN ALINACAKTIR.
- 14) İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ALINARAK AVAN PROJEDE BELİRLENECEK OLAN ALANDA HELİPORT ALANI YAPILABİLİR.
- 15) PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ RAPORU ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 16) PLAN TASDİK SINIRI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 17) 5378 SAYILI "ÖZÜRLÜLER VE BAZI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTINA UYULACAKTIR.
- 18) PLANLAMA ALANINDA OLUŞTURULACAK İMAR PARSELLERİNDE, GELİŞTİRİLECEK KENTSEL TASARIM PROJESİ DOĞRULTUSUNDA, 10.000 M2'YE KADAR KAMUYA AÇIK YEŞİL ALANLAR DÜZENLENEBİLİR. KAMUYA AÇIK YEŞİL ALANLARIN KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ DURUMUNDA BU ALANLAR, PLAN TADİLATINA GEREK KALMAKSIZIN TERK EDİLDİĞİ PARSELLERİN EMSAL HESABINA DAHİL EDİLECEKTİR.
- 19) İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU KARARI ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 20) 2863 SAYILI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNA UYULACAKTIR.
- 21) KAMU ELİNE GEÇMESİ GEREKEN ALANLAR BİLA BEDEL KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 22) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ (DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRE BAŞKANLIĞININ) 20.06.2013 TARİH 116826 SAYILI YAZISINDA BELİRLENEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 23) UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDAN (İSKİ, TEİAŞ, BEDAŞ, İGDAŞ, ...) GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
- 24) AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, MERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

- Değerleme konusu taşınmazlardan 774 ada 6 no.lu parsel üzerinde askeri tesis yapıları 774 ada 31 no.lu parsel üzerinde sosyal tesis binası bulunmaktadır. Askeriyeye ait yapılar mevcut durumda kullanılmamaktadır.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan Kara Kuvvetleri Komutanlığı 1. Ordu 1018'ci Ağır Bakım Tamir Fabrika Müdürlüğü'ne gönderilen 18.12.1985 tarihli yazıda 2863 sayılı Küldür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na istinaden 1900 yılından önce inşa edilen yapıların "eski eser" olduğu hükmü getirildiği anlaşılmaktadır.

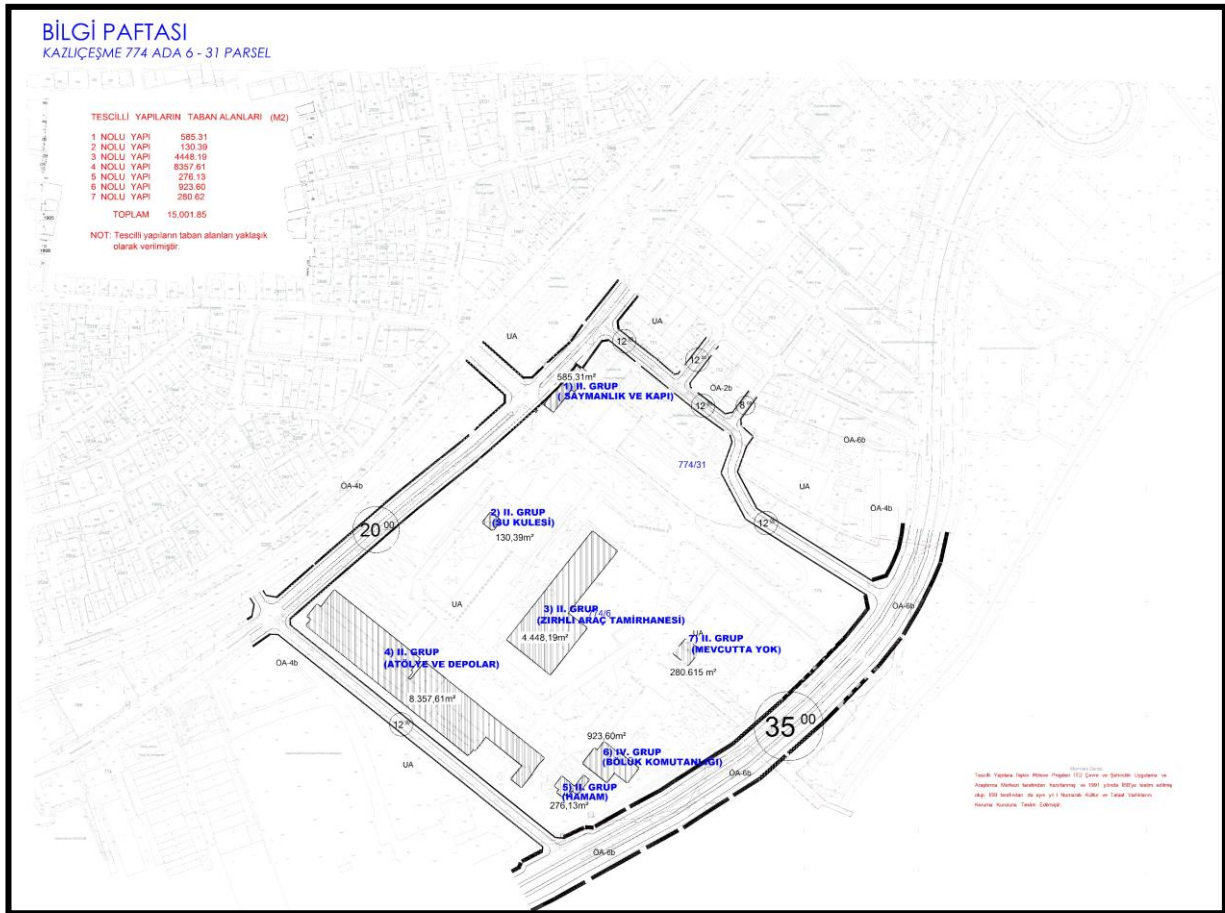


- İstanbul I Numaraları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından;
 - ✓ M (3) yapı, 09.04.1989 tarih ve 1043 sayı ile
 - ✓ A(46), B (45), C (22), D (17, 18, 19, 20, 21), E (7-eski bölümleri-), F (5,6), G (27), H (28), İ(29), K(30,31), L (37) yapıları 25.10.1989 tarih ve 1401 sayı ile tescil kapsamına alınmışlardır.



2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri

- Gayrimenkuller düz bir topografik yapıya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 774 ada 6 no.lu parsel üzerinde askeri tesis yapıları 774 ada 31 no.lu parsel üzerinde sosyal tesis binası bulunmaktadır. Askeriyeye ait yapılar mevcut durumda kullanılmamaktadır.
- 774 ada 6 no.lu parsel Kennedy Caddesi'ne ve Abay Caddesi'ne, 774 ada 31 no.lu parsel Abay Caddesi ve Beşkardeşler Sokağı'na cephelidir.
- 774 ada 6 no.lu parsel üzerinde tescilli yapılar bulunmaktadır.



Tescilli yapılarla ilişkin röleve projeleri İTÜ Çevre ve Şehircilik Uygulama ve Araştırma Merkezi tarafından hazırlanmış ve 1991 yılında İBB'ye teslim edilmiş olup, İBB tarafından da aynı yıl I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'na teslim edilmiştir.

- 774 ada 6 no.lu parsel üzerinde yer alan tescilli yapıların yaklaşık taban alanları aşağıdaki gibidir;
 - ✓ 1 No.lu Yapı: II. Grup Kültür Varlığı niteliğindedir. Saymanlık ve Kapı olan yapının taban alanı 585,31 m² dir.
 - ✓ 2 No.lu Yapı: II. Grup Kültür Varlığı niteliğindedir. Su kulesi olan yapının taban alanı 130,39 m² dir.
 - ✓ 3 No.lu Yapı: II. Grup Kültür Varlığı niteliğindedir. Zırhlı araç tamirhanesi olan yapının taban alanı 4.448,19 m²dir.
 - ✓ 4 No.lu Yapı: II. Grup Kültür Varlığı niteliğindedir. Atölye ve depo olan yapıların taban alanı 8.357,61 m²dir.
 - ✓ 5 No.lu Yapı: II. Grup Kültür Varlığı niteliğindedir. Hamam olan yapının taban alanı 276,13 m².
 - ✓ 6 No.lu Yapı: IV. Grup Kültür Varlığı niteliğindedir. Bölük Komutanlığı olan yapının taban alanı 923,60 m²dir.
 - ✓ 7 No.lu Yapı: II. Grup Kültür Varlığı niteliğindedir. Mevcut durumda yerinde olmayan yapının taban alanı 280,62 m² dir.
 - ✓ 7 no.lu yapı dahil yapıların toplam taban alanları 15.001,85 m² dir.
 - ✓ Kat planları ve kesitlerden 6 no.lu binanın 2 katlı, diğer yapıların 1 katlı olduğu anlaşılmaktadır.

2.8 Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Değerleme konusu taşınmazlardan 774 ada 6 no.lu parsel üzerinde askeri tesis yapıları 774 ada 31 no.lu parsel üzerinde sosyal tesis binası bulunmaktadır. Askeriyeye ait yapılar mevcut durumda kullanılmamaktadır.
- 29.01.1992 tarih ve 216 sayılı yazı ile Kurul, Tapu Müdürlüğünden 744 ada 6-31 parseller için tapu kütüğündeki beyanlar hanesine “Korunması Gerekli Kültür Varlığıdır” şeklinde şerh konulmasını talep etmiştir. Buna istinaden taşınmazların tapu kaydına 14.02.1992 tarih 1624 yevmiye numarası ile şerhin konulduğu görülmektedir.

2.9 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- 774 ada 6 no.lu parselin sahil yolu cephe olması, taşınmazların konumu Marmara Denizi manzarasına hakim olmaları,
- İmar planının onaylanmış olması ve söz konusu planlarda turizm-ticaret-konut fonksiyonlarına sahip olmaları,
- Plan fonksiyon ve yapılaşma koşulları doğrultusunda alanda karma yapılardan oluşan bir proje geliştirilebilecek olması,

2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

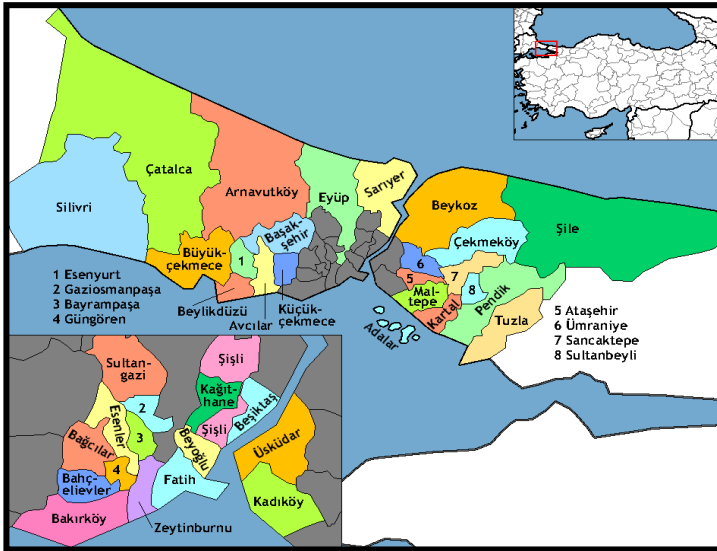
- Taşınmazların hisseli olması ve nitelikleri dolayısıyla sınırlı alıcı kitlesine sahip olmaları,

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 İstanbul İli

İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Kandıra, Derince, Körfez, Gebze, Çayırova ve Darıca ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçeleriyle çevrilidir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kâğıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer,

Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

3.2 Zeytinburnu İlçesi

Zeytinburnu, İstanbul ilinin bir ilçesidir. 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe olmuştur. Trakya'nın güneydoğusunda, Çatalca yarımadasının, Marmara Denizi'ne bakan yamaçlarının, bu denizle birleştiği yerdedir. Tarihi yarımada ile surlarla ayrılmış, E-5 karayoluna sınır ve havalimanına 15-20 dakikalık mesafededir. Bu sebeple İstanbul'un dışarı açılan önemli bir penceresidir. Doğusunda Fatih, kuzeydoğuda Eyüp, kuzeyinde Bayrampaşa, batısında Güngören, Bakırköy, kuzeybatısında Esenler, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrilidir.

Zeytinburnu ilçesi toprakları 1953 yılına değin doğusu Fatih ilçesi batısı Bakırköy ilçesi topraklarında kalan bir yöre olarak yönetilmiştir. 1950 yıllarında artık Fatih veya Bakırköy ilçesinden yönetimi yapılamayan bu yörenin yönetsel bir örgüte kavuşturulması düşünülmeye başlanmıştır. 30 Temmuz 1953 tarihinde Fatih ilçesine bağlı **Zeytinburnu Bucağı** olarak örgütlendirilmiştir. Batı bölümü yine Bakırköy ilçesine bağlı olarak kalmıştır.

1955 sayımlarında 17.585 olan nüfus, 5 yıl sonra 1960 yılı sayımlarında 5 kat artarak 88.341 olmuştur. Bunun üzerine 1 Eylül 1957 tarihinde 7033 sayılı yasa ile **Zeytinburnu İlçesi** adıyla İstanbul ilinin 14. ilçesi olmuştur.

Günümüzde, Zeytinburnu İlçesi 13 mahalleden oluşup, ilçede köy yerleşimi yoktur. İlçede toplam 58 cadde ile 971 sokak bulunmaktadır. İlçenin ana caddesi 58. Bulvar adlı, trafiğe tek yönlü açık cadedir.

4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

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 bilmese 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.

4.1.3 Gelir Yöntemi

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

- Zeytinburnu Sahil Yolu üzerinde konumlu, Emsal:2,50 yapılaşma koşulu ile Turizm Alanı imarlı 73.000 m² büyüklüğündeki arsa 2007 yılında ihale yolu ile TOBB tarafından 392.000.000,00 ₺ bedel ile satın alınmıştır. (5.369,86 ₺/m²)
- Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Turizm imarlı, 22.270 m² büyüklüğündeki 7 ada 2 no.lu parsel 90.000.000,00 USD bedelle satılıktır. (4.041,31 USD/m²-8.971,70 ₺/m²) (OGGO Emlak: 0 212 563 03 33)
- Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Konut + Ticaret Alanı imarlı, 3.712 m² büyüklüğündeki arsa 20.000.000,00 USD bedelle satılıktır. (5.387,93 USD/m²-11.961,20 ₺/m²) (Mon Emlak: 0 212 660 26 94)
- Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Konut + Ticaret Alanı imarlı, 128.000 m² büyüklüğündeki arsa 300.000.000,00 USD bedelle satılıktır. (2.343,75 USD/m²-5.203,12 ₺/m²) (Öz Anakent Emlak: 0 216 3092102)

* Rapor tarihi itibariyle 1 USD= 2,22 ₺ dir.

5.1.2 Çevrede Nitelikli Konut, Ticaret Emsalleri ve Gecelik Otel Fiyatları

- Taşınmazlara yakın konumlu olan Ottomare Suites Projesi satış ofisinden alınana bilgilere göre; 73 m²-97 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairelerin satış değerleri 410.000 ₺-522.000 ₺ (5.616 ₺/m²- 5.381 ₺/m²), 90 m²-134 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairelerin satış değerleri 603.850 ₺-742.500 ₺ (5.541 ₺/m²- 6.709 ₺/m²), 154 m²-163 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairelerin satış değerleri 915.500 ₺-1.000.000 ₺ (5.944 ₺/m²- 6.135 ₺/m²) arasında değişmektedir.
- Taşınmazlara yakın konumlu olan Onaltı Dokuz Projesi satış ofisinde Taha Doğan ile yapılan görüşmede 3 blokta yer alan toplam 400 adet bağımsız bölümden 25 adet kaldığı bilgisi alınmıştır. Projede kalan 92 m² alana sahip 1+1 dairenin satış fiyatı 990.000 ₺ (10.760 ₺/m²), 121 m² alana sahip 2+1 dairenin satış fiyatı 1.500.000 ₺ (12.396 ₺/m²), 161 m² - 246 m² alana sahip 3+1 dairelerin satış fiyatı 1.800.000 ₺ - 3.700.000 ₺ (11.180 ₺/m²- 15.040 ₺/m²), 338 m² alana sahip 5+1 dairelerin satış fiyatı 4.800.000 ₺ - 5.250.000 ₺ (14.201 ₺/m²- 15.532 ₺/m²) arasında değişmektedir.
- Taşınmazlara yakın konumlu olan Veliefendi The İstanbul Projesi satış ofisi ile yapılan görüşmede 15 bloktan ve 1 adet rezidanstan oluşan projede sadece 2+1 dairelerin kaldığı bilgisi alınmıştır. Projede kalan 132 m² alana sahip 2+1 dairenin 920.750 ₺ (6.975 ₺/m²) olduğu bilgisi alınmıştır. Ayrıca proje kapsamında yer alan 187 m² alana sahip 3+1 dairelerin en son 1.130.000 ₺ (6.042 ₺/m²) bedelinde satıldığı bilgisi alınmıştır. Proje kapsamında yer alan 42 adet ticari ünitelerin ise 2014 Mart ayının sonuna doğru satışa çıkarılacağı bilgisi alınmıştır. Ticari bölümlerde 640 m² - 840 m² alanları sahip bölümlerin 5.000.000 ₺ – 8.000.000 ₺ (7.812 ₺/m²- 9.523 ₺/m²) arasında olacağı bilgisi alınmıştır.

- Bakırköy'de yer alan Ağaoğlu Bakırköy 46 Projesi Veliefendi Hipodromu'nun karşısında yaklaşık 45.500 m² alan üzerine inşa edilmesi planlanmaktadır. Merkezi bir lokasyonda yer alan Bakırköy 46, çevresinde yer alan alışveriş merkezleri, önemli ulaşım aksları, sosyal ve sportif faaliyet alanlarına yakınlığı ile ayrı bir önem taşımaktadır. Projede, yükseklikleri 22 kattan oluşacak 5 blokta 1.215 adet konut ve 3 blokta 12 adet villa olmak üzere toplamda 1.227 adet konut bulunmaktadır.

DAİRE TİPİ	ALAN (M ²)	FİYAT (₺)	M ² BİRİM DEĞERİ (₺/M ²)
1+0	41,57 - 42,60	367.640 - 433.290	8.843 - 10.171
1+1	59,86 - 93,85	533.280 - 829.210	8.908 - 8.835
2+1	97,44 - 164,12	910.010 - 1.518.030	9.339 - 9.249
3+1	162,93 - 236,56	1.477.630 - 2.454.400	9.069 - 10.735
4+1	231,53 - 249,83	2.499.240 - 2.778.700	10.796 - 11.122
4.5+1	251,82 - 612,91	2.934.660 - 5.490.540	11.653 - 8.958
5.5+1	437,94 - 476,82	4.978.420 - 5.810.320	11.367 - 12.185
6.5+1	496,40	5.219.140	10.513
7+1	427,19	6.972.620	16.322

- Platform Merter projesi kapsamında 80 m² alana sahip 1+1 flatofis 1.000.000 ₺ bedelle satılıktır. (12.500 ₺/m² - Ömür Emlak 0212 539 77 78)
- Platform Merter projesi kapsamında 88 m² alana sahip 1+1 daire 750.000 ₺ bedelle satılıktır. (8.522 ₺/m² - Turyap 0212 441 15 00)
- Platform Merter projesi kapsamında 90 m² alana sahip 1+1 daire 900.000 ₺ bedelle satılıktır. (10.000 ₺/m² - Ka Gayrimenkul 0532 707 36 97)

SIRA NO	OTEL ADI	BİR GECELİK ORTALAMA ODA FİYATI (₺)
1	TITANIC PORT BAKIRKOY (*****)	380,00 ₺
2	SHERATON ISTANBUL ATAKOY HOTEL (*****)	600,00 ₺
3	RAMADA HOTEL ATAKOY (*****)	515,00 ₺
4	NOVOTEL (****)	425,00 ₺

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Yönetimine Göre Arsa Değer Takdiri

Yapılan emsal araştırmalarına göre, taşınmazın yakın çevresinde, benzer niteliklere sahip arsa emsalleri bulunamamıştır.

Taşınmazların konumu, büyüklüğü, cepheleri, sahile olan yakınlıkları, manzarası, mevcut kullanım durumları, imar fonksiyon ve yapılaşma koşulları dikkate alınarak m² birim değerinin 6.700,00 ₺/m² olabileceği kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur. Değerlemede Yol, Teknik Altyapı Alanı, Sosyal Tesis Alanı olarak planlanan alanlar dikkate alınmamıştır.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değeri (₺/m²)

$$= 111.262,55 \text{ m}^2 \times 6.700,00 \text{ ₺/m}^2$$

$$= 745.459.085,00 \text{ ₺} \approx \mathbf{745.460.000,00 \text{ ₺}}$$
 olarak hesap ve takdir edilmiştir.

5.2.2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Gayrimenkullerin imar durumları doğrultusunda Turizm + Ticaret Alanı fonksiyonlu arsa alanı 33.602,66 m² olup, emsal 2,50 yapılaşma koşulu ile emsale tabi inşaat alanı 84.006,65 m², Ticaret + Konut Alanı fonksiyonlu arsa alanı 70.950,13 m² olup, emsal 2,00 yapılaşma koşulu ile emsale tabi inşaat alanı 141.900,26 m² olmaktadır.

Gayrimenkuller için geliştirilen proje analizinde;

- Turizm + Ticaret Fonksiyonlu Alanın, toplam inşaat alanı üzerinden % 15 oranında otel, % 85 oranında ofis inşa edilmesi öngörülmüştür.
- Emsale tabi inşaat alanının % 20 fazlası satılabilir inşaat alanı olarak kabul edilmiştir. Buna bağlı olarak otel inşaat alanı 15.121,20 m², ofis inşaat alanı 85.686,78 m² olmak üzere toplam satılabilir inşaat alanı 100.807,98 m² olmaktadır.
- Otel inşaat alanının % 30'unun ortak alanlardan oluşacağı ve 1 odanın ortalama 25 m² olması kabulü ile otel için toplam oda sayısı 425 olmaktadır.

- Çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda alanda inşa edilecek otel için gecelik konaklama fiyatı 480 ₺ olarak belirlenmiştir.
- Bölgede kapitalizasyon oranı % 7 kabul edilmiştir.
- Buna göre geliştirilen otel projesine göre otelin bugüne indirgenmiş toplam değeri 277.375.468,51 ₺ dir. Proje analizi aşağıdaki gibidir;

Kabul Edilen Sabit Veriler		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Otel Oda Sayısı	425 ADET										
Yatak Sayısı	ADET										
Açık Olan Gün Sayısı	365 GÜN										
Yıllık Oda Kapasitesi	ODA										
Ortalama Günlük Oda Fiyatı (2014)	480 TL										
Oda Fiyat Yıllık Artış Oranı	5 %										
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	83,5 %										
Yıyecek İncecek Gelirleri	25 %										
Diğer Gelirler	5 %										
Departman Giderleri	40 %										
İşletme Giderleri	15 %										
Sabit Giderler	5 %										
Kapitalizasyon Oranı	7%										
OTEL NAKİT AKIŞ TAHMİNİ											
ODA GELİRLERİ											
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	80%										
Ortalama Günlük Oda Fiyatı (TL)	480,00										
TOPLAM ODA GELİRLERİ (TL)	59.568.000,00	62.546.400,00	65.673.720,00	68.957.406,00	72.405.276,30	80.777.136,37	84.815.993,19	89.056.792,85	99.010.199,11	103.960.709,07	108.910.199,11
YIYECEK - İÇECEK GELİRLERİ(TL)	14.892.000,00	15.636.600,00	16.418.430,00	17.239.351,50	18.101.319,08	20.194.284,09	21.203.998,30	22.264.198,21	24.752.549,78	25.990.177,27	27.227.999,07
DIĞER GELİRLER	2.978.400,00	3.127.320,00	3.283.686,00	3.447.870,30	3.620.263,82	4.038.856,82	4.240.799,66	4.452.839,64	4.950.509,96	5.198.035,45	5.446.070,90
TOPLAM GELİRLER	77.438.400,00	81.310.320,00	85.375.896,00	89.644.627,80	94.126.859,19	105.010.277,28	110.260.791,15	115.773.830,71	128.713.258,84	135.148.921,79	141.607.369,93
GİDERLER											
Departman Giderleri	30.975.360,00	32.524.128,00	34.150.334,40	35.857.851,12	37.650.743,68	42.004.110,91	44.104.316,46	46.309.532,28	51.485.303,54	54.059.568,71	56.784.845,07
İşletme Giderleri	11.615.760,00	12.196.548,00	12.806.375,40	13.446.694,17	14.119.028,88	15.751.541,59	16.539.118,67	17.366.074,61	19.306.988,83	20.272.338,27	21.300.000,00
Sabit Giderler	3.871.920,00	4.036.548,00	4.268.791,80	4.482.231,39	4.706.342,96	5.250.513,86	5.513.039,56	5.788.691,54	6.435.662,94	6.757.446,09	7.076.999,07
TOPLAM GİDERLER	46.463.040,00	56.917.224,00	51.225.501,60	53.786.776,68	56.476.115,51	63.006.166,37	66.156.474,69	69.464.298,42	77.227.955,31	81.089.353,07	84.861.845,07
NET NAKİT AKIŞI	30.975.360,00	24.393.096,00	34.150.334,40	35.857.851,12	37.650.743,68	42.004.110,91	44.104.316,46	46.309.532,28	51.485.303,54	54.059.568,71	56.784.845,07
10. Gelir Yılı Proje Değeri											
İndirgeme Katsayısı	0,9390	0,8817	0,8278	0,7773	0,7299	0,6853	0,6435	0,6042	0,5674	0,5327	0,5000
İNDİRGENMİŞ NET NAKİT AKIŞI	29.084.845,07	21.506.999,52	28.271.323,32	27.873.135,67	27.480.556,29	28.786.850,34	28.381.401,74	27.981.663,69	29.210.355,15	28.798.999,72	27.735.468,51
OTELİN BUGÜNE İNDİRGENMİŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)											277.375.468,51
OTELİN BUGÜNE İNDİRGENMİŞ TOPLAM DEĞERİ (USD)											124.943.904,73

- Projede yer alacak ofis alanları için inşaat alanı 85.686,78 m² dir.
- Ticaret + Konut Alanında plan notları uyarınca, tescilli yapıların alanı toplam inşaat alanından düşülmüştür. Satılabilir alanların emsale tabi inşaat alanının % 20 fazlası olacağı kabulü ile inşaat alanları Konut için 76.490,23 m², rezidans için 61.192,19 m², ticaret alanları için 15.298,05 m² olarak kabul edilmiştir.
- Proje geliştirme konut, ticaret, rezidans ve ofis için geliştirilmiş olup, çevrede yapılan emsal araştırmaları ve proje alanının emsallere göre olumlu özellikleri doğrultusunda m² birim değerlerinin konut ve rezidans alanları için 12.500,00 ₺/m², ofisler için 14.500,00 ₺/m², ticaret alanları için 15.500,00 ₺/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ					
	Konut	Ticaret	Residence	Ofis	
Projenin Satılabilir Alanı (m ²)	76.490,23	15.298,05	61.192,19	85.686,78	
Projenin 2011 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (TL)	12.500,00	15.500,00	12.500,00	14.500,00	
Projenin 2012 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (TL)	15.000,00	18.600,00	15.000,00	17.400,00	
Projenin 2013 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (TL)	18.000,00	22.320,00	18.000,00	20.880,00	
Projenin 2014 Yılındaki (4. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (TL)	21.600,00	26.784,00	21.600,00	25.056,00	
	2014	2015	2016	2017	
Projenin Öngörülen Satış Hızı	20,00%	20,00%	30,00%	30,00%	
Toplam Satış Hâsılatı (TL)					4.450.125.770
Projenin Ortalama Satış m ² Birim Fiyatı (TL/m ²)					18.645,73
		2014	2015	2016	2017
GELİRLER					
Projenin Satış Geliri (TL)		640.121.659	768.145.990	1.382.662.782,45	1.659.195.339
TOPLAM GELİRLER (TL)		640.121.659	768.145.990	1.382.662.782,45	1.659.195.339
GİDERLER					
Diğer Operasyonel Giderler					
Arsa Maliyeti (Emlak Konut Payı)					
İnşaat Maliyeti					
TOPLAM GİDERLER (TL)					
VERGİ ÖNCESİ NET GELİR		640.121.659	768.145.990	1.382.662.782,45	1.659.195.339
İndirgeme Katsayısı		1,00	0,94	0,88	0,83
İndirgenmiş Net Nakit Akışı		640.121.659	721.263.841	1.219.037.477,08	1.373.563.354
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)					4.450.125.770
PROJENİN BUGÜNKÜ (İNDİRGENMİŞ) DEĞERİ (TL)					3.953.986.331

- Buna göre geliştirilecek projenin bugünkü indirgenmiş değeri 3.953.986.331,00 ₺ dir.
- Söz konusu proje Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi olarak geliştirilmesi planlanmaktadır. Buna göre arsa sahibi gelir payı % 37 dir.
- Arsa şerefiye oranının bölgede yaklaşık % 50 olduğu öngörülmüştür.
- Buna göre projenin tamamında bugünkü indirgenmiş değeri 4.231.361.799,20 ₺, projeli arsa değeri 1.565.603.865,71 ₺, arsa değeri **782.801.932,85 ₺** olarak hesaplanmıştır.

Gelir Paylaşımı Modeli Arsa Değer Takdiri			
Maliyetler			
Maliyet Türü	Alan (m ²)	Birim Değeri (₺/m ²)	Değer (₺)
Konut İnşaat Maliyeti (₺)	76.490,23	2.000,00	152.980.464,00
Ticaret İnşaat Maliyeti (₺)	15.298,05	2.000,00	30.596.092,80
Ofis İnşaat Maliyeti (₺)	85.686,78	2.000,00	171.373.566,00
Otel İnşaat Maliyeti (₺)	15.121,20	2.000,00	30.242.394,00
Rezidans İnşaat Maliyeti (₺)	61.192,19	2.000,00	122.384.371,20
Toplam Proje Maliyeti (₺)			507.576.888,00
Satış Hasılatı			
Hasılat Türü	Değer (₺)		
Projenin Bugünkü İndirgenmiş Değeri (₺)	3.953.986.330,69		
Otel Proje Değeri (₺)	277.375.468,51		
Toplam Proje Değeri (₺)	4.231.361.799,20		
Arsa Sahibi Pay Oranı % 37	1.565.603.865,71		
Yüklenici Pay Oranı % 63	2.665.757.933,50		
Arsa Değeri			
Projeli Arsa Değeri	1.565.603.865,71		
Şerefiye Oranı	50%		
Şerefiye Değeri	782.801.933		
Arsa Değeri	782.801.932,85		

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkullerin mevcut imar koşulları doğrultusunda kullanılmasının en iyi ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu (Kazlıçeşme) Mahallesi yer alan 774 ada 6 ve 31 no.lu parseller olup toplamda 138.295,00 m² alana sahiptir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.11.2013 tarih 17978 sayılı Olur'una esas "İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 6 ve 31 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 06.12.2013-06.01.2014 tarihleri arasında askıya çıkmıştır.

Söz konusu plana göre, alanın 33.602,66 m² lik kısmı emsal: 2,50 yapılaşma şartı ile "Turizm + Ticaret", 70.950,13 m² lik kısmı emsal: 2,00 yapılaşma şartı ile "Ticaret + Konut" Alanı olarak planlanmıştır. Buna göre alanda toplam inşaat alanı 225.906,91 m² dir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 774 ada 6 no.lu parsel üzerinde askeri tesis yapıları 774 ada 31 no.lu parsel üzerinde sosyal tesis binası bulunmaktadır. Askeriyeye ait yapılar mevcut durumda kullanılmamaktadır. Plan notlarına göre parsel üzerinde bulunan tescilli yapılar korunmak ve restore edilmek, yerinde olmayan yapıların rekonstrüksiyonlarının gerçekleştirilmesi şartıyla kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır. Emsale tabi toplam inşaat alanına tescilli yapıların alanları dahildir.

Yakın çevrede yapılan araştırma sonucunda söz konusu alan ile imar, kullanım alanı ve mevki açısından doğrudan uygun emsaller bulunamamış olup, emsallerin konumu, imar, cephe, inşaat alanı, manzara, alan üzerinde geliştirilebilecek projenin konsepti vb. koşulları dikkate alınarak “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve alanda imar planı ve plan notları doğrultusunda gerçekleştirilebilecek proje değerinden hasılat paylaşımı yolu ile “Gelir İndirgeme Yöntemi” kullanılarak arsa değer takdirinde bulunulmuştur.

Sonuç olarak Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Pazar Değeri;

745.560.000,00 ₺ (Yediyüzkırkbeşmilyonbeşyüzaltmışbin Türk Lirası) olarak, hesap ve takdir edilmiştir.

Bu değere Katma Değer Vergisi (KDV) dâhil değildir.

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

Rapor, üç nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Değerleme Uzmanı

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

Rapor Ekleri

- 1- Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
- 2- Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi

GAYRİMENKULLERE AİT FOTOĞRAFLAR





TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006

No : 400375

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih PEKTAŞ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin Ayışık

Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI