

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME ARSA
SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
SÖZLEŞMESİNE DAYALI GAYRİMENKULE BAĞLI
HAKKIN

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	08.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.12.2014
RAPOR TARİHİ	31.12.2014
REVİZE RAPOR TARİHİ	07.01.2016
RAPOR NO	OZGY-1410009-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ SÖZLEŞMESİNE DAYALI GAYRİMENKULE BAĞLI HAKKI
DEĞERLEME ADRESİ	KAZLIÇEŞME MAHALLESİ ABAY CADDESİ NO:201-203 ZEYTİNBURNU-İSTANBUL (ESKİ 41. BAKIM MERKEZ KOMUTANLIĞI)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:402403) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400544)
REVİZE RAPORU DÜZENLEYEN UZMANLAR	Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans NO:401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Proje Hasılatı (INA)
- Ek 3** - Maliyet Hesapları
- Ek 4** - İnşaat Maliyetleri Dağılımı
- Ek 5** - Özak GYO (İNA) (Nakit Akışı Tablosu)
- Ek 6** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 7** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 8** - Arsa Satışı Karşılığ Gelir Paylaşımı Sözleşmesi
- Ek-9** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekteşirilmifitir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan gayrimenkuller üzerinde, 08.04.2014 tarih, 11351 numaralı, "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi" ile, Özak GYO A.Ş. lehine doğan hak ve faydaların değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

ÖZAK GYO A.Ş.

İkitelli OSB Mahallesi Özak Caddesi 34Portall Plaza No:1 D:18 Başakşehir / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan gayrimenkuller üzerinde, 08.04.2014 tarih, 11351 numaralı, "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi" ile, Özak GYO A.Ş. lehine doğan hak ve faydaların değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor 31.12.2014 tarih OZGY-1411009 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Serdar ETİK ve Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almıştır.

Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Bu rapor, tarafımıza 23.12.2015 tarih, 12233903-325.99-E.14298 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Revize raporun düzenlenmesi işleminde Eren KURT ve Berrin KURTULUŞ SEVER görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

774 ADA 6 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ZEYTİNBURNU
Bucağı	:
Mahallesi	: ZEYTİNBURNU
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: DENİRHANE CADDESİ
Pafta No	:
Ada No	: 774
Parsel No	: 6
Alanı	: 126.935,00 m ²
Vasfı	: BİRİNCİ ORDU ZEYTİNBURNU AĞIR BAKIM TAMİR FABRİKASI
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: MALİYE HAZİNESİ 655/25387 T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI 24732/25387
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 4620
Cilt No	: 1
Sayfa No	: 7
Tapu Tarihi	: 09.04.2013

774 ADA 31 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ZEYTİNBURNU
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ZEYTİNBURNU
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	DEMİRHANE
Pafta No	:	
Ada No	:	774
Parsel No	:	31
Alanı	:	11.360,00 m ²
Vasfı	:	GÖÇMEN MİSAFİRHANESİ
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	MALİYE HAZİNESİ 5/8 T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI 3/8
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	4620
Cilt No	:	1
Sayfa No	:	32
Tapu Tarihi	:	09.04.2013

2.2 - Takyidat Bilgileri

Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'nden 21.11.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belgeler aşağıda ve ekte sunulmuştur.

TAŞINMAZILARIN ÜZERİNDE

Değerleme konusu 774 ada, 6 numaralı parsel üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

* Üzerindeki bina kültür bakanlığınca kurumaya alınmıştır. 29.11.1989 yev:7282

* Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624

* Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658

* Diğer (Konusu: Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi, kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama tarih: 11.04.2013, Bitiş tarih:11.04.2013 - Süre:) Defterdarlık Avrupa Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığı 11.04.2013 yev:4846

* Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620

Değerleme konusu 774 ada, 31 numaralı parsel üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

* İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. 13.02.1960 yev:195

* Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624

* Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658

* Korunması gerekli kültür varlığıdır. 03.10.2006 yev:9309

* Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Zeytinburnu İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazlar, Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken 09.04.2013 tarih 4620 yevmiye no ile hisse satışlarının TOKİ adına satış işleminden tescil edilmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar; 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. 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.

Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 28.11.2014 tarih 32042687-310.05.01.79506 sayılı İmar Durumu yazısına istinaden taşınmazlar; 20.03.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında Ataköy Turizm Merkezi Kazlıçeşme Uygulama İmar Planında;

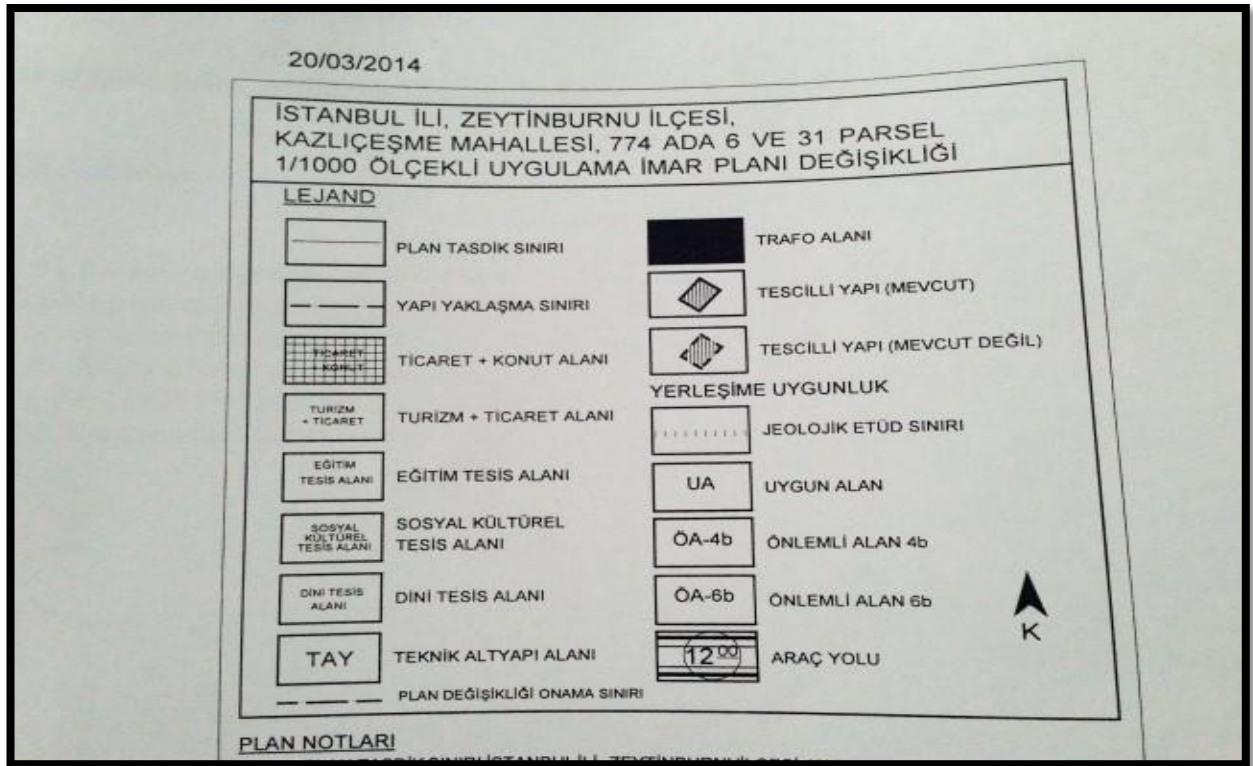
774 ada 6 nolu parsel kısmen Ticaret+Konut Alanı, Emsal:2.00, Hmax: deniz seviyesinden itibaren 70 m dir. (çatı baca dahil), kısmen dini tesis alanı, Emsal:1.50, avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Kısmen eğitim tesis alanı, Emsal:2.00, avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Kısmen eğitim tesis alanı, Emsal:2.00, avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Kısmen Turizm+Ticaret alanı, Emsal:2.50, Hmax: deniz seviyesinden itibaren 70 m dir. (çatı baca dahil).

Kıyı kenar çizigisi sınırında 2.657,70 m² alanı kalmaktadır.

774 ada 31 nolu parsel ise Kısmen Turizm+Ticaret Alanı, Emsal:2.50, Kısmen Sosyal Kültürel Tesis Alanı, Emsal:1.00, Kısmende teknik alt yapı alanı, Emsal:1.00 fonksiyonlarına sahiptir.

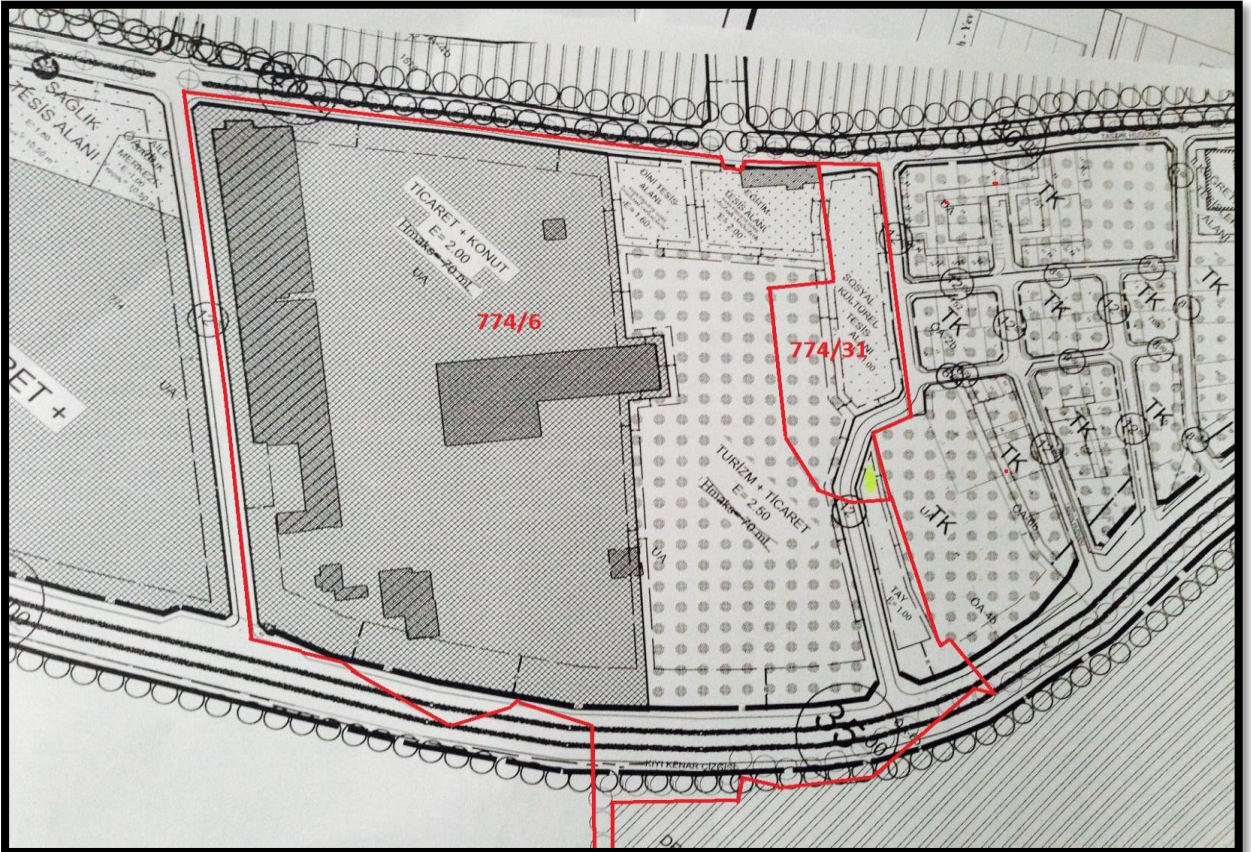
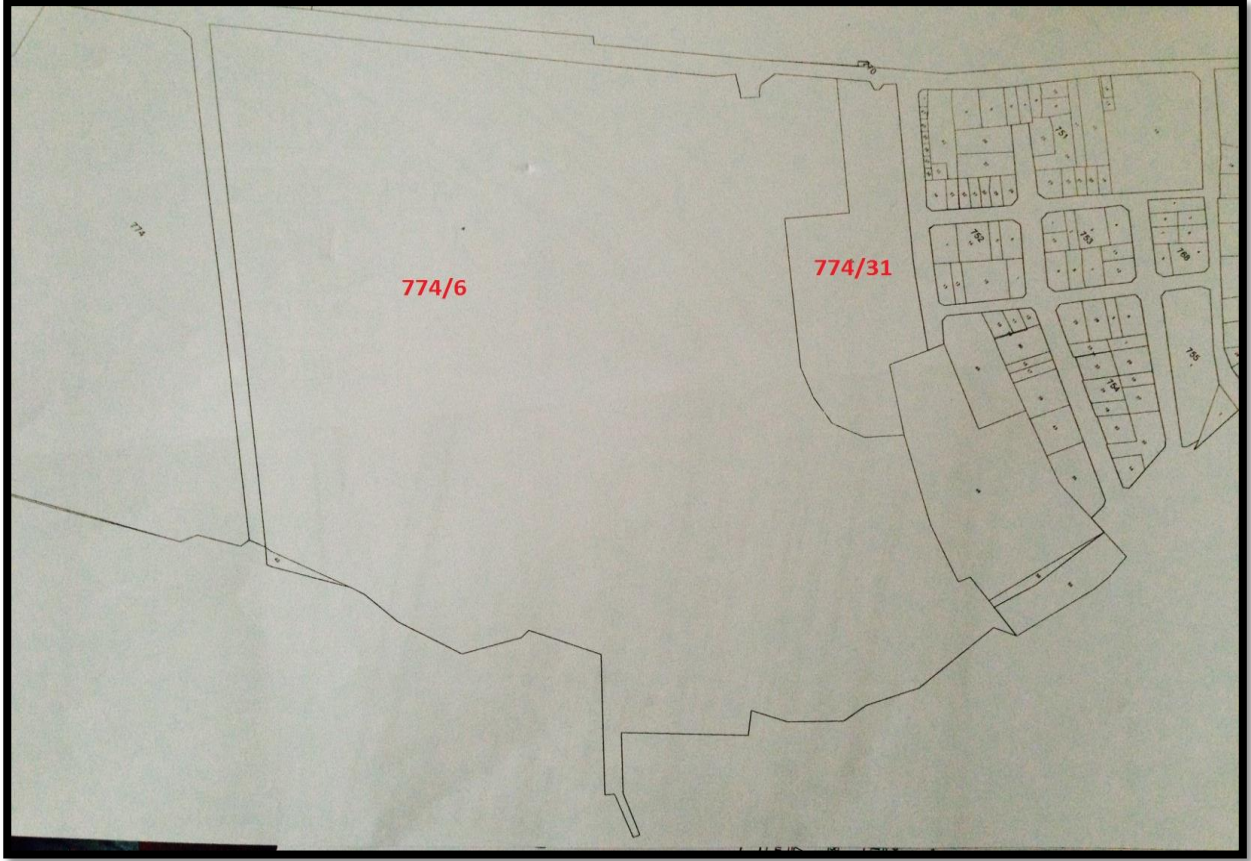
Kültür Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 29.08.1991 gün ve 2915 sayılı karar eki vaziyet planında tescilli olarak gösterilen yapılar korunmak ve restore edilmek, yerinde olmayan yapıların rekonstrüksiyonlarının gerçekleştirilmesi şartıyla kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.

Plan notları aşağıdaki gibidir;



PLAN NOTLARI

- 1) PLAN TASDİK SINIRI İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNULİÇESİ, 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, OTO PARK, SPOR, EĞLENCE, DİNLENME, KAPALI HAVUZ, BALO-KONFERANS, SERGİ SALONLARI, SINEMA VB. YER ALABİLİR. TİCARET+KONUT ALANINDA E=2,00 $H_{maks}=70\text{ mt}$ (ÇATI-BACA YÜKSEKLİĞİ DAHİL) OLUP BU ALANDA, EMSAL ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %50'Sİ ORANINDA KONUT AMAÇLI KULLANIM YAPILABİLİR. (TİCARET+KONUT ALANINDA H_{MAX}=DENİZ SEVİYESİNDEN İTİBAREN MAX. 70 M DİR. (ÇATI-BACA DAHİL))
- 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, OTO PARK, 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 $H_{maks}=70\text{ mt}$ (ÇATI-BACA YÜKSEKLİĞİ DAHİL) DİR BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ. (TURİZM+TİCARET ALANINDA H_{MAX}=DENİZ SEVİYESİNDEN İTİBAREN MAX. 70 M DİR. (ÇATI-BACA DAHİL))
- 5) EĞİTİM TESİS ALANINDA EMSAL 2,00 OLUP ANAOKULU, KREŞ, İLKOKUL, EĞİTİM, ORTAĞRETİM TESİSLERİ YAPILABİLİR. EĞİTİM ALANINDA UYGULAMA AVAN PROJYE 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 KULLANIMLARI YER ALABİLİR.
- 7) DİNİ TESİS ALANINDA EMSAL 1,50'DİR. DİNİ TESİS ALANINDA UYGULAMA AVAN PROJYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 8) TEKNİK ALTYAPI ALANINDA (TAY) EMSAL 1,00 OLUP İSKİ, İGDAŞ, KATI ATIK MERKEZİ, TELEKOM İTFAİYE, İETT, TEİAŞ, PTT VB. KURUM VE KURULUŞLARI YER ALABİLİR.
- 9) PLAN TASDİK SINIRI İÇİNDE TESCİLLİ YAPILAR TAKS HESABINA DAHİL OLUP, TAKS=0,50'DİR.
- 10) PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN, KÜLTÜR BAKANLIĞI İSTANBUL İ NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARININ KORUMA KURULUNUN 29.08.1991 GÜN VE 2915 SAYILI KARAR EKI 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 VARLIKLARININ KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN BELİRLENECEK TIRANCAK YENİ YAPILACAK YAPILARDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.
- 12) MİMARİ ÇÖZÜMLERDE SNEKLIK 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, BINAYA 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 BINANIN OTURDUĞU BLOK KÖŞE NOKTALARI ORTALAMASINDA NALINACAKTIR.
- 14) İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ALINARAK AVAN PROJEDEN 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 YAPILAMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 17) 5378 SAYILI "ÖZÜRLÜLER VE BAZİ 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 DOĞRULUSUNDA, 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 VARLIKLARININ KORUMA BÖLGE KURULU KARARI ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 20) 2863 SAYILI KÜLTÜR VARLIKLARININ 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 BELİRTİLEN HUSUSLAR 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 VARLIKLARININ KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ MİRİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



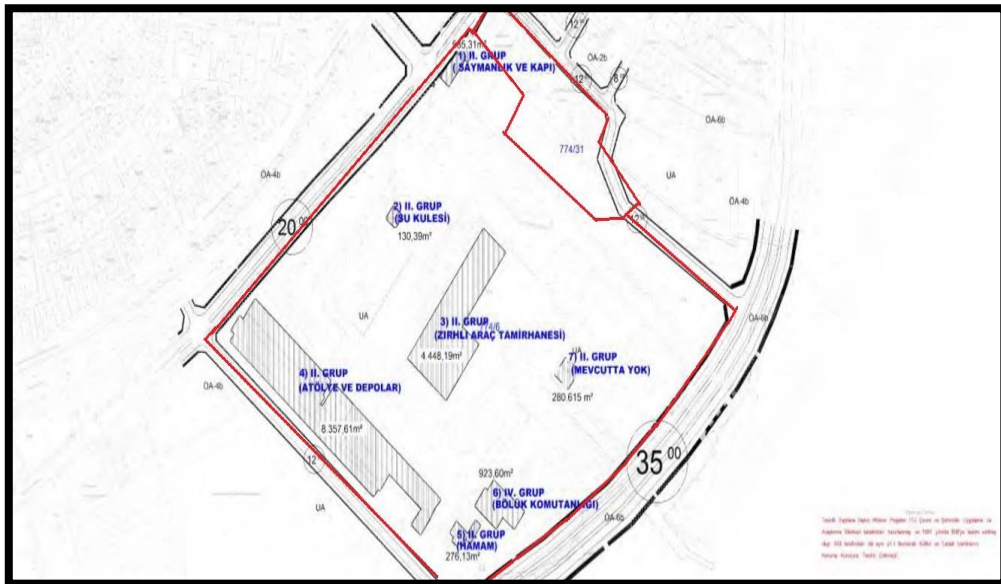
Taşınmazların yaklaşık alan olarak hangi fonksiyonda kaldığı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. (veriler ilgili belediyesinden ve arsa sahibi ile yüklenici firma arasında yapılan arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesinden alınmıştır.)

Fonksiyon	Alan (m ²)	Yapılaşma Koşulları	Emsale Esas İnşaat Alanı (m ²)
Turizm + Ticaret Alanı	33.602,66	Emsal: 2,50	84.006,65
Ticaret + Konut Alanı	70.950,13	Emsal: 2,00	141.900,26
Dini Tesis Alanı	2.612,88	Emsal: 1,50	3.919,32
Eğitim Tesisi Alanı	4.096,88	Emsal: 2,00	8.193,76
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	5.653,26	Emsal: 1,00	5.653,26
Teknik Alt Yapı Alanı	3.274,74	Emsal: 1,00	3.274,74
Kıyı Alanı	2.657,50		0,00
Trafo Alanı	34,41		0,00
Yol	15.412,53		0,00
TOPLAM	138.294,99		246.947,99

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile ilgili olarak 6 nolu parsel üzerinde tescilli tarihi yapılar bulunmakta olup, yapılar ile bilgiler aşağıda bilgi paftasında belirtilmiştir.

31 nolu parsel üzerinde bulunan sosyal tesis binasına ait 24.04.1967 tarih 1441 nolu yapı muayene raporu bulunmaktadır.



2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemesi yapılan 774 ada 6 nolu parsel üzerinde askeriye ait yapılar bulunmakta olup, mevcut durumda kullanılmamaktadır. Tescilli yapılar tapuya şerh edilmiş ve imar paftasına işlenmiştir. Kültür Bakanlığı İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 29.08.1991 gün ve 2915 sayılı karar eki vaziyet planında tescilli olarak gösterilen yapılar korunmak ve restore edilmek, yerinde olmayan yapıların rekonstrüksiyonlarının gerçekleştirilmesi şartıyla kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.

774 ada 31 nolu parselin bir kısmı üzerinde ise Zeytinburnu Sosyal Tesis Binaları bulunmakta olup yapıya ait ruhsat belgesi bulunmaktadır. Mevcutta kullanılmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu; İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi Kennedy ve Abay Caddelerine cepheli eski 41. Bakım Merkez Komutanlığı ve İstanbul Zeytinburnu Sosyal Tesislerinin bulunduğu parsellerin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesine dayalı Gayrimenkule Bağlı Hakkıdır.

774 ada 6 nolu parsel sahiyolu olan Kennedy Caddesi ve Abay Caddesine cepheli durumdadır. Parsel üzerinde eski 41. Bakım Merkez Komutanlığı'nın bulunduğu alanda askeriye ait kullanılmayan yapılar bulunmaktadır. Bu yapıların bazıları eski eser tescilli yapıdır. Sahil yolunun geçtiği alan ve denize kadar parselin cephesi bulunmaktadır. Ancak uygulama halinde bu alanlar terkedilecektir.

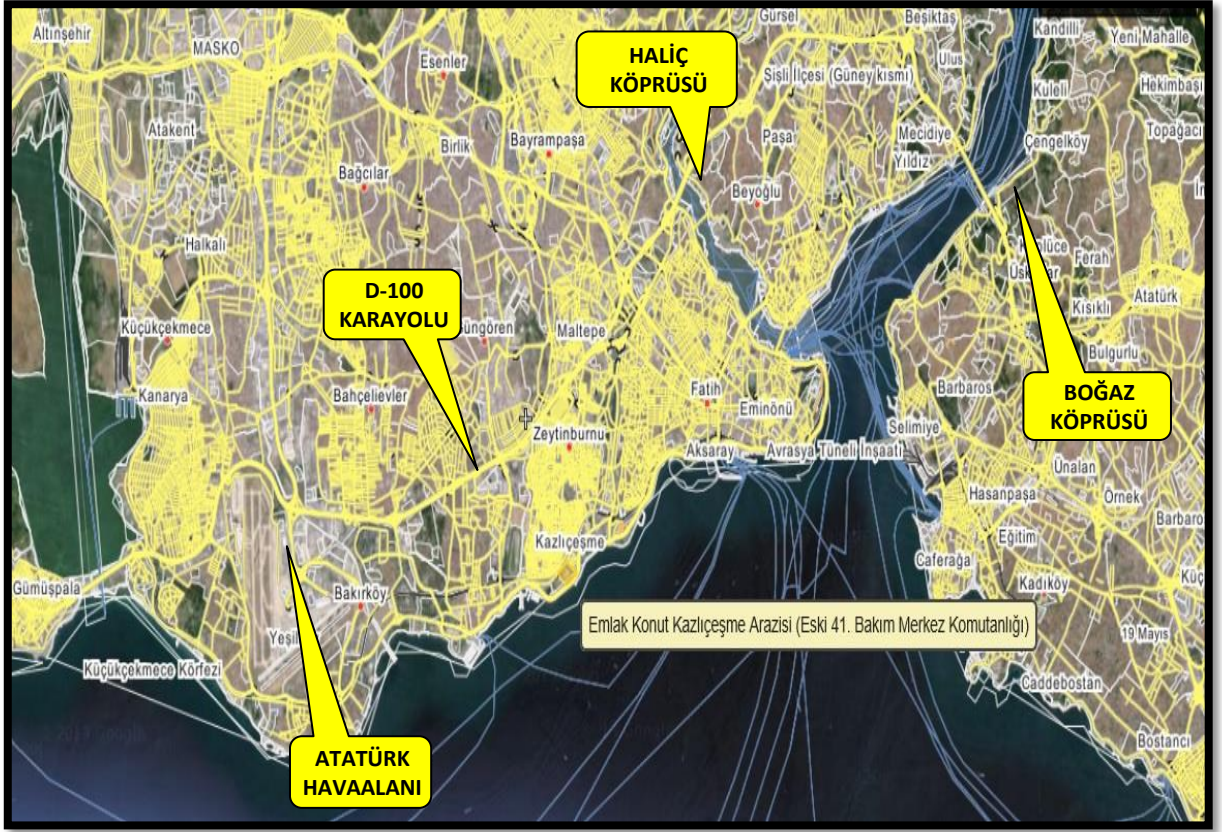
774 ada 31 nolu parsel üzerinde Abay Caddesi ve Beşkardeşler Sokak cepheli durumdadır. Parsel üzerinde İstanbul Zeytinburnu Sosyal Tesislerine ait yapılar bulunmaktadır.

774 ada 6 nolu parsel 126.935,00 m² yüzölçümlü "Birinci Ordu Zeytinburnu Ağır Bakım Tamir Fabrikası" tescilli, 774 ada 31 parsel 11.360,00 m² yüzölçümlü "Göçmen Misafirhanesi" tescilli alanlardır. Parsellerin toplam alanı 138.295,00 m² dir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşi Sözleşmesine dayalı gayrimenkule bağlı hakka konu parseller; Zeytinburnu İlçesinde, Kazlıçeşme Mahallesi'nde yer alan 774 ada 6 ve 31 nolu parsellerdir. Parsellerin bulunduğu bölge, son zamanlarda turizm, lüks konut, residence tarzında gelişme göstermekte olan bölgedir. Taşınmazların yer aldığı konum İstanbulun ulaşımın önemli güzergahı olan Kennedy Caddesi ya da Sahilyolu olarak bilinen, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda Sirkeci semtinden başlayarak Bakırköy'e dek uzanan bir yoldur. Tarihî yarımadadan havalimanı yönüne olan en kestirme yoldur. Caddenin toplam uzunluğu 13 kilometreyi aşar. Cadde ilçe olarak Fatih, Zeytinburnu ve Bakırköy sınırlarından geçer. Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede ve yakınında boş arsaların bulunması sebebi ile son yıllarda kaliteli projelerin sayıları artmaktadır. Bölge genel olarak ticari anlamda deri giyim mağazalarının olduğu bölge olarak bilinmekte olup, ticari yapıların dışında bitişik parsellerinde Sinpaş Ottomare Projesi (residence ve butik otel), İbis Otel, Novotel, Onaltı Dokuz İstanbul residence ve Kiptaş The İstanbul projeleri bulunmaktadır. Ayrıca değerlemesi yapılan parselin komşu parselinde Fox Tv binası, yine sırasında, Zeytinburnu Belediyesi Başkanlığı ve Zeytinburnu Belediyesi Nikah Salonu bulunmaktadır. Çok yakınında sırasında Bakırköye doğru giderken eski Sümerbank arazisi olan 62.000 m² alana Pruva 34 isimli projenin inşaatına başlanmıştır. Yakınında Aksu Koşu Yolu caddesinde Veliefendi hipodromunun karşısında Ağaoğlu 46 projesinin inşaatı devam etmektedir. İstanbulun önemli toplu taşıma ulaşım sistemi olan Kazlıçeşme Marmaray hattı durağı ve inşaatı devam eden Avrasya tüneli de yakınında bulunmaktadır.

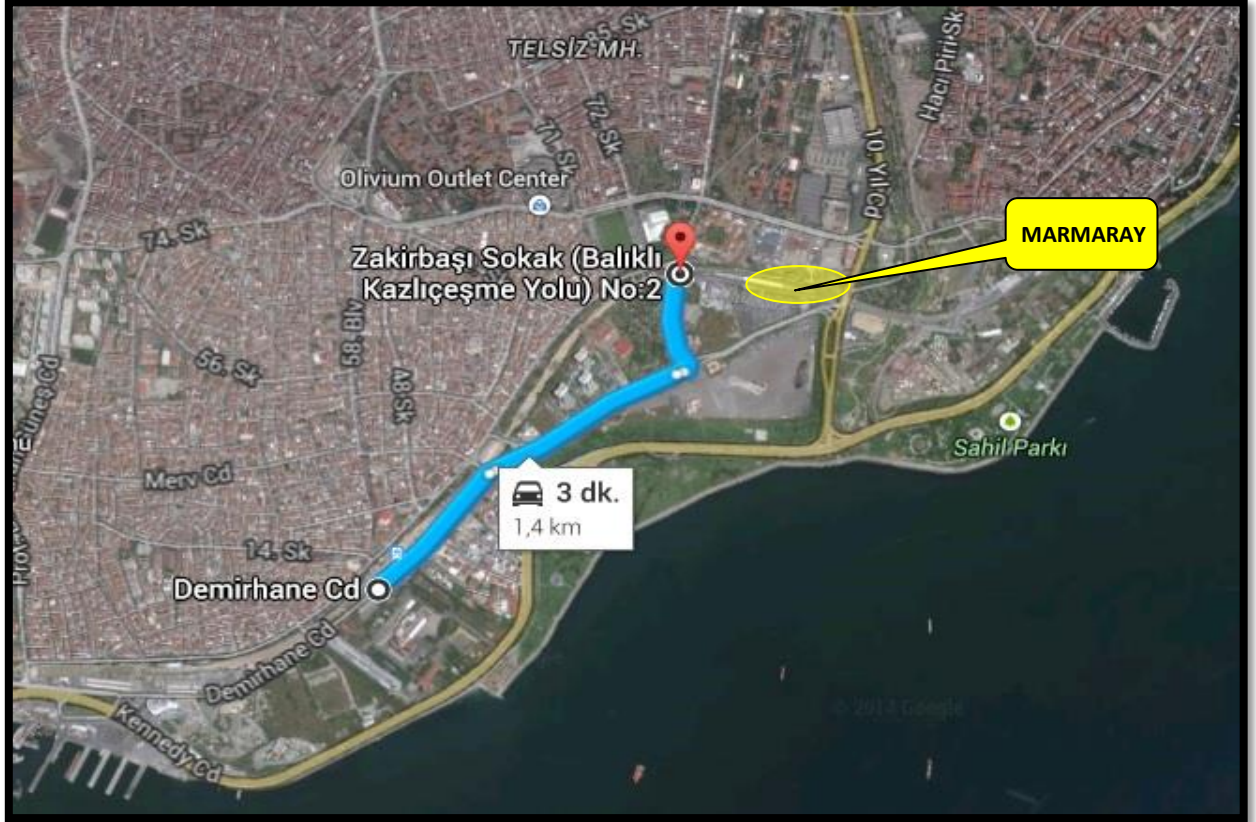
D-100 karayoluna yakınlığı, Bakırköy İdo Şehir hatları deniz iskelesi ve Yenikapı İdo şehirlerarası deniz iskelelerine yakın konumda bulunması da taşınmazın konum olarak merkezi konumda olduğunu göstermektedir. Taşınmazın yakınında otomobil bayii satış yerlerinde bulunmaktadır (Toyota, Renault, Volvo, Ford). Zeytinburnu İskelesi ve Zeyport Limanı taşınmazın çok yakınında bulunmaktadır. Ataköy Marina ve Veliefendi Hipodromu da yakınında bulunmaktadır. Alışveriş merkezlerinden Marmara Forum, Galleria ve Olivium da yakınında bulunan alışveriş merkezleridir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

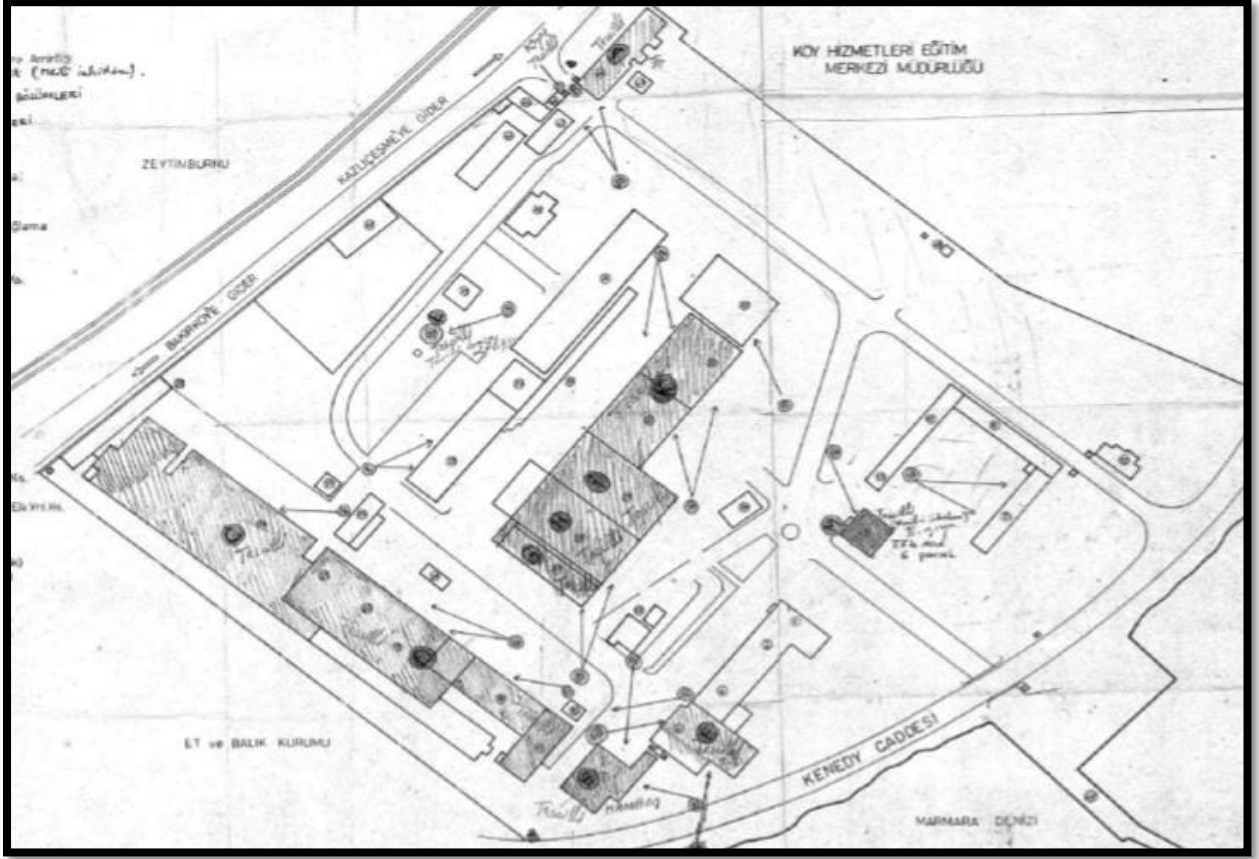
Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde sağlanabilmektedir. Taşınmazın önünden belediye otobüs hattı ve dolmuşlar geçmektedir. Taşınmaz, Kazlıçeşme Marmaray durağına 1,5 km, D-100 karayoluna 3,5 km, Atatürk Havaalanı 12 km. mesafede yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

774 ada 6 parsel: 126.935,00 m² yüzölçümlü olup 24732/25387 hissesi (123.660,00 m²) T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına, 655/25387 hissesi (3.275,00 m²) Maliye Hazinesi adına mülkiyete sahiptir. Niteliği "Birinci Ordu Zeytinburnu Ağır Bakım Tamir Fabrikası" tescilli olup parsel üzerinde askeriye ait yapılar bulunmaktadır. Bu yapıların bazıları tescilli yapılardır. Parsel genel olarak dikdörtgen şeklini andırmakta olup, kadastral sınırları girintili çıkıntılı şeklindedir. Karadan denize doğru hafif eğimli bir topografik yapıya sahiptir.



774 ada 6 no'lu parselde bulunan eski eser yapıların İstanbul 1 numaralı Kültür ve Tabiat varlıklarını koruma kurulu'nun 25.10.1989 tarih ve 1401 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiştir.

İstanbul 1 numaralı Kültür ve Tabiat varlıklarını koruma kurulu 09.05.1989 tarih ve 1043 sayılı karar no ile 774 ada 6 no'lu parseldeki yapının eski eser olarak tescil edilmesine, grubunun II. Grup olarak belirlenmesine, gabarisinde ve cephesinde değişiklik yapmamak koşulu ile taşıyıcı sistemde iç kısımda, iç ve dış malzemelerinde değişiklik yapabileceğine, rölevesine uygun olduğuna, röleve ve anıtlar müdürlüğü'nün 13.01.1986 tarih ve 289 sayılı yazısında belirtildiği gibi yapının cephesinde derin çatlaklar olmasından dolayı, çevresi için güvenlik önlemleri alınarak yıkılabileceğine karar verilmiştir.

İstanbul 1 numaralı Kültür ve Tabiat varlıklarını koruma kurulu 25.10.1989 tarih ve 1401 sayılı karar no ile 774 ada 6 no'lu parselde bulunan yapılardan daha önce kurulun 09.04.1989 tarih ve 1043 no'lu kararı ile tescil edilmiş olan ve vaziyet planında M (3 nolu) olarak gösterilen yapıdan başka, yerinde yapılan ikinci incelemeden sonra; yine vaziyet planında A (46 nolu), B (45 nolu), C (22 nolu), D (17,18,19,21 nolu), E (7 nolu hamamın eski bölümleri), F (5 ve 6 nolu yapının eski bölümleri), G (27 nolu), H (28 nolu), İ (29 nolu), K (30,31 nolu) ve L (37 nolu) yapıların tescil kapsamına alınmasına karar verilmiştir.

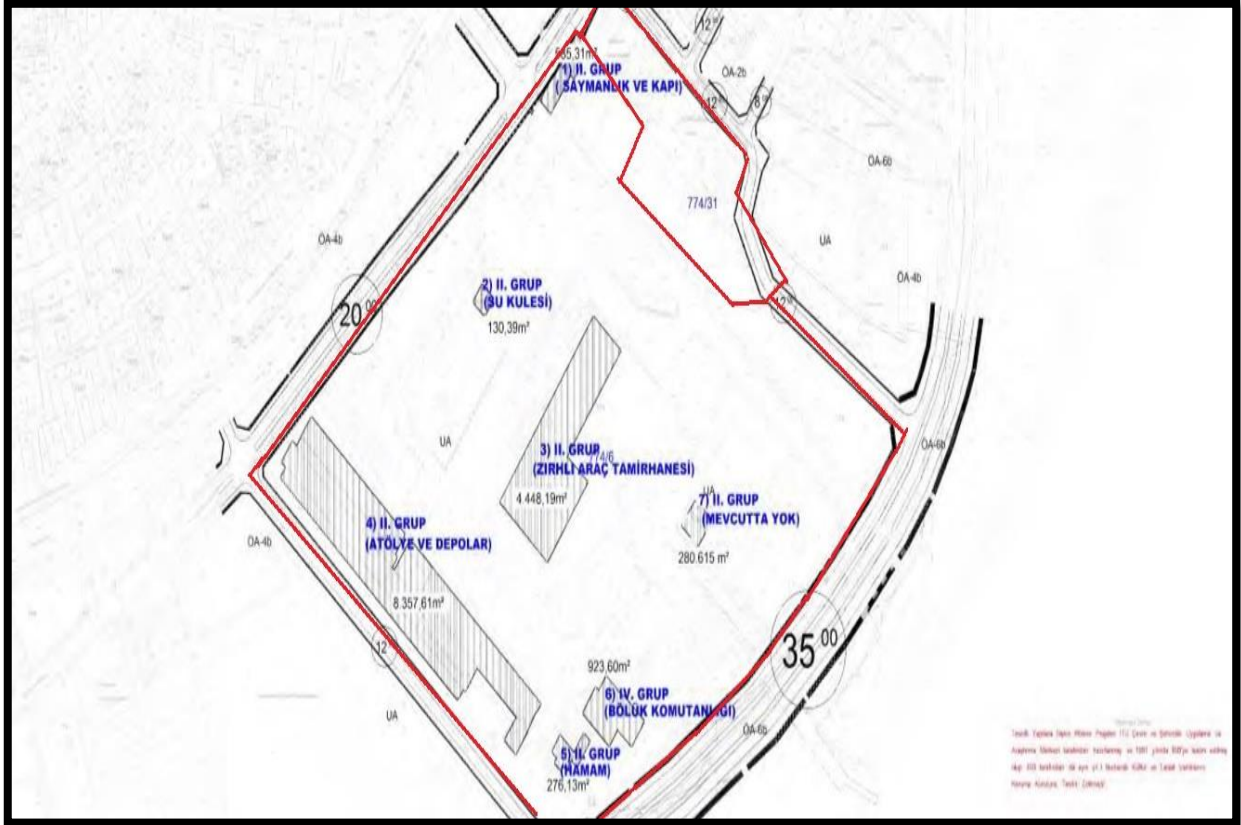
774 ada 6 ve 31 parsellerde bulunan kültür varlıklarının rölevelerine ilişkin İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 29.08.1991 tarih ve 2915 sayılı karar no ile parseller üzerindeki yapıların röleve projelerinin uygun bulunduğuna vaziyet planlarında 6 numara ile gösterilen yapı dışındaki yapıların II. grup taşınmaz kültür varlığı olduğuna, 1 numara ile gösterilen ve yol üzerinde kalan saymanlık yapısıyla ve tehlikeli durumda olduğu saptanan 7 numaralı yapının yıkılarak öneri projesinde istenilen yerde yeniden II. grup olarak ihya edilmesine, 6 numara ile gösterilen bölük komutanlığı yapısının ise yapılan tadilatlar nedeniyle özgünlüğünü yitirmiş olmasından dolayı IV. grup yapılardan olduğuna, rölevesinin ve diğer belgelerin arşivde saklanmasına, 25.10.1989 tarih ve 1401 sayılı kararda sehven tescil edildiği anlaşılan ve o tarihte G (27 nolu) olarak isimlendirilen yapının tescil kaydının kaldırılmasına, saptanan koruma guruplarına uygun olarak hazırlanacak restorasyon projesinin kurula getirilmesine karar verilmiştir.

774 ada 31 nolu parselde bulunan taşınmazın satışına yada kiralanmasına ilişkin İstanbul IV numaralı kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurulu 06.02.2008 tarih ve 1905 sayılı karar no ile 774 ada 6 nolu parselde yer alan ve İstanbul 1 numaralı kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurulunun 29.08.1991 tarih ve 2915 sayılı kararı ile vaziyet planında Saymanlık binası olarak ifade edilen tescilli kültür varlığının, Ataköy Turizm Merkezi Kazlıçeşme Uygulama İmar Planında yolda kaldığı görüldüğünden, yapının yıkılmadan yerinde korunması sağlayan plan tadilinin yapılmasına karar verilmiştir.

Ayrıca İstanbul 1 numaralı kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurulunun 30.09.2005 tarih ve 2005-3995 nolu raporu üzerinde yapılan incelemelerde 774 ada 31 nolu parsel ile ilişkin tescil kaydının bulunmadığı, bu parsel ile bitişik 774 ada 6 nolu parseldeki binaların kurulun 25.10.1998 tarih ve 1401 nolu, 09.04.1989 tarih ve 1043 nolu kararları ile tescil edildiği ve 774 ada 6 nolu parselin gezilebilen kısımlarında tescilli binaya rastlanmadığı belirlenmiştir.

İstanbul 1 numaralı kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurulunun 29.08.1991 tarih ve 2915 sayılı kararının ekli vaziyet planı, kadastral plan ve onaylı röleve projelerinde yapılan incelemeler neticesinde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

İstanbul 1 numaralı kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurulunun 29.08.1991 tarih ve 2915 sayılı kararının ekli vaziyet planı, kadastral plan ve onaylı röleve projelerinde yapılan incelemeler neticesinde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;



Tescilli yapılar:

1 No.lu Yapı: II. Grup Kültür Varlığı niteliğindedir. Saymanlık olarak kullanılan yapı tek katlı olarak inşaa edilmiştir. Yapının ufak bir kısmı 31 parsel sınırları dahilinde bulunmaktadır. Yapının alanı 585,31 m² dir.

2 No.lu Yapı: II. Grup Kültür Varlığı niteliğindedir. Fabrikanın özgün baca altlığı olarak inşaa edilmiş olup su deposu olarak kullanılan yapının alanı 130,39 m² dir.

3 No.lu Yapı: II. Grup Kültür Varlığı niteliğindedir. Zırhlı araç tamirhanesi (tekerlekli araçlar II. Kısım, demirhane, dökümhane, tekerlekli araçlar III. Kısım, tank II. Kısım) olarak kullanılan tek katlı yapının alanı 4.448,19 m²dir.

4 No.lu Yapı: II. Grup Kültür Varlığı niteliğindedir. Atölye ve depo (toplantı salonu, gazino, tekerlekli araçlar I. Kısım, çarkhane, avandanlıklar kısmı, tezgah bakım atölyeleri, marangozhane, saymanlık depoları) olarak kullanılan tek katlı yapının alanı 8.357,61 m²dir.

5 No.lu Yapı: II. Grup Kültür Varlığı niteliğindedir. Hamam olarak yapılmış tek katlı yapının alanı ~172,17 m² dir.

6 No.lu Yapı: IV. Grup Kültür Varlığı niteliğindedir. Er yemekhanesi ve Bölük karargahı olarak kullanılan yapı 2 katlı olarak inşaa edilmiş olup, bölge kurulunca şehven tescil yapılmış, daha sonra bu tescil kaydının iptal edilmesi kararı verilmiştir. Bu yapının alanı 923,60 m²dir.

7 No.lu Yapı: II. Grup Kültür Varlığı niteliğindedir. İstanbul 1 numaralı kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurulunun 29.08.1991 tarih ve 2915 sayılı kararı gereği yıkılmış durumdadır. Ancak korunması gerekli kültür varlığı olduğundan yeniden inşaa edilmesi gerekmektedir. Onaylı röleve projesine göre zemin + normal kat olmak üzere toplam 2 katlıdır. Yapının oturma alanı ~110,69 m², toplam alanı ise ~221,38 m² dir.

Yapıların oturma alanları ~14.266,16 m², toplam inşaat alanı ise ~14.838,65 m² dir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, yıllık %0 33.1 nüfus artışı ve 10 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

2000 yılında yapılan nüfus sayımının sonuçlarına göre İstanbul'un nüfusu 10.018.735 kişi olup bu nüfusun % 65'i kentin Avrupa yakasında, % 35'i Asya yakasında yaşamaktadır. 5712 km² alana sahip İstanbul'da nüfus yoğunluğu 1753 kişi/km²'dir. Son 40 yılda 1 milyondan 10 milyona artan kentin nüfusuna her yıl ortalama 500.000 kişi eklenmektedir. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir. İstanbul için 2010 yılındaki nüfus 15.4 milyon, istihdam 6 milyon olarak öngörülmüştür. Nüfusun %34'ünün, istihdamın ise %33'ünün kentin Asya yakasında yerleşmesi öngörülmüştür.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - 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'yle çevrilidir.

Zeytinburnu isminin, Tarihî yarımadanın Marmara kıyılarından doğuya bakınca coğrafi olarak bir burun gibi gözükken ilçe kıyılarından ve bu alandaki zeytinliklere ithafen yapılan "Zeytin Burnu" adlandırmasından geldiği düşünülür. Komşu ilçe Bakırköy'de bulunan Zeytinlik mahallesi, civardaki eski zeytin varlığının bir diğer delilidir.

Zeytinburnu konum olarak, İstanbul Surları ve Bakırköy (Hebdoron) arasından yer alır. Sahilinde bulunan "Strongylion" ya da "Kyklobion" kimi kaynaklarda liman[2], kimi kaynaklarda kale/kule[3] olarak geçer ve Zeytinburnu'nda konumlandırılır. Bu bölge yer alan Marmara kıyılarından başlamak üzere, Konstantinopolis'in başlıca giriş kapısı olan Altın Kapı (Yedikule Zindanları) başta olmak üzere Belgradkapı, Silivrikapı, Mevlanakapı ve Topkapı Zeytinburnu'na açılır. Ünlü Roma yollarından Egnatia Yolu ilçenin güneyin geçerek İmparatorluğun başkentini, Trakya ve Makedonya üzerinden Adriyatik Denizi'ne bağlar. Başkentini yaşadığı tüm kara kuşatmaları esasen ilçede topraklarında gerçekleşmiştir.

Türkler öncesi döneme ilişkin en önemli yapı, Balıklı Ayazması yanına yapılan Balıklı Kilisesi(Panagia Pege)'dir. Kilise, İmparator I.Leo tarafından 457-474 yılları arasında yapılmıştır.

Zeytinburnu'na ilk yerleşim İstanbul'un Türklerin eline geçmesini izleyen yıllarda Kazlıçeşme dolaylarına Kudüslü Papazlar diye adlandırılan insan topluluğu yerleşmesiyle başladı. İstanbul, Türklerin eline geçince çok eskiden kentte yerleşmiş olan Rumlar arasında anlaşmazlık çıktı. Bu anlaşmazlık sonucu, "Kudüs'lü Papazlar" bugün Zeytinburnu olarak bilinen deniz kıyısına yerleştiler.

Buraya yerleşen papazların İstanbul içine kalanlara göre daha dindar oldukları, İstanbul içinde eski yerlerinde kalan papazların Hıristiyan dininin kurallarını çiğnemelerine göz yummadıkları için o çağlarda boş olan bu topraklar üzerine yerleştikleri söylentileri günümüze değin ulaşmış bulunuyor. Bir süre sonra, Zeytinburnu ile Kazlıçeşme dolayları Kudüslü Papazların, türlü tarım ürünleri, zeytin ve birçok yemişler yetiştirerek, gönüllerince yaşam sürdürdükleri bir yöre durumuna geldi.

Bakırköy tapu kayıtları incelendiğinde; bugünkü Zeytinburnu ilçesi topraklarının 3/4'ünün "Kudüslü Şerif Çiftliği" adı altında, Kudüslü papazların tapulu yerleri olduğu ortaya çıkmaktadır. Son yıllarda yapılan araştırmalara göre, II. Bayezit çağından önce bu toprakların Türklerin tapulu yerleri olduğu ortaya çıkmıştır. Bu nedenle Zeytinburnu topraklarının tapu kayıtlarında Kudüslü Papazların yeri olarak gözüken bölümlerden birçoğu Vakıflar yönetimine devredilmiştir.

Kudüslü papazların yaşadıkları çağlarda bu yerler güzel bir yöre durumuna geldi. İklimin zeytin bile yetiştirilmesine elverişli olduğu bu çağlarda Zeytinburnu yöresi bir gezinti yeri idi. İstanbul kentinin kıyısında bir eğlenme, dinlenme, gezinme yeri olarak uzun yıllar İstanbul halkının yaşamını etkiledi.

Bakırköy ile Kazlıçeşme arasında "İskender Çelebi" adıyla bilinen bir gezinti yeri bulunuyordu. Çok güzel bir bahçe, bahçenin içinde köşkler, köşkerin önünde denizle kucak kucağa olan yalılar vardı. Burası Osmanlı Hakanlarının (Padişahlarının) gönülerince yaşadıkları bir yerd. İlçede dericiliğin başlaması Zeytinburnu ilçesi toprakları üzerinde yerleşmeyi etkileyici ikinci olay; Kazlıçeşme'de dericilik sanayisinin kurulmasıdır.

Türkiye'de dericilik sanayisinin 150 yılı aşkın tarihçesi Kazlıçeşme'de başlamıştır denebilir. Kazlıçeşme kentin dışında kalan boş bir yöreydi. Dericilik sanayi, deniz kıyısında, suyu, güneşi kısaca kendisine gerekli tüm olanakları sağlayabileceği bir ortam bulmuştu. Bu ortamda dericilik gelişirken çevreye yerleşenlerin sayısı da her geçen gün biraz daha çoğalıyordu. Dericilik sanayini, dokuma sanayi izledi. 1927 yılında Bezmen'ler Kazlıçeşme'de dokuma sanayini kurunca çalışan işçiler çevreye yerleşmeye başladılar.

Zeytinburnu ilçesi toprakları 1953 yılına değin doğusu Fatih ilçesi batısı Bakırköy ilçesi topraklarında kalan bir yöre olarak yönetildi. 1950 yıllarında artık Fatih veya Bakırköy ilçesinden yönetimi yapılamayan bu yörenin yönetsel bir örgüte kavuşturulması düşünölmeye başlandı. 30 Temmuz 1953 tarihinde Fatih ilçesine bağlı Zeytinburnu Bucağı olarak örgütlendirildi. Batı bölümü yine Bakırköy ilçesine bağlı olarak kaldı.

Nüfusu günden güne çoğalan toplumsal, ekonomik, kültürel sorunları her geçen gün bir kat artan bir yöre olarak büyüdü. 1940'lardan 1960 yıllarına değin iç göçün pek çok sorunuyla karşılaştı. 1955 sayımlarında 17.585 olan nüfus, 5 yıl sonra 1960 yılı sayımlarında 5 kat artarak 88.341 oldu. Artık Fatih ilçesinin bir bucağı olarak kalamayacak duruma gelmişti. Bunun üzerine 1 Eylül 1957 tarihinde 7033 sayılı yasa ile Zeytinburnu İlçesi adıyla İstanbul ilinin 14. ilçesi olarak örgütlenilmeye başlandı.

Günümüzde, Zeytinburnu İlçesi 13 mahalleden oluşup, ilçede köy yerleşimi yoktur. İlçede toplam 58 cadde ile 971 sokak bulunur. İlçenin ana caddesi 58. Bulvar adlı, trafiğe tek yönlü açık caddedir. İlçede caddeler genellikle numara ile adlandırılır. İlçedeki söz edilmesi gereken bir diğer yapı Olivium Outlet Center alışveriş merkezidir.

İstanbul Ticaret Odası desteğiyle Prof. HART'ın 1962 hazırladığı "Zeytinburnu:Gecekondu Bölgesi" adlı eserde yerel halkın %51,8 'sinin yurtdışı doğumlu olduğu belirtilmektedir. Yurtdışından gelenlerin çoğunluğu Bulgaristan ve Yugoslavya doğumludur, bu ülkeleri Yunanistan ve Romanya doğumlular izler. Türkiye kökenli nüfusta benzer şekilde İstanbul asıllı değildir. Yurtiçinden gelip Zeytinburnu'na yerleşenlerin %48,7'si Karadeniz bölgesindedir. Diğer bölgelerden gelenlerde çoktan aza doğru şu şekildedir; Doğu Anadolu, Trakya ve İç Anadolu. Fakat bunlar 1960 yılının verileridir. Günümüzde tabakhaneler kaldırılana kadar ilçede temel sektör dericilik olduğu için yoğun hayvancılık ile uğraşan Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinden, Zeytinburnu'na yoğun göç olmuştur. Bunun yanında yurtdışı göçte durmamıştır. Kazaklar, Uygurlar, Afganistan' kökenli Türkler, Batı Trakya Türkleri ve Bulgaristan Türkleri 1960'lar sonrasında da ilçeye yerleşmeye devam etmişlerdir.

Günümüzde ilçede yaklaşık 15.000 Turkistan kökenli insan vardır. Temel olarak iki dalga halinde gelmişlerdir. Birinci aşama Adnan Menderes'in izniyle 1952-53 yıllarında yerleşenlerdir. İkinci etapta gelenler ise Afganistan'da yaşayan Türk soylu(ağırlıklı olarak Özbek) insanlardır. Bunlarda 1980'lerde ilçeye gelmiştir.

Tarihsel olarak ilçenin İstanbul'a yakınlığı ve düşük yoğunluktaki iskan varlığı, Zeytinburnu'nu sanayiye dayalı ekonomi için cazip kılmıştır. Osmanlıda temelleri atılan Kazlıçeşme, tabakhaneleri ilçenin ana ekonomik faaliyetini ve ilçe kimliğini oluşturmuştur. Çevresel nedenlerle, 1996 yılında Tuzla Organize Sanayi Bölgesine taşınan tabakhaneler, uzun yıllar ilçede deri konfeksiyon atölyeleri, aksesuvarcılık gibi ilgili yan sektörlerin gelişmesine yardım etmiştir. Günümüzde tabakhaneler olmasada ilçede hala deri tacirliği, giyim atölyeleri ve aksesuvarcılık iş kolları faaliyet göstermektedir.

Osmanlı'nın ilk fabrikalarında olan 1850'de kurulan Bakırköy-Zeytinburnu sınırına kurulan "Bakırköy Pamuklu Dokuma Fabrikası"[19], ilçe içinde kurulmasada, işçilerin bir kısmı Zeytinburnu'nda ikamet ettiği için, aynı zaman ilçesinde ekonomik yapısında önemli bir etkindir. Fabrika Cumhuriyet Döneminde Sümerbank'a devredilir. Zeytinburnu Sümer mahallesinin ismidde buradan gelir. Mahalle uzun yıllar fabrika işçilerinin iskan mekanı olmuştur. Bir diğer Osmanlı fabrikasında silah sanayisine hizmet için Zeytinburnu'nda kurulan demir fabrikasıdır[20][21]. İlçe sahilindeki Demirhane Caddesi adını buradan almıştır.

Günümüzde ilçenin kuzeydeki Seyitnizam, Merkezefendi ve Maltepe mahallerinde Demirciler ve Matbacılar Siteleri ile Otosanayi Siteleri bulunmaktadır. İlçenin merkezi sayılan güney kısmı ise artık yoğun iskan nedeniyle, temel faaliyet sanayi yerine ticarettir.

Zeytinburnu'nda yer alan "Merkezefendi Tıp Bitkiler Bahçesi" çeşitli tıbbi bitkilerin yetiştirildiği ve bu alanda kursların düzenlediği bir merkezdir. 1999 yılından beri her yıl haziran ayının başında kutlanan geleneksel "Merkezefendi Geleneksel Tıp Festivali" ilçedeki önemli aktivitelerdedir.

İstanbul'un 7. organik pazarı olan "Zeytinburnu Organik Halk Pazarı", 30 Ekim 2010 gününden beri ilçede faaliyettedir.

İstanbul'un fethi için gerçekleşen savaşlar büyük oranda ilçe sınırları dahilinde gerçekleşmiştir. İlçede Fatih'in fetih için kurduğu karargahın yeri küçük bir anıtla belirtilmiştir. Anıtı itafen semtin adı "Dikilitaş" 'tır. Fetih konusuna ışık tutması için yapılan Panorama 1453 Tarih Müzesi ilçenin kuzeyinde Topkapı mevkinde yer alır.

Tabakhanelerin kaldırılmasıyla, Kazlıçeşmede açığa çıkan geniş alan günümüzde İstanbul'un önemli resmi miting alanlarından biridir.

Zeytinburnu'na yemek konusunda en önemli mekanı "Tarihi Merkezefendisi Köftecisi" dir. 1962'den beri faaliyettedir. Etin özelliği dananın kaburgası ve kuzunun boşluğundan yapılmasıdır.

İlçede 3 adet vakıf üniversitesinin yerleşkesi vardır. Bunlar Yeni Yüzyıl Üniversitesi Dr. Azmi Ofluoğlu Yerleşkesi, Biruni Üniversitesi ve Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Topkapı yerleşkesidir. Topkapı yerleşkesi Yenikapı Mevlevihanesidir.

Zeytinburnu, İstanbul çapında önemli yeri olan spor tesislerine ev sahipliği yapar. Bunlar birçok uluslararası spor ve kültür organizasyonuna ev sahipliği yapan Abdi İpekçi Arena ve Türkiye'nin önemli hipodromlarından, Bakırköy sınırında yer alan Veliefendi Hipodromudur. İlçedeki Veli Efendi mahallesine ismini vermiştir.

Bunun yanında ilçenin lacivert-beyaz renkleri benimsemiş Zeytinburnuspor isimli bir futbol takımı vardır. Takım, Zeytinburnu Stadyumu'nda yapmaktadır. Amatör futbol klüpleri arasında Merkez Efendi Spor Klübü önemlidir. Takımın ilçede ayrı bir stadı da vardır.

Zeytinburnu'na ulaşım ile ilgili bilgiler

İlçenin otobüs kodu 93'tür. Eminönü(93), Beyazıt(93C), Taksim(93T) ve Mecidiyeköy(93M)'e ilçeden otobüs seferi vardır. Ayrıca ilçenin sahil kısmından (81) kodlu Eminönü - Yeşilköy otobüsü ve (E-51) kodlu Taksim - Yeşilköy ekspres otobüsü de geçmektedir.

Marmaray, ilçeden geçer ve Kazlıçeşme durağı vardır.

T1 ve M1 hatları, Zeytinburnu sınırlarından geçer.

Bunların yanında, Topkapı ve Bakırköy'e dolmuşlar vardır.

Zeytinburnu'na ulaşım ile ilgili bilgiler

İlçenin otobüs kodu 93'tür. Eminönü(93), Beyazıt(93C), Taksim(93T) ve Mecidiyeköy(93M)'e ilçeden otobüs seferi vardır. Ayrıca ilçenin sahil kısmından (81) kodlu Eminönü - Yeşilköy otobüsü ve (E-51) kodlu Taksim - Yeşilköy ekspres otobüsü de geçmektedir.

Marmaray, ilçeden geçer ve Kazlıçeşme durağı vardır.

T1 ve M1 hatları, Zeytinburnu sınırlarından geçer.

Bunların yanında, Topkapı ve Bakırköy'e dolmuşlar vardır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü, Zeytinburnu Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * 774 ada 6 parselin sahil yolu üzerinde bulunması ve Marmara Denizine panoramik manzaralı olması,
- * Ulaşılabilirliği yüksek olması ve İstanbulun ulaşım, havaalanı, turizm ve tarihi yerlerine yakın konumda bulunması,
- * İmar planında Turizm, Ticaret, Konut Alanında kalması,
- * Nitelikli porje gelişimine uygun arazi koşulunun bulunması,
- * Çevresinde nitelikli residence ve turizm projelerinin bulunması.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Hisseli mülkiyet olması,
- * Taşınmazlar üzerinde tescilli yapılar bulunması,
- * Parsellerin kadastral parsel olması.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi, ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesine dayalı gayrimenkule bağlı hakkın değer tespiti için Nakit Akışı Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

* MEDYADAN

Zeytinburnu Sahil Yolu üzerinde konumlu, Emsal: 2,50 yapılaşma koşulu ile Turizm Alanı imarlı yaklaşık 73.000 m² büyüklüğündeki arsa 2007 yılında ihale yolu ile TOBB tarafından 392.000.000,00 TL bedel ile satın alınmıştır. (5.369.-TL/m²)

Aynı arazi 2013 yılında 1,14 milyar TL bedelle Kalkavan Holding, Hasoğlu Yapı ve Gül Yapı A.Ş.'nin ortaklığına ihale edilmiş olduğu bilgisi basından öğrenilmiştir.

Zeytinburnu Sahil Yolu üzerinde konumlu, Sinpaş Ottomare Suit Projesinin olduğu yer Emsal: 2,50 yapılaşma koşulu ile Tercihli Alan imarlı yaklaşık 15.500 m² yüzölçümlü 774 ada 52 nolu parsel 87.000.000 TL +KDV bedelle 12.09.2007 tarihinde satın alınmıştır. (5.613.-TL/ m²)

* Osmanlı Emlak

Tel 212 664 81 07

Zeytinburnu Maltepe Mahallesinde E-5 karayoluna yakın konumda bulunan 26.500.-m² ticaret-konut+hizmet, Emsal:2.00 imarlı arsa 60.000.000.-USD pazarlanmaktadır. (2.264USD/m²)

* Bayıroğlu Emlak

Tel 532 202 21 67

Zeytinburnun da Yedikule Göğüs Hastanesi yanında bulunan net 13.812 m² emsal:0.80, tercihli alanda kalan arsa 26.000.000.-USD pazarlanmaktadır. (1.882.-USD/m²)

* Sedefkent Emlak

Tel 212 558 72 12

Taşınmaza yakın konumda Zübeyde Hanım Caddesi üzerinde bulunan 396 m² arsa üzerinde deniz manzaralı eski bina olan yer 12.700.000.-TL pazarlanmaktadır. İmarı: ticaret+konut, h:15.50 m (32.000.-TL/m²)

*** Park Emlak**

212 560 86 97

Bakırköy ilçesi Ataköy 1. kısımda 2.700 m² emsal:2.50, konut+ticaret imarlı arsa 18.000.000.- USD pazarlanmaktadır. (6.666.-USD/m²)

*** Zetinburnu Belediyesi**

Taşınmazların cepheli olduğu sokak ve caddelerin 2014 yılı itibariyle m² birim rayiç bedelleri;
Kenndy Caddesi: 10.000.-TL
Abay Caddesi :7.000.-TL
Beşkardeşler Sokak :7.000.-TL

Konut Proje Emsaller

Ottomare Projesi

Yanında bulunan Sinpaş GYO ve Barwa ortaklığıyla yapılan Ottomare projesi'nde 1+1'den 5+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje tamamlanmış olup, oturma başlamıştır.



1+1	72	1.076.000	14.944
1,5+1	92	1.138.000	12.370
2+1	97	1.250.000	12.887
3+1	158	2.038.000	12.899
4+1	241	4.180.000	17.344
Ortalama			14.670

Onaltı Dokuz Projesi

Yakınında bulunan Astay İnşaat tarafından yapılan onaltıdokuz projesi'nde 1+1'den 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje tamamlanmış olup, oturma başlamıştır.



1+1	92	990.000	10.761
2+1	125	1.515.000	12.120
3+1	177	2.310.000	13.051
3+2	246	3.360.000	13.659
Ortalama			12.773

Ağaoğlu Bakırköy 46 Projesi

Yakınında bulunan Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılan Bakırköy 46 projesi'nde 1+0'dan 7+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje inşaat halindedir.



1+0	41,57	380.000	9.141
1+1	59,86	560.000	9.355
2+1	97,44	950.000	9.750
3+1	162,93	1.500.000	9.206
4+1	231,53	2.500.000	10.798
4,5+1	251,82	2.950.000	11.715
5,5+1	437,94	5.000.000	11.417
6,5+1	496,4	5.220.000	10.516
Ortalama			10.711

The İstanbul Veliefendi Projesi

Yakınında bulunan Kiptaş tarafında yapılan The İstanbul Veliefendi projesi'nde 1+1'den 3+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje tamamlanmış olup, oturma başlamıştır.



1+1	74	550.000	7.432
1+1	100	850.000	8.500
2+1	137	890.000	6.496
3+1	198	1.700.000	8.586
Ortalama			7.839

Platform Merter Projesi

Merterde E-5 üzerinde bulunan Doğa Şehircilik ve Eroğlu İnşaat tarafında yapılan Platform Merter projesi'nde 1+1'den 5+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje tamamlanmış olup, oturma başlamıştır.



1+0	52	415.000	7.981
1+1	75	650.000	8.667
2+1	100	800.000	8.000
2,5+1	160	1.195.000	7.469
4,5+1	322	3.150.000	9.783
Ortalama			8.759

Avrupa Konutları Kale

Cevizlibağ'da E-5 üzerinde bulunan Artış İnşaat tarafından yapılan Avrupa Konutları Kale projesi'nde 1+1'den 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje inşaat halindedir.



1+1	77	593.000	7.701
2+1	102	799.000	7.833
2+1	131	823.000	6.282
3+1	165	1.068.000	6.473
3+1	179	1.224.000	6.838
4+1	210	1.346.000	6.410
Ortalama			6.774

Gecelik Otel Fiyatları

Taşınmazın yakınında yer alan 4* Novotel günlük oda fiyatı 425.-TL

Bakırköyde yer alan 5* Ramada Hotel Ataköy günlük oda fiyatı 332.-TL

Bakırköyde yer alan 5* Titanic Port Hotel günlük oda fiyatı 412.-TL

Bakırköyde yer alan 5* Sheraton İstanbul Ataköy Hotel günlük oda fiyatı 478.-TL

Sultanahmet Kenndy caddesinde (sahil yolunda) yer alan 4* Sheraton İstanbul Ataköy Hotel günlük oda fiyatı 344.-TL

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (774 ADA 6 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI		132.000.000	57.200.000	39.600.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	126.935,00	26.500	13.812	2.700
BİRİM M ² DEĞERİ		4.981	4.141	14.667
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ÇOK KÜÇÜK -35%
İMAR KOŞULLARI	TURİZM+TİCARET: KAKS:2,50 TİCARET+KONUT KAKS:2,00	E: 2.00	E: 0.80	E: 2.50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	İYİ -20%
FONKSİYON	TURİZM+TİCARET- TİCARET+KONUT	TİCARET+KONUT +HİZMET	TERCİHLİ ALAN	KONUT+TİCARET
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	10%
DİĞER BİLGİLER	BRÜT PARSEL		NET PARSEL	
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		10%	40%	-45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.450	5.479	5.798	8.067

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki arsa birim net m² değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu (turizm-konut-ticaret-tercihli alanları) gibi faktörlere bağlı olarak 5.000 - 30.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Bölgede bulunan emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılması durumunda net arsa değerlerinin ortalama yaklaşık 9.000 - 11.000.-TL/m² arasında olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Değerlendirilmesi yapılan taşınmazın brüt parseller alınması nedeni ile brüt parsel üzerinden değeri 6.450.-TL/m², net parsel üzerinden ise 10.000.-TL/m² olabileceği öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
774	6	126.935,00	6.450	818.730.750,00	352.536.492,42
774	31	11.360,00	5.500	62.480.000,00	26.903.203,58
PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)				881.210.750,00	
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				881.211.000,00	
PARSELİN DEĞER (-.USD)				379.439.696,00	

774 ada 31 parsel üzerinde bulunan sosyal tesis binaları ile ilgili değer belirtilmemiş olup, sözleşme gereği dini tesis ve eğitim tesis binalarının inşaatlarının tammalandıktan sonra söz konusu alanların kamu yararına terki yapılacağı dikkate alınmamıştır.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak ekde yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile sözleşmedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıl vadeli devlet tahvilinin net faizi yaklaşık %8 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Değerleme konusu taşınmazların konumları, nitelikleri, tescilli eserlerin varlığı, sözleşme koşulları, proje için henüz ruhsat alınmamış olması, projenin büyüklüğü vb. koşullar dikkate alınarak risk primi %8,50 olarak öngörülmüştür.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

Hayattepe Projesi İçin: % 8 Risksiz Oran ; + % 8,50 Risk Primi = % 16,50 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, TL olarak düzenlenmiş olan nakit akışı hesaplamalarında dikkate alınan indirgeme oranı %16,50 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsellerin toplam alanı brüt 138.295,00 m² olup, kamu yararına yapılacak (eğitim tesis alanı, dini tesis alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, teknik alt yapı alanı, kıyı alanı, trafo alanı ve yol alanında) terkleri yapıldıktan sonra net alanı yaklaşık 104.552,79 m² dir. Net alan üzerinden inşa edilebilecek yapıların yaklaşık toplam satışa esas alanı ilgili belediyesi'nden ve arsa sahibi ile yüklenici arasında yapılan sözleşmedeki bilgiler doğrultusunda "turizm+ticaret=33.602,66 m², ticaret+konut=70.950,13 m²" dir. Emsal inşaat alanı 225.906,91 m², bu alanı %20 oranında ortak alanlardan eklenebilecek satılabilir alan oluşabileceği düşünülmekte olup, toplam satılabilir alanı net alan 271.088,29 m² olabileceği öngörülmüştür. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Fonksiyon	Alan (m ²)	Yapılaşma Koşulları	Emsale Esas İnşaat Alanı (m ²)
Turizm + Ticaret Alanı	33.602,66	Emsal: 2,50	84.006,65
Ticaret + Konut Alanı	70.950,13	Emsal: 2,00	141.900,26
SATILABİLİR ALANLAR	104.552,79	TOPLAM	225.906,91
Dini Tesis Alanı	2.612,88	Emsal: 1,50	3.919,32
Eğitim Tesis Alanı	4.096,88	Emsal: 2,00	8.193,76
İNŞA EDİLDİKTEN SONRA HİBE EDİLECEK ALANLAR	6.709,76	TOPLAM	12.113,08

Plan notlarına göre; plan tasdik sınırları içinde tescilli yapılar Taks hesabına dahil olup, TAKS=0.50'dir. Bu nedenle tescilli yapıların toplam inşaat alanı (14.838,65 m²) ticaret+konut fonksiyonunun emsal inşaat alanından düşülmüştür.

Ticaret + Konut Emsal Alanı (m ²)	Tescilli Yapılar Toplam Alanı (m ²)	Kalan Ticaret + Konut Emsal Alanı (m ²)
141.900,26	14.838,65	127.061,61

Lejant / Fonksiyon	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²) (%20)	Ruhsat İnşaat Alanı (m ²) (%60)
Turizm + Ticaret Alanı	84.006,65	100.807,98	134.410,64
Ticaret + Konut Alanı	127.061,61	152.473,93	203.298,58
Tescilli Yapılar	14.838,65	14.838,65	14.838,65

Ticaret+Konut imarlı alanda satılabilir alan 152.473,93 m² dir. Bu alanların %50'si konut %50'si residence yapılabileceği öngörülmüştür.

Turizm+Ticaret alanı satılabilir alan 100.807,98 m², bu alanın %20'si otel yapılabileceği, %15'i ticaret yapılabileceği, %65 alanında ofis yapılabileceği öngörülmüştür.

Fonksiyonlara Göre Satılabilir Alan Dağılımı					
	Konut	Residence	Otel	Ticaret	Ofis
	50,00%	50,00%	20,00%	15,00%	65,00%
Satılabilir Alan	76.236,97 m ²	76.236,97 m ²	20.161,60 m ²	15.121,20 m ²	65.525,19 m ²
İnşaat Alanı	101.649,29 m ²	101.649,29 m ²	26.882,13 m ²	20.161,60 m ²	87.366,92 m ²

Gelirlere İlişkin Kabuller:

Taşınmazlar için yatırım süreci 60 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.

Bu kabule istinaden;

Her bir fonksiyonun farklı dönemlerde inşa edileceği ve satılacağı öngörülmüştür. Her bir fonksiyon için 1. yıl satış birim değeri öngörülmüştür. Daha sonraki dönemlerde birim değer üzerinden %12 oranında artış olacağı kabul edilmiştir. Satışlara ilişkin fonksiyonlara göre satış birim değerleri ve satış dönemleri EK.3'teki Proje Hasılatı tablosunda gösterilmiştir.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere İlişkin Kabuller:

Herbir fonksiyon için toplam inşaat alanları öngörülmüş olup, projenin etap etap yapılacağı kabul edilmiştir. 4 dönemde uygulanacak projede fonksiyonların inşa dönemleri öngörüye dayanmaktadır. Parseller üzerine geliştirecek olan projenin inşaat maliyetleri hesaplanmıştır. İnşaat maliyetleri hesaplanırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2014 yılı yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen birim değerler I. dönem için esas alınmıştır. Takip eden her dönemde birim değer üzerinden %10 artış olacağı kabul edilmiştir.

Her bir fonksiyona ait 4 dönemlik yapı sınıfı ve yapı birim maliyetleri EK.3'de yer alan Maliyet Hesapları tablosunda belirtilmiştir. Bu hesaplamalara göre taşınmazlar için öngörülen dönemlere ait inşaa maliyetleri EK.4'de yer alan İnşaat Maliyeti Dağılımları tablosunda belirtilmiştir.

İnşaat Maliyetleri Dağılımı				
I. DÖNEM	II. DÖNEM	III.DÖNEM	IV.DÖNEM	V.DÖNEM
206.784.526 TL	269.919.633 TL	304.315.911 TL	130.588.259 TL	0 TL

Proje yönetim giderleri; Projenin inşaat ev satış süreci boyunca oluşacak yönetsel maliyetler olup değerlemeye konu olan projenin niteliği ve büyüklüğü göz önünde bulundurulduğunda, satış hasılatı üzerinden %3 dolayında proje yönetim gideri öngörülmüştür.

Satış & Pazarlama Giderleri; Projenin satış süreci için katlanılması gereken pazarlama, reklam, personel ve diğer unsurlara ilişkin maliyetlerdir. Değerlemeye konu olan projenin niteliği ve büyüklüğü ve projeksiyondaki fiyat politikaları göz önünde bulundurulduğunda, satış hasılatı üzerinden %5 dolayında satış & pazarlama gideri öngörülmüştür. Bu tutara satış harçları dahil edilmiştir.

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan ve eklerde sunulan (EK-2 PROJE HASILATI (İNA)) nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %16,5 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, aşağıdaki değer takdir edilmiştir.

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ Net Bugünkü Değeri	2.482.299.968,16
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ Net Bugünkü Değeri (YUVARLATILMIŞ)	2.482.300.000,00

6.3. 3 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda Değerlemesi

Yine yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan ve eklerde sunulmuş olan (EK-5 ÖZAK GYO (İNA)) nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, değerlendirme konusu hasılat paylaşımı işi sözleşmesinden "Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ~ Yenigün İnş. San. Ve Tic. A.Ş. ~ Ziylan Gayrimenkul Yat. Ve Yön. A.Ş. İş Ortaklığı" lehine doğan hakların net bugünkü değeri için %16,5 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da **725.536.062,28.-TL** takdir edilmiştir. Ortaklık içerisinde %55 paya sahip **Özak GYO A.Ş.** lehine doğan Gayrimenkule dayalı hak için ise **399.044.834,26.-TL** kıymet takdir edilmiştir.

"Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ~ Yenigün İnş. San. Ve Tic. A.Ş. ~ Ziylan Gayrimenkul Yat. Ve Yön. A.Ş. İş Ortaklığı" için (%100)	
GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN Net Bugünkü Değeri	725.536.062,28
GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN Net Bugünkü Değeri (YUVARLATILMIŞ)	725.536.000,00

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. lehine oluşan (%55)	
GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN Net Bugünkü Değeri	399.044.834,26
GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN Net Bugünkü Değeri (YUVARLATILMIŞ)	399.045.000,00

6.3.4 - Hasılat Paylaşımı Yöntemi İle Arsa Değerlerinin Belirlenmesi

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi'ne göre;

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 4.240.000.000, - TL + KDV (DörtmilyarikiyüzkırkmilyonTürkLirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %37 (Yüzdeotuzyed) oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 1.568.800.000, - T L + K D V (BirmilyarbeşyüzaltmışsekizmilyonbeşyüzbinTürkLirası) bu sözleşme de belirtilen hükümler uyarınca Şirket'e ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Buna göre, yüklenici payı gelir oranı (YPGO) %63,00 (yüzdealtmışüç) olup, yüklenici payı toplam geliri (YPTG)'de 2.671.200.000,00 TL + KDV (İkimilyaraltıyüzyetmişbirmilyonikiyüzbinTürkLirası)'dır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 37 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiştir. Toplam hasılat indirgenmiş olduğundan ayrıca bir indigeme uygulanmamıştır. Proje geliştirme süresi boyunca arsa sahibinin katlanacağı olası proje izleme ve yönetim maliyetleri %3 olarak kabul edilmiş ve geliştirilmiş arsa değerinden düşülmüştür.

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 2 ADET ARSANIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı (Net Bugünkü Değer)	2.482.300.000 .-TL
Hasılat Payı Oranı	37%
Arsa Sahibi Payı Toplam Geliri (Net Bugünkü Değer)	918.451.000 .-TL
Yüklenici Tarafından Karşılancak Hasılat Oluşturmayan Maliyetler	20.000.000 .-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	938.451.000 .-TL
Arsa Sahibi İçin Proje Yönetim Maliyeti	3%
Arsa Değeri (TL)	910.297.470 .-TL
Arsa Değeri (USD)	391.964.119 .-USD

* Hasılat paylaşım oranı belirlenirken, arsa değeri ve yapılacak olan inşaat maliyetleri göz önünde bulundurulur. Değerleme konusu sözleşmede, ihaleyi yapan Emlak Konut GYO A.Ş., sözleşme yükümlülüklerine arazi içerisinde yer alan cami ve dini tesis yapılarının inşaatını ve vinç nakliye maliyetini de ilave etmiş olup bu maliyetler hasılat paylaşım oranının daha düşük olarak alınmasını sağlamıştır. Söz konusu maliyetlerin yaklaşık 20.000.000-TL civarında olması öngörülmüş olup bu değer hasılat paylaşımı yöntemi ile elde edilen geliştirilmiş arsa değerine ilave edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)	910.297.000,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)	391.964.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planı dahilinde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

ARSA DEĞERLEMESİ

Değerleme konusu hakkın bağlı olduğu parsellerin toplam değeri iki farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre;**

2 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	881.210.750,00
2 ADET PARSELİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	881.211.000,00

- **Hasılat Paylaşımı Yaklaşımına göre;**

2 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	910.297.470,00
2 ADET PARSELİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	910.297.000,00

Raprun sonuç bölümünde hasılat paylaşımı yönteminden elde edilen arsa değeri takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULE DAYALI HAK DEĞERLEMESİ

- **Arsa Satışı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi'ne dayalı gayrimenkule bağlı hakkın toplam değeri için Nakit Akışı Yöntemi kullanılmış olup takdir edilen değer aşağıdaki gibidir.**

GAYRİMENKULE BAĞLI HAKKIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	725.536.062,28
--	-----------------------

- **Arsa Satışı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi'ne dayalı gayrimenkule bağlı hakkın Özak GYO A.Ş. Payına (%55) düşen kısmının toplam değeri için yine Nakit Akışı Yöntemi kullanılmış olup takdir edilen değer aşağıdaki gibidir.**

GAYRİMENKULE BAĞLI HAKKIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	399.044.834,26
GAYRİMENKULE BAĞLI HAKKIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	399.045.000,00

Değerleme konusunun Özak GYO A.Ş. lehine oluşan "Sözleşmeye Dayalı Gayrimenkule Bağlı Hak" olması nedeniyle nakit akışı yönteminden elde edilen "gayrimenkule bağlı hakkın Özak GYO A.Ş. payına (%55) düşen toplam değeri" raporun sonuç değeri olarak belirtilmiştir.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Rapor'un değerlendirme konusunu oluşturan unsurlardan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan gayrimenkullere ilişkin değer, Rapor'un 6.4. Bölümünde verilmiş olup, bu bölümde, gayrimenkullere bağlı ÖZAK GYO A.Ş.'ye ait hak değeri, İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi Yöntemi kullanılmak suretiyle; "Emlak GYO A.Ş. ve ÖZAK GYO A.Ş.-YENİGÜN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. -ZİYLAN GAYRİMENKUL YAT. VE YÖN. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI" arasında yapılan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi (proje)"nden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerin değeri üzerinden hesaplanmıştır. Ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Pilot Ortak Özak Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş. %55

Özel Ortak Zıylan Gayrimenkul Yat. ve Yön. A.Ş. %30

Özel Ortak Yenigün İnşaat San. ve Tic. A.Ş. %15

**Özak GYO A.Ş. payı ana sözleşmede %54 iken, Delta Proje İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu %1 hisse 28 Nisan 2014 tarihinde devraldıktan sonra Şirketin hissesi %55 olarak değişmiş, adı ortaklığın adı Özak GYO-Yenigün-Zıylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir. "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO-Yenigün-Delta-Zıylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.*

Analiz, Emlak GYO A.Ş. mülkiyetinde yer alan varlığın "gayrimenkule bağlı hak/proje" olduğu hususu dikkate alınarak; "Gayrimenkul Değerlemesi amacıyla gerçekleştirilen İNA analizine, diğer tüm varsayım ve öngörüler aynı kalmak suretiyle, tarafımıza sunulan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" uyarınca Emlak GYO A.Ş.'ye ödenecek "Satış Karşılığı Gelir Payları"da düşülmek suretiyle ÖZAK GYO A.Ş.-YENİGÜN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.-ZİYLAN GAYRİMENKUL YAT. VE YÖN. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI' na ait gayrimenkule ait hakkın değeri tespit edilmiştir.

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi'ne göre;

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 4.240.000.000, - TL + KDV (DörtmilyarikiyüzkırmilyonTürkLirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %37 (Yüzdeotuzyediyedi) oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 1.568.800.000, - T L + K D V (BirmilyarbeşyüzaltmışsekizmilyonbeşyüzbinTürkLirası) bu sözleşme de belirtilen hükümler uyarınca Şirket'e ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Buna göre, yüklenici payı gelir oranı (YPTG) %63,00 (yüzdealtmışüç) olup, yüklenici payı toplam geliri (YPTG)'de 2.671.200.000,00 TL + KDV (İkimilyaraltıyüzyetmişbirmilyonikiyüzbiniTürkLirası)'dır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların niteliği "Birinci Ordu Zeytinburnu Ağır Bakım Tamir Fabrikası ve Göçmen Misafirhanesi" olup, üzerinde tescilli yapılar bulunması sebebi ile Kültür Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 29.08.1991 gün ve 2915 sayılı karar eki vaziyet planında tescilli olarak gösterilen yapılar korunmak ve restore edilmek, yerinde olmayan yapıların rekonstrüksiyonlarının gerçekleştirilmesi şartıyla kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

6.5.6 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu gayrimenkullere bağlı Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi'nin tapuya şerh edilmemiş olduğu görülmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Tapuya Şerhi Zorunlu Sözleşmeler başlıklı 26. maddesinde "*Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.*" denilmektedir. Buna göre mülkiyetlerinin hissesi Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nda olması nedeniyle "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi"nin tapu şerh edilmesinin zorunlu olmadığı anlaşılmaktadır.

Yine mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerine yer alan şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır

Söz konusu Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi ile ÖZAK GYO A.Ş. lehine oluşan hak ve sorumlulukların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde "Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda" olarak bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi'ne konu gayrimenkullere bağlı hakkın değer takdirinde; yerinde yapılan incelemesi, konumu, sözleşme koşulları, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor içerisinde bilgileri bulunan **2 adet parselin** toplam arsa değeri için ;

910.297.000 .-TL
(Beş yüz bir milyon sekiz yüz elli dokuz bin TürkLirası)

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi'ne dayalı, "**Gayrimenkule Bağlı Hakkın**"; Özak GYO A.Ş. hissesine (%55) düşen miktarının toplam değeri için ;

399.045.000 .-TL
(Üç Yüz Doksan Dokuz Milyon Kırk Beş Bin TürkLirası)

kıymet takdir edilmiştir.

2 ADET TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL (KDV DAHİL)
910.297.000	391.963.917	321.591.535	1.074.150.460

08.04.2014 tarih, 11351 numaralı "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi ile ÖZAK GYO A.Ş. lehine oluşan "GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN" Net Bugünkü Değeri			
TL	USD	EURO	TL (KDV DAHİL)
399.045.000	171.824.406	140.975.412	470.873.100

1 USD = 2,3224 .-TL 1 EURO = 2,8306 .-TL

26.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Döviz Satış Kuru

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.