

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Yedikule – Fatih / İSTANBUL**  
**(2384 ada 4 parsel)**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep Tarihi</b>	: 23 Temmuz 2012
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Raporun Konusu</b>	: Pazar değeri tespiti
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 23 Temmuz 2012
<b>Rapor Tarihi</b>	: 24 Temmuz 2012
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2012/1042
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi</b>	: Eski T.C.D.D. Vagon Bakım Onarım Müdürlüğü, Yedikule Mahallesi, Kennedy Caddesi, 328 pafta, 2384 ada, 4 no'lu parsel, Fatih / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi, 328 pafta, 2384 ada, 4 no'lu parselde kayıtlı Yedikule İstasyon ve müstemilatı
<b>Sahibi</b>	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
<b>İmar Durumu</b>	: 30.12.2011 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında yer almakta olup "Turizm + Kültür Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,25 ve KAKS: 0,75" yapılaşma hakkına sahiptir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 4 Numaralı Kültür ve yenileme Kurulu komisyonunda onay aşamasında olduğu öğrenilmiştir.
<b>Parsel yüzölçümü</b>	: 41.161,52 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
Taşınmazın Pazar Değeri	66.270.000,-TL	36.362.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI .....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU .....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	13
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....	13
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	13
4.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	13
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	14
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....	14
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	15
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	16
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	17
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	17
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	18
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	25
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	26
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....	28
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	28
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	28
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	29
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	29
8.1.2	ULAŞILAN SONUÇ .....	30
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	30
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	33
9. BÖLÜM	SONUÇ .....	34



**1. BÖLÜM**
**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	:	Eski T.C.D.D. Vagon Bakım Onarım Müdürlüğü Tesisi (2384 ada, 4 no'lu parsel)
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	:	25.07.2012
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	:	İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi, 328 pafta, 2384 ada, 4 no'lu parselde kayıtlı Yedikule istasyon ve müştemilatı
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	:	Tesis atıl durumda olup üzerinde bulunan yapılar kullanılamaz durumdadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	:	30.12.2011 tarih İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında yer almakta olup "Turizm + Kültür Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,25 ve KAKS: 0,75" yapılaşma hakkına sahiptir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planınının 4 Numaralı Kültür ve yenileme Kurulu komisyonunda onay aşamasında olduğu öğrenilmiştir.
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞER</b>		
<b>ARSANIN TOPLAM DEĞERİ</b>	:	<b>66.270.000,-TL</b>

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 2.500.000,- TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 1953
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 25
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller



### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

##### **Pazar değeri:**

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirilme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

#### 3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyüne alınması planlanan gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 4. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Fatih
<b>MAHALLESİ</b>	: İmrahor İlyas Bey
<b>SOKAĞI</b>	: ---
<b>PAFTA NO</b>	: 328
<b>ADA NO</b>	: 2384
<b>PARSEL NO</b>	: 4
<b>NİTELİĞİ</b>	: Yedikule istasyon ve müstemilatı
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 41.161,52 m <sup>2</sup>
<b>ARSA PAYI</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 23752
<b>CİLT NO</b>	: 9
<b>SAYFA NO</b>	: 1013
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.12.2011

### 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Fatih İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıda belirtilen notların bulunduğu görülmüştür.

#### **Beyanlar bölümü:**

- o Planda gösterilen 36,01 m<sup>2</sup>'lik kısım 2. grup korunması gerekli kültür varlığıdır. (01.03.2005 tarih ve 1586 yevmiye no ile)
- o Planda gösterilen 36,01 m<sup>2</sup>'lik kısım 2. grup korunması gerekli kültür varlığıdır. (22.06.2005 tarih ve 5976 yevmiye no ile)
- o Lojman ve atölye büroları 2. grup korunması gerekli kültür varlığıdır. (19.09.2005 tarih ve 8873 yevmiye no ile)



**Rapor konusu taşınmazın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın izni alınmak suretiyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

### **4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER**

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü ile Etüt Proje Müdürlüğü'nde ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Fatih Belediyesi'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parselin tabii olduğu 21.05.2005 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın Danıştay 6. Dairesi'nin 25 Kasım 2010 tarih ve 2010/6413 sayılı kararı ile iptal edildiği öğrenilmiştir.
- Ancak değerlemeye konu parsel İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 12.07.1995 gün ve 6848 sayılı kararı ile belirlenen "**Tarihi Yarımada Kentsel ve Tarihi Sit Alanı**" içerisinde, 13.10.2006 gün ve 26318 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Bakanlar Kurulu'nun 2006/10961 sayılı kararı (Bu kadarda parsel numarası 11 olarak yazıldığından 29.07.2007 gün ve 26597 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Bakanlar Kurulu'nun 2007/12429 sayılı kararı ile parsel numarası 1 olarak düzeltilmiştir.) ile ilan edilen "**Yenileme Alanı**" içerisinde kalmaktadırlar. Taşınmaz ayrıca İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.03.2008 tarih 2015 sayılı kararı ile Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları'na istinaden "**2. Derece Koruma Bölgesi**" olarak gösterilen bölge içerisinde konumlanmaktadır.
- İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16.12.1992 gün ve 4273 sayılı kararı, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 08.10.2003 gün ve 15422 sayılı kararı, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 22.12.2004 gün ve 353 sayılı kararı, İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.01.2005 gün ve 404 sayılı kararı, İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 30.04.2008 gün ve 2101 sayılı kararı, İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 30.04.2008 gün ve 2101 sayılı kararları ile üzerindeki yapıların bazıları tescil edilmiş yapılar bulunmaktadır. Bu kararlar eski

2384 ada, 1 parsel (mevcut parselin ifraz öncesi) ile de ilgili olup yapıların bazıları şuan ifraz sonrası oluşan 2384 ada, 2 parsel üzerinde de konumlandırılmıştır.

- Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın yenileme alanında kalması nedeniyle avan proje sunulmak suretiyle uygulamalar yapılabilmektedir.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parselin 30.12.2011 tarihli 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Paftasında "Turizm Kültür Alanı" içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

#### **Plan notlarına göre Turizm Kültür Alanı (TK):**

Planda gösterilen Turizm+Kültür Alanları; Tarihi Yarımada'nın tarihi-kültürel değerlerine hizmet vermek amacı ile malikince projelendirmeler ile geliştirilecek alanlardır. Bu alanlarda nitelikli turizm-konaklama işlevleri, turizme hizmet verecek ticaret ve sosyal-kültürel işlevler birlikte yer alabilir.

Bu alanlarda Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterinde yer alan yapılar ve Tarihi Yarımada Silueti korunarak, yapılaşma şartları bu plan notlarının 1.6, 1.7 ve 1.16. maddelerine ve 1/1000 ölçekli planlara aykırı olmamak şartıyla içinde yer aldığı ana arterler, komşuluğu kültür varlığı eserleri içerecek şekilde kentsel tasarım veya yarışma projeleri ile düzenlenecektir.

Planda Turizm + Kültür Alanları olarak gösterilen Sirkeci İstasyon Alanı ve Yedikule Cer Atölyeleri Alanı içerisinde yer alan TCDD Kullanımlarının sur dışına desantralize edilmesi sonrasında, bu alanlar ile güzergah boyunca ihtiyaç dışı alanların plan notlarının III-F-9 ve III-F-11 maddeleri çerçevesinde, kamuya açık yeşil alanlar-meydan-yaya yolları ve otopark cepleri olarak kullanımı için bir protokol ve program çerçevesinde İBB mülkiyeti/kullanımına devri yapılmadan uygulama yapılamaz. Sirkeci İstasyon Alanı ve Yedikule Cer Atölyeleri-İETT Yedikule Gazhaneleri Alanı içerisinde öngörülen Turizm+Kültür işlevleri yer alan alanlarda öncelikle Tarihi Yarımada Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterinde yer alan yapılar korunmak ve restore edilmek şartıyla bu alanların sınırları ve yapılaşma şartları bölge dokusu ve Tarihi Yarımada Silüetine aykırı olmama, plan notlarının 1.6, 1.7 ve 1.16. maddesi çerçevesinde TAKS: 0,25, KAKS:0,75 aşılılmamak koşulu ile bu plan hükümleri ve 1/1000 ölçekli planlara aykırı olmamak şartıyla kentsel tasarım projeleri ile düzenlenecektir.

Planda belirtilen diğer Turizm+Kültür Alanlarında; öncelikle Tarihi Yarımada Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterinde yer alan yapılar korunmak ve restore edilmek şartıyla bu alanların sınırları ve yapılaşma şartları bölge dokusu ve Tarihi Yarımada Silüetine aykırı olmama koşulu ile plan notlarının 1.6, 1.7 ve 1.16.



maddesi çerçevesinde 1/1000 ölçekli planlarda belirlenecek, bu plan hükümleri ve 1/1000 ölçekli planlara aykırı olmamak şartıyla kentsel tasarım projeleri ile düzenlenecektir.

Turizm+Kültür Alanlarında hazırlanacak avan projeler ilgili Koruma Kurulu'na onanacaktır.

- İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'nde yapılan görüşmelerde ayrıca 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının ilçe belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından onaylandığı ve 4 Numaralı Kültür ve Yenileme Kurulunda onama aşamasında olduğu öğrenilmiştir.

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü ile Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıkları Bölge Kurulu arşivlerinde taşınmaza ait dosyalar üzerinde yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Değerlemeye konu 2384 ada 4 no'lu parsel üzerinde bulunan yapılardan;
  - T.C.D.D. lojman binasının 16.02.1992 gün ve 4273 sayılı karar ile tescillenmesine,
  - 22.12.2004 gün ve 353 sayılı karar ile ise lojman binasının Koruma Grubu'nun "II" olmasına ve 36,01 m<sup>2</sup>lik kısmının korunmasınaİstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından karar verilmiştir.

Değerlemeye konu parsel üzerinde korunması gerekli kültür varlığı ve eski eser vasfındaki yapılar bulunması nedeniyle 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunu'na göre uygulama yapılabilecektir.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 6. Maddesi'ne göre korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları şunlardır:

- a) Korunması gerekli tabiat varlıkları ile 19. yüzyıl sonuna kadar yapılmış taşınmazlar,
- b) Belirlenen tarihten sonra yapılmış olup önem ve özellikleri bakımından Kültür ve Turizm Bakanlığı'na korunmalarında gerek görülen taşınmazlar,
- c) Sit alanı içinde bulunan taşınmaz kültür varlıkları,
- d) Milli tarihimizdeki önemleri sebebiyle zaman kavramı ve tescil söz konusu olmaksızın Milli Mücadele ve Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunda büyük tarihi olaylara sahne olmuş binalar ve tespit edilecek alanlar ile Mustafa Kemal ATATÜRK tarafından kullanılmış evler.



- e) Ancak, Koruma Kurulları'nca mimari, tarihi, estetik, arkeolojik ve diğer önem ve özellikleri bakımından korunması gerekli bulunmadığı karar altına alınan taşınmazlar, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı sayılmazlar. Kaya mezarlıkları, yazılı, resimli ve kabartmalı kayalar, resimli mağaralar, höyükler, tümülüsler, ören yerleri, akropol ve nekropoller; kale, hisar, burç, sur, tarihi kışla, tabya ve istihkamlar ile bunlarda bulunan sabit silahlar; harabeler, kervansaraylar, han, hamam ve medreseler; kümbet, türbe ve kitabeler, köprüler, su kemerleri, su yolları, sarnıç ve kuyular; tarihi yol kalıntıları, mesafe taşları, eski sınırları belirten delikli taşlar, dikili taşlar, sunaklar, tersaneler, nihtımlar; tarihi saraylar, köşkler, evler, yalılar ve konaklar; camiler, mescitler, musallalar, namazgahlar, çeşme ve sebiller, imarethane, darphane, şifahane, muvakkithane, simkeşhane, tekke ve zaviyeler; mezarlıklar, hazireler, arastalar, bedestenler, kapalı çarşılar, sandukalar, siteller, sinagoglar, bazilikalar, kiliseler, manastırlar; külliyeler, eski anıt ve duvar kalıntıları, freskler, kabartmalar, mozaikler ve benzeri taşınmazlar taşınmaz kültür varlığı örneklerindedir.
- f) Tarihi mağaralar, kaya sığınakları, özellik gösteren ağaç ve ağaç toplulukları ile benzerleri taşınmaz tabiat varlığı örneklerindedir.

Bu tür yapılarda her türlü yapılaşma için öncelikle Anıtlar Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir. Restore edilecek yapının öncelikle yasal statüsü önemlidir. Yasal statü; yapının I. veya II. derece tarihi eser olması durumudur.

I. grup yapılar toplumun maddi tarihini oluşturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılardır.

II. grup yapılar ise kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan kültür varlığı niteliğindeki yöresel yaşam biçimini yansıtan yapılardır.

Aslında I. grup yapılar; anıtlar, kiliseler, camiler, sarnıçlar, çeşmeler, yalı, köşk vb. gibi tarih içinde belli yeri olan yapılardır. I. grup yapılarda yapılabilecek müdahaleler oldukça kısıtlıdır. Ancak özel projelerle yapının fonksiyonun değişmesi durumunda esaslı müdahale yapılabilir.

II. grup yapılarda ise Koruma Kurulu'nun izni çerçevesinde özellikle cepheyi koruyarak esaslı müdahaleler yapılabilir. Hatta gerekli durumlarda yapı yıkılıp tekrardan yapılabilir.

İzlenecek prosedür aşağıdaki şekildedir:

1. Restore edilecek yapı için öncelikle ilgili belediyeye müracaat edilir.
2. Söz konusu yapı eğer tescilli yapı değil ise Belediye gerekli görmesi halinde Anıtlar Kurulu'na göndermeden projeyi onaylayıp inşaat izni verebilir. Ancak yapının eski eser özelliği varsa belediye Anıtlar Kurulu'na durumu bildirir.
3. Yapılar tescilli olmasa bile eski eser görünümünde iseler yine Anıtlar Kurulu'ndan izin almak gerekmektedir.
4. Anıtlar Kurulu öncelikle yapının rölövesinin çizilmesini ister. Çizilen rölöve ve yapının fotoğrafları ile birlikte bir raportörün raporuyla Anıtlar Kurulu, yapının koruma derecesini ve müdahale biçimlerini kapsayan bir karar yazar.
5. Anıtlar Kurulu'nun kararına göre yapının restitüsyon ve restorasyon projeleri çizilir. Restorasyon ve restitüsyon projeleri zaman kazanmak için aynı anda Kurul'a sunulabilir. Restitüsyon ve restorasyon projeleri ile birlikte yapının ilk halini belgeleyen fotoğraflarla birlikte bir restitüsyon raporu yazılır. Ayrıca yapıya yapılacak müdahale biçimleri ve kullanma amacı ile kullanılacak malzeme ve tekniği içeren bir restorasyon raporu yazılır.
6. Anıtlar Kurulu'ndan projelerin çıkması zaman alabilir. Bütün bu süreçler tamamlandıktan sonra Kurul projeleri onaylar ve projeler yapı sahibi tarafından; ilgili Belediye'ye bilgi amaçlı, Tapu Sicil Müdürlüğü'ne ise tescil amaçlı gönderilir.
7. Bütün bu süreçlerden sonra restorasyon projesine göre, Belediye'den ruhsat almak için bir ruhsat projesi çizilir. Ruhsat projesine göre uygulama yapılabilir.
8. İnşaat ruhsatı almak için bir de yapı denetim firması ile TUS (teknik uygulama sorumluluğu) için sözleşme yapmak gerekmektedir.
9. Son olarak restorasyonu yapacak uzman bir ekip bulunmalıdır.

**Rapor konusu taşınmazın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın izni alınmak suretiyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**



#### **4.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

##### **4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi**

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde malik durumunda değişiklik gerçekleşmemiştir.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Rapor konusu parselin son üç yıllık imar durumundaki değişiklikler aşağıdaki gibidir.

Fatih Belediyesi'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parselin tabi olduğu 21.05.2005 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı; Danıştay 6. Dairesi'nin 25 Kasım 2010 tarih ve 2010/6413 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

30.12.2011 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında yer almakta olup "Turizm + Kültür Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,25 ve KAKS: 0,75" yapılaşma hakkına sahiptir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 4 Nurmaralı Koruma ve Yenileme Kurulu komisyonunda onay aşamasında olduğu öğrenilmiştir.

##### **4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi**

Değerleme konusu taşınmaz; 1287 no'lu parselden oluşan 2384 ada 1 parselin ifraz işlemi sonucunda 20.02.2009 tarihinde 2384 ada 3 parsel olarak mülkiyeti T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil olunmuştur. Daha sonra 14.12.2011 tarihinde yine ifraz 2384 ada 3 parsel ifraz sonucunda 2384 ada 4 ve 5 parsel olarak tescil edilmiştir. 2384 ada 5 parselin maliki Maliye Hazinesi'dir. Değerlemede bu parsel dikkate alınmamıştır.



## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Yedikule Mahallesi, Sahil Yolu üzerinde konumlu olan **328 pafta, 2384 ada, 4 no'lu parseldir.**

Taşınmazın üzerinde Eski T.C.D.D. Vagon Bakım Onarım Müdürlüğü bulunmaktadır. Ancak yapılar kullanılamaz durumdadırlar.

Taşınmazın yakın çevresinde; Yedikule Mezarlığı, Yedikule Hisarı, Surp Havannes Ermeni Kilisesi, Samatya Kilisesi ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi İstın Parkı yer almaktadır.

Taşınmazın paralel durumda olduğu Sahil Yolu (Kennedy Caddesi) yoğun bir araç trafiğine sahip olup Sirkeci ile Bakırköy'ü birbirine bağlamaktadır. Ancak rapor konusu taşınmaz bu caddeden mahreç almamaktadır.

Konumu, ulaşım kolaylığı, ana artere cepheli olması ve bölgede benzer yüzölçümüne sahip satılık / kiralık arsaların sınırlı sayıda olması, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının onay aşamasında olması taşınmazın değerlerini olumlu yönde etkilerken Kennedy Caddesi'nden mahreç almıyor olması değerine olumsuz etkide bulunmaktadır.

Bölge, Fatih Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



#### Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları :

Zeytinburnu.....:	1,5 km
Yenikapı.....:	3,4 km
Bakırköy.....:	4,5 km
Atatürk Havalimanı.....:	7,7 km
Taksim.....:	12,5 km

## 5.2 PARSEL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parselin yüzölçümü **41.161,52 m<sup>2</sup>**'dir.
- Düzensiz çokgen şeklinde biçimde bir geometrik yapıya sahiptir.
- Kısmen eğimli ve kısmen düz bir topografik yapıdadır.
- Sınırları sur duvarları ve beton duvar üzeri dikenli tel ile çevrilidir.
- Kennedy Caddesi'ne cephesi bulunmakta olup parsel giriş Güntekin Sokak üzerinden sağlanmaktadır.
- Parsel üzerinde Eski T.C.D.D. Yedikule Vagon Bakım Onarım Müdürlüğü binaları bulunmakta olup bu binaların birçoğu tescillidir.
- **Parseller üzerindeki yapılar kullanılmaz durumdadır olup ekonomik ömürlerini yitirmişlerdir. Bu nedenle değerlemede bu yapılar dikkate alınmamıştır.**
- Açık alanlarda zeminler ham topraktır.
- Parsel üzerinde çok sayıda yetişkin ağaç bulunmaktadır.
- Bölgede altyapı tamdır.

## 5.3 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN YAPILAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER





- o 1 no'lu binanın oturma alanı yaklaşık brüt 3.422,13 m<sup>2</sup>'dir.
- o Bina tek katlı ve yağma tarzda inşa edilmiş olup son derece bakımsız durumdadır.
- o 2 no'lu binanın oturma alanı yaklaşık brüt 1.206,31 m<sup>2</sup>'dir.
- o Bina tek katlı ve betonarme prefabrik tarzda inşa edilmiş olup son derece bakımsız durumdadır.
- o 3 no'lu bina imar planına "Bucakbağı Mescidi" olarak işlenmiştir.
- o Bina tamamen yıkılmış vaziyette olup imar planına göre oturma alanı yaklaşık brüt 227,68 m<sup>2</sup>'dir.
- o 4 no'lu binanın oturma alanı yaklaşık brüt 2.221,72 m<sup>2</sup>'dir.
- o Bina tek katlı ve yağma tarzda inşa edilmiş olup son derece bakımsız durumdadır.
- o 5 no'lu binanın oturma alanı yaklaşık brüt 1.562,20 m<sup>2</sup>'dir.
- o Bina tek katlı ve yağma tarzda inşa edilmiş olup son derece bakımsız durumdadır.
- o 6 no'lu binanın oturma alanı yaklaşık brüt 82,95 m<sup>2</sup>'dir.
- o Bina tek katlı, yağma tarzda ve surlara bitişik vaziyette inşa edilmiş olup kısmen yıkılmış durumdadır.
- o Parsel üzerinde bulunan tescilli yapıların toplam oturma alanı yaklaşık brüt 8.723 m<sup>2</sup>'dir.
- o Ayrıca parsel üzerinde hangar, marangozhane, ofis binası, vagon bakım atölyesi, kaynak kesim atölyesi, su deposu ve güvenlik binası gibi çok sayıda yardımcı bina mevcuttur.
- o Yerinde yapılan incelemelerde yapıların kullanılamaz durumda oldukları görülmüştür. Bu nedenle değerlemede parsel üzerindeki yapılara değer takdir edilmemiştir. Ancak parsel üzerinde tescilli yapıların (2. grup korunması gerekli kültür varlığı olmaları) bulunmasından dolayı parsel üzerinde geliştirilecek olası bir proje bünyesinde bu yapılar restore edilerek kullanılabilir. Raporun değerlendirme bölümünde gelir indirgeme yöntemi ile değer tespitinde tescilli yapıların restore edilerek kullanılacağı kabulü yapılmıştır.

#### 5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, fiziksel özellikleri, üzerindeki tescilli yapıların varlığı ve mevcut imar durumu dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin gerekli yasal izinler alındıktan sonra tescilli yapıların restore edilerek üzerinde "**otel projesi**" geliştirilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.



## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı tamamı için de öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı şeklindedir.

## 6.2 TÜRKİYE TURİZM SEKTÖRÜ ANALİZİ

Uluslararası turizm ölkemizin ancak son yıllarda tanıştığı bir olgudur. Nitekim 1950 yılında ölkemizi ziyaret eden turist sayısı sadece 30 bin iken bu rakam 1965'te ilk kez yarım milyonu geçmiş 1985 yılında ise 2 milyonu bulmuş, 1988'de dünya turizminde görölen olumlu değışikliklerin bir yansıması olarak 1990 yılında 5 milyonun üzerine çıkmıştır. 1990'lı yılların ortalarında yaşanan birtakım olumsuzluklar (terör olayları ve 1991 yılındaki Körfez Savaşı), ölkemize Batı Avrupa'dan gelen turistleri etkilemesine karşın Doğu Avrupa'dan gelen turistler sayesinde kolay atlatılmıştır.

Ölkemizde turizmin başarılı bir biçimde gelişmesinde devlet ve özel sektörün büyük çabaları olmuştur. Bu bakımdan devletin beş yıllık kalkınma planlarında turizme yer vermesi bu amaçla Marmara, Ege ve Antalya'nın öncelikli kesimler olarak ele alması dikkat çekicidir. Ayrıca kamu sektörü tarafından 1955 yılında kurulan Türkiye Turizm Bankası aracılığı ile TURBAN oteller zincirinin kurulması, bunu Emekli Sandığı gibi bazı kamu kuruluşlarının konaklama sektörüne (İstanbul Hilton, İstanbul Büyük Tarabya, İzmir Büyük Efes, Bursa Çelik Palas, vb.) yaptığı yatırımlar izlemiştir. 1985 yılında yabancı sermaye ve özel sektörün yatırıma özendirilmesi ve özel sektörü harekete geçirmek için Turizm Bankasının kredi vermesi konaklama tesislerinin sayılarında önemli artışlara neden olmuştur.

Turizm, dünyanın en hızlı gelişen sektörlerinden birisidir. Türkiye planlı dönemde birlikte turizm alanında önemli gelişmeler kaydetmiştir. 1963–1980 döneminde ölkesel sosyo-ekonomik gelişmede kamu yatırımları için emredici, özel sektör yatırımları için yönlendirici nitelikte bir merkezi planlamaya bağımlı olan model seçilmiştir.

Türkiye'de genelde 1985 öncesine kadar iç turizm faaliyetlerinden bahsetmek olanaksızdır. Genelde akraba, arkadaş ziyaretine dayanan tatil geçirme şekli, 1970'lerden sonra kıyılarda yapımı hızlanan "ikinci ev" veya tatil konutları edinme biçimine dönüşmüştür. Önceleri şehre çok yakın mesafede (şu anda şehrin içinde) yer alan bu konutlar sonraları daha uzak mesafelere (İstanbul'da oturanların Kumburgaz, Selimpaşa ve Bayramoğlu, İzmir'de oturanların Çeşme'de yaptığı evler) taşınmış günümüzde ise kışlık ev dışında yazın tatil geçirilecek ikinci bir konut edinme modasına dönüşerek kıyı yağması görünümünü almıştır. Bu biçimdeki yapılanma nedeniyle ölkemizde kıyılar ve tarımsal kullanım alanları büyük ölçüde zarar görmektedir. İç turizmde, "yazlık ev" sahibi olma tutkusu devam ederken yaz aylarında Çeşme, Bodrum, Marmaris, Antalya Kemer, vb. gibi kıyı kesimlerine gitmek, kış aylarında ise Uludağ, Kartalkaya gibi kayak merkezlerine yönelmek bir yaşam tarzı olmuştur. Ancak iç turizmi etkileyen en önemli faktör genellikle yabancı turistlere hazırlanan konaklama tesisi fiyatlarının yüksekliğidir.

Türkiye, turizm sektörüne ölkede ekonomisi içinde gereken önemi vermiş, ekonomik kalkınma ve sosyal gelişme süreci içinde turizm yatırımları da artan bir ölçüde gelişme göstermiştir. Son yıllarda artan konaklama tesislerine ve turist sayısına paralel olarak turizmden elde edilen gelirlerde de olumlu yönde gelişme olmuştur. Turistik yatırımlar da ekonomideki her yatırım gibi gelir meydana getirir. Turistik tüketim ve yatırım harcamaları sonucunda turizmin ekonominin genelinde meydana getireceği gelir etkisinin,



ilk etapta harcamanın kendisine eşit, sonraki etaplarda ise meydana getireceği dolaylı etkiler sonucu harcama miktarının çok üzerinde olması beklenir.

Türkiye’de son yıllarda turizm sektöründe yapılan yatırımlarla birlikte tanıtma ve pazarlama çalışmalarında gösterilen büyük desteklerin sonucunda, turizm gelirlerinde önemli artışlar sağlanmıştır.

1998 yılından günümüze kadar turizm gelirlerinin ihracata, giderlerinin ithalata oranı ve turizm gelirlerinin değişiklikleri şu şekildedir. 1998 yılında 26.974 milyon USD olan ihracata karşılık ihracatın %29’u kadar 7.809 milyon USD’lik turizm geliri elde edilmiştir. 1998–2007 döneminde ihracatın turizm gelirlerinden daha fazla artması nedeniyle turizm gelirlerinin ihracata oranı azalmıştır. 2007 yılında 18.487 milyon USD’lik turizm gelirlerinin 107.214 milyon USD’lik ihracata oranı %17,2 olmuştur. 1998 yılında 1.754 milyon USD olan turizm giderinin 45.921 milyon USD olan ithalata oranı %3,8 iken, 2007 yılında turizm giderlerindeki artışın önceki yıllara göre ithalattaki artıştan az olması nedeniyle turizm giderinin ithalata oranı %1,9 olmuştur. Turizm gelirlerinin GSYH içindeki payı 1998–2007 yılları arasında en düşük %2,1 ile 1999 yılında, en yüksek ise %5,2 ile 2002 yılında gerçekleşmiştir. 2006 yılında %3,2 olan oran 2007 yılında GSYH’deki artışın turizm gelirlerindeki artıştan fazla olması nedeniyle % 2,8’e düşmüştür.

Yabancı ziyaretçi sayısı ve turizm gelirinde 2-3 kat artışı yakalayan Türkiye turizminin ekonomik ve sosyal hayat içindeki payı da yükselmiştir. 2000 yılında ulusal hasılanın % 3-3,5’i kadar gelir üreten sektör, 2010 tamamlandığında aldığı payı % 5 dolaylarına çıkarmıştır. Diğer yandan turizm gelirinin ihracat gelirlerine oranı da % 15-20 bandında seyretmiştir.

YILLAR	Turizm Gelirlerinin GSMH İçindeki Payı	Turizm Gelirlerinin İhracat İçindeki Payı
2000	3,8	27,3
2001	6,9	25,9
2002	6,5	23,5
2003	5,5	27,9
2004	5,2	25,2
2005	5	24,7
2006	4,3	19,8
2007	4,5	17,3
2008	4,2	16,6
2009	4,3	20,8
2010	4,2	18,0

Kaynak: TUROFED

2009’daki krizin etkilerini 2010’da büyük oranda atlatan dünya turizmi yüzde 7 dolayında büyüyerek 935 milyon turiste ulaşırken, Türkiye’ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı da yüzde 5,7 artarak 28,6 milyona yükselmiştir. Dünya Turizm Örgütü



(UNWTO)'nun açıkladığı verilere göre, bu rakam ile rekor yıl olarak adlandırılan 2008'deki 913 milyon aşılmıştır.

Türkiye'nin turizmde yükseliş eğilimi devam etmektedir. Türkiye 2010 yılında gelen ziyaretçi sayısı itibarıyla dünyanın ilk 10 ülkesi arasında 8. sıraya yükselmiştir. Türkiye en çok ziyaretçi çeken ülkeler sıralamasında 2008'de 7. sırada yer almıştır. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre en çok ziyaretçi çeken ülkeler sıralamasında Fransa 78,9 milyon kişi ile ilk sıradaki yerini korumaktadır. İkinci sıradaki ABD'de 60,8 milyon ile listede 2. sıradaki yerini korumuştur. Listede Çin ise yaptığı atakla daha önce 3. sırada olan İspanya'nın yerine geçmiş, 2010'da Çin 55,9 milyon kişi ile 3. sıraya yükselirken İspanya 52,6 milyon kişi ile 4. sırada yer almıştır.

Ülkeler	Sıralama			2010 Milyon Kişi
	2008	2009	2010	
Fransa	1	1	1	78,9
ABD	2	2	2	60,8
Çin	4	4	3	55,9
İspanya	3	3	4	52,6
İtalya	5	5	5	43,5
Almanya	7	7	6	27,0
İngiltere	6	6	7	27,0
<b>Türkiye</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>26,9</b>
Malezya	12	9	9	24,8
Meksika	10	10	10	23,0

2011 yılı Ocak-Ağustos döneminde, otellerde, 2010 yılının aynı dönemiyle kıyaslandığında Euro bazında oda başına düşen gelirlere ise %9,7'lik bir artış gerçekleşmiştir. Bu artışın 2011 yılının son çeyreğinde de devam etmesi beklenmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2011 yılı üçüncü dönem turizm istatistiklerine göre, bu dönemde 9,3 milyar dolarlık turizm gelirinin yüzde 78'i yabancı ziyaretçilerden, yüzde 22'si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilmiştir.

### 6.3 İSTANBUL TURİZM SEKTÖRÜ ANALİZİ

Türkiye’de son yıllarda yaşanan ekonomik ve sosyal gelişmeler ışığında en çok payı İstanbul almıştır. İstanbul’un uluslararası iş ortamından ve turizmden aldığı pay da ülke ekonomisindeki gelişmelere paralel olarak her geçen gün artmaktadır.

Lütfü Kırdar Kongre Merkezi, İKSV Konferans Merkezi, CNR ile Tüyap Fuar ve Kongre Merkezleri başta olmak üzere çeşitli konferans, fuar ve toplantı tesislerinin devreye girmesiyle İstanbul’un dünya kongre pazarındaki yeri giderek sağlamlaşmaktadır. Bu gelişmeler, başta 5 yıldızlı oteller olmak üzere mevcut otellerin doluluk oranlarında ve satış gelirlerinde iyileşmeler sağlamaktadır.

Otel pazarını ticari, toplantı ve turizm amaçlı müşteriler olarak 3 ana grupta toplamak mümkündür. Müşteri gruplarındaki bu farklılık İstanbul otellerinin programlarına da yansımaktadır. İş merkezlerinin Gayrettepe - Maslak hattındaki gelişimine paralel olarak Büyükdere aksındaki oteller de Business Otel kimliğini üstlenmekte ve ticari müşteriye hitap etmektedir. İş insanlarından oluşan hedef kitle en kârlı müşteri grubu olmakla birlikte düşük sezonda (yaz ayları ve hafta sonları) doluluk temin etmek üzere hedeflenen turizm amaçlı müşteriler de göz ardı edilmemesi gereken bir unsur teşkil etmektedir.

Otellerin şehir merkezinden (özellikle iş merkezlerinden) uzak olmalarının yarattığı dezavantaj zaman kavramının büyük önem taşıdığı günümüzde ana arterlere, çevre yollarına, havaalanına ve bazı kongre ve fuar merkezlerine yakınlıklarıyla öne çıkan, Polat Renaissance İstanbul, Sheraton Ataköy Oteli, Holiday Inn ve Radisson SAS Airport gibi otellere bu dezavantajı giderme ve farklı müşteri gruplarına (ticari, turist, havayolu şirketleri vs.) hitap edebilme imkânı vermektedir.

İstanbul, yurtdışı turizmi için önemli merkezlerden biri olduğu gibi, yurtdışından gelen turistlerin, Türkiye’de tercih ettiği başlıca tatil bölgelerinden biridir. İstanbul’a gelen yabancı turistler, milliyetleri bakımından çeşitlilik göstermektedir. 2009 verilerine göre İstanbul’a 216 farklı ülkeden yaklaşık 7,5 milyon yabancı turist gelmiştir. 2010 yılında bu sayı 6.960.980 kişiye gerilemiştir. 2011 Ocak - Ekim ayları arasında İstanbul’a gelen yabancı sayısı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İSTANBUL		2010’a Göre Değişim Oranı (Aylık)	Önceki Yıla Göre Değişim (Kümülatif)
2010	2011		
294.352	<b>378.380</b>	28.5	<b>28.5</b>
372.713	<b>431.481</b>	15.8	<b>21.4</b>
489.884	<b>556.113</b>	13.1	<b>17.9</b>
588.601	<b>694.959</b>	18.1	<b>18.1</b>
688.821	<b>729.860</b>	6.0	<b>14.6</b>
659.117	<b>773.092</b>	17.3	<b>15.2</b>
819.420	<b>916.486</b>	11,8	<b>14,5</b>
630.636	<b>737.020</b>	16,9	<b>14,8</b>
712.583	<b>862.482</b>	21,0	<b>15,7</b>
<b>5.256.127</b>	<b>6.079.873</b>		

Kaynak: İstanbul Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü



Atatürk ve Sabiha Gökçen Havalimanları ile Haydarpaşa, Pendik ve Karaköy limanlarından alınan verilere göre; 2011 yılı Ocak-Eylül aylarında İstanbul'a gelen yabancı sayısını geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırma yapıldığında gelen yabancı sayısında %16 artış olduğu görülmektedir.

İstanbul'a gelen yabancı turistin 4.658.864'ü Atatürk Havalimanı'nı kullanarak gelmiştir. Bu veri ışığında İstanbul'a gelen yabancı turistin ilk tercih ettiği bölgenin Avrupa yakası olduğu görülmektedir.

İstanbul'da yer alan işletme ve yatırım belgeli turizm tesislerinin ayrıntıları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI "İŞLETME BELGELİ"</b>							
YERİ	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	TOPLAM
TÜRÜ	Tesis Sayısı		Oda Sayısı		Yatak Sayısı		Yatak S.
Özel Tesis	73	8	2545	216	5068	438	<b>5506</b>
Butik Otel	7	3	378	79	772	162	<b>934</b>
Beş Yıldızlı Otel	38	6	10496	1675	21532	3344	<b>24876</b>
Dört Yıldızlı Otel	78	2	8727	140	17515	275	<b>17790</b>
Üç Yıldızlı Otel	75	14	4592	859	8928	1676	<b>10604</b>
İki Yıldızlı Otel	57	8	2072	281	3949	543	<b>4492</b>
Tek Yıldızlı Otel	10	1	340	23	634	43	<b>677</b>
Apart Otel	2	1	21	36	56	72	<b>128</b>
Golf Tesisleri	2		755	8 2322	2322		<b>2322</b>
Pansiyon	2	1	14	10	28	19	<b>47</b>
Motel	1		32		64		<b>64</b>
	345	44	29972	3319	60868	6572	<b>67440</b>

Yukarıdaki tabloda Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan "İşletme Belgeli" konaklama tesisleri yer almaktadır. Avrupa ve Anadolu yakası olarak ayrı ayrı belirtilmiş olan tesislerin tamamının yatak kapasitesi toplamı 67.440'tır. İstanbul'da ayrıca Belediye belgeli konaklama tesisleri de bulunmaktadır. Bunların sayısı: tesis: 770, oda: 23.588, yatak: 44.945'tir. Toplamlarına bakarsak İstanbul'daki yatak kapasitesi 112.385 yataktır.

<b>KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI "YATIRIM BELGELİ"</b>							
YERİ	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	TOPLAM
TÜRÜ	Tesis Sayısı		Oda Sayısı		Yatak Sayısı		Yatak S.
Özel Tesis	7	2	173	193	386	526	<b>912</b>
Butik Otel	6	1	270	15	540	30	<b>570</b>
Beş Yıldızlı Otel	25	14	7041	2887	14800	5848	<b>20648</b>
Dört Yıldızlı Otel	16	5	1726	677	3402	1348	<b>4750</b>
Üç Yıldızlı Otel	12	2	1136	87	2258	184	<b>2442</b>
İki Yıldızlı Otel	2	1	52	55	90	110	<b>200</b>
Tek Yıldızlı Otel		1		16		32	<b>32</b>
Apart Otel	4		575		1915		<b>1915</b>
Golf Tesisleri							
Pansiyon	2		10		20		<b>20</b>
Motel							
	74	26	10983	3930	23411	8078	<b>31489</b>



Yukarıdaki tabloda ise Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan yatırım belgesi almış olan tesislerin sayıları görülmektedir. İstanbul'da inşası devam eden toplam **31.489** yatak kapasiteli konaklama tesisi bulunmaktadır.

PWC'nin 2011 ve 2012 için Avrupa şehirleri otel tahmini araştırmasına göre İstanbul'un, 2011 yılı sonunda mevcut oda başına gelirler sıralamasında % 19.5'lik büyüme ile ilk sırada yer alması beklenmektedir.

İstanbul Avrupa yakasındaki şehir merkezinde bulunan dört ve beş yıldızlı otellerde oda başına düşen gelirlerdeki artış oranı 2011 yılında %15.4 olarak gerçekleşmiştir.

2011 yılında gerçekleşen en dikkat çekici açılışlar; The İstanbul Edition, Crowne Plaza İstanbul Harbiye, Limak Eurasia Luxury Hotel, DoubleTree by Hilton İstanbul-Moda, DoubleTree by Hilton İstanbul Old Town, Holiday Inn Express Altunizade, Georges Galata Otel ve Hilton İstanbul Garden Inn Golden Horn olmuştur. Eylül 2011 sonu itibariyle İstanbul pazarına 1.850 yeni oda girmiştir.

Bölgede yer alan 4 ve 5 yıldızlı otellerin oda sayıları, yatak kapasiteleri ve ortalama günlük oda fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

OTEL ADI	YERİ	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	STANDART ODA FİYATLARI (EURO)
Novotel	Zeytinburnu (Sahil Yolu)	208	416	115 - 120
İbisotel	Zeytinburnu (Sahil Yolu)	228	456	75 - 85
Polat Rönesans Otel	Yeşilköy	414	-	175 - 235
WOW İstanbul Otel	Yeşilköy (Dünya Ticaret Merkezi)	275	550	125
WOW İstanbul Airport	Yeşilköy (Dünya Ticaret Merkezi)	360	720	110
Titanic Port Otel	Bakırköy (Capacity AVM)	181	360	160
Marriott Courtyard Otel	Halkalı (Basın Ekspres Yolu)	162	312	95 - 125
Radisson Sas Otel	Bakırköy (Atatürk Havalimanı)	326	750	140 - 150
Çınar Otel	Yeşilköy	225	550	160

İstanbul'da son yıllarda (6 yıl içerisinde) satışları gerçekleşmiş 5 yıldızlı otellerin telaffuz edilen değerleri aşağıda listelenmiştir.

OTEL ADI	ODA SAYISI	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (USD)	ODA BAŞINA SATIŞ DEĞERİ (USD)	m <sup>2</sup> SATIŞ DEĞERİ (USD)
Ceylan Intercontinental	390	66.000	170.000.000	436.000	2.575
Swiss The Bosphorus	560	61.594	283.000.000	505.000	4.595
Hilton	498	80.000	255.500.000	513.000	3.195
Büyük Tarabya Oteli	268	41.000	145.250.000	542.000	3.540

## 6.4 BÖLGE ANALİZİ

### İstanbul İli

İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir. İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000-2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2.4, sonraki 5 yıl %2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.



## Fatih İlçesi

İstanbul'un ilk büyük cami ve imaretinin çevresinde oluşan ve şehri fetheden sultanın lakabını taşıyan Fatih semti, Türk döneminin en ünlü ve simgesel nitelikli yerleşim alanlarından biridir.

2010 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 431.147'dir.

İkincil nitelikteki semtler sayılmazsa, Fatih, güneybatıda Bayrampaşa vadisine inen yamaçlarla Atikali ve Yeni Odalar (yeniçeri kışlaları) önündeki Etmeydanı ve Horhor semtleri ile Aksaray'a bağlanır. Doğuda Saraçhanebaşı'ndan Şehzadebaşı ve Haliç'e doğru Zeyrek, Çarşamba ve Yavuzselim, Edirnekapı yönünde de Karagümrük gibi semtlerle sınırlanır.

İstanbul şehir içi ulaşım bağlantılarından bazıları Fatih ilçesinden geçer. Bunlardan başlıcaları Saraçhane başından Edirnekapı'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa caddeleri, Aksaray'ı Topkapı - Edirnekapı caddesine bağlayan Vatan Caddesi (Adnan Menderes Bulvarı) ile yine Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Millet (Turgut Özal) Caddesi'dir.

Haliç kıyısı boyunca Ayvansaray, Demirhisar, Balat Vapur İskelesi ve Abdüzel Paşa caddeleri uzanır. Bu caddelerle Haliç arasında yeşil alanlar yer alır. İlçenin Marmara kıyısından Sirkeci'yi Bakırköy'e bağlayan ve "sahil yolu" olarak da bilinen Kennedy Caddesi geçer.

Fatih ilçesinin Marmara Denizi kıyısı yeşil alanlar halinde düzenlenmiştir.

İstanbul'u Avrupa ülkelerine bağlayan ve şehrin batı yakasındaki banliyö ulaşımını sağlayan çift hatlı demiryolu da yer yer sahil yoluna paralel olarak uzanır. Fatih ilçesi "Çağdaş Tramvay ve Hızlı Tramvay" adıyla anılan raylı ulaşım sistemlerinden de yararlanır. Haliç kıyısında da su yolu ulaşımı yapılan bazı iskeleler vardır.

Şehrin en eski yerleşim alanlarından bazılarının bulunduğu Fatih ilçesi, tarihsel yapılar açısından oldukça zengindir. Bunlardan başlıcaları Aya Sofya Camii, Sultanahmet Camii, Kapalıçarşı, Bozdoğan Kemeri, Yedikule Zindanı, Fethiye Camii, Kariye Camii ve Fatih Külliyesi'dir.

İstanbul şehrindeki önemli eğitim ve sağlık kurumlarından bir bölümü Fatih ilçesinin sınırları içindedir. Bunlardan başlıcaları; Darüşafaka Lisesi, Fatih Kız Lisesi, Pertevniyal Lisesi, Fatih Ticaret Lisesi, Sultanselim Kız Meslek Lisesi, Fatih İmam-Hatip Lisesi, Özel Eresin Otelcilik ve Turizm Meslek Lisesi, Sahakyan Nunyan Ermeni Lisesi, Özel Fener Rum Erkek Lisesi ve Özel Yuvakimyon Rum Kız Lisesi'dir. İstanbul Üniversitesi'ne bağlı Cerrahpaşa ve İstanbul (Çapa) Tıp Fakülteleri de Fatih ilçesindedir.

Fatih'in önemli alışveriş merkezleri Aksaray, Fatih ve Fındıkzade semtlerinde odaklaşmış durumdadır. Bunlardan en düzenli olanı Aksaray'daki yeraltı çarşısıdır. Önemli konaklama tesisleri daha çok Millet Caddesi kenarında, başlıca eğlence yerleriyle lokantalar ise genellikle sahil yolu çevresindeki semtlerde yer alır.

## 6.5 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu etkenler:

- Konumu,
- Kennedy Caddesi'ne (Sahil Yolu) cepheli olması,
- Reklam kabiliyeti,
- Müşteri celbi,
- Mevcut imar durumu,
- Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık arsa olmaması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

### Olumsuz etkenler:

- Üzerindeki yapıların kullanılmaz halde olması ve ciddi bir restorasyona ihtiyaç duymaları,
- Kennedy Caddesi'nden mahreç almaması,
- Dar bir alıcı kitlesine hitap etmesi.

## 6.6 PİYASA ARAŞTIRMASI

### Bölgede satışta olan arsalar

---

1. Zeytinburnu Kazlıçeşme Mahallesi'nde rapor konusu taşınmaza yakın konumda 10. Yıl Caddesi'ne cepheli 21.819 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Turizm + Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,00 ve H<sub>max</sub>: 9,50" yapılaşma hakkına sahip 1625 ada 14 no'lu parselin satış değeri 22.000.000,-USD'dir. Parselin terki bulunmakta olup net parsel büyüklüğü yaklaşık 13.800 m<sup>2</sup>'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.595,USD / ~ 2.905,TL)
2. Yedikule Göğüs Hastalıkları Hastanesi'ne ve rapor konusu taşınmaza yakın konumda olan 16.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Turizm + Ticaret Alanı" lejantına sahip yaklaşık 45.000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı projesi onaylanmış parselin satış değeri 17.500.000,-Euro'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.095,USD / ~ 2.415,TL)
3. Zeytinburnu Kazlıçeşme Mahallesi'nde rapor konusu taşınmaza yakın konumda olan 22.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Turizm Alanı" lejantına ve "H<sub>max</sub>: 9,50" yapılaşma hakkına sahip toplam iki parselin satış değeri 35.000.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.590,USD / ~ 2.900,TL)



4. Zeytinburnu Sahil Yolu üzerinde Novotel yakınında konumlu, "Turizm Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,50" yapılaşma hakkına sahip olan, 73.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 2009 yılında ihale yoluyla TOBB tarafından 392.000.000,-TL bedel ile satın almıştır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 5.370,-TL)
5. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda, Kazlıçeşme'de yer alan brüt 11.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Turizm Alanı" lejantına ve "Bina yüksekliği (H<sub>max</sub>): 12,50 m" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 11.000.000,-USD (~ 20.053.000,-TL)'dir. Taşınmazın yaklaşık % 35 terki bulunmaktadır.  
(net parselin m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.540,-USD / ~ 2.810,-TL)  
İlgilisi / Sesa Emlak: 0506 917 84 10

**Not:** Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,8225 TL ve 1,Euro = 2,2045 TL'dir.

### **Bölgede satışta olan oteller**

Yakın çevrede yapılan araştırmalarda rapor konusu parselin üzerlerinde otel projesi geliştirilmesi durumunda emsal teşkil edebilecek satılık oteller aşağıda belirtilmiştir.

1. Zeytinburnu Hatboyu Caddesi üzerinde konumlu, 3.000 m<sup>2</sup> kullanım alanı olan 80 adet odadan oluşan otelin satış değeri 16.000.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 5.335,-USD / ~ 9.725,-TL)  
İlgilisi / Suffa Emlak: 0212 638 37 92
2. Fatih Kumkapı Mahallesi'nde rapor konusu taşınmaza yakın konumda olan, 2.300 m<sup>2</sup> kullanım alanı olan otelin satış değeri 12.000.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 5.220,-USD / ~ 9.515,-TL)  
İlgilisi / Çiğdem Emlak: 0212 458 58 11
3. Sultanahmet Oteller bölgesinde konumlu, 10.000 m<sup>2</sup> kullanım alanı olan 117 odalı otelin satış değeri 65.000.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 6.500,-USD / ~ 11.845,-TL)  
İlgilisi / İpekyolu Emlak Ofisi: 0538 500 50 79
4. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda olan Akfen GYO portföyünde yer alan, 26.372 m<sup>2</sup> kullanım alanı olan Novotel ve İbis otel için 2011 yılı sonunda yapılan değerlendirme çalışmasında otelin pazar değeri için 207.640.000,-TL takdir edilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim değeri ~ 7.875,-TL)

## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı** mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

**Gelir indirgeme yaklaşımı**nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

**Maliyet yaklaşımı**nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

### 7.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.



## 8. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

#### 8.1.1 EMSAL ANALİZİ

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	21.819	16.000	22.000	73.000	7.150
Satış Değeri	22.000.000,- USD	17.500.000,- Euro	35.000.000,- USD	392.000.000,- TL	11.000.000,- USD
m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL)	1.595,-USD 2.905,-TL	1.095,-Euro 2.415,-TL	1.590,-USD 2.900,-TL	5.370	1.540,-USD 2.810,-TL
Pazarlık payı	Var	Var	Var	Satışı gerçekleşmiş	Var
İmar durumu	Turizm	Turizm	Turizm	Turizm	Turizm
Yapılaşma şartı (Emsal)	1,00	---	H: 9,50	2,50	H: 12,50
Lokasyon için ayarlama	Daha yüksek	Daha Yüksek	Daha Yüksek	Daha Yüksek	Daha Yüksek
Büyükölçüm için ayarlama	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha Yüksek	Aynı	Daha Yüksek
İmar durumu için ayarlama	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı
Ayarlanmış değer (TL)	1.700	1.550	1.700	1.450	1.650
Emsallerin ortalaması (TL)	<b>1.610</b>				

### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alınarak m<sup>2</sup> birim değeri için **1.610,-TL** kıymet hesap ve takdir olunmuştur.

**Buna göre rapora konu taşınmazın pazar değeri;**

41.161,52 m<sup>2</sup> x 1.610,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  (66.270.047,2) **66.270.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

### 8.2 GELİR İNDİRGE ME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir indirgeme yöntemi ile arsaların toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

İNA yöntemi, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri toplamına eşit olacağını öngörür.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabullerden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

**a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**

**b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri**

#### Proje hakkında genel kabuller

Değerlemeye konu parsel üzerinde geliştirilecek olan projenin genel hatları aşağıda anlatılmıştır.

- o Parselin yüzölçümü 41.161,52 m<sup>2</sup>'dir.
- o Bölgedeki yapılaşma koşulları, arz - talep durumu ve diğer dinamikler dikkate alınarak yatırımın bir otel projesi olacağı kabul edilmiştir.
- o 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na göre yapılaşma şartı KAKS: 0,75 ve TAKS: 0,25 ve H<sub>max</sub>: 95. Bu bilgiden hareketle emsale dahil kapalı alan 41.161,52 m<sup>2</sup> x 0,75  $\cong$  30.870 m<sup>2</sup> olacaktır. Parsel üzerinde belirtilen şartlarda proje geliştirilebilmesi için 1/1000 ölçekli planların onaylanmış olması gerekmektedir.
- o Projenin taban alanı 41.161,52 m<sup>2</sup> x 0,25  $\cong$  10.290 m<sup>2</sup> olacaktır.



- o Parsel üzerindeki tescilli yapıların toplam taban alanı yaklaşık 8.723 m<sup>2</sup>'dir. Bu yapıların restore edilerek otel kullanımına uygun hale getirileceği kabul edilmiştir. Tescilli yapıların dışında 10.290 m<sup>2</sup> - 8.723 m<sup>2</sup> = 1.567 m<sup>2</sup> alan üzerine de yeni yapı yapılabilmektedir.
- o Bu bilgilerin ışığında olası otel projesinin toplam kapalı alanı 30.870 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.

## I- PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

### Varsayımlar ve kabuller :

#### • İnşaat Maliyeti :

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı **30.870 m<sup>2</sup>**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı V-D olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2012 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-D olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 1.690,-TL'dir.
- Brüt m<sup>2</sup> inşaat maliyetinin peyzaj ve çevre düzenlemeleri dahil % 15'i kadar olacağı kabul edilmiştir. Buna göre 2012 yılı kârı havi **ortalama** m<sup>2</sup> birim maliyet değeri; 1.690,-TL x 1,25 = 1.945,-TL olarak hesaplanmıştır.
- Projenin inşaatını 2 yıl içerisinde bitirileceği kabulüyle proje maliyetinin toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YAPI ADI	ALANI (m <sup>2</sup> )	AMORTİZE EDİLMİŞ KARI HAVİ m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
Otel Projesi	30.870	1.945	<b>60.045.000</b>

## II - PROJE HÂSILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

### Varsayımlar ve kabuller :

#### • Satış Değeri ve Satılabilir Alan:

- Otel kullanımlı projenin bugünkü finansal değerinin bulunmasında bu tesisin tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Satılabilir brüt alan inşaat alanının tamamı olan 30.870 m<sup>2</sup>'dir.
- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek satılık oteller dikkate alınmış olup benzer niteliklerdeki otellerin m<sup>2</sup> satış değerinin 7.000- 10.000,-TL aralığında olduğu görülmüştür. Bu projedeki otel alanının ortalama satış değeri ise 7.500,-TL (**~ 4.115,-USD**) olarak kabul edilmiştir.

- m<sup>2</sup> başına satış değerinin 2013 ve daha sonraki yıllar için % 5 kadar artacağı öngörülmüştür.
- **Satışların Gerçekleşme Oranı :**  
Otel alanın satışının proje inşaatının tamamlanacağı 2014 yılında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.
- **Makroekonomik Büyüklükler :**  
A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI) varsayımları ekteki tabloda sunulmuştur.
- **İskonto Oranı :**  
İskonto oranı 10,10 olarak kabul edilmiştir.
- **Hasılat Paylaşımı :**  
Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.
- **Nakit Ödenen Vergiler :**  
Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

#### **Ulaşılan değer :**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut projesi hasılatının bugünkü finansal değeri **120.786.605,-USD (~ 220.135.000,-TL)** olarak bulunmuştur. (\*)

(\*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,8225 TL'dir.

#### **Ulaşılan sonuç:**

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projenin satış hâsılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) dikkate alınmıştır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	220.135.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 60.045.000
<b>GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ</b>	<b>160.090.000</b>



### 8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

<b>Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)</b>	<b>Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)</b>
<b>66.270.000</b>	<b>160.090.000</b>

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu parselin nihai pazar değeri için **66.270.000,-TL** takdir edilmiştir.

### 8.4 TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor konusu taşınmaz için son üç yıl içerisinde tarafımızdan hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **pazar değeri için;**

**66.270.000,-TL** (Altmışaltımilyonkırkbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(66.270.000,-TL ÷ 1,8225 TL/USD (\*) ≅ **36.362.000,-USD**)

(66.270.000,-TL ÷ 2,2045 TL/EURO (\*) ≅ **30.061.000,-EURO**)

(\*) 24.07.2012 tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,8225 TL ve 1,-EURO = 2,2045 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 78.198.600,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

**Rapor konusu taşınmazın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın izni alınmak suretiyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 24 Temmuz 2012

(Ekspertiz tarihi: 23 Temmuz 2012)



Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Mehmet AYIKDIR  
Harita Mühendisi  
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

- İNA tablosu
- Takyidat yazısı
- Uydu görüntüleri
- İmar planı suretleri
- İlgili kurul kararları
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)

NOVA TD RAPOR NO: 2012/1042