



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma
Apt. No:23/2 Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

İSTANBUL FATİH İMRAHOR İLYAS BEY MAHALLESİ 2384 ADA 7 PARSEL DEĞERLEME RAPORU

16.11-01-226
ARALIK, 2016





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi, 2384 ada 7 parsel numaralı taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.11-01-226			
RAPOR TARİHİ	13.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	2384/7	40.945,86	9/1024	08.07.2014/15090
MEVCUT KULLANIM				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	2384	7	Kısmen Turizm-Kültür Alanları, Kısmen Parklar ve Dinlenme Alanları, Kısmen Dini Tesisler Alanı	TAKS: 0,25, E:0,75,
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (₺)	94.175.478,00 ₺			

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1 Rapor Tarihi.....	4
1.2 Rapor Numarası	4
1.3 Rapor Türü	4
1.4 Değerleme Tarihi	4
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	4
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	4
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	5
1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri.....	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri.....	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 Uygunluk Beyanı	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar.....	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	18
3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	20
3.3.2 Maliyet Yaklaşımı.....	20
3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi	21
3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	22
3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi	24
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	26
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	26
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm	26
4.2 Demografik Veriler.....	27
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	29
5.1 Bölge Analizi.....	29
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri	32
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	34
5.4 Kadastral Durum Bilgileri	35
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	36
5.6 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	42
5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	43
5.8 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	45
5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	45
5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım	45
5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	45
5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi	45

5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	45
5.14 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	46
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	46
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	46
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	46
6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	46
6.4 Emsal Araştırması.....	47
6.4.1 Çevrede Satılık Arsa Emsal Araştırması	47
6.4.2 Çevrede Satılık Bina ve Ticari Emsal Araştırması	47
6.4 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri	49
6.5 Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değer Takdiri	50
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	52
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması	52
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	52
8. SONUÇ	53
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	53
8.2 Nihai Değer Takdiri	53
RAPOR EKLERİ.....	53

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

13.12.2016

1.2 Rapor Numarası

16.11-01-226

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi, 2384 Ada 7 parsel numaralı taşınmazın güncel rayiç ekspertiz değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

12.12.2016

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mimar Hakkı Erdem Ünal ve Değerleme Uzmanı Geomatik Mühendisi Sinem YAVUZ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından dır.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ. ile Şirketimiz arasında 14.11.2016 tarihinde imzalanan 2016/157 no.lu sözleşmedir.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	30.12.2014	-	-
Rapor Numarası	EMLAK KONUT-12.14-185	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Sinem YEDİKARDAŞLAR Fatih PEKTAŞ	-	-

1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

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

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Ünvanı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi, 2384 Ada 7 parsel numaralı taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, güncel rayiç ekspertiz değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

2.4 Uygunluk Beyanı

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

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak

Hazırlanmıştır.

Rapor'da yer alan veriler fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup, bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere üç nüsha olarak **sınırlı sayıda üretilmiştir**. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir.

Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Şirket sorumluluk kabul etmeyecektir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	12.12.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,5289 ₺ esas alınmıştır.
€/₺	12.12.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,7343 ₺ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayınlanmış "Seri: VIII, No: 45 Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" Hükümlerince, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlar, uygulama esasları ve kılavuz notlarına aşağıda özetle yer verilmiştir.

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar Değeri'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir.

Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. İyi bir Değerleme Raporunun, Uluslararası Değerleme Standartları'nda tanımlanan, değerlemenin bu üç temel yönüne de (UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme; UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları; UDES 3,

Değerlemenin Raporlanması) hitap etmesi gerekir. Bu sebeple bu Rapor, UDES'in aşağıdaki açıklanacak değerlendirme standartları, uygulama esasları ve kılavuz notları yanında, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na ilişkin esasları da içermektedir.

Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

Pazar Değeri kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanımlar ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
 - o Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan Pazar Değeri tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.
 - o Pazar değeri esaslı değerlemeler, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımını belirlemelidir; çünkü bu kullanım, mülkün değerinin belirlenmesindeki en önemli etkidir.
 - o Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.
 - o Pazar esaslı değerlemeler, değere, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir.
- Mülklerin pazar dışı esaslara göre değerlemesinde, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını ya da normal veya tipik olmayan Pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar kullanılır.

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı

gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Bu Standardın amacı, Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı Pazar Değerinin tahmin edilmesi olduğunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

- Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri'ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları [UDES], Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraflar 6.3, 6.4, 6.5). Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.
- Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadaki elde edilen kriterleri esas aldıklarında Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da,

yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadan elde edilen verileri esas alması durumunda Pazar Değeri olmalıdır.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, her bir Pazar Değeri çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.

Kapsam

- UDES 1, mülkün Pazar Değeri'ne, genellikle gayrimenkuller ve bunlarla ilişkili unsurlara uygulanmaktadır.

Değerlemesi yapılan mülkün, süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade piyasada satılıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.

Tanımlar

- Pazar Değeri, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki 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.
- Mülk teriminin kullanılmasının nedeni, bu Standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu Standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, varlık terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:
 - “Tahmini tutar...” tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen fiyat anlamındadır. Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımıyla tutarlı olarak değerlendirme tarihinde piyasada makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür.

Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, Özel Değer'in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi Standardı 2, paragraf 3.8).

o *"...bir mülkün el değiştirmesi gereken..."* ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de tahmini bir tutarı ifade ettiği gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, değerlendirme tarihinde Pazar Değeri tanımının tüm unsurlarını içeren bir alım satım işleminin sonuçlanmasını beklediği fiyattır.

o *"...değerleme tarihinde..."* tahmini *Pazar Değeri*'nin belirtilen tarihe özgü olduğunu göstermektedir.

Piyasalar ve piyasa koşulları değişebildiğinden tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Bu değerlendirme, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin değerlendirme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtacaktır. Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin eşzamanlı olarak el değiştirdiği ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.

o *"...istekli bir alıcıyla..."* satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya kararlıdır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dahilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasa ile ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemini gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiği fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de "piyasa"yı oluşturanlar arasında sayılmaktadır.

o *"...istekli bir satıcı arasında..."* ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyata satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) piyasada

elde edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, piyasa şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü 'istekli satıcı' varsayımsal bir satıcıdır.

o “... tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında...” fiyat seviyesini piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya *Özel Değer* nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır (Bkz. Uluslararası Değerleme Standardı 2, paragraf 3.8). *Pazar Değeri* üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır.

o “... uygun bir pazarlamanın ardından...” mülkün *Pazar Değeri* tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere piyasaya en uygun şekilde sunulması anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir.

Piyasaya sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.

o “... tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri...” ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerlendirme tarihinde pazarın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için fiyatların gittikçe düştüğü bir piyasada daha önceki pazar seviyelerinden daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer satın alma ve satış örnekleri için bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.

- “...ve baskı altında olmaksızın...” ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.
- Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.
- *En verimli ve en iyi kullanım* (EVİK). Bir mülkün fiziksel olarak mümkün olan, haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmekte olan mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır.

Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1’in (UDU 1) odak noktasını oluşturmaktadır ve bu standart ile bir arada ele alınmalıdır.

Finansal Raporlama İçin Değerleme (UDU 1) muhasebeyi etkileyen değerlendirme standartlarıyla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarına, Muhasebecilere ve kamuya kılavuzluk etmektedir. Duran varlıkların Makul Değeri, genelde Pazar Değerleri’dir (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.1).

Değerleme uzmanları ve muhasebeciler tarafından değişimli olarak kullanılan birçok terim örneği bulunmaktadır. Bu terimlerin bazıları yanlış anlaşılmalara ve Standartların da muhtemelen yanlış kullanılmasına neden olmaktadır. UDES 1, Pazar Değeri’ni tanımlamakta ve Pazar Değeri’ni oluşturan kriterleri ele almaktadır.

Standart 2, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları

Uluslararası Değerleme Standardı 2'nin (UDES 2) iki amacı vardır: ilki, *Pazar Değeri* dışındaki değer esaslarını belirlemek ve açıklamak ve bunların uygulanmasına yönelik standartları tesis etmek, ikincisi ise bu esasları *Pazar Değeri*'nden ayırt etmektir.

- Profesyonel Değerlemelerin, özellikle de Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1), Finansal Raporlama İçin Değerleme'de bahsedilen varlık değerlemelerinin önemli bir kısmı Pazar Değeri'ni içerse de Pazar Değeri dışındaki değerlerin gerekli olduğu durumlar da vardır. Hem Değerleme Uzmanı hem de değerlemelerin kullanıcılarının Pazar Değeri ve Pazar Değeri Dışı Değer esaslı Değerlemeler arasındaki farkı ve (eğer varsa) bu kavramlar arasındaki farklılıkların değerlemenin uygulanabilirliği üzerindeki etkilerini açıkça anlamaları gerekir.
- Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK) pazar değeri dışındaki değerlendirme esaslarının kullanılması ve uygulanmasıyla ilgili olarak ülkeler arasındaki uluslararası yanlış anlamaları ve kavram karmaşalarını önlemeyi amaçlamaktadır. Bu Standartları uygulamaktan sorumlu olan Değerleme Uzmanları, doğru esasların seçildiğinden, değerlemeyi kullananların onu daha iyi anlamalarını sağlamak için her tür makul yöntemin kullanıldığından, kamuyu yanlış yönlendirebilecek durumlardan kaçınıldığından ve tarafsız olarak desteklenen takdirlerin raporlandığından emin olmalıdır.

Kapsam

- Bu Standart, Pazar Değeri dışındaki Değerleme esaslarını sunmakta ve açıklamaktadır.

Tanımlar

- Kullanım Değeri. Belirli bir mülkün, belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir ve bu nedenle de pazar ile ilişkili değildir. Bu değer tipi, mülkün en verimli ve en iyi kullanımına (EVİK) veya mülkün satılması halinde elde edilecek parasal değere bakılmaksızın, bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkı üzerine odaklanmaktadır. Kullanım Değeri'nin muhasebedeki tanımı bir varlığın süregelen kullanımından ve kullanım ömrünün sonunda elden çıkartılmasından beklenen gelecekteki

tahmini nakit akışlarının şimdiki değeridir. (Bkz. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları 5, Ek A, [UFRS 5, Ek A].)

- Yatırım Değeri. Bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için, belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir. Bu sübjektif kavram, bir mülkü, tanımlanabilir yatırım hedefleri ve/veya kriterleri bulunan belirli bir yatırımcı, yatırımcılar grubu veya kurumla ilişkilendirir. Bir varlığın yatırım değeri, o varlığın Pazar Değeri'nden daha fazla veya daha az olabilir. Yatırım Değeri terimi yatırım mülkünün Pazar Değeri ile karıştırılmamalıdır. Bununla birlikte Pazar Değeri, belirli bir mülke birçok kişi tarafından atfedilen yatırım değerlerini yansıtabilir. Yatırım değeri, Özel Değer ile ilişkilidir (bkz. aşağıda paragraf 3.8).
- Faal İşletme Değeri: Bir işletmenin bir bütün olarak değeridir. Bu kavram, faaliyetlerini sürdüren bir kuruluşun her biri tek tek ele alındığında Pazar Değeri'ni oluşturan bileşenler olarak görülmeyen ancak toplam işletme değerinin bölümlerini oluşturan unsurların değerlemesini içerir. Bu nedenle, "Faal İşletme Değeri" kavramı, sadece bir işin veya kurumun parçasını oluşturan mülklere uygulanabilir.
- Sigortalabilir Değer: Bir mülkün, bir sigorta sözleşmesi veya poliçesinde yer alan tanımlar çerçevesindeki değeridir.
- Vergi Değeri: Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Her ne kadar bazı mevzuatlarda Pazar Değeri, Değerlemenin esası olarak belirtilse de bu değer için kullanılan yaklaşımlar, UDES 1'de tanımlanan Pazar Değeri'nden farklı sonuçlara neden olabilir. Bu nedenle Vergi değeri, aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe Pazar Değeri ile uyumlu olarak görülemez.
- Kurtarılabılır Değer: Arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat veya uyarlama yaparak kullanmaya devam etmekten çok, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değeridir. Bu değer, elden çıkarma maliyetlerini içeren brüt veya bu maliyetleri içermeyen net değer olarak verilebilir ve ikinci durumda paraya çevrilebilir net değere eşit olabilir. Her durumda, değere dahil edilen veya dışında tutulan unsurlar belirtilmelidir.
- Tasfiye veya Zorunlu Satış Değeri: Pazar Değeri tanımının gerektirdiği pazarlama süresine göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutardır. Bazı ülkelerde Zorunlu Satış Değeri, gönülsüz bir satıcı ve satıcının bu dezavantajını bilen alıcı veya alıcıların bulunduğu durumları da içerebilir.

- Özel Değer: Pazar Değeri'nin üzerinde yer alan olağandışı bir değer unsurunu ifade eder. Özel Değer, örneğin, bir mülkün bitişiğindeki mülk gibi başka bir mülk ile fiziksel, ekonomik veya fonksiyonel ilişkisinden kaynaklanabilir. Genelde pazardan ziyade bir mülkün özel bir sahibi veya kullanıcısı ya da potansiyel bir sahibi veya kullanıcıyla ilgili olarak yaşanan bir değer artışıdır ve bu nedenle de özel değer sadece özel bir çıkarı olan alıcıya uygulanabilir. Evlilik (birleştirme) değeri, bir mülkteki iki veya daha fazla sayıdaki hakkın birleşmesinden kaynaklanan değer artışıdır ve özel değerlere bir örnek niteliğindedir. Özel değer, işletme değeri ve yatırım değeri unsurları ile de ilişkili olabilir. Değerleme Uzmanı, bu tür mülklerin değerini takdir etmek için kullanılan kriterlerin Pazar Değeri'ni takdir etmek için kullanılanlardan ayrı olduğunu ve kullanılan her tür özel varsayımı açık bir şekilde belirtmelidir.

- İpotek Teminatlı Kredi Değeri: Değerleme Uzmanı'nın, mülkün uzun vadede kullanılabilir özelliklerini, normal ve yerel pazar koşullarını ve mülkün mevcut ve uygun alternatif kullanımlarını hesaba katarak gelecekteki pazarlanabilirliğini basiretli bir şekilde değerleyip tespit ettiği değerdir. İpotek teminatlı kredi değerinin takdirinde spekülasyon unsurları hesaba katılmayabilir. İpotek teminatlı kredi değeri, açık ve şeffaf bir şekilde belgelendirilmelidir.

Yukarıda belirtilen İpotek Teminatlı Kredi Değeri tanımı, Avrupa Topluluğunun 98/32/EC sayılı Direktifi ile değiştirilen 89/647/ECC Direktifinde tanımlanmıştır. Bu direktifler bankacılık düzenlemesi ile ilgili olup gayrimenkul teminatı karşılığı kredi verecekler için asgari teminat oranlarını belirlemektedir.

İpotek Teminatlı Kredi Değeri, söz konusu direktifler çerçevesinde bir bankanın aldığı ipotek teminatına ilişkin risklerin hesaplanmasında kullanılabilir muhtelif risk analiz tekniklerinden biridir. Bu, uzun vadeli bir risk analiz tekniğidir ve zamanın belirli bir noktasındaki değeri belirlemek için uygun bir yöntem değildir. Bu nedenle, bu standartlarda yer alan diğer yöntemlerden temelli bir şekilde ayrılır.

- Fabrika ve ekipmanlara ve/veya özel durumlara yönelik diğer değer takdirleri, Kılavuz Notu 3 (KN 3), Fabrika ve Ekipman Değerlemesi bölümünde tanımlanmaktadır. (Bu kılavuza ilişkin gözden geçirme çalışmaları halen UDSK tarafından sürdürülmektedir.)

Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

Uluslararası Değerleme Uygulaması 1, Finansal Raporlama İçin Değerleme, bu standart ile birlikte okunmalıdır.

Çoğu nedenle, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS), makul değer rapor edilmesini istemektedir. Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1), varlığın pazar değerini raporlayan Değerleme Uzmanı'nın bu şartı çoğunlukla yerine getirdiğini belirtmektedir.

Ancak, UFRS'nin pazar değeri dışı değer esaslı değerlemeyi gerekli gördüğü haller vardır. Bunlar, her ikisi de kuruma özgü olan, UMS 36'ya göre bir varlığın Kullanım Değerinin belirlenmesi, veya bazı hallerde UMS 16'ya göre amortisman maksadı ile "Kalıntı Değerin" hesaplanmasını içermektedir. UDU 1, bu konuları daha detaylı olarak ele almaktadır.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

Değerleme Yaklaşımları

- Pazar değerinin veya bir tanımlanmış *pazar değeri dışı değerin* takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar Değerleme Yöntemleri olarak tanınırlar.
- Piyasaya dayalı değerlemeler, normalde bir veya birkaç değerlendirme yaklaşımını piyasadan elde edilen verileri kullanarak ikame prensibini uygulamak suretiyle kullanırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifin en düşük fiyatı *Pazar Değerini* oluşturma eğilimindedir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- o *Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı*. Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.
- o *Gelir İndirgeme Yaklaşımı*. Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.
- o *Maliyet Yaklaşımı*. Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir. (Bkz. Kılavuz notları N 8, Finansal Raporlama için Maliyet Yaklaşımı).

UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);

- “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”
- “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve
- “Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı” dir.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle “en etkin ve verimli kullanım analizi” ile “parsel geliştirme analizi” aşağıda sunulmuştur.

3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.

Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen / kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımını yapar.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve verimli kullanıma ilişkin olarak **UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri** başlıklı birinci bölümünde yer alan paragraf 6.0 ve izleyen düzenlemeler aşağıdadır.

6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım

6.1. Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.

6.1.1 Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece “en verimli ve en iyi kullanım” kavramı temeline oturtulan arazinin *Pazar Değeri*, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

6.2. Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

6.3 En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran, en olası kullanımıdır.

6.4 Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.

6.5 Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer Değerleme durumlarını değerlendirme imkanı verir.

6.6 Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılacak bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.

6.7 En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımını tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması

- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması, hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin “En Etkin ve Verimli Kullanımı”nı saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi)’de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

5.25: Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

5.25.1 Arazi Değerlemesi için kullanılan bir emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

5.25.2 Arazi Değerlemesi için ayrıca bir altbölümler geliştirme tekniği de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili

gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak *Pazar Değeri* tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

5.25.3 Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.

5.25.4 Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen *soyutlama* olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

5.25.6 Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda Pazar Değeri'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Nisan 2016'da yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2015 ve 2016 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

BAZI ÜLKE/ÜLKE GRUPLARINA İLİŞKİN BÜYÜME TAHMİNLERİ (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,2	3,8	1,5	2,4	-3,8	-1,8	7,5	6,5
	2016	3,5	3,4	1,6	2,5	0,0	-0,8	7,5	6,2
OECD	2015	3,3	3,4	1,8	2,5	-1,2	-0,4	7,3	6,5
	2016	3,6	4,1	1,9	2,4	1,8	1,7	7,4	6,2
DB	2015	2,9	3,5	2,7	2,1	-2,5	-0,7	7,8	6,7
	2016	3,1	3,1	2,4	2,1	1,4	1,3	7,9	6,5

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

Buna göre 2016 yılı için yapılan büyüme tahminlerine göre; Çin Halk Cumhuriyeti için %6,2 ile %6,7 aralığında büyüme beklenmekte iken, Avro Bölgesi büyüme beklentisi %1,6 ile %2,4 aralığındadır.

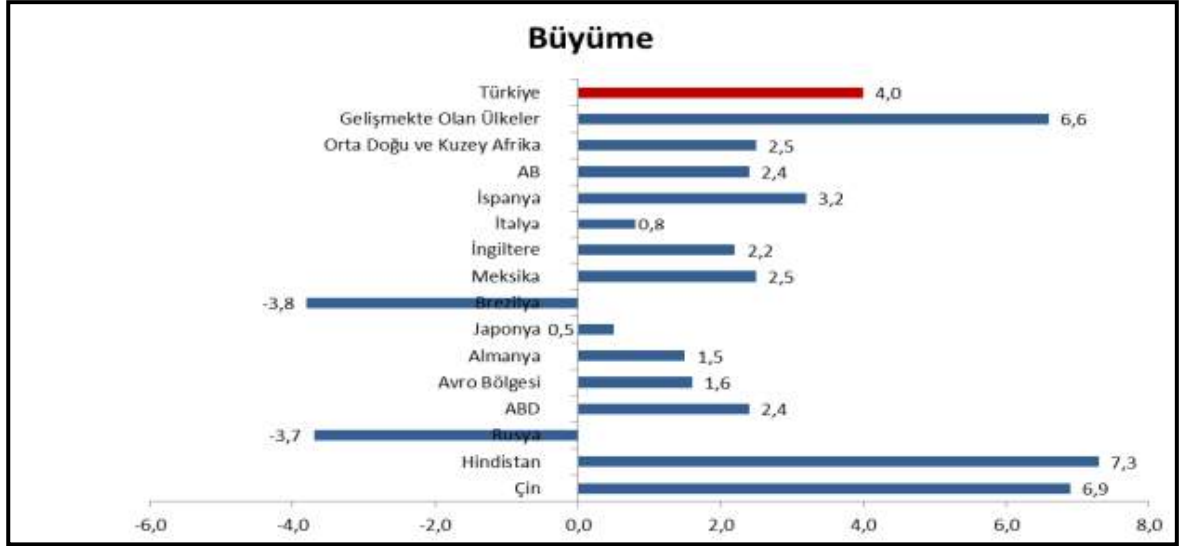
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T.C. Ekonomi Bakanlığı'nın 2016-2018 dönemini kapsayan Orta Vadeli Programın temel amacı; makroekonomik istikrarın korunduğu, cari açık ve enflasyonun aşamalı olarak düşürüldüğü bir ortamda yapısal reformlar yoluyla büyümeyi artırmak ve daha kapsayıcı hale getirmektir.

	2014	2015	2016	2017	2018
GSYH (Milyar \$)	1.747	1.963	2.207	2.489	2.770
Kişi Başına Milli Gelir, \$	19.610	20.298	21.240	22.460	23.829
GSYH Büyümesi	2,9	4	4,5	5	5
İşsizlik Oranı, %	9,9	10,2	10,2	9,9	9,6

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

2014 yılında %3,02 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, 2015 yılında %4,0 büyümüştür. 2015 yılının ilk 4 çeyreğinde Türkiye sırasıyla %2,5, %3,7 ve %3,9 ve %5,7'lik performans sergileyerek beklentilerin üzerinde büyümüştür.

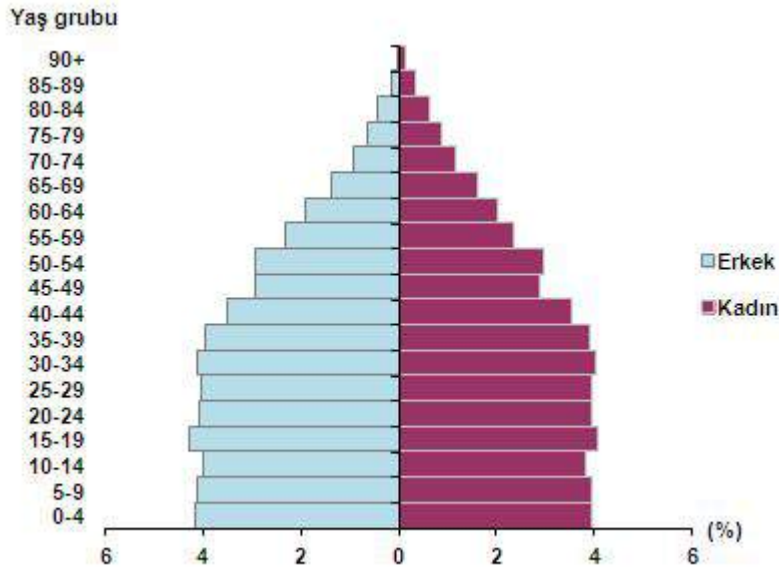


Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

4.2 Demografik Veriler

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi doğrultusunda 2015 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olarak açıklanmıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus piramidi, 2015 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmuştur.

2009-2015 yılı arasındaki nüfus değişimleri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Toplam	72.561.312	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053
İstanbul	12.915.158	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434
Ankara	4.650.802	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575
İzmir	3.868.308	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415
Bursa	2.550.645	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547
Antalya	1.919.729	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456

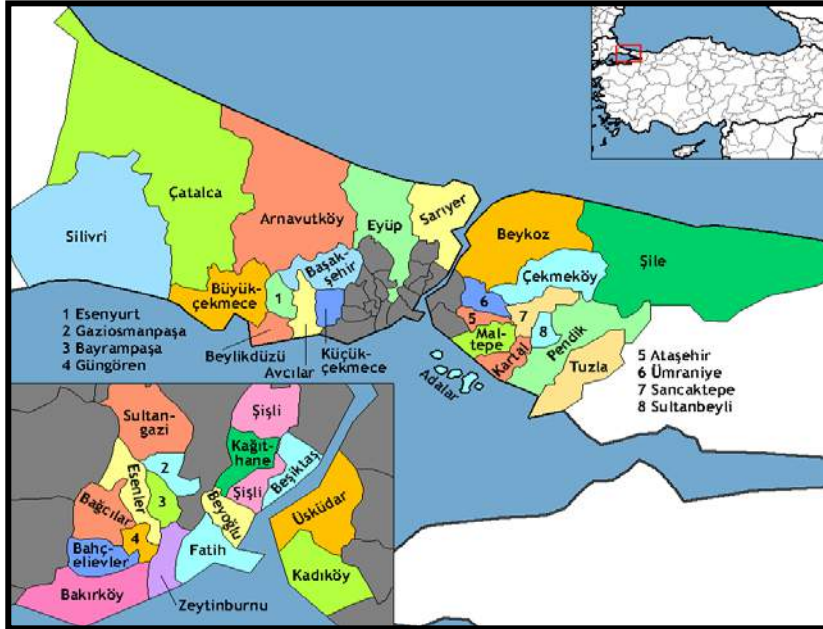
(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

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

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



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kağıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

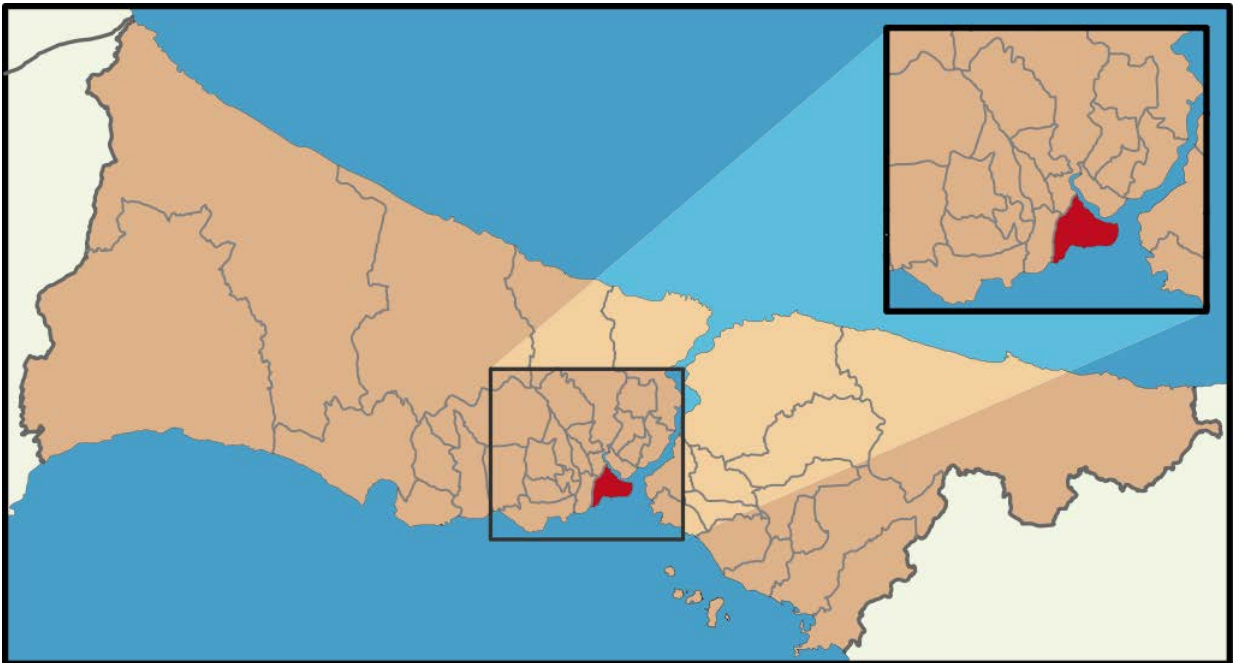
İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine

bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

Fatih: Fatih, Tarihi yarımada (Suriçi) denen İstanbul şehrinin kurulduğu ve geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve İstanbul'un merkezi sayılan ilçe. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüp ilçeleri ile kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir.

Fatih İlçesi, 1928'den 2008'e kadar Eminönü'yle beraber Tarihi Yarımada'daki iki ilçeden biri olmuştur. 2008'de Eminönü İlçesi'nin varlığının bir kere daha ortadan kaldırıp tarihinde olduğu gibi yeniden Fatih İlçesi'ne katılmasından beri tekrar tüm Tarihi Yarımada üzerindeki tek ilçe haline gelmiştir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 15.62 km²'lik (1562 hektar) bir alanı kaplayan Fatih İlçesi 57 mahalleden oluşmaktadır.

Fatih İlçesi, kuzeybatıda Eyüp ilçesi, kuzeyde Haliç, güneyde Marmara Denizi, batıda Zeytinburnu ilçesiyle komşudur. İlçenin yüzölçümü 15.62 km²'dir (1562 hektar). İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 60 m'dir. Tarım arazisi yoktur. Tarihi Yarımada 7 tepe üzerine kurulmuştur, şiiirlere konu olan İstanbul'un yedi tepesi, Fatih sınırları içinde kalır.



Fatih'in sınırlarını tarihi surlar ile Haliç ve Marmara Denizi belirler. Haliç Ayvansaray'dan Yedikule'ye kadar uzanan surların bir bölümü tamir görmüştür ve Fatih'i Eyüp ve Zeytinburnu ilçelerinden ayırır. Haliç ve Marmara kıyılarındaki deniz surları büyük ölçüde tahrip olduğu için günümüze kadar ulaşmamıştır. Kıyılarının toplam uzunluğu 14 km'dir. Fatih İlçesi'nin nüfus gelişimi İstanbul'un diğer ilçelerinden farklı olmuştur. Eski Eminönü İlçesinde 1960'lerde başlayan nüfustaki gerileme 1990'lı yıllarda da eski Fatih İlçesinde başlamıştır. Bugün de ilçe nüfusu gerilemektedir. Bunun başlıca nedenleri gelişim alanlarının darlaşması, ekonomik olanakları gelişenlerin başka ilçelere taşınması ve önemli bölgelerin konut alanı olmaktan çıkıp iş alanı niteliği kazanmasıdır. İlçenin tümü İstanbul kentinin tarihsel çekirdeği olan suriçinde yer alır. 1928'de İstanbul İli Merkez İlçesi Eminönü ve Fatih ilçeleri kurularak ikiye bölündü. Fatih ve Eminönü ilçeleri 1984'e değin İstanbul Belediyesi'ne bağlı bir şubeyken, yapılan bir düzenlemeyle İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçe belediyeleri durumuna getirildiler. 29 Mart 2009 tarihinde yürürlüğe giren 5757 sayılı kanunla, Tarihi Yarımada'nın iki ilçesi (Fatih ve Eminönü), "Fatih" adı altında tek bir ilçeye dönüştürülmüştür.

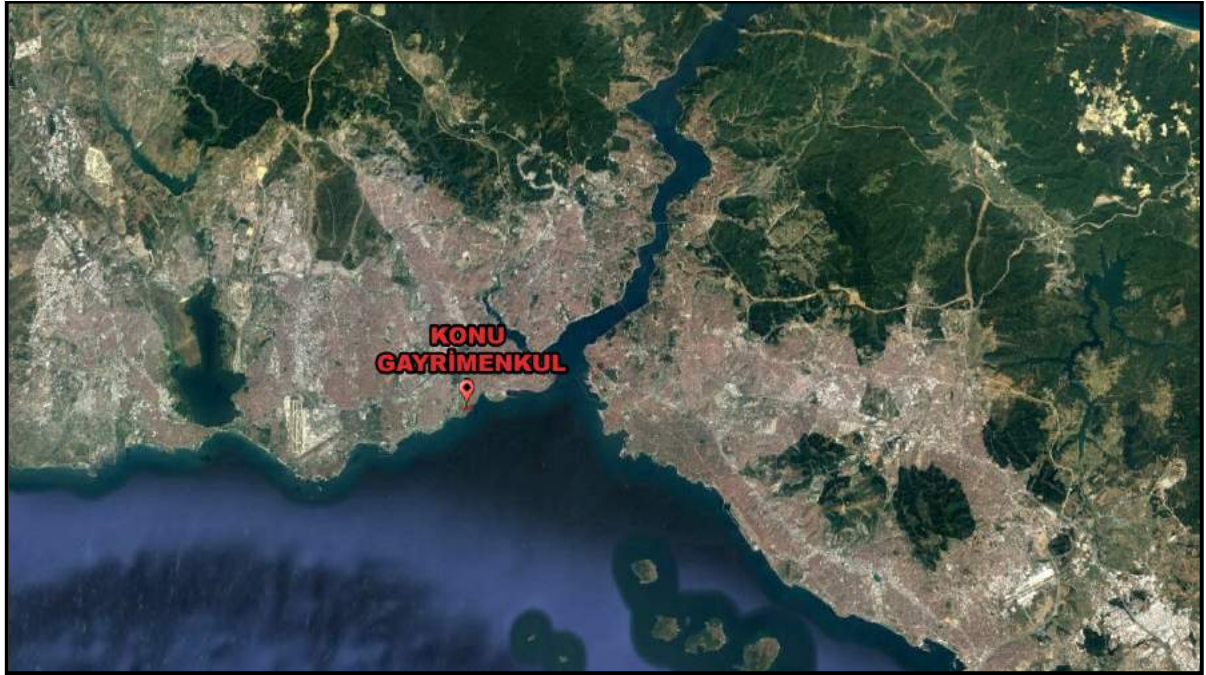
Marmaray kazıları neticesinde 8500 yıllık bir tarihe sahip olduğu anlaşılan İstanbul şehrinin en eski yerleşim alanlarından biri olan Fatih İlçesi, tarihsel yapılar açısından oldukça zengindir. Tarihi Yarımada Fatih, Roma İmparatorluğu'nun en önemli merkezlerinden biri olma özelliğine sahip bir yer olmasının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

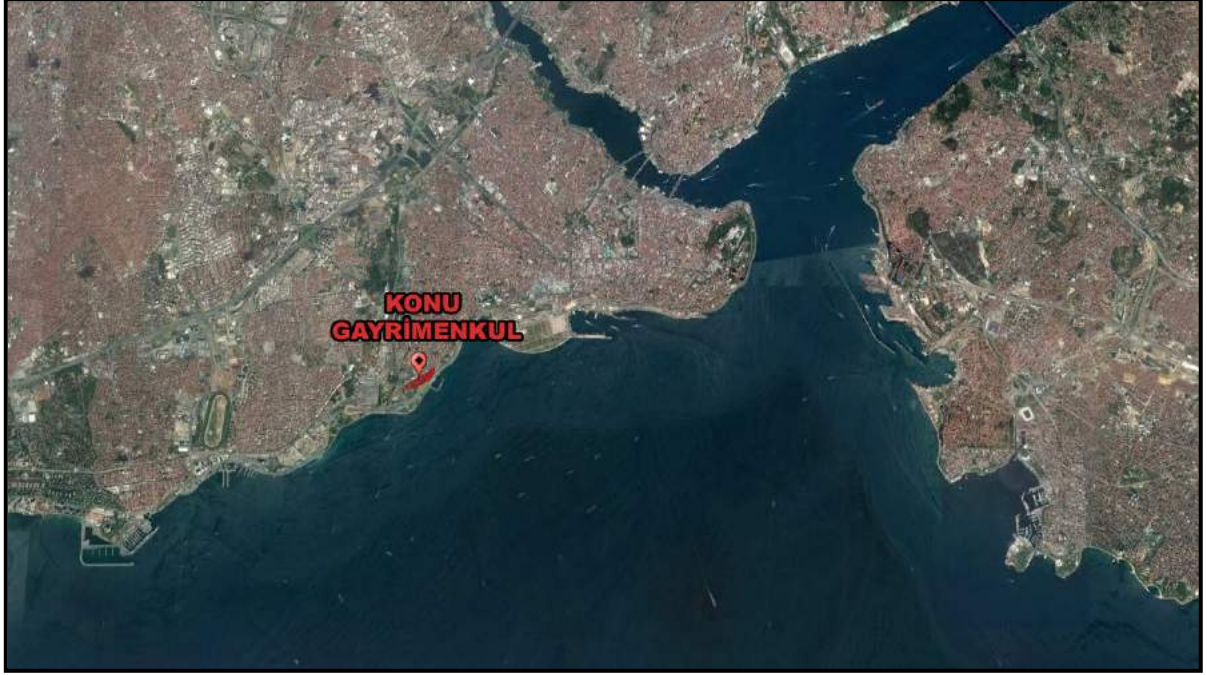
Fatih İlçesi, hem kara, hem deniz hem de raylı sistemleriyle İstanbul'un ulaşımı en kolay ilçelerden birisidir. Atatürk (Unkapanı) Köprüsünden itibaren başlayan Atatürk Bulvarı ve daha güneydeki Gazi Mustafa Kemal Paşa Caddesi, 2008'e kadar Eminönü ve Fatih ilçeleri arasında sınır oluşturuyordu. İstanbul kent içi ulaşım bağlantılarından bazıları Fatih İlçesi'nden geçer. Bunlardan başlıcaları Saraçhanebaşı'ndan Edirnekapı'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa caddeleri, Aksaray'ı Topkapı-Edirnekapı Caddesi'ne bağlayan Vatan Caddesi ile yine Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Millet Caddesi'dir. Haliç kıyısı boyunca Ayvansaray, Mürsel Paşa, Abdülezel Paşa, Kadir Has ve Ragıp Gümüşpala caddeleri yer alır. Bu caddelerle Haliç arasında yeşil alanlar yer alır. İlçenin Marmara kıyısından Sirkeci'yi

Bakırköy'e bağlayan "sahil yolu" da denen Kennedy Caddesi geçer. Atatürk (Unkapanı) ve Galata köprüleri tarihî yarımada'yı Beyoğlu yakasına bağlar. Sirkeci Garı'ndan başlayıp İstanbul'u Avrupa'ya bağlayan ve kentin Avrupa Yakasındaki banliyö ulaşımını sağlayan çift hatlı demiryolu da yer yer sahil yoluna paralel olarak uzanır. 1992'de hizmete giren Zeytinburnu-Kabataş tramvay hattı Millet Caddesi, Ordu Caddesi, Divan Yolu ile Sirkeci'ye ulaştıktan sonra Galata Köprüsü üzerinden Karaköy'e ulaşır. Aksaray'dan başlayan M1 hafif metro hattı Atatürk Uluslararası Havalimanı'nda noktalanır. Fatih İlçesi bir yarımada olarak su yolu ulaşımında oldukça avantajlı bir konumdadır; Sirkeci-Harem arasında feribot, Eminönü iskelesinden ise Kadıköy, Üsküdar ve İstanbul Boğazı'na şehir hatları seferleri düzenlenir. İDO Yenikapı İskelesi'nden ise Bakırköy, Bostancı ve Kadıköy'e deniz otobüsü seferleri düzenlenir. Haliç kıyısındaki Ayvansaray, Balat ve Fener iskelelerinden ulaşımdan çok gezinti amaçlı Haliç seferleri düzenlenir.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi'nde yer alan 2384 Ada 7 Parsel numaralı taşınmazdır. Taşınmaz üzerinde 5 adet tescilli bina ve hangar, marangozhane, ofis, vagon bakım atölyesi, kaynak kesim atölyesi, su deposu ve güvenlik binası bulunmaktadır. Yedikule Tren İstasyonu bitişiğinde olan parsel, yaklaşık 40,992063 enlem, 28,925703 boylam koordinatlarındadır.





Rapora konu alana ulaşım için Kennedy Caddesi üzerinde Bakırköy istikametinde ilerlerken, İBB Parkı bitiminden sağ dönerek Genç Osman Caddesine çıkılır. Bu cadde üzerinde 300 m ilerlenir ve sağ tarafta bulunan Güntekin Sokak'a dönülür. Güntekin Sokak üzerinde 450 m yol aldıktan sonra konu gayrimenkule ulaşılır.

Gayrimenkulün yakın çevresinde; Marmaray Kazlıçeşme İstasyonu, Yedikule Tren İstasyonu, Özel Surp Pırgıç Ermeni Hastanesi, Abdi İpekçi Spor Salonu, Yenikapı Miting Alanı ve Yedikule Hisar Surları ile çevrelenmiş bulunmakta olup 4-5 katlı kargir konut yapılarının yoğun olduğu bir bölgede konumlanmıştır.



Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, Atatürk Havalimanı'na takribi 13,4 km, Boğaziçi Köprüsüne takribi 16,5 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 22,7 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne takribi 58,7 km uzaklıktadır.

5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

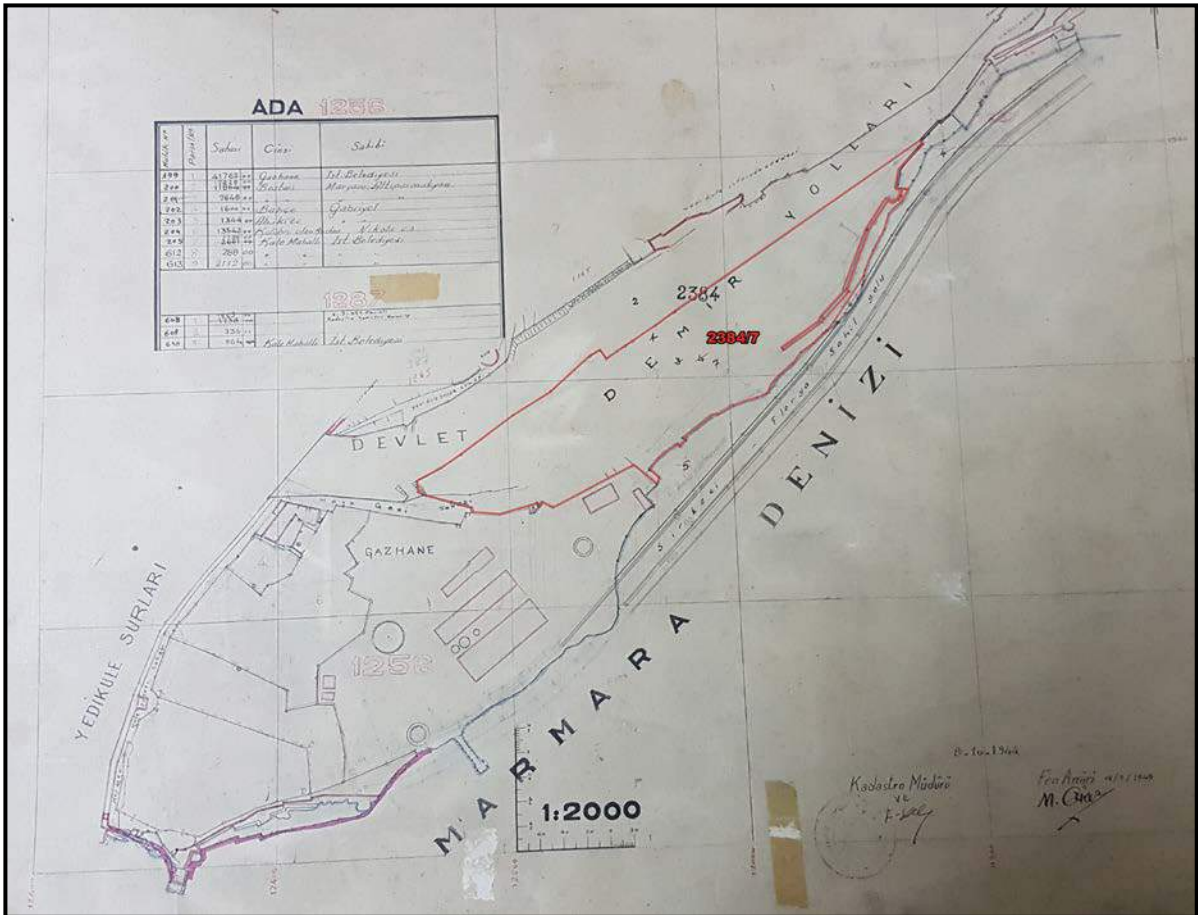
Taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 28.11.2016 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	2384
İlçe	FATİH	Parsel	7
Mahalle	İMRAHOR İLYAS BEY	Yüzölçümü	40.945,86 m ²
Cilt/Sayfa	9/1024	Ana Taşınmaz Nitelik	YEDİKULE İSTASYON VE MÜŞTEMİLATI
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ – TAM		
Tarih ve Yevmiye No	08.07.2014/15090		
Edinme Sebebi	İFRAZ İŞLEMİ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	01.03.2005 TARİH 1586 YEVMİYE NUMARASI İLE “PLANDA GÖSTERİLEN 36,01 m ² LİK KISIM 2.GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR” 22.06.2005 TARİH 5976 YEVMİYE NUMARALAI İLE “PLANDA GÖSTERİLEN 36,01 m ² LİK KISIM 2.GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR” 19.09.2005 TARİH 8873 YEVMİYE NUMARASI ŞLE “LOJMAN VE ATELYE BÜROLARI 2.GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR” BEYANI BULUNMAKTADIR. ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİ İÇERİSİNDE BULUNMAKTADIR. (23.11.2010 TARİH VE 12809 YEVMİYE NUMARASI İLE)		

Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

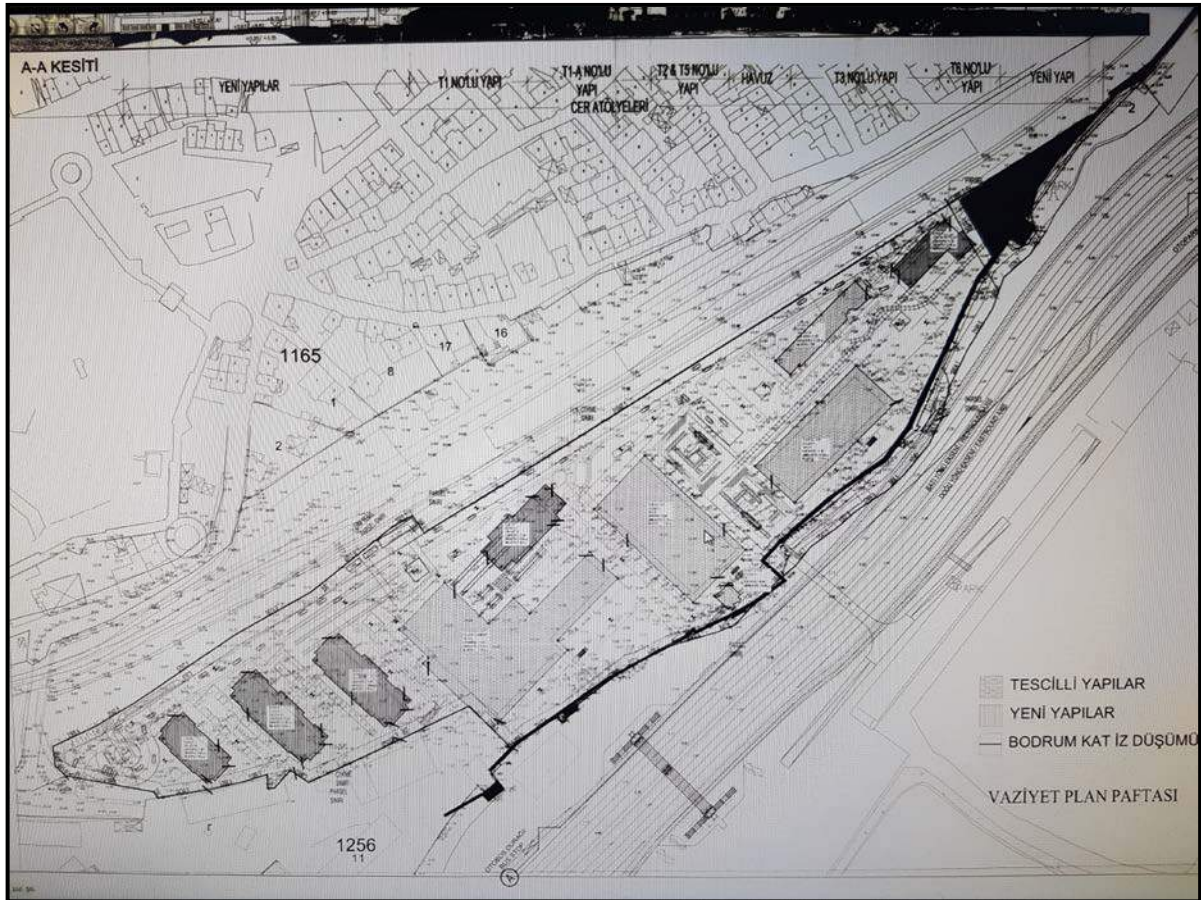
Fatih Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre konu gayrimenkul İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesiinde kayıtlı 40.945,86 m² yüzölçümlü “Yedikule İstasyon ve Müştemilatı” nitelikli 2384 ada 7 parseldir.



5.5 İmar Durum Bilgileri

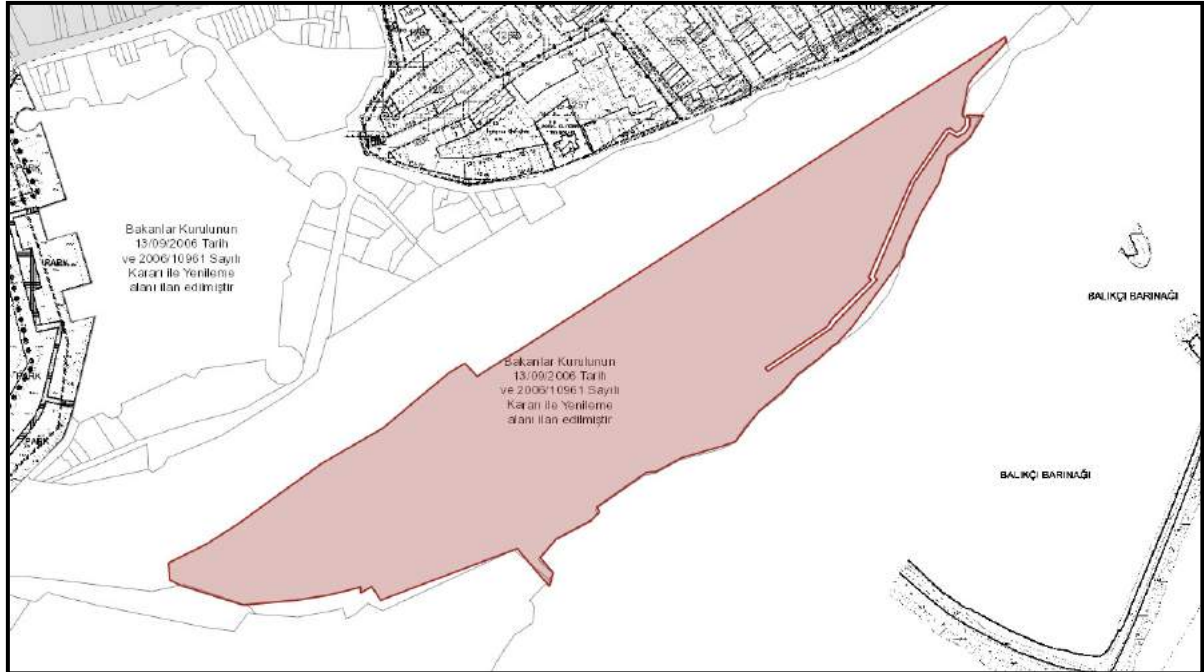
Konu gayrimenkul, 30.12.2011 tasdik tarihli mer'î 1/5000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel-Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında kalmakta olup Tarihi Yarımada Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterinde yer alan yapılar, korunmak ve restore edilmek şartıyla bu alanların sınırları ve yapılaşma şartlarıyla bölge dokusu ve “Fatih İlçesi Tarihi Yarımada (1.derece arkeolojik, kentsel arkeolojik, kentsel tarihi sit alanları) Silüetine” aykırı olmama, plan notlarının genel hükümlerinin ilgili maddeleri çerçevesinde TAKS: 0,25, E:0,75 yapılaşma koşulları aşılmama koşulu ile “**Kısmen Turizm-Kültür Alanları, Kısmen Parklar ve Dinlenme Alanları, Kısmen Dini Tesisler Alanı**” ’nda kalmaktadır. Resmi imar durum yazısı rapor eklerindedir.

İstanbul 2 No’lu Yenileme Alanları Koruma Bölge Kurulunun; 16.02.2016 tarihli ve 1415 sayılı kararında 2384 ada 7 parselle ilişkin yenileme avan projesinin düzeltmelerle uygun olduğuna karar verildiği bilgisi alınmıştır.



İstanbul Büyükşehir Belediyesi 29.06.2016 tarihli yazısında konu gayrimenkul hakkında, 2. grup yenileme alanı, 2384 ada 7 parsel Yenileme Avan Projesi incelendiğinde; 30.12.2011 tasdik tarihli mer'î 1/5000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel-Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında kalmakta olup Fatih 2384 ada 7 parsel Yenileme Avan Projesi; 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmazların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında Kanunun 2. Maddesi ve yıpranan tarihi ve kültürel taşınmazların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında kanunun uygulama yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince, 13.06.2016 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.

Söz konusu parsel 09.06.2006 tarih ve 2006/70 sayılı Fatih Belediyesi Meclis kararı, 13.07.2006 tarih ve 1327 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile 2. Grup Yenileme Alanı olarak belirlenmiş. 13.09.2006 tarih 2006/10961 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 2. Grup Yenileme Alanı ilan edilmiş ve 13.10.2006 tarih ve 26318 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren alanda kalmaktadır.



1/ PLAN GENEL HÜKÜMLERİ

1-1. BU PLAN: PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.

1-2. BU PLAN NOTLARINDA:

- İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KURULU
- İSTANBUL YENİLEME ALANLARI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULLARI: YENİLEME KURULU
- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI İÇİ: İ.B.B.
- FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI: İLÇE BELEDİYESİ
- FATİH İLÇESİ, (TARİHİ YARIMADA) 1. DERECE ARKEOLOJİK, KENTSEL ARKEOLOJİK, KENTSEL, TARİHİ SİT ALANLARI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI YERALTI VE YERÜSTÜ ENVANTERİ: KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİ
- FATİH İLÇESİ, (TARİHİ YARIMADA) 1. DERECE ARKEOLOJİK, KENTSEL ARKEOLOJİK, KENTSEL, TARİHİ SİT ALANLARI KAYNAKLARLA MEVCUT VE KAYIP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ARAŞTIRMA PAFTALARI VE LİSTELERİ (MEVCUT VE KAYIP E.E.ARAŞTIRMA ENVANTERİ): KAYIP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ENVANTERİ OLARAK TANIMLANMIŞTIR.
- GEBZE HAYDARPAŞA BİRKEÇİ HALKALI BANLİYÖ HATLARININ İYİLEŞTİRİLMESİ VE MARMARAY BOĞAZ TÜP GEÇİŞ PROJESİ: MARMARAY PROJESİ
- İSTANBUL BOĞAZI KARAYOLU TÜP GEÇİŞ PROJESİ (AVRASYA TUNEL PROJESİ): KARAYOLU TÜP GEÇİŞİ
- İSTANBUL ARKEOLOJİK MÜZELERİ VE TÜRK İSLAM ESERLERİ MÜZESİ: MÜZE
- KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KOMİSYONLARI-ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI KOMİSYONLARI: İLGİLİ KOMİSYON
- KORUMA UYGULAMA DENETİM BÜROLARI: KÜDEB
- İSTANBUL SİT ALANLARI ALAN YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI: ALAN YÖNETİMİ OLARAK TANIMLANMIŞTIR.

1-3. PLANDA GÖSTERİLEN KORUMA BÖLGELERİ SINIRLARI İLGİLİ KORUMA KURULU KARARI İLE KORUNACAK ADA, SOKAK, CEPHE VB. GİBİ ALANLARIN LAVİ EDİLMESİ İLE ARTIRILABİLİR, GENİŞLETİLEBİLİR YA DA DARALTILABİLİR.

1-4. 3386 VE 5226 SAYILI YASALAR İLE DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE "KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI VE ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİNİN HAZIRLANMASI, GÖSTERİM, UYGULANMASI, DENETİM VE MÜCELİFLERİNE İLİŞKİN ULUS VE ESASLARLA AIT YÖNETMELİK" GEREĞİ PLANIN UYGULAMA ETAP VE PROGRAMLARI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI TANIMINDA BELİRTİLEN DİĞER HUSUSLARLA BİRLİKTE ELE ALINARAK BELİRLENECEKTİR.

1-5. KORUMA BÖLGELERİNDE: FARKLI TİPOLOJİK ÖZELLİKLER GÖSTEREN ALANLARDA HER TÜR TASARIM VE UYGULAMAYI YÖNLENDİRİCİ, TARİHİ YARIMADANIN TARİHSEL-KÜLTÜREL-FİZİKSEL VE DOĞAL KARAKTERİNE UYGUN, GELENEKSEL MİMARİ KİMLİĞİNİN SÖZKÜLÜĞÜNÜ ESAS ALAN, BÖLGE ÖZELLİKLERİNİ YANSITAN VE KORUYARAK SÜREKLİ KILAN VE ÖZELİMLERİN KRİTERLERİ BELİRLEYECEK ŞEKİLDE HAZIRLANAGAK OLAN GENEL TİPOLOJİ ENVANTERİ VE KENTSEL TASARIM REHBERİ İLE PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN ESASLARA GÖRE KENTSEL TASARIM PROJELERİ YAPILACAKTIR. KENTSEL TASARIM PROJELERİ; İBB PROJELER DAİRE BAŞKANLIĞI İLE İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN HAZIRLANMASI SONRASI, KORUMA KURULUNCA UYGUN KARARI ALINMASI VE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONANMASI İLE UYGULANMAYA GEÇİLMEKTEDİR.

1-6. PLANDA GÖSTERİLEN 1.VE 2. DERECE KORUMA BÖLGELERİNDE KENTSEL TASARIM PROJELERİ HAZIRLANIP ONANINCAYA KADAR MERTİ PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNE AYKIRI OLMAMAK KOŞULU İLE KORUMA KURULU KARARI İLE UYGULAMA YAPILABİLİR.

3. DERECE KORUMA BÖLGELERİNDE İSE KENTSEL TASARIM PROJELERİ HAZIRLANINCAYA KADAR TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGENİN MİMARİ KARAKTERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, DOKU BÜTÜNLÜĞÜNÜ ZEDELEMİYECEK BİÇİMDE, ÇAĞDAŞ MİMARİ YAKLAŞIMLA PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN ESASLARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1-7. KENTSEL ÇALIŞMA ALANI, KENTSEL SOSYAL ALTYAPI VE KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA, FATİH İLÇESİ, TARİHİ YARIMADA (1. DERECE ARKEOLOJİK, KENTSEL ARKEOLOJİK, KENTSEL, TARİHİ SİT ALANLARI) SİLÜETİNİ-DOKUSUNU ZEDELEYEN BÜYÜK KÜTLESEL YAPILAR YERİNE BULUNDUĞU BÖLGENİN GELENEKSEL MİMARİ KARAKTERİ İLE ÇELİŞMEYEN VE MİMARİ KARAKTERİNE SAYGILI KONTUR-ÇABAR-ÇEPHE ÖZELLİKLERİNDE YAPILAR DÜZENLENECEKTİR.

DONATI ALANLARINDA TIP PROFİL İLE UYGULAMA YAPILAMAZ. PLANDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI İÇERİSİNDE; ÇEVRE YAPILAŞMA KOŞULLARI VE DOKUSUNA AYKIRI OLMAMAK GEREKLİ İSE ÇEKME MESAFELERİ BIRAKILMAK ŞARTI İLE PARSELDEKİ VE KOMŞULUĞUNDAKİ KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNDE YER ALAN YAPILAR KORUNMASI ŞARTI ZEDELEMEMEK ŞARTI İLE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. DONATI ALANLARINDA ÖNCELİKLE KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNDE YER ALAN TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ANİT ESER, SİVİL MİMARLIK ÖRNEKLERİ, İLGİLİ KORUMA KURULU KARARI İLE ONAYLI PROJESİ DOĞRULTUSUNDA RESTORE EDİLECEKTİR. PLANDA KÜTLE DÜZENLENEN DONATI ALANLARINDA GEREKLİ DURUMLARDA ÖNGÖRÜLEN BLOK BOY VE EBATLARI VERİLEN İNŞAAT ALANI AŞILMAKSIZIN DEĞİŞTİRİLEBİLİR. YAPILACAK AVAN PROJELERİNDE BİRDEN FAZLA BLOK DÜZENLENEBİLİR, BLOK ŞEKİLLERİ SERBEST OLUP FATİH İLÇESİ, TARİHİ YARIMADA (1. DERECE ARKEOLOJİK, KENTSEL ARKEOLOJİK, KENTSEL, TARİHİ SİT ALANLARI) SİLÜETİNİ ZEDELEMEMEK ŞARTIYLA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN AZAMI BLOK BOYUNU (50M.) AŞAN BLOK BOY VE EBATLARI İLGİLİ KORUMA KURULU UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK DÜZENLENECEKTİR.

1-8. KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNDE YER ALAN TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ANİT ESERLER, SİVİL MİMARLIK ÖRNEKLERİ NİTELİKSİZ EKLENTİLERİNDEN ARINDIRILARAK İLGİLİ KORUMA KURULU KARARI İLE ONAYLI PROJESİ DOĞRULTUSUNDA RESTORE EDİLECEKTİR. DÜNYA MİRAS ALANLARI VE 1.DERECE KORUMA BÖLGELERİNDE ENVANTER KAYDI BULUNMAYAN İMAR PARSELLERİNDE ÖNCELİKLE KAYIP KÜLTÜR VARLIĞI ARAŞTIRMASI YAPILACAKTIR. YENİ YAPILACAK BİNA VE MEVCUT YAPI CEPHE ÖZELLİKLERİNİN, BULUNDUĞU BÖLGENİN GELENEKSEL MİMARİ KARAKTERİ İLE ÇELİŞMEYEN VE MİMARİ KARAKTERİNE SAYGILI OLMASI SAĞLANACAKTIR.

1-9. TARİHİ YARIMADA DA; KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNDE YER ALAN TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ANİT ESER YAPILARIN (MEDRESE, HAN, HAMAM, SİBYAN Mektebi, TEKKE VB.) ASLI FONKSİYONU İLE KULLANILMASI ESASTIR. BU YAPILARA ÖZGÜN İŞLEVİNİN GÜNCELİĞİNİ YİTİRMESİ VEYA YOK OLMASI SEBEBİYLE ÖZGÜN İŞLEVİYLE KULLANILAMAMASI DURUMUNDA İSE ASLI FONKSİYONUNA EN YAKIN ÇAĞDAŞ İŞLEV VEYA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA, İÇİNDE YER ALDIĞI BÖLGENİN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA ASLI FONKSİYONUNA YAKIN EĞİTİM-SAĞLIK-KÜLTÜR-İDARI TESIS GİBİ KAMUYA AÇIK YENİ İŞLEVLER VERİLECEKTİR.

PLANDA GÖSTERİLEN KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI (TESCİLLİ ANİT ESER VE SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILAR) ESERLERİN ÖLÇEK HASSASİYETİNDE SEMATİK İŞLENMİŞ OLUP; YAPI OTURUMU VE ÇABARİLERİNDE İLGİLİ KORUMA KURULLARINCA ONAYLANMIŞ RESTORASYON PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. YERİNDE MEVCUT OLMAYAN KAYIP KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI (TESCİLLİ ANİT ESER VE SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILAR) ESERLER; ESER ARAŞTIRMASI VE ARKEOLOJİK KAZI SONUÇLARI ELDE EDİLECEK BULGU VE TEMEL İZLERİ, RÖLÖVE, RESTİTÜSYON VE REKONSTRÜKSİYON PROJELERİ İLGİLİ KORUMA KURULUNCA DEĞERLENDİRİLEREK ALINACAK KARAR DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI YAPILARDA (ANİT ESER VE SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ) VEYA PARSELLERDE, ÖZGÜN KORUNMASI GEREKLİ YAPI FORMU KORUNACAK OLUP EKLENTİ, KAT İLAVESİ VE EK YAPILAR YAPILAMAZ.

1-10. PLANDA İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA; HALİHAZIR VE KADASTRAL PAFTALARIN UYUMSUZLUĞU, PLAN GÖSTERİM ŞEKİLLERİ NEDENİ İLE TESCİLLİ KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI VE DİĞER TÜM YAPILARIN YAPI OTURUMLARI VE İMAR İSTİKAMETLERİNDE TEKNİK HATA OLARAK DEĞERLENDİRİLEBİLECEK ÖLÇEKTEKİ KAYMA VE ÇELİŞKİLİ DURUMLAR; GEÇERLİ APLİKASYON KROKİSİ, TEŞEKKÜL İLE BİRLİKTE, KAMU YARARI GÖZETİLEREK İLÇE BELEDİYESİNCE DEĞERLENDİRİLİR.

1-11. PLANDA GÖSTERİLEN KENTSEL SOSYAL VE KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VE KENTSEL YEŞİL ALANLARDAKİ KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNDE YER ALAN VAKIF MÜLKİYETİ DİŞİNDAKİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARI, SİVİL MİMARLIK ÖRNEKLERİ KAMU MÜLKİYETİNE GEÇTİKTEN SONRA RESTORE EDİLECEK VE SOSYAL VE KÜLTÜREL FONKSİYONLAR İÇİN KULLANILACAKTIR. ANCAK İLGİLİ KORUMA KURULU UYGUN KARARI ALINMAK ŞARTI İLE KAMU ELİNE GEÇİNCESİNE KADAR MALİKLERİNCE KORUMA VE ONARIMLARININ SAĞLANMASI KAYDI İLE FİZİKSEL KAPASİTESİ AŞILMAYACAK, ÖZGÜNLÜĞÜ BOZULMAYACAK ŞEKİLDE ÖZGÜN VEYA KORUMA KURULU KARARI İLE GEÇİCİ OLARAK UYGUN GÖRÜLEN İŞLEVİYLE KULLANILABİLECEKTİR.

1-12. KAMU MÜLKİYETİNDEKİ ÜZERİNDE YAPI YER ALMAYAN PARSELLER, PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILANA KADAR İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI VE İLÇE BELEDİYESİNCE VAKIF YASINDAKİ PARSELLER İSE PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILANA KADAR VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMUYA AÇIK YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

1-13. ÜST ÜSTE KATMAN (TABAKALAŞMA) OLUŞTURARAK GELEN KÜLTÜR VARLIKLARININ BİRLİKTE KORUNMASI ESASTIR. KATMANLARA AIT BİLİMSEL TESPİTLERİN HANGİ METOTLA YAPILACAĞINA VE TESPİTLER DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK UYGULAMALARA İLGİLİ KORUMA KURULUNCA KARAR VERİLECEKTİR.

- 1-14. YER ALTI VE YERÜSTÜ TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞERLERİN BİRLİKTE KORUNMASI İÇİN ÜZERİNDE YAŞAYAN ÜST KÜLTÜR KATMANINA Aİ MEVCUT VEYA KALINTISI BULUNAN KÜLTÜR VARLIĞI ESER VEY ESERLERİN YER ALDIĞI PARSELLERDE, KÜLTÜR VARLIĞINI KORUNMASI İÇİN RESTİTÜSYON VE RESTORASYONUNA YÖNELİ OLANLAR DIŞINDA KAZI YAPILIP YAPILAMAYACAĞINA VEYA BİLİMSE TESPİTLERİN HANGİ METOTLA YAPILACAGINA İLGİLİ KORUM KURULU'NCA KARAR VERİLECEKTİR.
- 1-15. TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞERİ OLAN TAŞINMAZ KÜLTÜ VARLIKLARININ TESPİTİ HALİNDE BU KÜLTÜR VARLIKLARI GEREKİ BELGELEME ÇALIŞMALARI YAPILIP, KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜ VARLIKLARI ENVANTERİ'NE EKLENEREK, TAŞINMAZ KÜLTÜ VARLIĞI İLE PARSELİNİN KULLANIMI HAKKINDA İLGİLİ KORUM KURULU VE İLGİLİ KOMİSYONUNCA ALINACAK KARA DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. KAYIP KÜLTÜ VARLIĞI İHYASINDA MENŞELİ VAKIF OLUP DA ÇEŞİTLİ SEBEPLERİ KİŞİMEN VEYA TAMAMEN GERÇEK VE TÜZELKİŞİLERİN MÜLKİYETİN GEÇEN KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİA VARLIKLARI VE BUNLARIN KORUMA ALANLARINI KAMULAŞTIRILMALARI 3386 VE 5226 SAYILI YASALAR İLE DEĞİŞİ 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUN UYARINCA VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE YAPILIR.
- 1-16. TARİHİ YARIMADA BÜTÜNÜNDE; İNŞAAT RUHSATI AŞAMASINDA TAŞINMAZDA MÜZE DENETİMİNDE KAZI YAPILACAK, PARSELD BULUNTU ÇIKMASI HALİNDE KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜ VARLIKLARI ENVANTERİ İLE KAYIP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIK ENVANTERİ İLE İLİŞKİSİ ARAŞTIRILARAK MÜZE ONAYLI "ARKEOLOJİ SONDAJ VE TEMEL KAZI RAPORU" HAZIRLANACAK VE KORUM KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR
- 1-17. KENTSEL-SOSYAL ALTYAPI ALANLARI İÇİNDE, KORUNMASI GEREKİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNDE YER ALAN KÜLTÜR VARLIK ESERLERDE; İLÇE BELEDİYESİ TEKLİFİ İLE GEREKLİ GÖRÜŞLE ALINARAK, HAZIRLANACAK PROJELERİN İLGİLİ KORUM KURULU'NCA ONANMASI KOŞULU İLE, BÖLGE İHTİYACI İÇİN BU PLA NOTLARININ GENEL HÜKÜMLERİNİN İLGİLİ MADDELERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLAR DİKKATE ALINARAK SAĞLIK-EĞİTİM-KÜLTÜ AMAÇLI KULLANIMLARA DÖNÜK İŞLEV DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILABİLİR
- 1-18. KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNİ KORUNMASI DOĞRULTUSUNDA; ZORUNLU HALLERDE KORUM KURULU KARARI İLE YOL GENİŞLİKLERİ VE İMAR İSTİKAMETLERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRTİLEN YOL GENİŞLİĞİNDE FARKLI OLARAK, DARALMA VE GENİŞLEMELER YAPILABİLİR PLANLAMA ALANINDAKİ 1.VE 2. DERECE KORUMA BÖLGELERİNDE ÖZGÜN SOKAK DOKULARI VE KAPLAMALARI KORUNACAKTIR REKONSTRÜKSİYONU YAPILACAK OLAN SİYİL MİMARLIK ÖRNEKİ YAPILAR, ZORUNLULUK ARZ ETMESİ DURUMUNDA DOK BÜTÜNLÜĞÜNDE DEĞERLENDİRİLEREK İLGİLİ KORUMA KURUL UYGUN KARARIYLA PARSEL ÖLÇÜSÜNDE GERİ ÇEKİLEBİLİR
- 1-19. YENİKAPI MARMARAY İSTASYONU, YENİKAPI METRO-AKTARIM İSTASYONU'NA ENTEGRE EDİLEREK, YENİKAPI ULAŞIM TRANSFE MERKEZİ İLE BİRLİKTE DÜZENLENECEKTİR. MARMARAY PROJE; GÜZERGAHI, ÜZERİNDE BULUNAN KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜ VARLIKLARI ENVANTERİ, YERALTI ARKEOLOJİK DEĞERLE KORUNMAK, TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARINA ZARAR VERECE UYGULAMALARDAN KAÇINMAK VE İLGİLİ KORUMA KURULU'NU UYGUN KARARI ALINMAK ŞARTIYLA, İLGİLİ İDARELE KOORDİNASYONUNDA KESİNLEŞTİRİLECEK, HER TÜR PROJE VE UYGULAMA ÇALIŞMALARI İLGİLİ KORUMA KURULU UYGUN KARAR ALINMASI İLE YAPILACAKTIR. MEVCUT YEDİKULE-SİRKEÇİ DC RANLİYÖ GÜZERGAHI YAYA AKSLARI İLE DESTEKLENMEK ŞARTI İL YÜZEYSEL TOPLU TAŞIMA SİSTEMLERİ (CADDE TRAMVAYI) OLARA DÜZENLENEBİLİR.
- 1-20 "FATİH İLÇESİ, TARİHİ YARIMADA (1. DERECE ARKEOLOJİK, KENTSEL ARKEOLOJİK KENTSEL TARİHİ SİT ALANLARI) SİLÜETİ" NİN KORUNMASI İÇİN, KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI ENVANTERİNDE YER ALAN TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ ÖZGÜN YÜKSEKLİKLERİ KORUNMAK ŞARTIYLA, KARA SURLARI İÇ KORUMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE BİNA YÜKSEKLİĞİ HMAKS:8.50M.Yİ, +50 RAKIM SINIRLARI ÜSTÜNDE KALAN ALANLARDA BİNA YÜKSEKLİĞİ HMAKS:9.50 M.Yİ, +40 İLE +50 RAKIM SINIRLARI İÇİNDE KALAN ALANLARDA BİNA YÜKSEKLİĞİ HMAKS: 12.50 M.Yİ GEÇEMEZ. TARİHİ YARIMADADA HMAKS:15.50 M. AŞILAMAZ. PLANDA GÖSTERİLEN ANA ARTERLERDEKİ TİCARET ALANLARINDA FATİH İLÇESİNDE FEVZİPAŞA, MİLLET CADDELERİNDEKİ YUKARIDA VERİLEN ESASLARA UYULMAK ŞARTIYLA +50 RAKIM SINIRLARI ÜSTÜNDE KALAN ALANLARDA BİNA YÜKSEKLİĞİ HMAKS:12.50 M., +40 İLE +50 RAKIM SINIRLARI İÇİNDE KALAN ALANLARDA BİNA YÜKSEKLİĞİ HMAKS:15.50 M.DİR, 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRTİLEN İRTİFA DEĞERLERİ DİŞİNDE; 1500 VE 1/200 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJELERİNDE; KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİ, "FATİH İLÇESİ, TARİHİ YARIMADA (1. DERECE ARKEOLOJİK, KENTSEL ARKEOLOJİK, KENTSEL, TARİHİ SİT ALANLARI) SİLÜETİ"; DOĞAL ÇEVRE, KÜLTÜR VARLIĞI ANIT ESER VE KORUMA BÖLGESİ KOMŞULUĞU VE GÖRSEL ETKİ ALANLARI VB. ÖZELLİKLER GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK KORUMA KURULU KARARI İLE İRTİFALAR BELİRTİLEN DEĞERLERİN ALTINDA VERİLEBİLİR. KORUMA KURULU UYGUN KARARI ALINARAK SİLÜETE GİRMEYEN VATAN CADDESİ CEPHELİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANI, KENTSEL SOSYAL ALTYAPI VE KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA, +50 RAKIM SINIRLARI ÜSTÜNDE KALAN ALANLARDA BİNA YÜKSEKLİĞİ 3 KAT, +40 İLE +50 RAKIM SINIRLARI İÇİNDE KALAN ALANLARDA BİNA YÜKSEKLİĞİ HMAKS: 4 KAT, +40 RAKIM SINIRLARI ALTINDA KALAN ALANLARDA BİNA YÜKSEKLİĞİ 5 KAT OLARAK DEĞERLENDİRİLİR BU ALANLARDA KAT YÜKSEKLİKLERİ TEKNİK ZORUNLULUKLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, KORUMA KURULU UYGUN KARARI ALINARAK İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE BELİRLENİR. DİĞER KENTSEL ÇALIŞMA ALANI, KENTSEL SOSYAL ALTYAPI VE KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDAKİ DONATI ALANLARINDA; PLANDA VERİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİ TEKNİK ZORUNLULUKLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, KORUMA KURULU UYGUN KARARI ALINARAK İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE BELİRLENİR. PLANLAMA ALANI TAMAMINDA ASMA KAT YAPILAMAZ.
- 1-21. TARİHİ YARIMADA İÇİNDE, METROPOLİTEN VE ULUSAL ÖLÇEKTE ETKİNLİĞİ OLAN KAMU VE ÖZEL SEKTÖRE AİT EĞİTİM-SAĞLIK-YÖNETİM TESİSLERİ VB. GİBİ KAMU HİZMETİNE YÖNELİK TESİSLERİN YERLEŞMESİNE, MEVCUT BİRİMLERİN TEVSİLİNE İZİN VERİLEMEZ. ANCAK BU FONKSİYONDAKİ MEVCUT BİRİMLERİN YAPILARINDA ZEMİN VE DEPREM ETÜTLERİ DOĞRULTUSUNDA HİZMETLERİN GEREKLİ STANDARTLARDA KARŞILANABİLMESİ İÇİN İLGİLİ KORUMA KURULU KARARI İLE İHTİYAÇ DUYULAN UYGULAMALAR YAPILABİLİR.
- 1-22. PLANDA GENEL OLARAK BELİRLENEN AFET DURUMLARINDA KULLANILACAK HELİPORT ALANLARI DİŞİNDE; MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN YAKIN ÇEVRESİNDE SAĞLIK, İTFAİYE, İLETİŞİM-HABERLEŞME VB. TESİSLERİN BULUNDUĞU VE ULAŞIM ALANLARI YAKININDAKİ AÇIK ALAN MEYDAN, YEŞİL ALANLARIN UYGUN NOKTALARINDA, KAMU BİNALARININ BAÇÇELERİNDE, KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNİN KORUNMASI, İBB ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ, İLGİLİ KORUMA KURULU UYGUN KARARI ALINMASI VE HELİPORT YÖNETMELİĞİNE UYULMASI KOŞULU İLE YÜKSELTİLMİŞ PLATFORM VE YAPILAŞMA YAPILMAKSIZIN, ANCAK ZORUNLU DURUMLARDA AFET YÖNETİM PLANI İLE İLİŞKİLENDİRİLEREK KAMUYA AİT EK "HELİKOPTER İNİŞ-KALKIŞ PİSTLERİ" (HELİPORT ALANI) DÜZENLENEBİLİR.
- 1-23. PLANLAMA ALANININ TAMAMI 1.DERECE DEPREM BÖLGESİDİR. PARSEL ÖLÇEĞİNDE YAPILACAK JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA GEREKLİ GÖRÜLEN ÖNLEMLER ALINARAK DEPREM YÖNETMELİĞİ ŞARTLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK ZEMİN ETÜTLERİNDE; KENTSEL-ARKEOLOJİK SİT ALANI SINIRLARI İÇİNDE VE EU ALANA KOMŞU OLAN YAPI ADALARINDA, KARASURLARI İÇ KORUMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE- VE KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNDE YER ALTI TESCİL VE BULUNTU KAYDI BULUNAN PARSEL VE KOMŞULUĞU PARSELLERDE BİRİ ÜNİVERSİTE VEYA KONU UZMANI KURUM VE KURULUŞCA ARKEOLOJİFİZİK YÖNTEMLER İLE (JEORADAR, JEOMANYETİK, JEOTELEKTRİK VB.) ARAŞTIRMA SONUCUNDA ARKEOLOJİK KALINTI VE BULUNTU'YA RASTLANMAMASI HALİNDE İLGİLİ KORUMA KURULU UYGUN KARARI İLE SONDAJ ÇALIŞMASI YAPILACAKTIR.
- PLANDA GÖSTERİLEN YER ALTI TOPLU TAŞIMA AKSLARI; İSTANBUL METROSU (TAKSİM-YENİKAPI, YENİKAPI-BAGCILAR-İKİTELLİ METRO HATTI), YENİKAPI-AKSARAY HAVAALANI HAFIF METRO HATTI YERALTI TOPLU TAŞIMA AKSI İSTASYON VE GÜZERGAHI ÜZERİNDEKİ ALANLARDA SONDAJ ÇALIŞMALARI İÇİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İLGİLİ BİRİMLERİNDEN, MARMARAY GÜZERGAHI VE KARAYOLU TUP GEÇİŞ İSTASYON VE GÜZERGAHI ÜZERİNDEKİ İNŞAİ FAALİYETLERE YÖNELİK SONDAJ ÇALIŞMALARI İÇİN ULAŞTIRMA BAKANLIĞI İLGİLİ BİRİMLERİNDEN İZİN ALINDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- ZEMİN JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ MADDESİNDE BELİRLENEN ESASLARA UYGUN HAZIRLANACAKTIR. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLEN İRTİFA VE YAPILAŞMA DEĞERLERİ JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA GEREKİYORSA DÜŞÜRÜLECEKTİR. 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1-24. PLANLAMA ALANINDA DEPREM YÖNETMELİĞİNE AYKIRI YAPILMIŞ YAPININ STATİK OLARAK TEHLİKELİ OLDUĞUNUN İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE, ÜNİVERSİTELERİN İLGİLİ BİRİMLERİNDEN VEYA KONU UZMANI KURUM VE KURULUŞÇA VERİLECEK TEKNİK BİR RAPORUN ALINMASI İLE BELİRLENMESİ HALİNDE, PLANDAKİ FONKSİYON DEĞİŞTİRİLMEDEN, MEVCUT YAPI YASAL HALİYLE KORUNARAK, YALNIZCA GÜÇLENDİRME-BAKIM-ONARIM YAPILABİLİR.

PLANLAMA ALANINDA KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİ VE KAYIP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ENVANTERİNDE YER ALAN KÜLTÜR VARLIKLARI DIŞINDAKİ YAPILARA; STATİK AÇIDAN DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLDUĞUNA DAİR, İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE, ÜNİVERSİTELERİN İLGİLİ BİRİMLERİNDEN VEYA KONU UZMANI KURUM VE KURULUŞÇA VERİLECEK TEKNİK BİR RAPORUN ALINMASI HALİNDE, PLANDA BELİRTİLEN FONKSİYONA AYKIRI OLMAMAK KAYDIYLA ESASLI TADİLAT İZİN VE RUHSATLARI VERİLEBİLİR.

BİNANIN DEPREM YÖNETMELİĞİNE AYKIRILIĞININ ORTAYA ÇIKMASI DURUMUNDA; YAPININ PLANA GÖRE YENİLENMESİ VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN HALE GETİRİLMESİ ŞARTI ARANIR.

1-25. PLANDA GETİRİLEN FONKSİYONLAR DIŞINDAKİ İŞLEVLERE; İLGİLİ MERKEZİ VE YEREL İDARELERCE İŞLETME RUHSATI VERİLEMEZ. PLANDA GÖSTERİLEN TİCARET ALANLARININ TAMAMINDA, PLANDA VERİLEN FONKSİYON DİŞİ TESİSLERİN İŞLETME RUHSATLARI PLANLARIN ONANMASINDAN SONRA İLGİLİ BİRİMLERCE; PLAN UYGULAMASI İÇİN BELİRLENECEK 5'ER YILLIK ETAPLARDA EN FAZLA İKİ ETAP İÇİNDE İPTAL EDİLEREK PLANDAKİ FONKSİYONUN SAĞLANMASI İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAK, YAPTIRIMLARI VE KISITLAMALAR GETİRİLECEKTİR.

1-26. VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE VAKIFLARI VE AZINLIK VAKIFLARI MÜLKİYETİNDEKİ, KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ TAŞINMAZLARIN, VAKFIYELERİNDEKİ KAYITLAR DOĞRULTUSUNDA ÖZGİN KULLANIMLARINA KAVUŞTURULMASI ESASTIR. GÜNCELİĞİNİ YITIRMIŞ VEYA YOK OLMUŞ KULLANIMLARA AİT TAŞINMAZLAR İSE ÖNCELİKLE PLANDA GÖSTERİLEN FONKSİYON DOĞRULTUSUNDA ASLI KULLANIMINA YAKIN ÇAĞDAŞ FONKSİYONDA KULLANILACAKTIR.

VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE VAKIFLARI VE AZINLIK VAKIFLARI MÜLKİYETİNDEKİ TAŞINMAZLARDAN İMAR PLANLARINDA "EĞİTİM, SAĞLIK, SOSYAL, KÜLTÜREL VE SPOR TESİSLERİ VB." İŞLEVLERE DÖNÜK OLARAK PLANLANAN ALANLAR, İLGİLİ İDARELERDEN OLUMLU GÖRÜŞ ALINMASI HALİNDE, VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE AZINLIK VAKIFLARI TARAFINDAN AYNI AMAÇ DOĞRULTUSUNDA, İLGİLİ KORUMA KURULU KARARI İLE DEĞERLENDİRİLEBİLİR.

1-27. PLANDA GÖSTERİLEN KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI İÇERİSİNDEKİ DONATI ALANLARI İLE KENTSEL SOSYAL-ALTYAPI ALANLARINDA (İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ UKOME GÖRÜŞÜ ALINARAK, KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİ, KAYIP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ENVANTERİ İLE İLİŞKİSİ ARAŞTIRILARAK, BİR ÜNİVERSİTE VEYA KONU UZMANI KURUM VE KURULUŞ TARAFINDAN ARKEOLOJİK YÖNTEMLER İLE (JEORADAR, JEOMANYETİK, JEOELEKTRİK VB.) ARAŞTIRMA SONUCUNDA ARKEOLOJİK KALINTIYA RASTLANMAMASI HALİNDE İLGİLİ KORUMA KURULU UYGUN KARARI İLE HALİNDE KAMUYA AÇIK YER ALTI OTOPARK YAPILABİLECEKTİR.

3. DERECE KORUMA BÖLGELERİNDE KÜLTÜREL VE DOĞAL DEĞERLERE SAHİP ALANLARIN DIŞINDA; SOSYAL-KÜLTÜREL AMAÇLA TAHSİS EDİLEN ALANLARDAKİ BİNALARIN ZEMİN ALTINDA ZORUNLULUK ARZ ETMESİ DURUMUNDA UKOME VE İLGİLİ DİĞER KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİ, KAYIP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ENVANTERİ İLE İLİŞKİSİ ARAŞTIRILARAK, BİR ÜNİVERSİTE VEYA KONU UZMANI KURUM VE KURULUŞ TARAFINDAN ARKEOLOJİK YÖNTEMLER İLE (JEORADAR, JEOMANYETİK, JEOELEKTRİK VB.) ARAŞTIRMA SONUCUNDA ARKEOLOJİK KALINTI VE BULUNTUYA RASTLANMAMASI HALİNDE İLGİLİ KORUMA KURULU UYGUN KARARI İLE KAMUYA AÇIK YER ALTI OTOPARKLARI YAPILABİLİR.

1-28. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÇEVRE DÜZENİ VE SAĞLIĞI İLE KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUNMASI İÇİN; OLUMSUZ ETKİ YAPACAK GÜRÜLTÜ VE TITREŞİM KAYNAĞI İŞLETMELER, ÇEVRE KİRLİTİCİ, YANICI, YAKICI, PARLAYICI VE PATLAYICI MADDELER İÇEREN GAYRİ SİHHİ MÜESSSELER İLE ZARARLI İMALAT VE DEPOLAMA FAALİYETLERİNE İZİN VERİLEMEZ.

1-29. ONANLI KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN DENİZ YÖNÜNDE KALAN ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLAR, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

1-30. TARİHİ YARIMADA'DA İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE AİT HER TÜRLÜ MEVCUT. PLANLANAN İÇME SUYU VE ATIK SU TESİSLERİ, BELEDİYESİNCE VE HALK TARAFINDAN YAPILAN ALTYAPI TESİSLERİ AYNE KORUNACAKTIR. YERİ DEĞİŞECEK MEVCUT İÇME SUYU VE KANALİZASYON TESİSLERİNİN BULUNMASI HALİNDE, İLAVE KAZI YAPILACAKSA İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA KORUMA KURULU UYGUN KARARI ALINARAK İŞLEM YAPILACAKTIR.

1-31. BU PLANDA BELİRLENEN DONATI ALANLARI KAMU MÜLKİYETİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ. PLANDA GÖSTERİLEN DONATI ALANLARININ YER ALDIĞI PARSELLERDE, PARSELİN DONATI ALANINDA KALAN KISMI İFRAZ EDİLEREK KAMUYA TERKİN EDİLMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1-32. FATİH İLÇESİ, (TARİHİ YARIMADA) 1. DERECE ARKEOLOJİK, KENTSEL ARKEOLOJİK, KENTSEL, TARİHİ SİT ALANLARINDA 12.07.1995 GÜN VE 6808 SAYILI İST 1 NOLU K.V.E.T.Y.K KURULU KARARI İLE ALINAN SİT KARARI SONRASI, GEÇİŞ DÖNEMİ YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE VERİLEN FONKSİYON VE YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE YAPILAN BİNALAR FİZİKSEL ESKİME VEYA YIKILMA DURUMUNDA VE/VEYA PLAN ONAYLANINCAYA KADAR TEMEL ÜSTÜ VİZESİ ALMAMIŞ OLMASI DURUMUNDA BU PLAN KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1-33. 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANININ ONAYINDAN ÖNCE İLGİLİ KORUMA KURULU KARARI İLE PROJESİ ONAYLANMIŞ PARSELLERDE, PLAN İLE ÇELİŞEN DURUMLAR OLMASI HALİNDE İLGİLİ KORUMA KURULUNCA ALINACAK KARARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1-34. PLANDA İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA; HALİHAZIR VE KADASTRAL PAFTALARIN UYUMSUZLUĞU, PLAN GÖSTERİM ŞEKİLLERİ NEDENİ İLE TEKNİK HATA OLARAK DEĞERLENDİRİLEBİLECEK ÖLÇEKTEKİ KAYMA VE ÇELİŞKİLİ DURUMLAR; GEÇERLİ APLİKASYON KROKİSİ, TEŞEKKÜL İLE BİRLİKTE İLÇE BELEDİYESİNCE DEĞERLENDİRİLİR.

1-35. PLANDA KÜTLE ÇİZİLEN PARSELLERDE PLANDAN ÖLÇÜ ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1-36. KENTSEL+ARKEOLOJİK SİT ALANI SINIRLARI İÇİNDE VE BU ALANA KOMŞU OLAN YAPI ADALARINDA VE PLANLAMA ALANI TAMAMINDAKİ 1. VE 2. DERECE KORUMA BÖLGELERİNDE, BİR ÜNİVERSİTE VEYA KONU UZMANI KURUM VE KURULUŞ TARAFINDAN ARKEOLOJİK YÖNTEMLER İLE (JEORADAR, JEOMANYETİK, JEOELEKTRİK VB.) ARAŞTIRMA SONUCUNDA ARKEOLOJİK KALINTI VE BULUNTUYA RASTLANMAMASI HALİNDE İLGİLİ KORUMA KURULU KARARINA GÖRE BODRUM KAT UYGULAMASI YAPILABİLİR. KENTSEL+ARKEOLOJİK SİT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE BODRUM KAT İSKAN EDİLEMEZ. KENTSEL+ARKEOLOJİK SİT ALANI DIŞINDAKİ 1. VE 2. DERECE KORUMA BÖLGELERİNDE; BU ALANLARDA BULUNTUYA RASTLANMAMASI DURUMUNDA EGİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BİRDEN FAZLA BODRUM KAT İSKAN EDİLEMEZ, EGİMDEN DOLAYI BİRDEN FAZLA BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKMASI HALİNDE KORUMA KURULU KARARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

KENTSEL+ARKEOLOJİK SİT ALANI DIŞINDA VE PLANLAMA ALANI TAMAMINDAKİ 3.DERECE KORUMA BÖLGELERİNDE EGİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BİRDEN FAZLA BODRUM KAT İSKAN EDİLEMEZ, EGİMDEN DOLAYI 2 KATTAN DAHA FAZLA BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKMASI HALİNDE, AÇIĞA ÇIKAN 2 BODRUM KATTAN BİRİ İSKAN EDİLEBİLİR DİĞER KATLAR CRTAK ALAN OLARAK DÜZENLENİR. YAŞAM KALİTESİNİN YÜKSELTİLMESİ AMACIYLA, KONUT ALANLARINDA TERS DUBLEKS VE TEK BAGIMSIZ YAPILAR-MÜSTAKİL YAPILAR HARICİNDE YARIM BODRUM KAT İSKAN EDİLEMEZ.

1-37. 3. DERECE KORUMA BÖLGELERİNDE; KENTSEL TASARIM PROJELERİ İLE GELENEKSEL MİMARİ KARAKTERLE, KORUNMASI GEREKLİ GELENEKSEL DOKUYA SAYGILI VE ONUNLA ÇELİŞMEYEN DÜZENLEME YAPILACAKTIR. PLANDA VERİLEN İNŞAAT ALANI TOPLAMI AŞILMAMAK KOŞULU İLE MİNİMUM ADA ÖLÇÜĞÜNDE KENTSEL TASARIM PROJELERİ İLE ÖZEL ÇÖZÜMLER GETİRİLEBİLİR. BU ŞEKİLDE HAZIRLANACAK KENTSEL TASARIM PROJELERİNDE ADADAKİ MEVCUT TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI YAPI VE BAĞÇELERİ BİR BÜTÜN OLARAK KORUNACAK OLUP, KENTSEL TASARIM PROJELERİNDE ADA İÇLERİ KAMUYA AÇIK SOSYAL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VE YEŞİL ALAN İHTİYACI İÇİN DÜZENLENEBİLECEKTİR.

1-38. PLANDA ÖLÇEK NEDENİ İLE GÖSTERİLEMİYEN YOL-KALDIRIM VE YEŞİL ALANLARA RASTLAYAN MEVCUT VEYA İLGİLİ İDARECE PLANLANAN TRAFİK, İGDAŞ REGÜLATÖRÜ, İSKİ VANA-REGÜLATÖRÜ, HAVA BACASI... VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNİN YAPIMI; KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİ, KAYIP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ENVANTERİ İLE İLİŞKİLERİ, KAMU YARARI GÖZETİLEREK KORUMA KURULU KARARINA GÖRE İLÇE BELEDİYESİNCE DEĞERLENDİRİLİR.

1-39. ALAN YÖNETİMİ KOORDİNASYONUNDA PLANDA BELİRTİLEN ULAŞIM SİSTEMLERİ İSTANBUL ULAŞIM MASTER PLANI İLE İLİŞKİLENDİRİLEREK TRAFİK SÜZÜLMESİNİ SAĞLAYICI, KADEMELENDİRİCİ GEREKEN ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

I-40. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN KONULARDA 3386 VE 5226 SAYILI YASALAR İLE DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI YÜKSEK KURULU İLKE KARARLARI VE İLGİLİ MEVZUATA AYKIRI OLMAMAK KOŞULU İLE İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ ŞARTLARI GEÇERLİDİR. YENİLEME ALANLARI SINIRI İÇİNDE KALAN BÖLGEDE 5366 SAYILI YASAYA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

IV-C-4. TURİZM+KÜLTÜR ALANLARI :

+ PLANDA GÖSTERİLEN TURİZM+KÜLTÜR ALANLARI; TARİHİ YARIMADA'NIN TARİHİ-KÜLTÜREL DEĞERLERİNE HİZMET VERMEK AMACI İLE PROJELENDİRİLEREK GELİŞTİRİLECEK ALANLARDIR. BU ALANLARDA NİTELİKLİ TURİZM-KONAKLAMA İŞLEVLERİ, TURİZME HİZMET VERECEK TİCARET VE SOSYAL-KÜLTÜREL İŞLEVLER BİRLİKTE YER ALABİLİR.

PLANDA TURİZM + KÜLTÜR ALANLARI OLARAK GÖSTERİLEN SİRKECİ İSTASYON ALANI VE YEDİKULE CER ATÖLYELERİ ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN TCDD KULLANIMLARININ SUH DIŞINA DESANTRALİZE EDİLMESİ SONRASINDA, BU ALANLAR İLE GÜZERGAH BOYUNCA İHTİYAÇ DIŞI ALANLARIN PLAN NOTLARININ İLGİLİ MADDELERİ ÇERÇEVESİNDE, KAMUYA AÇIK YEŞİL ALANLAR-MEYDAN-YAYA YOLLARI VE OTOPARK CEPLERİ OLARAK KULLANIMI İÇİN BELEDİYESİ İLE YAPILACAK BİR PROTOKOL VE PROGRAM ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

SİRKECİ İSTASYON ALANI VE YEDİKULE CER ATÖLYELERİ-HETT YEDİKULE GAZHANELERİ ALANI İÇERİSİNDE ÖNGÖRÜLEN TURİZM+KÜLTÜR İŞLEVLERİ YER ALAN-ALANLARDA ÖNCELİKLE TARİHİ YARIMADA KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNDE YER ALAN YAPILAR KORUNMAK VE RESTORE EDİLMEK ŞARTIYLA BU ALANLARIN SINIRLARI VE YAPILAŞMA ŞARTLARI BÖLGE DOKUSU VE "FATİH İLÇESİ" TARİHİ YARIMADA (1. DERECE ARKEOLOJİK, KENTSEL ARKEOLOJİK, KENTSEL, TARİHİ SİT ALANLARI) SİLÜETİ" NE AYKIRI OLMAMA, PLAN NOTLARININ GENEL HÜKÜMLERİNİN İLGİLİ MADDELERİ ÇERÇEVESİNDE TAKS: 0,25, KAKS:0,75 AŞILMAMAK KOŞULU İLE BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNE AYKIRI OLMAMAK ŞARTIYLA KENTSEL TASARIM PROJELERİ İLE DÜZENLENECEKTİR. BU ALANLARDA YER ALABİLECEK SOSYAL-KÜLTÜREL İŞLEVLER YAPININ ZEMİN KATINDA YER ALABİLECEĞİ GİBİ BİRDEN FAZLA BLOK DÜZENLENMESİ HALİNDE TEK BLOK BÜTÜNÜNDE DE YER ALABİLİR.

Taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.6 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Fatih Belediyesinde yapılan incelemelere göre 2384 Ada 7 parsel için düzenlenen Avan Proje, İstanbul 2 No'lu Yenileme Alanları Koruma Bölge Kurulunun; 16.02.2016 tarihli ve 1415 sayılı kararında onaylanmış olup 13.06.2016 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.

İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nde arşiv dosyaları düzenlemeye alındığından dolayı konu parsel için dosya incelemesi yapılamamıştır.

Müşteriden temin edilen İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 16.06.2015 tarih 1140 numaralı karara göre;

“İstanbul İli Fatih İlçesi, 2384 ada 7 parselde (eski 4) yer alan Cer Atölyelerine ilişkin T1, T2, T3, T5, T6 yapıların tescillerinin devamına, T1B ile ifade edilen yapının korunması gerekli kültür varlığı olmadığına, T1B yapısının tabanında yer alan raylar ve bakım kanallarının korunmasına, korunması gerekli kültür varlığı olarak tescile önerilen T7, T8, T9, T10 yapılarının korunması gerekli kültür varlığı olarak tesciline gerek olmadığına, A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, T1B korunması gerekli kültür varlığı olmayan yapıların rölövelerinin bilgi paftası olarak dosyasında saklanmasına, T1 ve T6 yapılarının rölövelerinin düzeltmelerle ve T2, T3, T5 yapılarının rölövelerinin uygun olduğuna, vaziyet planı ve sanat tarihi raporunun uygun olduğuna korunması gerekli kültür varlığı yapıların restitüsyon ve restorasyon projelerinin Kurulumuza iletilmesine karar verildi.”

Fatih Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemeler sonucu 2384 ada 3 parselin 14.12.2011 tarihli ifraz işlemi sonrası 2384 ada 4 ve 5 parseller olarak tescil edilmiştir. 2384 ada 4 parselin 08.07.2014 tarih 15090 yevmiye ile 215,66 m² yola terk işlemi sonucu 2384 ada 7 parsel oluşmuştur.

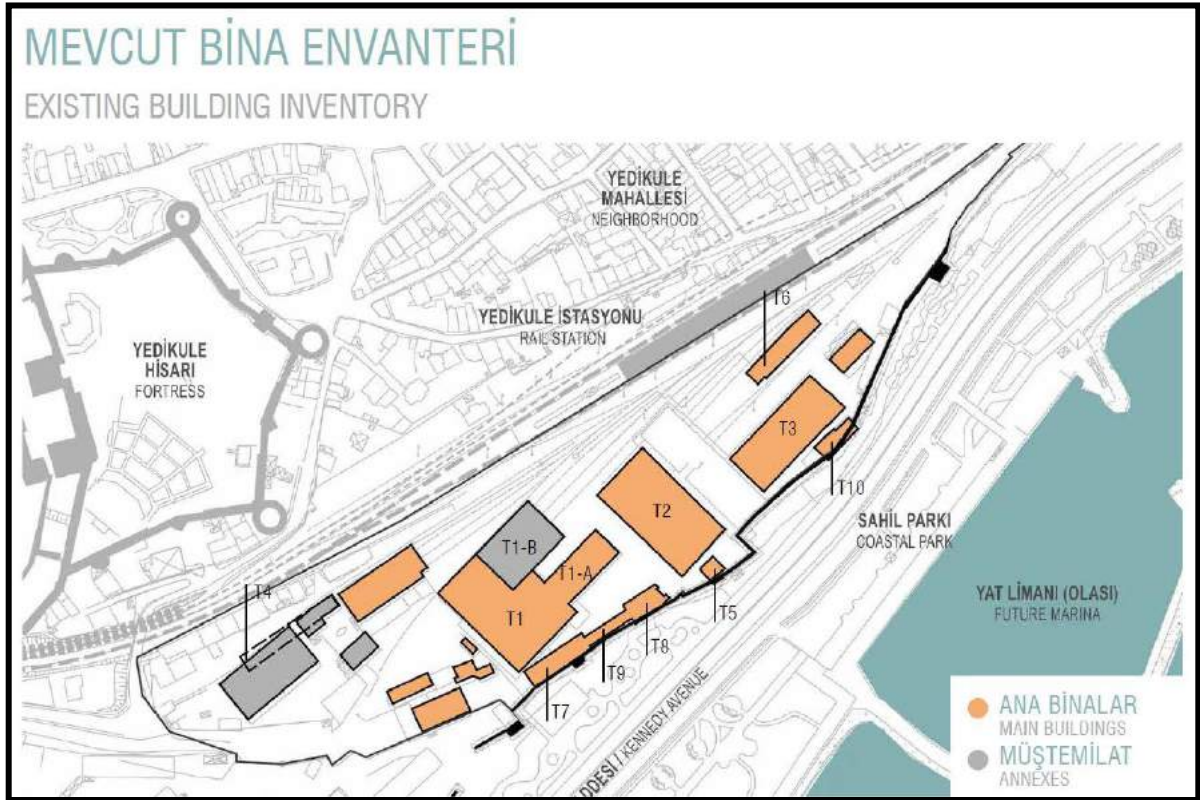
Fatih Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre taşınmaza ait tapu kütüğü beyanlar hanesinde ;

- 01.03.2005 TARİH 1586 YEVMIYE NUMARASI İLE “PLANDA GÖSTERİLEN 36,01 m²LİK KISIM 2.GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR”

- 22.06.2005 TARİH 5976 YEVMİYE NUMARALAI İLE “PLANDA GÖSTERİLEN 36,01 m²LİK KISIM 2.GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR”
- 19.09.2005 TARİH 8873 YEVMİYE NUMARASI ŞLE “LOJMAN VE ATELYE BÜROLARI 2.GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR” BEYANI BULUNMAKTADIR. ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİ İÇERİSİNDE BULUNMAKTADIR. (23.11.2010 TARİH VE 12809 YEVMİYE NUMARASI İLE)

ibareleri bulunmaktadır. Konu gayrimenkulün bulunduğu kadastral pafta incelendiğinde parsel üzerinde işlenen herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Fatih Belediyesinde yapılan incelemelerde konu parsel üzerindeki tescilli yapılar imar paftası üzerine işlenmiştir.

5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri



Parsel üzerinde toplam 5 adet tescilli bina ve hangar, marangozhane, ofis, vagon bakım atölyesi, kaynak kesim atölyesi, su deposu ve güvenlik binası gibi çok sayıda yardımcı bina bulunmaktadır.

T1 no'lu tescilli montaj atölyesi olan yapıya doğu yönünde tornaj yapısı (T1A) da eklenmiştir. Yapı 2.961,00 m² alanlı olup kargir inşaat nizamıyla inşa edilmiştir. Mevcut durumda kullanılamaz durumdadır.

T1A no'lu tescilli tornaj atölye binası, yatay ve düşey taşıyıcı eleman olarak çelik, çatı malzemesi olarak ahşap, duvarlar ise örme tuğla olarak inşa edilmiştir. Yapı 720,00 m² alanlı olup kullanılamaz durumdadır.

T1B no'lu kazanhane binası, çelik strükstürlü gazbeton duvar bölücülü bir tornaj atölye binasıdır. Yapı 1.161,58 m² alanlı olup kullanılamaz durumdadır.

T2 no'lu tescilli marangozhane binası kargir inşaat nizamıyla inşa edilen 2.176,00 m² alanlı mevcut durumda çatısı bulunmayıp sadece duvarları ayakta olan yapıdır.

T3 no'lu tescilli yük vagonu ve bakım atölyesi nitelikli kargir yapıda yatayda ahşap taşıyıcı eleman kullanılmış olup 1.592,50 m² alanlı mevcut durumda kullanılamaz durumdadır.

T4 no'lu tescilli atölye ve depo binası mevcut durumda yıkılmış vaziyettedir.

T5 no'lu tescilli bondaj ve tav ocağı binası, yığma tuğla ile inşa edilen 35 m² alanlı mevcut durumda kullanılamaz durumdadır.

T6 no'lu tescilli müdürlük binası, betonarme nizamda inşa edilen 2 katlı toplamda 860,26 m² alanlı mevcut durumda kullanılamaz durumdadır.

T7 no'lu demirhane binası, betonarme nizamda inşa edilen 420,97 m² alanlı mevcut durumda kullanılamaz durumdadır.

T8-T9 no'lu trafo ve kaynak evi nitelikli yapılar, betonarme nizamda inşa edilen toplamda 385,46 m² alanlı mevcutta kullanılamaz durumdadırlar.

T10 no'lu makine dairesi ve aşevi nitelikli yığma taştan inşa edilen 331,8 m² alanlı mevcutta kullanılamaz durumda olan yapıdır.

Parsel üzerindeki yapılar kullanılmaz durumda olup ekonomik ömürlerini tamamlamış durumdadırlar. Bu nedenle değerlemede bu yapılar dikkate alınmamıştır.

5.8 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Gayrimenkulün bulunduğu bölgede altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması,
- Gayrimenkulün bulunduğu bölgeye ulaşım imkanlarının rahat olması,
- Gayrimenkulün düz bir topografyaya sahip olmaları,
- Kennedy Caddesiyle arasında kot farkı olması sebebiyle panoramik deniz manzarasına sahip olması,

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri,
- Gayrimenkulün üzerinde geliştirilecek projelerde fonksiyonların ve yapılaşma şartlarının avan proje baz alınarak yapılacak olması (tescilli yapılar nedeniyle) sonucu ortaya çıkan kısıtlayıcı etmenler,

5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkulün, imar fonksiyonu ve tescilli eserlere ilişkin kurul kararları doğrultusunda geliştirilecek projenin konaklama hizmeti veren bir proje olmasının en verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde, üzerindeki yapılar değerlendirme dışı tutularak arsa değer takdiri gerçekleştirildiği için müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5 ve 5,6'ncı bölümlerinde verilmiştir.

5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.7.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

5.14 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu gayrimenkul, Yedikule İstasyon ve Müştemilatı niteliğinde olup mevcut durumda üzerinde yapı denetim kanununa tabi olmayan yapılar mevcut olup bu kanun kapsamına girmemektedir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü Bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu parsel, hasılat paylaşımı modeli geliştirilmekte olan bir proje olup parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede Ege Yapı Ltd. Şti – Mymetropol Yapı Tic. Ltd. Şti. – Seda Gayr. Yat. Ti. A.Ş. – Buktör Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti. ortak girişimi 02.08.2013 tarihinde Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 302.680.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞİPTG) 105.968.270,00 TL+KDV ve % 35,01 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) teklif ederek kazanmıştır.

İstanbul Fatih Yedikule Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi kapsamında Emlak Konut GYO ile yüklenici arasında imzalanan 02.08.2013 tarihinde sözleşmeye istinaden yüklenici bilgileri;

- ✓ Ege Yapı Ltd. Şti (%30,00)
- ✓ Mymetropol Yapı İnş. Tic. Ltd. Şti. (%24,00)
- ✓ Sena Gayrimenkul Yat. Tiç. A.Ş. (%23,00)
- ✓ Buktör Yapı San. Ve Tic. Ltd. Şti. (%23,00) şeklindedir.

6.4 Emsal Araştırması

6.4.1 Çevrede Satılık Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Emlakbank (0532 604 78 72) ile yapılan görüşmede Fatih Hacı Hüseyin Ağa Mahallesi 1218 ada 2 parselde kayıtlı 49,00 m² yüzölçümlü, konut imarlı arsanın 300.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Arsa m² Birim Değeri: 6.122,44 ₺/m²

Emsal 2: Taner Emlak (0532 593 30 09) ile yapılan görüşmede Fatih Hacı Evhattin Mahallesi 1074 ada 3 parselde kayıtlı, 54,00 m² yüzölçümlü, konut imarlı arsanın 450.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Arsa m² Birim Değeri: 8.333,33 ₺/m²

Emsal 3: Sahibi (0546 801 28 18) ile yapılan görüşmede Zeytinburnu Gökalp Mahallesi 1934 ada 5 parselde kayıtlı, 249,25 m² yüzölçümlü, H:15,00 bitişik nizam yapılaşma koşullarında Konut imarlı arsanın 3.650.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Arsa m² Birim Değeri: 14.643,93 ₺/m²

Emsal 4: Sahibi (0536 740 69 07) ile yapılan görüşmede Zeytinburnu Kazlıçeşme Mahallesi 797 ada 6 parselde kayıtlı, 181,75 m² yüzölçümlü hisseli arsanın 60,00 m²'lik kısmı 1.200.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Arsa m² Birim Değeri: 20.000,00 ₺/m²

6.4.2 Çevrede Satılık Bina ve Ticari Emsal Araştırması



Emsal 1: Realty World Prestij (0507 276 98 43) ile yapılan görüşmede Fatih İnebey Mahallesinde Koçibey Sokak'a cepheli 847 ada 36 ve 31 parsellerde kayıtlı toplamda 269,75 m² yüzölçümlü 2 parsel üzerinde, zemin 2 normal kat olmak üzere toplamda 3 katlı 615,00 m² kapalı alanlı 2 bina 6.500.000,00 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Bina m² Birim Değeri: 10.569,10 \$/m²

Emsal 2: Taner Emlak (0532 593 30 09) ile yapılan görüşmede Fatih İmrahor İlyas Bey Mahallesinde 1253 ada 5 parselde kayıtlı 97,00 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, 2 kat olmak üzere 214,00 m² kapalı alanlı 2. derece tescilli bina 625.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Bina m² Birim Değeri: 2.920,56 ₺/m²

Emsal 3: A Slivar Emlak (0532 545 54 80) ile yapılan görüşmede Fatih İmrahor İlyas Bey Mahallesinde 1262 ada 44 parselde kayıtlı 173,98 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 90 m² taban oturumlu, 3 kat olmak üzere 300,00 m² kapalı alanlı 2. derece tescilli bina 1.150.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Bina m² Birim Değeri: 3.833,33 ₺/m²

Emsal 4: Sahibi (0507 276 98 43) ile yapılan görüşmede Fatih Tülbentçi Hüsamettin Mahallesinde Sepetçi Selim Sokak cepheli köşe başı parselde bulunan zemin katında 3 adet dükkan bulunan 28 oda 79 yatak kapasiteli Saint Georges Butik Otel 3.000.000,00 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Bina m² Birim Değeri: 107.142,\$/oda

Emsal 5: Dengeium Gayrimenkul (0532 395 25 87) ile yapılan görüşmede Fatih Aksaray Mahallesinde Atatürk Bulvarına cepheli 344,00 m² taban oturumuna sahip, bodrum zemin 6 normal kat olmak üzere toplamda 8 katlı 2.752 m² kapalı alanlı 41 oda 85 yatak kapasiteli otel 20.000.000,00 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Bina m² Birim Değeri: 7.267,44 \$/m², (487.800,\$/oda)

Emsal 6: Coldwell Banker Angel (0530 828 98 74) ile yapılan görüşmede Bakırköy Cevizlik Mahallesinde İstanbul Caddesine cepheli 53 ada 6 parselde kayıtlı, 201,41 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, bodrum zemin 7 normal kat olmak üzere toplamda 9 katlı 1.200 m² kapalı alanlı 20 oda 40 yatak kapasiteli otel 8.000.000,00 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Bina m² Birim Değeri: 6.666,66 \$/m², (400.000,\$/oda)

6.4 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.

Yapılan emsal araştırmasına göre alınan emsaller imar durumlarına istinaden proje geliştirmeye ve piyasada işlem görmeye (alım/satım) elverişli gayrimenkullerdir.

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazların yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, imar durumları gibi tüm etkenler birlikte incelenerek taşınmazın birim m² değeri ve toplam değeri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² Birim Değeri (₺/m²)

Ada	Parsel	Yüzölçüm, m ²	Nitelik	Birim Değer	Değer
2384	7	40.954,86	YEDİKULE İSTASYON VE MÜŞTEMİLATI	2.300,00 ₺/m ²	94.175.478,00 ₺

Gayrimenkulün Değeri: 94.175.478,00 ₺ olarak hesap ve takdir edilmiştir.

6.5 Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değer Takdiri

Konu gayrimenkul üzerinde imar durumu, plan notları ve (müşteriden temin edilen) hazırlanan avan projesi baz alınarak kapalı alana sahip bir turizm kompleksi geliştirilmiştir. Gayrimenkulün avan projesinde yer alan tescilli ve yeni yapılacak yapıların fonksiyonları göz önüne alındığında geliştirilen proje içerisinde, müstakil apart oteller, ticari birimler, kültürel hizmet alanı, dini tesis ve park alanı bulunacaktır.

Parselde bulunan tescilli yapıların alanları müşteriden temin edilen rölöve raporlarına göre yaklaşık olarak 8.906,50 m² olarak hesaplanmıştır. Bu yapıların toplam alanı emsale dahil inşaat alanında çıkartılarak yeni yapılacak yapılabilecek yapılar için emsal inşaat alanı hesaplanmıştır. Konu gayrimenkule ait avan projede tescilli yapılarda ticari birimler ve müze tasarlanmış olup yeni yapılacak yapılarda apart ve butik otel fonksiyonları uygun görülmüştür.

Projede planlanan fonksiyonlar için ortalama satış fiyatlarının 10.000,00 ₺/m² olarak gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Ortalama Satış Bedeli, ₺	10.000,00
Ortalama Satış Bedeli, \$	2.833,74

Varsayımlar ve Genel Kabuller

Proje inşaatının 2017 yılında başlayacağı 2019 yılı sonuna kadar tamamlanacağı varsayılmıştır. Satılabilir alanların %30'unun 2017 yılı içerisinde, %45'inin 2018 yılı içerisinde ve kalan %25'lik kısmında 2019 yılı sonuna kadar satılarak tamamının satışının 3 sene içerisinde gerçekleşeceği varsayılmıştır.

- Hesaplamalarda 12.12.2016 tarihli T.C. Merkez Bankası döviz kuru olarak; 1 ABD \$: 3,5289 ₺ karşılığı ve 1 € : 3,7343 ₺ karşılığı kullanılmıştır.
- İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı X yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde hesaplanmaktadır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	10,00%
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	3,38%

Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanırken yıllara yaygın hasılat akımları belirli bir iskonto oranı ile bugünkü değere getirilmiştir. Tahmini %10 iskonto oranı ile her yıl için bugünkü değeri hesap edilen bu nakit akımlarının toplam değeri tabloda gösterilmiş olup proje analiz tablosu ektedir.

Yapılan proje analizine göre; gelirlerin bugünkü değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı %35,01 oranı doğrultusunda hesaplanmış ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Proje Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri, USD	82.087.190,26
Proje Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri, ₺	289.677.485,72
Emlak Konut GYO Hasılat Payı Oranı	35,01%
Emlak Konut GYO Hasılat, USD	28.738.725,31
Emlak Konut GYO Hasılat, ₺	101.416.087,75

Sonuç olarak, İstanbul Fatih Yedikule Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Emlak Konut GYO hasılat payı %35,01'dir. Buna göre Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri **101.416.087,75 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir. (Bu değer geliştirilmiş arsa değeridir.)

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Emsal değeri ile tespit edilen arsa değeri ile gelecekte elde edilecek tahmini kazançların günümüzdeki değerinin hesap edilmesi ile bulunan arsa değeri arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen iskonto oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Özet Tablo	
	TL
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	94.175.478,00 ₺
Proje Geliştirme Yöntemi	101.416.087,75 ₺

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi'nde yer alan 2384 ada 7 parsel numaralı gayrimenkulün adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Kurul'un **20.07.2007** tarih ve **27/781** sayılı toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi'nde yer alan 2384 ada 7 parsel numaralı gayrimenkulün piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir edilen değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Gayrimenkulün Arsa Değeri ₺(KDV Hariç)	Gayrimenkulün Arsa Değeri ₺(KDV Dahil %18)	Gayrimenkulün Arsa Değeri USD (KDV Hariç)	Gayrimenkulün Arsa Değeri USD (KDV Dahil)
2384	7	94.175.478,00 ₺	111.127.064,04 ₺	\$ 26.686.921,70	\$ 31.490.567,61

Değerleme Uzmanı



Hakkı Erdem ÜNAL
(Mimar)
Lisans No: 405910

Değerleme Uzmanı



Sinem YAVUZ
(Geomatik Mühendisi)
Lisans No: 403181

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Yılmaz ALUÇ
(Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ

- 1-Gayrimenkule Ait Fotoğraflar
- 2-İNA Analizi
- 3-Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- 4-İmar Durumu
- 5-Rapora Konu Gayrimenkule Ait Tapu Belgesi
- 6-Rapora Konu Gayrimenkule Ait Tapu Kayıt Belgesi