



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

EMLAK KONUT – 12.14 – 186

İSTANBUL, ARALIK 2014

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi Zeytinburnu (Kazlıçeşme) Mahallesi 774 ada 6 ve 31 no.lu parseller ile ilgili değerlendirme raporu
<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.12.2014
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi Zeytinburnu Mahallesi 774 ada 6 ve 31 no.lu parseller
<b>İMAR DURUMU</b>	Bknz: İmar Durumu.
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Bknz: Yapısal ve teknik özellikler.
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>ARSA DEĞERİ</b>	774 ada 6 parsel: 704.400.432,00 ₺ TOKİ Hisse Değeri: 686.226.474,00 ₺ 774 ada 31 parsel: 45.440.000,00 ₺ TOKİ Hisse Değeri: 17.040.000,00 ₺ Toplam: 749.840.432,00 ₺ TOKİ Hisse Değeri: 703.266.474,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ .....	3
Rapor Tarihi .....	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar .....	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri .....	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar).....	4
Değerleme Tarihi .....	4
Dayanak Sözleşme).....	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri .....	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri .....	9
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	10
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri .....	12
Gayrimenkullerin İmar Durumu .....	13
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler .....	18
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	21
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi .....	23
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	23
BÖLGESEL ANALİZLER .....	24
İstanbul İli .....	24
Zeytinburnu İlçesi .....	25
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ .....	26
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler .....	26
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi.....	26
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi .....	27
Gelir Yöntemi.....	27
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri .....	27
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	28
Emsal Araştırması .....	28
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	28
Çevrede Nitelikli Konut, Ticaret Emsalleri ve Gecelik Otel Fiyatları .....	29
Değer Takdiri .....	31
Emsal Yönetimine Göre Arsa Değer Takdiri .....	31
Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri.....	32
En Verimli Kullanım Analizi.....	35
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER .....	36

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

30.12.2014

### 1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT-12.14-186

### 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca İstanbul ili Zeytinburnu İlçesi Zeytinburnu (Kazlıçeşme) Mahallesi 774 ada 6 ve 31 parsel numaralı Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, güncel rayiç değerinin değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

### 1.4 Şirket Bilgileri

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

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar

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

### 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

### 1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

**Müşteri Ünvanı** : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM Ortaklığı A.Ş.

**Müşteri Adresi** : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

### 1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi 744 ada, 6 ve 31 parsel no.lu taşınmazların m<sup>2</sup> birim değerlerinin ve güncel Pazar değerlerinin tespiti.

**1.9 Değerleme Tarihi** : 26.12.2014

### 1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 19.12.2014 tarih 2014/112 sayılı sözleşmedir.

### Değerleme Uzmanı



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

### Sorumlu Değerleme Uzmanı



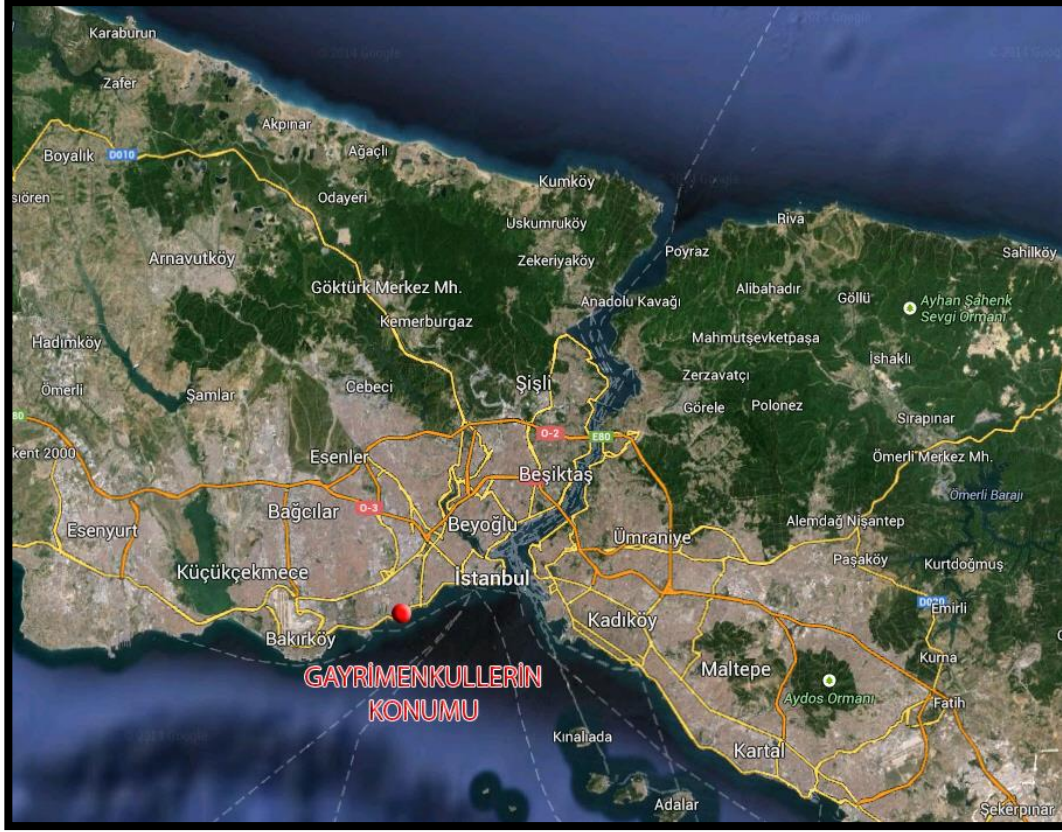
**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400375



## 2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

### 2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu (Kazlıçeşme) Mahallesi'nde yer alan 774 ada 6 ve 31 no.lu parseller olup toplamda 138.295,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.



Değerleme konusu gayrimenkullerin çevresi, konumu ve özellikleri itibariyle İstanbul'un en nitelikli ve bilinen yerlerindedir. Gayrimenkullerin bulunduğu bölge turizm alanı olmakla beraber, yakın çevresinde ticaret ve konut yapılaşmaları da yoğunudur. Gayrimenkuller konum itibari ile İstanbul' yapılan ve yapılmakta olan; Marmaray ve Avrasya Tüneli, gibi büyük projelere yakın konumludur. Ayrıca gayrimenkullerin yakın çevresinde yer alan Ottomare Suites Hoteli, Ibis Hotel ve Novotel gibi oteller bölgenin turizm sektörü açısından önemini göstermektedir. Bunların dışında gayrimenkullerin yakın çevresinde; D100 Karayolu, Kennedy Caddesi, Atatürk Havalimanı, Kazlıçeşme Marmaray Durağı, Bostancı – Kadıköy – Yenikapı Vapur İskelesi, Zeytinburnu Rıhtımı, Ataköy Marina, Veliefendi Hipodromu yer almaktadır.

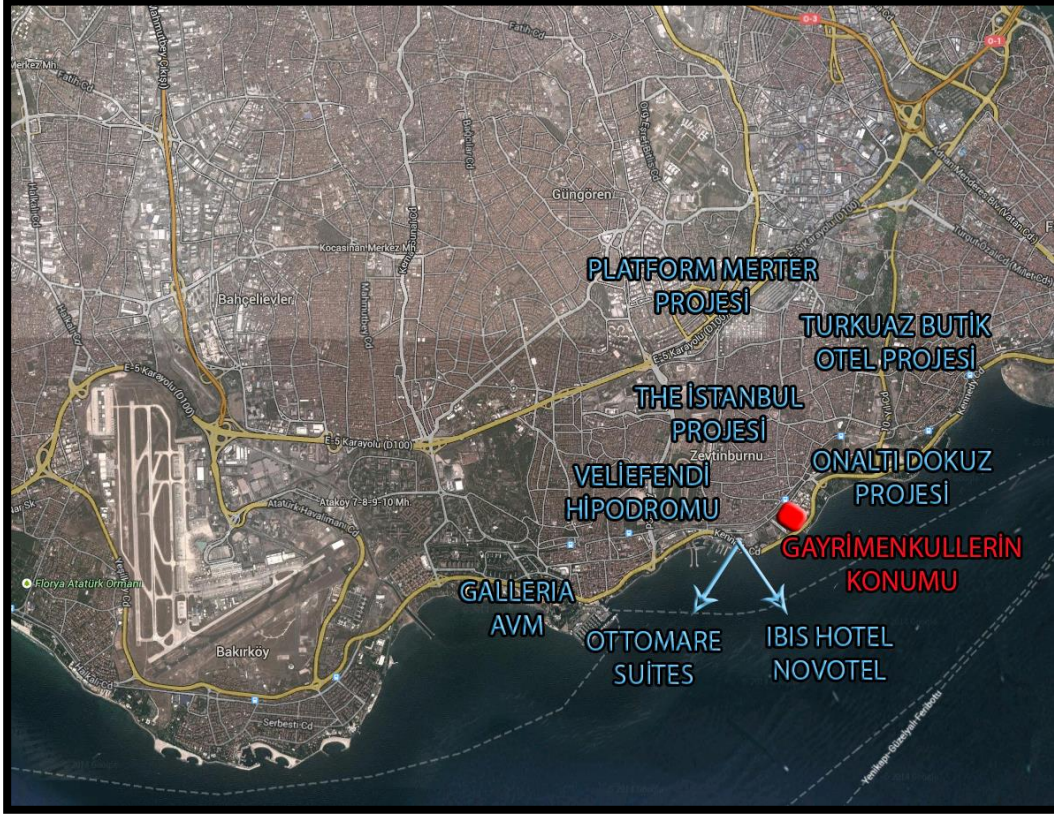




Gayrimenkullerin Ana Yollara Göre Konumu







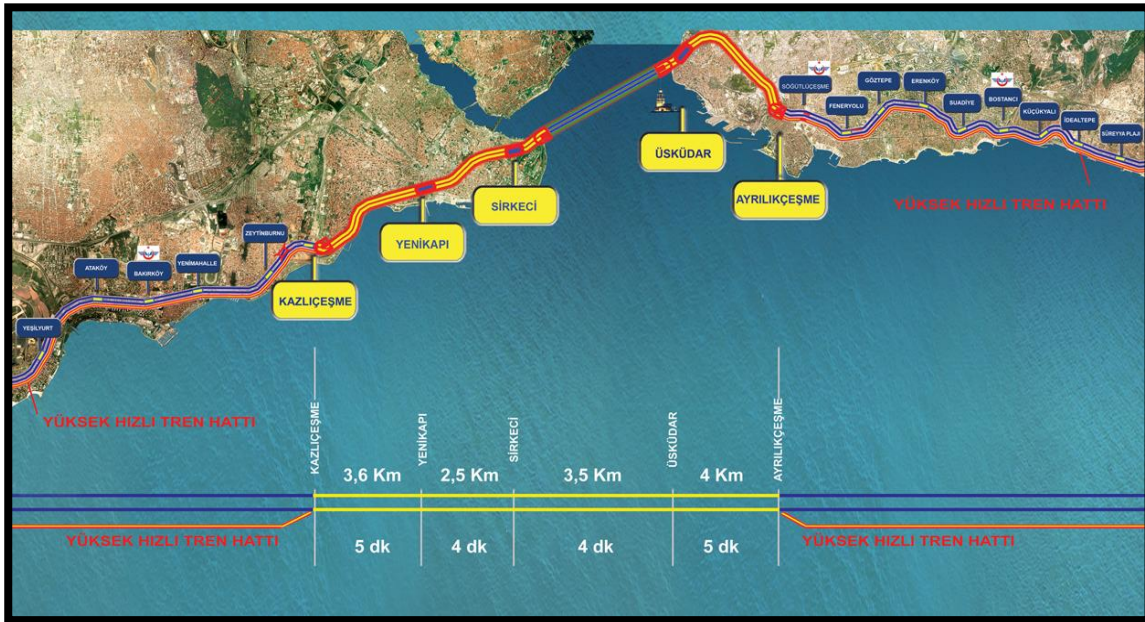
Gayrimenkullerin Yakın Çevresindeki Projeler





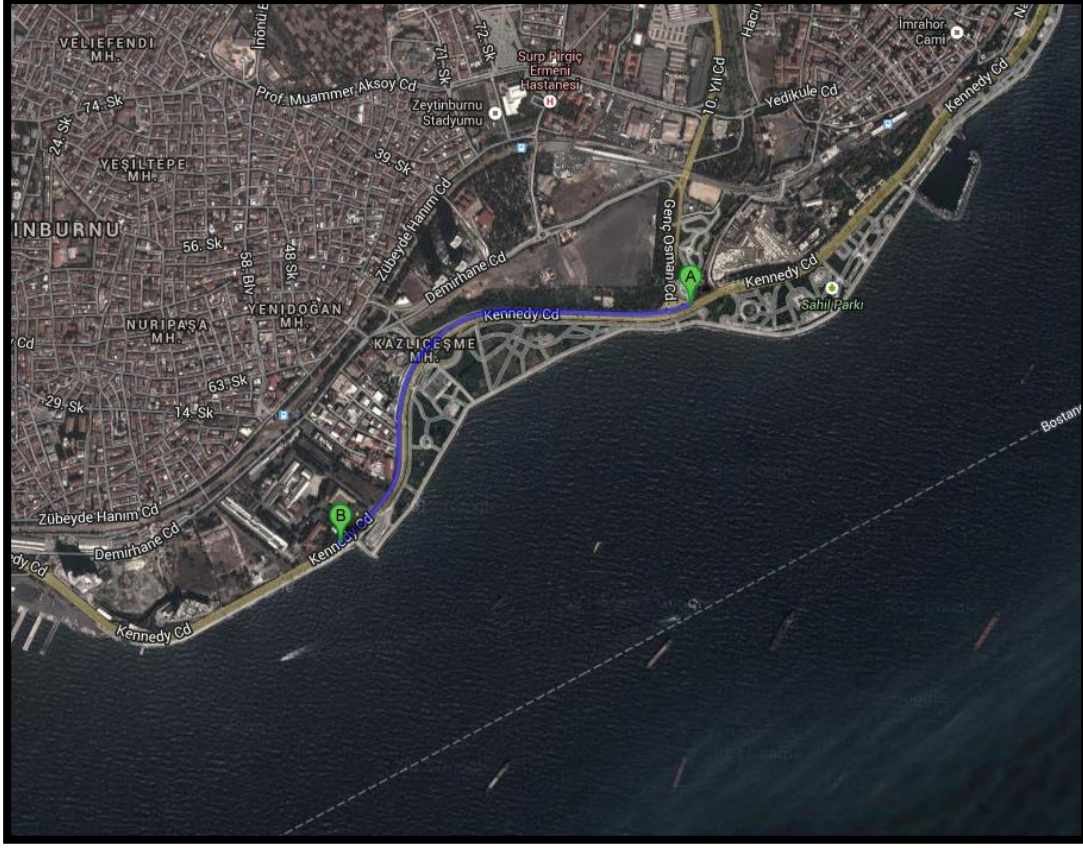


Marmaray ve Avrasya Tüneli Projesi



Marmaray Projesi

## 2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri



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

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



### 2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, TAKBİS üzerinden 22.12.2014 tarih ve 18.41 ile 21.14 saatinde alınmıştır.

774 ADA 6 PARSEL ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	774
İlçe	ZEYTİNBURNU	Parsel	6
Mahalle/Mevkii	ZEYTİNBURNU/ DEMİRHANE	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	126.935,00
Cilt/Sayfa	1 / 7	Ana Taşınmaz Nitelik	BİRİNCİ ORDU ZEYTİNBURNU AGIR BAKIM TAMİR FABRİKASI
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) – 24732000/25387000 MALİYE HAZİNESİ – 655000/25387000		
Tarih ve Yevmiye No	09.04.2013 - 4620		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
Şerh/Beyan/İrtifak/ Hak ve Mükellefiyetler	BEYAN: ÜZERİNDEKİ BİNA KÜLTÜR VARLIĞINCA KORUMAYA ALINMIŞTIR. 29.11.1989/7282 BEYAN: KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 14.02.1992/1624 BEYAN: KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 13.03.1992/2658 BEYAN: DİĞER (KONUSU: BU PARSELDEKİ TESCİLLİ YAPILARIN KORUNMASI VE YENİDEN KULLANIMI İÇİN HAZIRLANACAK PROJELERİN İLGİLİ BÖLGE KURULUNA İLETİLMESİ KURULCA UYGUN BULUNAN İŞLEV VE PROJELER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILMASINA DAİR BELİRTME VARDIR.) DEFTERDAR AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI 11.04.2013-4846 BEYAN DİĞER (KONUSU: KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR.) 09.04.2013-4620		

774 ADA 31 PARSEL ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	774
İlçe	ZEYTİNBURNU	Parsel	31
Mahalle/Mevkii	ZEYTİNBURNU/ DEMİRHANE	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	11.360,00
Cilt/Sayfa	1 / 32	Ana Taşınmaz Nitelik	GÖÇMEN MİSAFİRHANESİ
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) – 3000/8000		
	MALİYE HAZİNESİ – 5000/8000		
Tarih ve Yevmiye No	09.04.2013 - 4620		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
Şerh/Beyan/İrtifak/ Hak ve Mükellefiyetler	BEYAN: İMAR VE İSKAN VEKALETİNE TAHSİS EDİLMİŞTİR. 13.02.1960/195		
	BEYAN: KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 14.02.1992/1624		
	BEYAN: KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 13.03.1992/2658		
	BEYAN: KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 03.10.2006/9309		
	BEYAN DİĞER (KONUSU: KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR.) 09.04.2013-4620		

***Taşınmazların son üç yıllık tapu hareketleri şöyledir;***

- *Taşınmazlar Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken 09.04.2013 tarih ve 4620 yevmiye ile hisse satışlarının TOKİ adına gerçekleştiği tespit edilmiştir.*

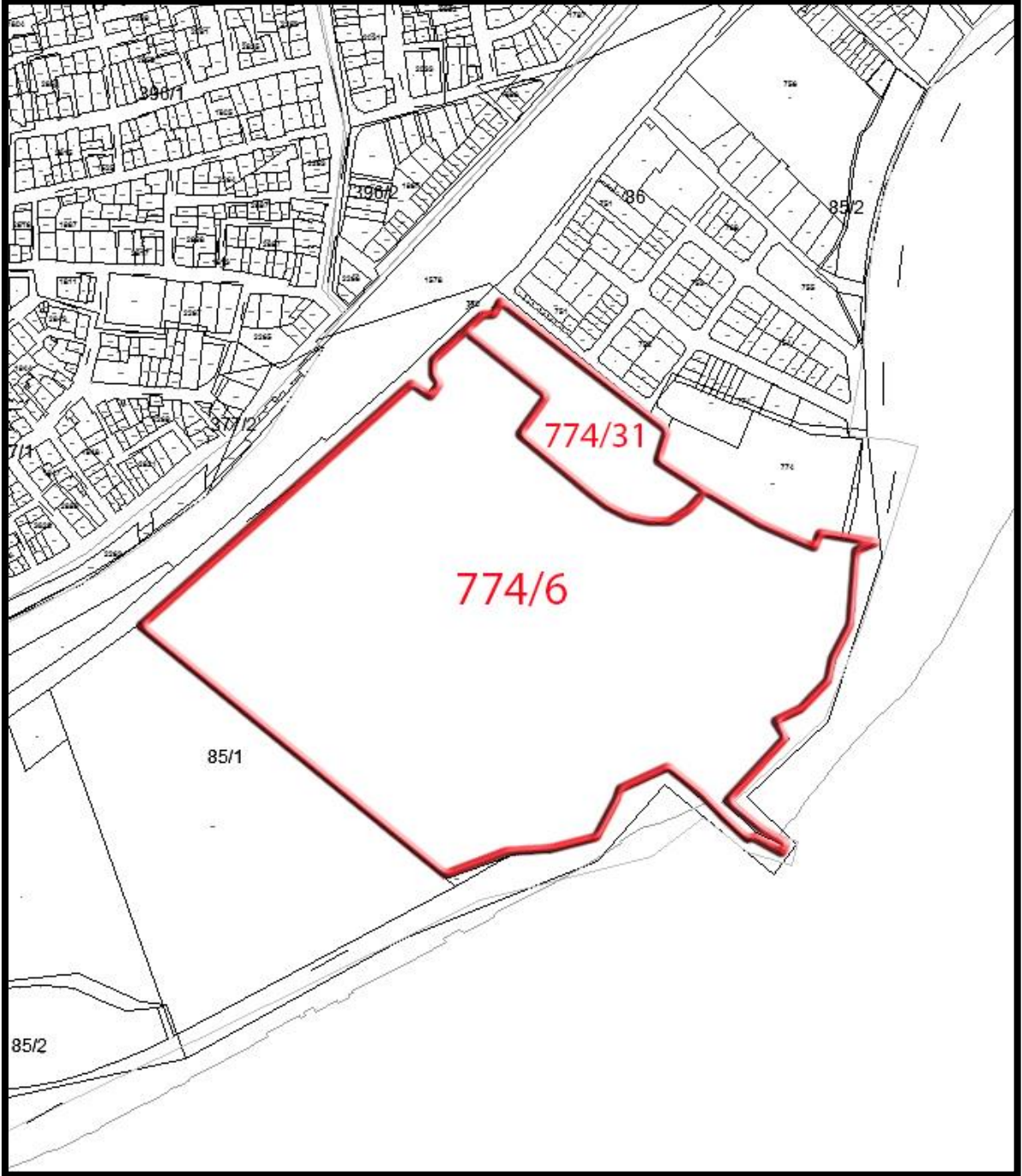
Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.



## 2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

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

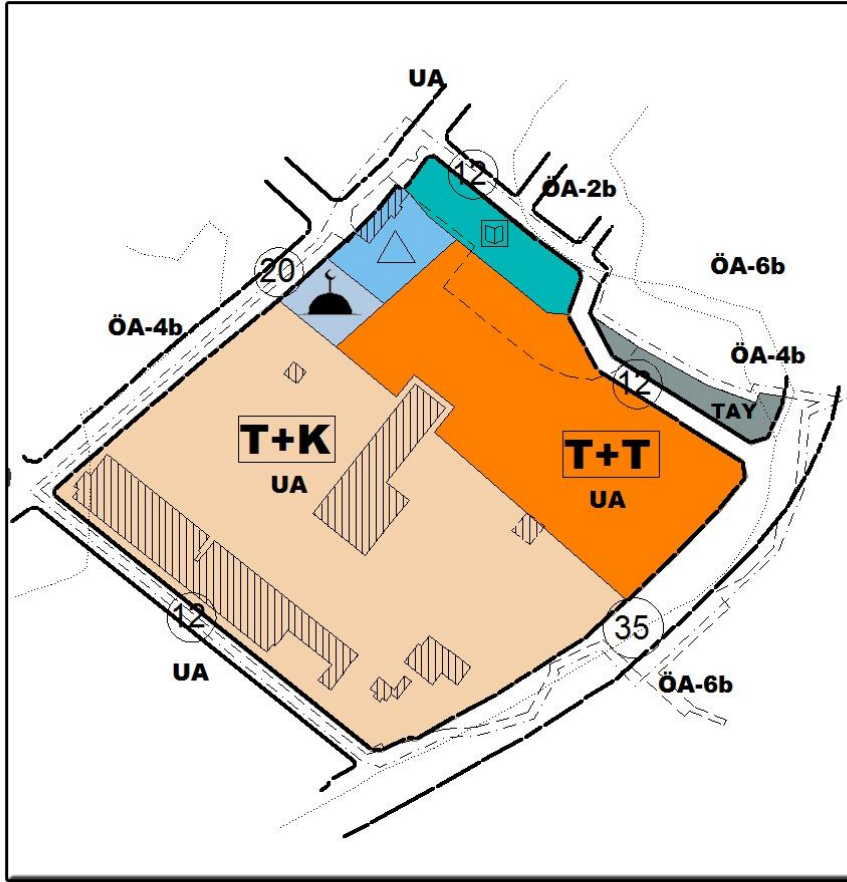
- ✓ **774 Ada 6 Parsel:** 126.935,00 m<sup>2</sup>
- ✓ **774 Ada 31 Parsel:** 11.360,00 m<sup>2</sup>
- ✓ **Toplam Alan:** 138.295,00 m<sup>2</sup>



## 2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 19.11.2013 tarih 17978 sayılı Olur'una esas "İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 6 ve 31 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Bakanlık Makamının 20.03.2014 tarih 4446 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır.



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



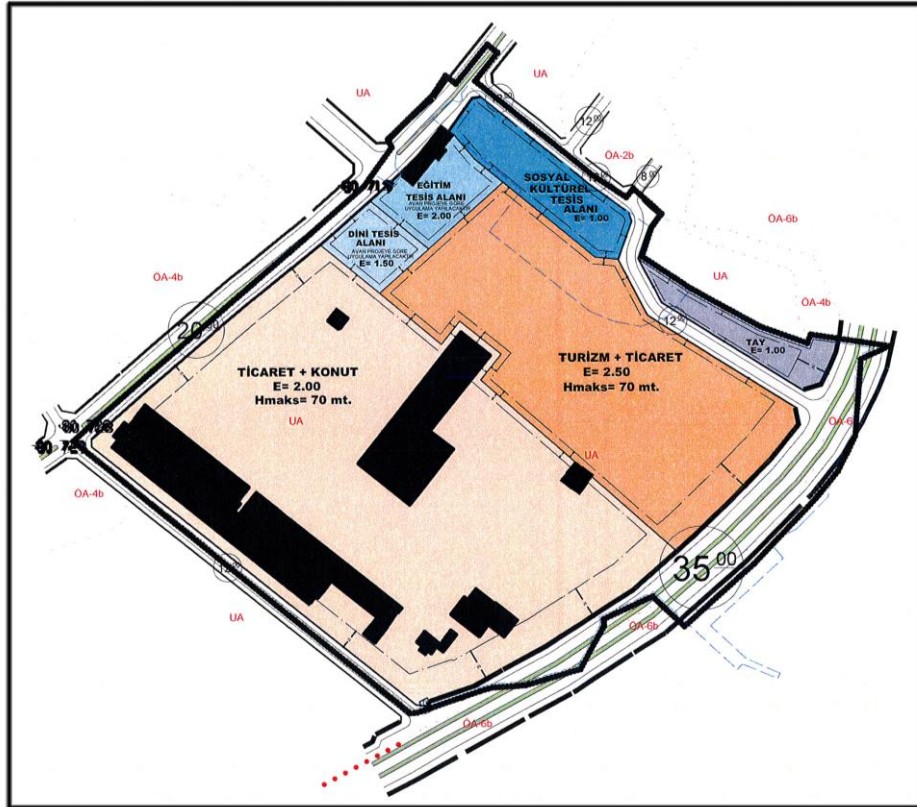
1/5000 Ölçekli Plana göre parseller; “Ticaret + Konut Alanı”, “Turizm + Ticaret Alanı”, Eğitim Tesis Alanı, Dini Tesis Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Yol fonksiyonlarına sahiptir. Plan notları aşağıdaki gibidir;

### PLAN NOTLARI

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

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.11.2013 tarih 17978 sayılı Olur'una esas "İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 6 ve 31 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği" Bakanlık Makamınının 20.03.2014 tarih 4446 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır. Plana göre fonksiyon ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;



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



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

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

### PLAN NOTLARI

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

**Taşınmazların son üç yıllık imar hareketleri şöyledir;**

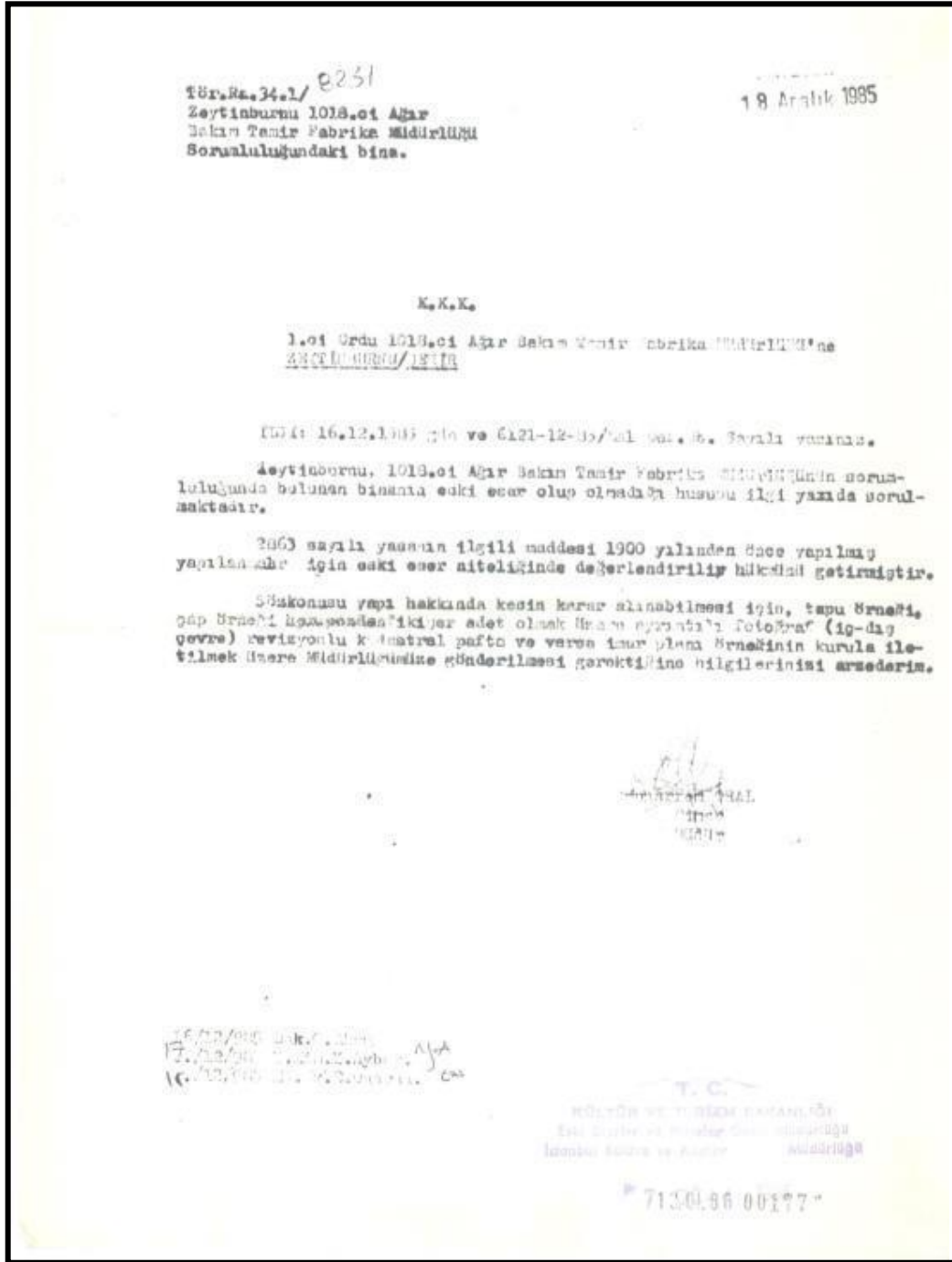
- 774 ada 6 ve 31 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 06.12.2013-06.01.2014 tarihleri arasında askıya çıkmıştır.
- 774 ada 6 ve 31 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği” 06.12.2013-06.01.2014 tarihleri arasında askıya çıkmıştır.

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

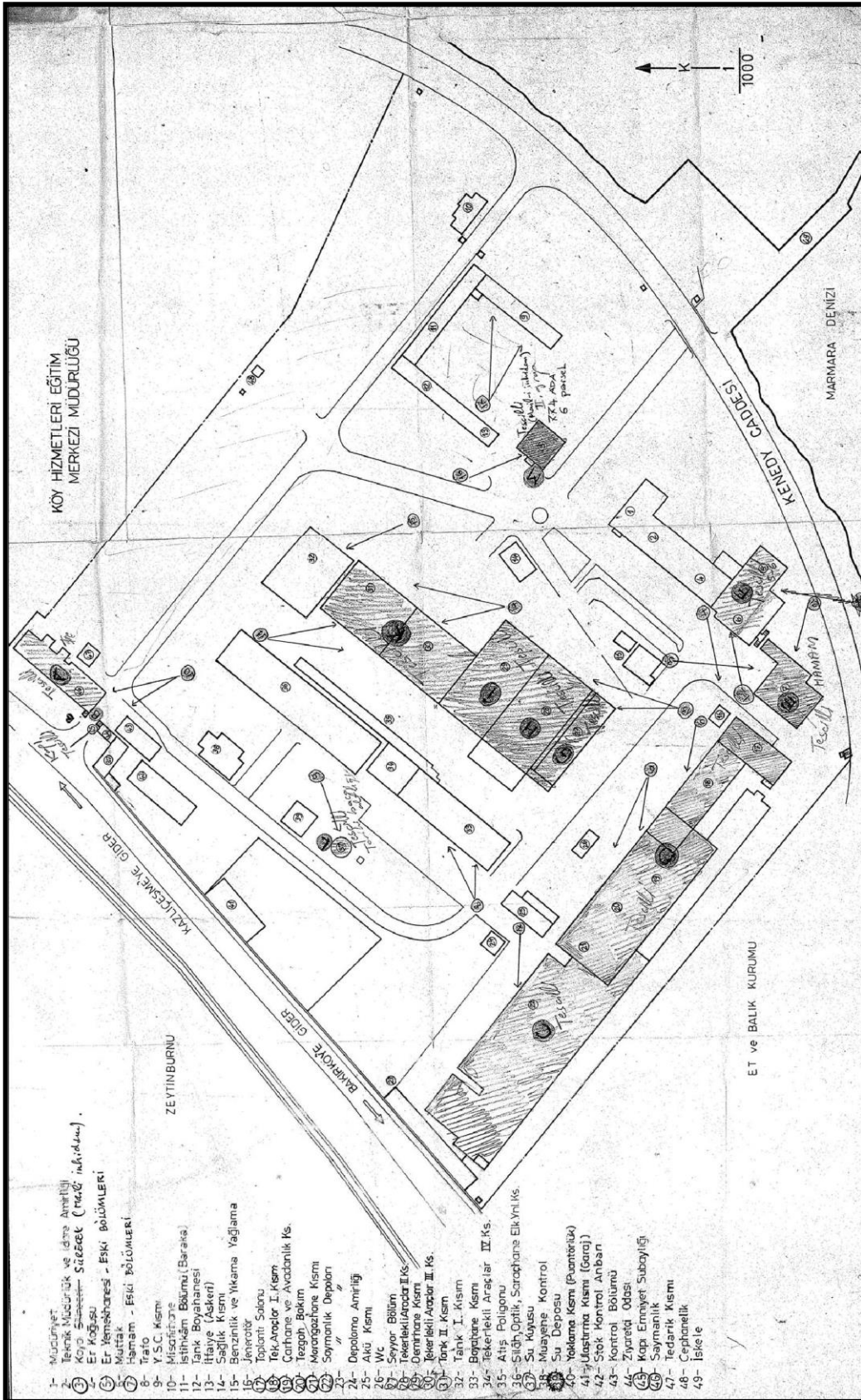
**2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler**

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





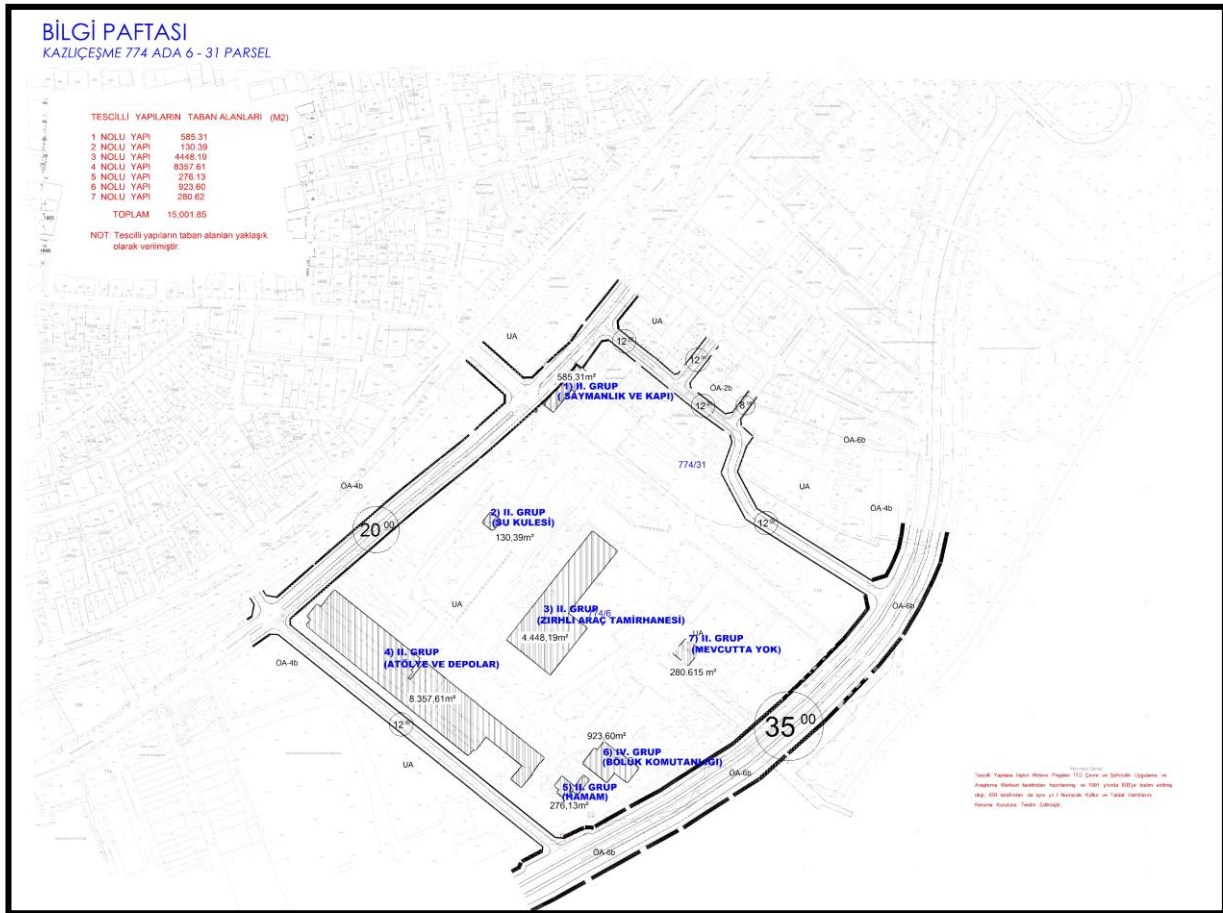
- İstanbul I Numaraları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından;
  - ✓ M (3) yapı, 09.04.1989 tarih ve 1043 sayı ile
  - ✓ A(46), B (45), C (22), D (17, 18, 19, 20, 21), E (7-eski bölümleri-), F (5,6), G (27), H (28), İ(29), K(30,31), L (37) yapıları 25.10.1989 tarih ve 1401 sayı ile tescil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





## 2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri

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



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



- 774 ada 6 no.lu parsel üzerinde yer alan tescilli yapıların yaklaşık taban alanları aşağıdaki gibidir;
  - ✓ 1 No.lu Yapı: II. Grup Kültür Varlığı niteliğindedir. Saymanlık ve Kapı olan yapının taban alanı 585,31 m<sup>2</sup> dir.
  - ✓ 2 No.lu Yapı: II. Grup Kültür Varlığı niteliğindedir. Su kulesi olan yapının taban alanı 130,39 m<sup>2</sup> dir.
  - ✓ 3 No.lu Yapı: II. Grup Kültür Varlığı niteliğindedir. Zırhlı araç tamirhanesi olan yapının taban alanı 4.448,19 m<sup>2</sup>dir.
  - ✓ 4 No.lu Yapı: II. Grup Kültür Varlığı niteliğindedir. Atölye ve depo olan yapıların taban alanı 8.357,61 m<sup>2</sup>dir.
  - ✓ 5 No.lu Yapı: II. Grup Kültür Varlığı niteliğindedir. Hamam olan yapının taban alanı 276,13 m<sup>2</sup>.
  - ✓ 6 No.lu Yapı: IV. Grup Kültür Varlığı niteliğindedir. Bölük Komutanlığı olan yapının taban alanı 923,60 m<sup>2</sup>dir.
  - ✓ 7 No.lu Yapı: II. Grup Kültür Varlığı niteliğindedir. Mevcut durumda yerinde olmayan yapının taban alanı 280,62 m<sup>2</sup> dir.
  - ✓ 7 no.lu yapı dahil yapıların toplam taban alanları 15.001,85 m<sup>2</sup> dir.
  - ✓ Kat planları ve kesitlerden 6 no.lu binanın 2 katlı, diğer yapıların 1 katlı olduğu anlaşılmaktadır. Taban alanları ve kat sayıları dikkate alındığında mevcut durumda yerinde olmayan 7 no.lu yapı dışında toplam kapalı alanlarının 15.644,83 m<sup>2</sup> olduğu anlaşılmaktadır.

## 2.8 Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

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

## 2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### 2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

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

### 2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

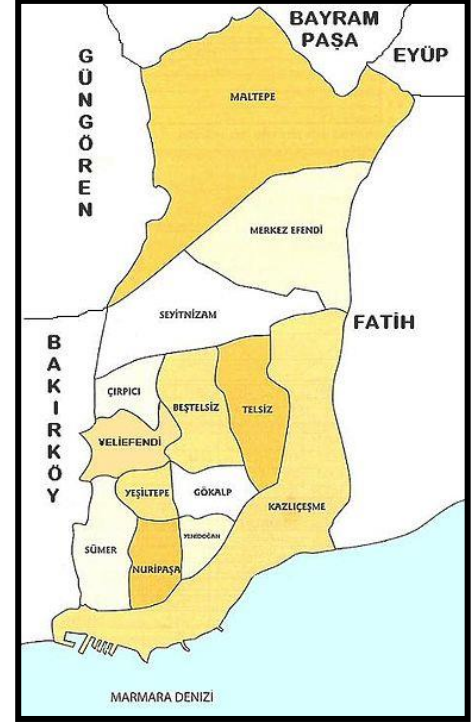
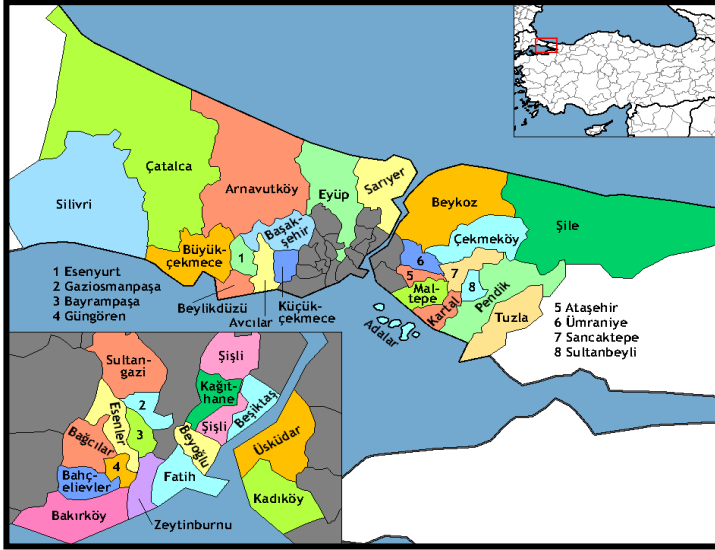
- Taşınmazların hisseli olması ve nitelikleri dolayısıyla sınırlı alıcı kitlesine sahip olmaları,

### 3. BÖLGESEL ANALİZLER

#### 3.1 İstanbul İli

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

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



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



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

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

### 3.2 Zeytinburnu İlçesi

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

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

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

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

## 4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

### 4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

#### 4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

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

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

#### 4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür

beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

#### 4.1.3 Gelir Yöntemi

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

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

#### 4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

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



## 5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

### 5.1 Emsal Araştırması

#### 5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

- Zeytinburnu Sahil Yolu üzerinde konumlu, Emsal:2,50 yapılaşma koşulu ile Turizm Alanı imarlı 73.000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa 2007 yılında ihale yolu ile TOBB tarafından 392.000.000,00 ₺ bedel ile satın alınmıştır. (5.369,86 ₺/m<sup>2</sup>)
- Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Konut + Ticaret Alanı imarlı, 3.712 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa 20.000.000,00 USD bedelle satılıktır. (5.387,93 USD/m<sup>2</sup>-12.176,72 ₺/m<sup>2</sup>) (Mon Emlak: 0 212 660 26 94 )
- Zeytinburnu İlçesi, Yenidoğan Mahallesi sınırları içinde yer alan Konut + Ticaret Alanı imarlı, 12.000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa 30.000.000,00 USD bedelle satılıktır. (2.500,00 USD/m<sup>2</sup> - 5.650,00 ₺/m<sup>2</sup>) (Palancı Emlak: 0212 483 20 50)

\* Rapor tarihi itibariyle 1 USD= 2,26 ₺ dir.

### 5.1.2 Çevrede Nitelikli Konut, Ticaret Emsalleri ve Gecelik Otel Fiyatları

- **Uluocak Emlak (0212 664 83 71)** ile yapılan görüşmede konu mülklere yakın konumlu Ottomare Suites Projesinde konumlu, 1+1, 5.katta, 76,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı, deniz manzaralı rezidance 850.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (11.184,21 ₺/m<sup>2</sup>)
- **Taner Emlak (0212 530 11 43)** ile yapılan görüşmede konu mülklere yakın konumlu Ottomare Suites Projesinde konumlu, 1+1, 9.katta, 78,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı, deniz manzaralı rezidance 1.080.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (13.846,15 ₺/m<sup>2</sup>)
- **Taner Emlak (0212 530 11 43)** ile yapılan görüşmede konu mülklere yakın konumlu Ottomare Suites Projesinde konumlu, 3+1, 24.katta, 154,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı, deniz manzaralı rezidance 2.210.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (14.350,65 ₺/m<sup>2</sup>)
- **Sedefkent Emlak (0212 679 07 77)** ile yapılan görüşmede konu mülklere yakın konumlu Ottomare Suites Projesinde konumlu, 4+1, 4.katta, 240,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı, deniz manzaralı rezidance 2.750.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (11.458,33 ₺/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (0539 771 12 30)** ile yapılan görüşmede, konu mülklere yakın konumlu Onaltı Dokuz Projesinde, 5.katta, 3+1, 161,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı daire 950.000,00 USD bedelle satılıktır. (5.900,62 USD/m<sup>2</sup> - 13.335,40 ₺/m<sup>2</sup>)
- **Kurtuluş Emlak (0212 558 60 60)** ile yapılan görüşmede, konu mülklere yakın konumlu Onaltı Dokuz Projesinde, 9.katta, 1+1, 92,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı daire 1.100.000,00 USD bedelle satılıktır. (11.956,52 ₺/m<sup>2</sup>)
- **Remax Baray (0536 341 60 08)** ile yapılan görüşmede, Veliefendi The İstanbul Projesinde, 8.katta, 4+1, 212,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı daire 1.750.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (8.254,71 ₺/m<sup>2</sup>)
- **Remax Special (0212 465 22 12)** ile yapılan görüşmede, Veliefendi The İstanbul Projesinde, 13.katta, 2+1, 135,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı daire 950.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (7.037,03 ₺/m<sup>2</sup>)

- **Kurtuluş Emlak (0212 558 60 60)** ile yapılan görüşmede, Veliefendi The İstanbul Projesinde, giriş katta, 3+1, 190,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı daire 1.480.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (7.789,47 ₺/m<sup>2</sup>)
- Veliefendi The İstanbul Projesi kapsamında yer alan 42 adet ticari bölümün 640 m<sup>2</sup> - 840 m<sup>2</sup> alanlara sahip bölümlerin 5.000.000 ₺ – 8.000.000 ₺ (7.812 ₺/m<sup>2</sup>- 9.523 ₺/m<sup>2</sup>) arasında olacağı bilgisi alınmıştır.
- **Pyramid Emlak (0212 560 78 45)** ile yapılan görüşmede, Platform Merter projesinde 2+2, 160,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı ofis 1.500.000,00 ₺ bedele satılıktır. (9.375,00 ₺/m<sup>2</sup>)
- **Fatih Emlak (0555 993 77 03)** ile yapılan görüşmede, Platform Merter projesinde 1+1, 87,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı ofis 1.050.000,00 ₺ bedele satılıktır. (12.068,96 ₺/m<sup>2</sup>)

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



## 5.2 Değer Takdiri

### 5.2.1 Emsal Yönetimine Göre Arsa Değer Takdiri

Yapılan emsal araştırmalarına göre, taşınmazın yakın çevresinde, benzer niteliklere sahip arsa emsalleri bulunamamıştır. Taşınmazların konumu, büyüklüğü, cepheleri, sahile olan yakınlıkları, manzarası, mevcut kullanım durumları, imar fonksiyon ve yapılaşma koşulları dikkate alınarak m<sup>2</sup> birim değerinin 774 ada 6 parsel için 5.500,00 ₺/m<sup>2</sup>, 774 ada 31 parsel için 4.000,00 ₺/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur.

#### **774 Ada, 6 Parsel**

$$\begin{aligned}\text{Arsa Değeri} &= \text{Arsa Alanı (m}^2\text{)} \times \text{Arsa m}^2 \text{ birim değeri (₺/m}^2\text{)} \\ &= 126.935,00 \text{ m}^2 \times 5.500,00 \text{ ₺/m}^2 \\ &= \mathbf{698.142.500,00 \text{ ₺}}\end{aligned}$$

*Konu parsel üzerinde eski eser tescilli yapılar bulunmakta olup, yapılar atıl vaziyettedir. Restore edilmiş yapılar için Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2014 yılı belirlediği yapı birim maliyeti V-D yapı sınıfına göre 1.900,00 ₺ olup, restore edilmiş yapılar olmadığından mevcut durumlarına göre yapı birim maliyetinin 400,00 ₺/m<sup>2</sup> olacağı kanaatine ulaşılmıştır.*

$$\begin{aligned}\text{Yapı değerleri} &= \text{Yapı Alanı (m}^2\text{)} \times \text{Yapı Birim Maliyeti (₺)} \\ 15.644,83 \text{ m}^2 \times 400,00 \text{ ₺/m}^2 &= \mathbf{6.257.932,00 \text{ ₺}}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Arsa + Maliyet} &= \mathbf{698.142.500,00 \text{ ₺} + 6.257.932,00 \text{ ₺}} \\ &= \mathbf{704.400.432,00 \text{ ₺}} \text{ olarak hesap ve takdir edilmiştir.}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{TOKİ Hissesinin Değeri: } &704.400.432,00 \times (24732000/25387000) \\ &= \mathbf{686.226.474,00 \text{ ₺}} \text{ olarak hesap ve takdir edilmiştir.}\end{aligned}$$

### **774 Ada, 31 Parsel**

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> birim değeri (₺/m<sup>2</sup>)

$$= 11.360,00 \text{ m}^2 \times 4.000,00 \text{ ₺/m}^2$$

$$= \mathbf{45.440.000,00 \text{ ₺}}$$
 olarak hesap ve takdir edilmiştir.

TOKİ Hisselinin Değeri: 45.440.000,00 X (3000/8000)

$$= \mathbf{17.040.000,00 \text{ ₺}}$$
 olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkullerin toplam değeri **749.840.432,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkullerin TOKİ Hissesi toplam değeri **703.266.474,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

### **5.2.2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri**

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

Gayrimenkuller için geliştirilen proje analizinde;

- Turizm + Ticaret Fonksiyonlu Alanın, toplam inşaat alanı üzerinden % 15 oranında otel, % 85 oranında ofis inşa edilmesi öngörülmüştür.
- Emsale tabi inşaat alanının % 20 fazlası satılabilir inşaat alanı olarak kabul edilmiştir. Buna bağlı olarak otel inşaat alanı 15.121,20 m<sup>2</sup>, ofis inşaat alanı 85.686,78 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam satılabilir inşaat alanı 100.807,98 m<sup>2</sup> olmaktadır.
- Otel inşaat alanının % 30'unun ortak alanlardan oluşacağı ve 1 odanın ortalama 25 m<sup>2</sup> olması kabulü ile otel için toplam oda sayısı 425 olmaktadır.
- Çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda alanda inşa edilecek otel için gecelik konaklama fiyatı 480 ₺ olarak belirlenmiştir.
- Bölgede kapitalizasyon oranı % 7 kabul edilmiştir.

- Buna göre geliştirilen otel projesine göre otelin bugüne indirgenmiş toplam değeri **277.375.468,51 ₺** dir. Proje analizi aşağıdaki gibidir;

Kabul Edilen Sabit Veriler		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Otel Oda Sayısı	425 ADET										
Yatak Sayısı	ADET										
Açık Olan Gün Sayısı	365 GÜN										
Yıllık Oda Kapasitesi	ODA										
Ortalama Günlük Oda Fiyatı (2014)	480 TL										
Oda Fiyat Yıllık Artış Oranı	5 %										
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	83,5 %										
Yıyacak İçecek Gelirleri	25 %										
Diğer Gelirler	5 %										
Departman Giderleri	40 %										
İşletme Giderleri	15 %										
Sabit Giderler	5 %										
Kapitalizasyon Oranı	7%										
OTEL NAKİT AKIŞ TAHMİNİ											
ODA GELİRLERİ	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	80%	80%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	90%	90%	
Ortalama Günlük Oda Fiyatı (TL)	480,00	504,00	529,20	555,66	583,44	612,62	643,25	675,41	709,18	744,64	
TOPLAM ODA GELİRLERİ (TL)	59.568.000,00	62.546.400,00	65.673.720,00	68.957.406,00	72.405.276,30	80.777.136,37	84.815.993,19	89.056.792,85	99.010.199,11	103.960.709,07	
YIYECEK - İÇECEK GELİRLERİ (TL)	14.892.000,00	15.636.600,00	16.418.430,00	17.239.351,50	18.101.319,08	20.194.284,09	21.203.998,30	22.264.198,21	24.752.549,78	25.990.177,27	
DİĞER GELİRLER	2.978.400,00	3.127.320,00	3.283.686,00	3.447.870,30	3.620.263,82	4.038.856,82	4.240.799,66	4.452.839,64	4.950.509,96	5.198.035,45	
<b>TOPLAM GELİRLER</b>	<b>77.438.400,00</b>	<b>81.310.320,00</b>	<b>85.375.836,00</b>	<b>89.644.627,80</b>	<b>94.126.859,19</b>	<b>105.010.277,28</b>	<b>110.260.791,15</b>	<b>115.773.830,71</b>	<b>128.713.258,84</b>	<b>135.148.921,79</b>	
GİDERLER	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Departman Giderleri	30.975.360,00	32.524.128,00	34.150.334,40	35.857.851,12	37.650.743,68	42.004.110,91	44.104.316,46	46.309.532,28	51.485.303,54	54.059.568,71	
İşletme Giderleri	11.615.760,00	12.196.548,00	12.806.375,40	13.446.694,17	14.119.028,88	15.751.541,59	16.539.118,67	17.366.074,61	19.306.988,83	20.272.338,27	
Sabit Giderler	3.871.920,00	4.196.548,00	4.268.791,80	4.482.231,39	4.706.342,96	5.250.513,86	5.513.039,56	5.788.691,54	6.435.662,94	6.757.446,09	
<b>TOPLAM GİDERLER</b>	<b>46.463.040,00</b>	<b>56.917.224,00</b>	<b>51.225.501,60</b>	<b>53.786.776,68</b>	<b>56.476.115,51</b>	<b>63.006.166,37</b>	<b>66.156.474,69</b>	<b>69.464.298,42</b>	<b>77.227.955,31</b>	<b>81.089.353,07</b>	
<b>NET NAKİT AKIŞI</b>	<b>30.975.360,00</b>	<b>24.393.096,00</b>	<b>34.150.334,40</b>	<b>35.857.851,12</b>	<b>37.650.743,68</b>	<b>42.004.110,91</b>	<b>44.104.316,46</b>	<b>46.309.532,28</b>	<b>51.485.303,54</b>	<b>54.059.568,71</b>	
10. Gelir-Yılı Proje Değeri											
İndirgenme Katsayısı	0,9390	0,8817	0,8278	0,7773	0,7299	0,6853	0,6435	0,6042	0,5674	0,5327	
<b>İNDİRGENMİŞ NET NAKİT AKIŞI</b>	<b>29.084.845,07</b>	<b>21.506.399,52</b>	<b>28.271.323,32</b>	<b>27.873.135,67</b>	<b>27.480.556,29</b>	<b>28.786.850,34</b>	<b>28.381.401,74</b>	<b>27.981.663,69</b>	<b>29.210.353,15</b>	<b>28.798.939,72</b>	
<b>OTELİN BUGÜNE İNDİRGENMİŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>										<b>277.375.468,51</b>	
<b>OTELİN BUGÜNE İNDİRGENMİŞ TOPLAM DEĞERİ (USD)</b>										<b>122.732.508,19</b>	



- Projede yer alacak ofis alanları için inşaat alanı 85.686,78 m<sup>2</sup> dir.
- Ticaret + Konut Alanında plan notları uyarınca, tescilli yapıların alanı toplam inşaat alanından düşülmüştür. Satılabilir alanların emsale tabi inşaat alanının % 20 fazlası olacağı kabulü ile inşaat alanları Konut için 76.490,23 m<sup>2</sup>, rezidans için 61.192,19 m<sup>2</sup>, ticaret alanları için 15.298,05 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.

Turizm + Ticaret Alanı	
Alan (m <sup>2</sup> )	33.602,66
Emsal	2,50
Emsale tabi inşaat alanı (m <sup>2</sup> )	84.006,65
Satılabilir alan (m <sup>2</sup> ) (Emsal İnşaat Alanının % 20 fazlası)	100.807,98
Otel inşaat alanı (% 15)	15.121,20
Ofis inşaat alanı (% 85)	85.686,78

Konut + Ticaret Alanı	
Alan (m <sup>2</sup> )	70.950,13
Emsal	2,00
Emsale tabi inşaat alanı (m <sup>2</sup> )	141.900,26
Tescilli yapılar dışında kalan inşaat alanı (m <sup>2</sup> )	127.483,72
Satılabilir alan (m <sup>2</sup> ) %15)	152.980,46
Konut inşaat alanı (% 50)	76.490,23
Residence inşaat alanı (% 40)	61.192,19
Ticaret inşaat alanı (% 10)	15.298,05

- Proje geliştirme konut, ticaret, rezidans ve ofis için geliştirilmiş olup, çevrede yapılan emsal araştırmaları ve proje alanının emsallere göre olumlu özellikleri doğrultusunda m<sup>2</sup> birim değerlerinin konut ve rezidans alanları için 12.500,00 ₺/m<sup>2</sup>, ofisler için 14.500,00 ₺/m<sup>2</sup>, ticaret alanları için 15.500,00 ₺/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.

GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ			
	Konut	Ticaret	Ofis
Projenin Satılabilir Alanı (m <sup>2</sup> )	137.682,42	15.298,05	85.686,78
Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m <sup>2</sup> Satış Değeri (₺)	12.500,00	15.500,00	14.500,00
Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m <sup>2</sup> Satış Değeri (₺)	15.000,00	18.600,00	17.400,00
Projenin 2016 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m <sup>2</sup> Satış Değeri (₺)	18.000,00	22.320,00	20.880,00
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,93	0,86
<b>GELİRLER</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Projenin Öngörülen Satış Hızı	0,00%	60,00%	40,00%
Projenin Satış Geliri (₺)	0	2.304.437.992	1.843.550.394
<b>TOPLAM GELİRLER (₺)</b>	<b>0</b>	<b>2.304.437.992</b>	<b>1.843.550.394</b>
<b>İndirgenmiş Nakit Akışı</b>	<b>0</b>	<b>2.133.738.882</b>	<b>1.580.547.320</b>
			<b>3.714.286.202</b>
<b>Projenin Bugünkü İndirgenmiş Değeri</b>		<b>3.714.286.202</b>	
<b>Otel Proje Değeri</b>		<b>277.375.469</b>	
<b>Toplam Proje Değeri</b>		<b>3.991.661.670</b>	
<b>EMLAK KONUT GYO HASILAT PAYI</b>	<b>37%</b>	<b>1.374.285.895</b>	

- Buna göre geliştirilecek projenin bugünkü indirgenmiş değeri **3.991.661.670,00 ₺** dir.
- Emlak Konut Hasılat Oranı % 37 olarak kabul edilmiş olup Emlak Konut Hasılat Payı 1.374.285.895,00 ₺ olarak hesaplanmıştır.

### 5.3 En Verimli Kullanım Analizi

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

## 6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu (Kazlıçeşme) Mahallesi yer alan 774 ada 6 ve 31 no.lu parseller olup toplamda 138.295,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.11.2013 tarih 17978 sayılı Olur'una esas "İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 6 ve 31 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Bakanlık Makamınının 20.03.2014 tarih 4446 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır.

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

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

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

Emsal değeri ile tespit edilen ile gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değerler arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen kapitalizasyon oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.



Sonuç olarak Değerleme Konusu Gayrimenkullerin toplam Pazar Değeri;

**749.840.432,00 ₺ (Yediyüzkırkdokuzmilyonsekiyüzkırkbındörtüyüzotuziki Türk Lirası)**

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

TOKİ Hisse Değeri: **703.266.474,00 ₺**

**(Yediyüzüçmilyonikiyüzaltmışaltıbindörtüyüzyetmişdört Türk Lirası)** olarak

hesaplanmıştır.

Rapor konusu proje için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış raporlar aşağıdaki gibidir;

<b>Rapor Numarası</b>	<b>ÖZAKGYO-02.14-034</b>
<b>Rapor Tarihi</b>	13.03.2014

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

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

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

#### Değerleme Uzmanı



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

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400375

#### Rapor Eklere

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