

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ OBAKÖY İŞ MERKEZİ'NDE YER ALAN 216 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2020
RAPOR TARİHİ	30.12.2020
RAPOR NO	ATA-2010032
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ MALTEPE MAHALLESİNDE YER ALAN OBAKÖY İŞ MERKEZİ
DEĞERLEME ADRESİ	MALTEPE MAHALLESİ TOPKAPI MALTEPE CADDESİ NO:11 ZEYTİNBURNU/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri
- Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6 - Tapu Belgeleri
- Ek 7 - Yapı Kullanım İzin Belgeleri(kopya)
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gaziosmanpaşa Mahallesi Çankaya Caddesi No 1B/68 Çankaya/Ankara

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların (1/1 hisseli), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için ATA-2010032 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Metin EVLEK raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Berrin KURTULUŞ SEVER raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ATA-1510005	ATA-1611006	ATA-1910106
Rapor Tarihi	30.12.2015	29.12.2019	30.12.2019
Rapor Konusu	OBAKÖY İŞ MERKEZİ	OBAKÖY İŞ MERKEZİ	OBAKÖY İŞ MERKEZİ
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK- Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur BÜYÜK- Berrin KURTULUŞ SEVER	Çiğdem HATACIKOĞLU- Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Berrin KURTULUŞ SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	31.804.000	33.731.000	47.190.500

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

2937 ADA 45 PARSEL

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Zeytinburnu
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Merkezefendi
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	487
Ada No	:	2937
Parsel No	:	45
Alanı	:	149,85 m ²
Vasfı	:	Muhavvele Merkezi Yeri
Sınırı	:	Planındaki gibidir
Tapu Cinsi	:	Ana Gayrimenkul
Hisse Oranı	:	1/1 (tam)
Sahibi	:	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No	:	2496
Cilt No	:	31
Sayfa No	:	3002
Tapu Tarihi	:	31.08.2000

2937 ADA 46 PARSEL

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Zeytinburnu
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Merkezefendi
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	487
Ada No	:	2937
Parsel No	:	46
Alanı	:	16.954,15 m ²
Vasfı	:	Kargir Bina ve A, B,C, D ve L Bloktan Oluşan Kargir İş Yerleri
Sınırı	:	Planı gibidir
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Blok No	:	
Bağ. Böl. No	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	
Arsa Payı	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'nden **02.11.2020** tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

2937 ada, 45 parsel sayılı taşınmaz üzerinde;

Takyidat bulunmamaktadır.

2937 ada, 46 parsel üzerinde yer alan 216 adet taşınmaz üzerinde müşterek olarak;

Beyanlar Hanesinde:

* 28.05.1996 tarihli "Yönetim Planı" bulunmaktadır.

* Yönetim planı değişikliği bulunmaktadır. (19.06.1997 tarih, 1272 yevmiye)

(İlgili beyanlar yönetim planına istinaden konulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Zeytinburnu Belediyesin'de İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan 06.11.2020 tarihli imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar, 06.12.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı'nda;

Kısmen "Ticaret-Hizmet-Konut Alanı" nda, kısmen "Açık Semt Spor Alanı" nda, kısmen de "Yol Alanı" nda, 45 parsel sayılı taşınmaz ise "Ticaret-Hizmet-Konut Alanı"nda, kısmen "Yol Alanı"nda kalmaktadır. Ticaret-Hizmet-Konut Alanlarında 2000 m² ve daha fazla olan parsellerde maxEmsal:2.00'dir. 2937 ada 45 parselin ile 46 parsel ile tevhide gerekmektedir. 2937 ada 13 parsel tek başına yapılaşma şartlarını sağlayamadığından uygulama aşamasında 46 parsel ile tevhide konu değerlendirilecektir.

45 nolu parsel

Alınan bilgiye göre yaklaşık 100 m² alanı "Konut-Ticaret-Hizmet Alanı" nda diğer kısmı da "Yol" alanında kalmaktadır.

***Minimum parsel alanının 1.000 m² olması gerekmektedir. Bu sebeple; 46 no'lu parsel ile tevhide edilmesi gerekmektedir.**

46 nolu parsel

Alınan bilgiye göre yaklaşık 11.000 m² lik kısmı "Ticaret-Hizmet-Konut" kısmen de "Açık Semt Spor Alanı ve Yol" alanlarında kalmakta olup, plan notlarında değerlendirme konusu parseli ilgilendiren yapılaşma koşulları aşağıda yer almaktadır.

5-TİCARET-HİZMET-KONUT ALANLARI

Bu alanda iş merkezleri bürolar, kültür eğlence tesisleri, konut, ticaret vb. fonksiyonlar yer alabilir. İstenmesi durumunda parsel konut olarak kullanılabilir. Max KAKS:1,6 dir.Ancak 2000 m² ve daha büyük parsellerde Max KAKS,2 dir. 07/11/2010
Min TAKS=0,20 dir. Max H=27,50 m dir. Max H=45,00 m dir. H=48,00 m nin üzerinde uygulamalar Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü görüşü ve silüet emri ile onanır. Hava Deniz Seviyesinden 177 mt' dir. Hava Mania Hattı Kriterlerine uyulacaktır. Parsel bazında Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü' nden alınacak görüş doğrultusunda verilen irtifaya uyulacaktır. (IRTIFADA 27.10.2013 T.T.LI PLAN NOTU GEÇERLİDİR.)
Minimum parsel alanı=1000 m²'dir. Uygulama ilçe belediyesince onanacak avan projesine göre yapılacaktır.

13/03/2015

Yol genişliği 15.00 mt ve daha geniş yollardan cephe alan parsellerde ön bahçe çekme mesafeleri 10.00 mt olarak uygulanacaktır.

İLAVE PLAN NOTU

- 1) Planda işaretli olmayan ancak çeşitli fonksiyon alanlarına enerji sağlayan; 06/12/2007 T.Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ek İGDAŞ'ın 21/01/2010 Tarih ve AYP 220, 01/2023 sayılı yazısı eki paftada işaretli doğalgaz altyapı ve üstyapı tesisleri aynen muhafaza edilecektir.
- 2) İGDAŞ'ın görüşü alınmadan imar plan tadilatı teklifinde bulunulamaz.
- 3) Uygulama ve İnşaat çalışmaları ilgili İGDAŞ Şube Müdürlüğü'nden gözlemci bir eleman nezaretinde yapılacaktır.

16.07.2010 T.T.

27.10.2013

Yapılacak olan yapılarda yapının ± 0.00 kotura göre maksimum saçak yükseklikleri;

İLÇE ADI	MAHALLE ADI	MAKSİMUM BİNA SAÇAK YÜKSEKLİĞİ				
		YAPININ ±0,00 KOTU 40 m'ne ALTINDAKİ KOTLARDA	YAPININ ±0,00 KOTU 50m-70m ARASINDAKİ KOTLARDA	YAPININ ±0,00 KOTU 70m-100m ARASINDAKİ KOTLARDA	YAPININ ±0,00 KOTU 101m-150m ARASINDAKİ KOTLARDA	YAPININ ±0,00 KOTU 150m+ KOTLARDA
BAKIRKÖY	OSMANIYE	45m	35m	35m	35m	35m
BAYRAMPAŞA	ORTAMAHALLE	55m	55m	55m	55m	35m
BAYRAMPAŞA	TERAZİDERE	75m	75m	55m	55m	55m
BAYRAMPAŞA	VATAN	75m	75m	55m	35m	35m
ESENLER	ÇİFTİ HAVUZLAR	75m	75m	60m	60m	60m
ESENLER	NAMIK KEMAL	80m	80m	60m	60m	60m
GÜNGÖREN	ABDURRAHMAN NAFİZ GURMAN	80m	80m	80m	80m	80m
GÜNGÖREN	TOZKOPARAN	75m	75m	75m	75m	75m
ZEYTİNBURNU	BESTELSİZ	45m	35m	35m	35m	35m
ZEYTİNBURNU	ÇİRPİCİ	45m	35m	35m	35m	35m
ZEYTİNBURNU	GÖKALP	45m	35m	35m	35m	35m
ZEYTİNBURNU	KAZLIÇEŞME	70m	60m	60m	60m	60m
ZEYTİNBURNU	MALTEPE	55m	45m	45m	45m	45m
ZEYTİNBURNU	MERKEZEFENDİ	55m	45m	45m	45m	45m
ZEYTİNBURNU	NURİPAŞA	45m	35m	35m	35m	35m
ZEYTİNBURNU	SEYİTNİZAM	45m	35m	35m	35m	35m
ZEYTİNBURNU	SÖMER	45m	35m	35m	35m	35m
ZEYTİNBURNU	TELSİZ	45m	35m	35m	35m	35m
ZEYTİNBURNU	VELİEFENDİ	45m	35m	35m	35m	35m
ZEYTİNBURNU	YENİDOĞAN	45m	35m	35m	35m	35m
ZEYTİNBURNU	YEŞİLTEPE	45m	35m	35m	35m	35m

tabloda belirtilen değerlerdir. Binaların zemin kotunun hesaplanmasında İstanbul İmar Yönetmeliğinde belirtilen esaslar geçerlidir.

Silüete ilişkin yapılan düzenlemeler mer'i 06/12/2007 Tasdik Tarihli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı ile bu planı tadil eden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinde geçerlidir.

Zeytinburnu genelinde muhtelif tarihlere onanlı tüm mevzii imar planlarını kapsamaktadır.

- 13.01.2012 tarih ve 173 sayılı İ.B.B. meclis kararı gereğince plan notu ilavesi yapılan tablolarda, Mahalle bazında, yapının ± 0.00 Kotu 40'ın Altındaki Kotlar, 40-70 Arasındaki Kotlar, 71-100 Arasındaki Kotlar, 101-150 Arası Kotlar ve +150 Kotlar değer aralıklarını ifade etmektedir.
- Yukarıdaki değer aralıklarında belirtilen maksimum yapı yükseklikleri mahalle bazında bulunduğu aralığın en üst noktasındaki ± 0.00 kotunda geçerlidir.
- Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi, Eyüp İlçesi Rami Cuma, Rami Yeni, Nişanca, Topçular, Defterdar, Dügmeçiler, Silahtarağa, Sakarya, Emniyettepe Mahalleleri, Bakırköy İlçesi Yenimahalle, Sakızağacı, Cevizlik, Zeytinlik, Ataköy 1. Kısım, Ataköy 2-5-6 Kısım, Yeşilyurt, Yeşilköy Mahalleleri hariç olmak kaydıyla, mahalle bazında bulunduğu değer aralığındaki en üst kot haricindeki diğer kotlarda yapılacak maksimum bina yüksekliklerinin hesaplanmasında tabloda belirtilen değerlere ilaveten:

Mahalle Bazında:

± 0.00 Kotu 40'ın altındaki kotlarda;
Uygulama Değeri = $0.5 \times (40 - \text{Bulunduğu } \pm 0.00 \text{ zemin kotu değeri})$

± 0.00 Kotu 40 ve üstündeki kotlarda;

- Bir alt değer aralığındaki en üst zemin kotu değeri bulunduğu değer aralığındaki zemin kotundan farklı ise:

Uygulama Değeri =	$\frac{(\text{Bir alt değer aralığındaki maksimum yapı yükseklik değeri}) - (\text{Bulunduğu değer aralığındaki maksimum yapı yükseklik değeri})}{(\text{Bulunduğu aralığın en üst zemin kotu değeri}) - (\text{Bulunduğu aralığın en alt zemin kotu değeri})}$	x	$(\text{Bulunduğu aralığın en üst zemin kotu değeri}) - (\text{Bulunduğu } \pm 0.00 \text{ Zemin kotu değeri})$
-------------------	---	---	---

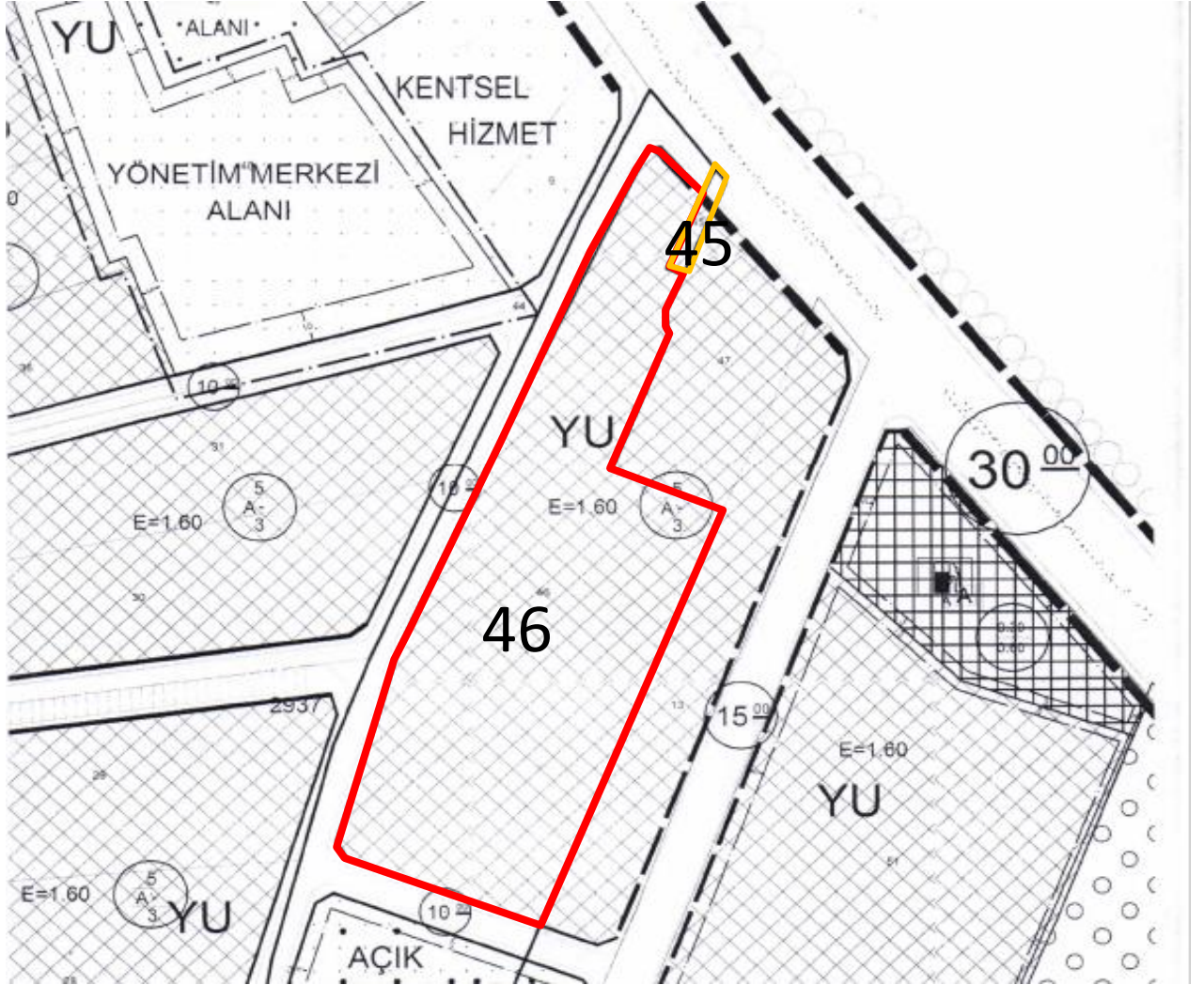
- Bir alt değer aralığındaki en üst zemin kotu değeri bulunduğu değer aralığındaki zemin kotu değeriyle aynı ise:

Uygulama Değeri =	$\frac{(\text{Bir alt değer aralığındaki maksimum yapı yükseklik değeri}) - (\text{Bir üst değer aralığındaki maksimum yapı yükseklik değeri})}{(\text{Bulunduğu aralığın en üst zemin kotu değeri}) - (\text{Bulunduğu aralığın en alt zemin kotu değeri})}$	x	$(\text{Bulunduğu aralığın en üst zemin kotu değeri}) - (\text{Bulunduğu } \pm 0.00 \text{ zemin kotu değeri})$
-------------------	---	---	---

formüllerini uygular.

17.06.2016

Açığa çıkan bodrum katlar dahil olmak üzere zemin ve zemin üstündeki tüm kat alanlarında ayrı ayrı değerlendirilerek boşluklar dahil, üstü açık çatı terasları ve kullanılmayan kapalı çatılar hariç olarak hesaplanan inşaat alanında, emsale dahil olmayan alanın toplamı, aynı kat inşaat alan toplamının % 30'unu geçemez.



2.3.2 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

* 17.08.1989 tarihli; A blok için 59/49 sayılı, B blok için 63/5 sayılı, C blok için 63/6 sayılı, D blok için 63/7 sayılı, L blok için 63/8 sayılı yapı ruhsatları bulunmaktadır.

* 29.12.1994 tarihli; A, B, C, D, L bloklar için 994/9602 sayılı yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır.

* Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından, bodrum kat+zemin kat+4 normal katlı bina olan, 217 no'lu bağımsız bölüm (Ek bina) için verilmiş 07.06.1974 onay tarihli, 599 no'lu "**Yapı Muayene ve Kullanma İzin Raporu**" bulunmaktadır.

* Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından, toplamda 2.640,70 m² kapalı alanlı Ek Blok (217 no'lu bağımsız bölüm) için verilmiş **29.12.1994** onay tarihli, "**İlaveden Dolayı Tadilat Projesi**" bulunmaktadır.

* Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından, toplamda 44.906,00 m² kapalı alanlı A,B,C,D ve L Blok için verilmiş 18.02.1993 onay tarihli, 93/1264-3222 no'lu "**Mimari Proje**" bulunmaktadır.

**Ek binanın 1974 yılı iskan alanıyla genel olarak uyumlu olması nedeniyle, 29.12.1994 tarih ile onaylı ilaveden dolayı hazırlanmış tadilat projesinin uygulanmadığı düşünülmektedir. Bu projeye ait herhangi bir ruhsat/iskan belgesine de rastlanmamış olması nedeniyle ek bina için 07.06.1974 tarihli yapı muayene ve yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alan esas alınmıştır.*

RUHSAT BİLGİLERİ					
	TARİHİ	NO	BLOK	B.B. SAYISI	TOPLAM ALAN
YAPI RUHSATI	17.08.1989	59/49	A		9.150,00
YAPI RUHSATI	17.08.1989	63/5	B		8.168,00
YAPI RUHSATI	17.08.1989	63/6	C		11.850,00
YAPI RUHSATI	17.08.1989	63/7	D		8.270,00
YAPI RUHSATI	17.08.1989	63/8	L		1.950,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
	TARİHİ	NO	BLOK	B.B. SAYISI	TOPLAM ALAN
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	29.12.1994	994/9602	A-B-L	112	24.828,00
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	29.12.1994	994/9602	C-D	104	20.078,00
YAPI MUAYNE VE KULLANMA İZİN BELGESİ	7.06.1974	599	217 B.B.	1	1.825,00
TOPLAM					46.731,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Değerlemesi yapılan Atakule GYO üzerinde bulunan (bağımsız bölüm) taşınmazlar; "Kargir Bina ve A, B, C, D ve L Bloktan oluşan Kargir İşyerleri" olarak cins tashihi yapıp yasal süreci tamamlanmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tümü 2001 yılından önce inşa edilmiş olmaları sebebiyle; 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

2.3.6 - Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi'nde yer alan ve tapuda; 487 pafta, 2937 ada, 45 parsel numarasında kayıtlı, 149,85 m² yüzölçümlü boş arsa (Muhavvele Merkezi Yeri olarak tescilli), 46 parsel numarasında kayıtlı, 16.954,15 m² alanlı arsa üzerinde konumlanmış olan (Kargir Bina ve A,B,C,D ve L Blok'tan Oluşan Kargir İş Yerleri olarak tescilli) "**Obaköy İş Merkezi**"nde yer alan 216 adet bağımsız bölümdür.

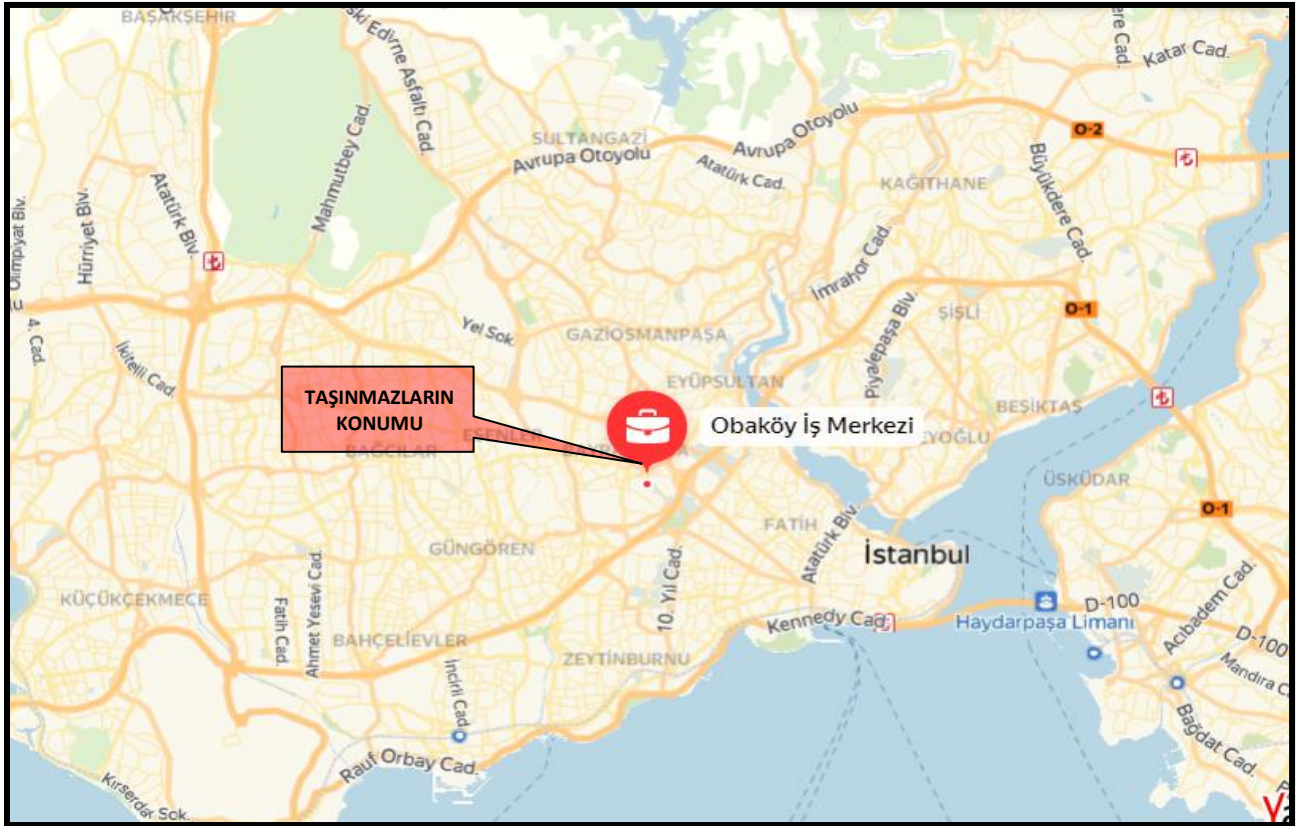
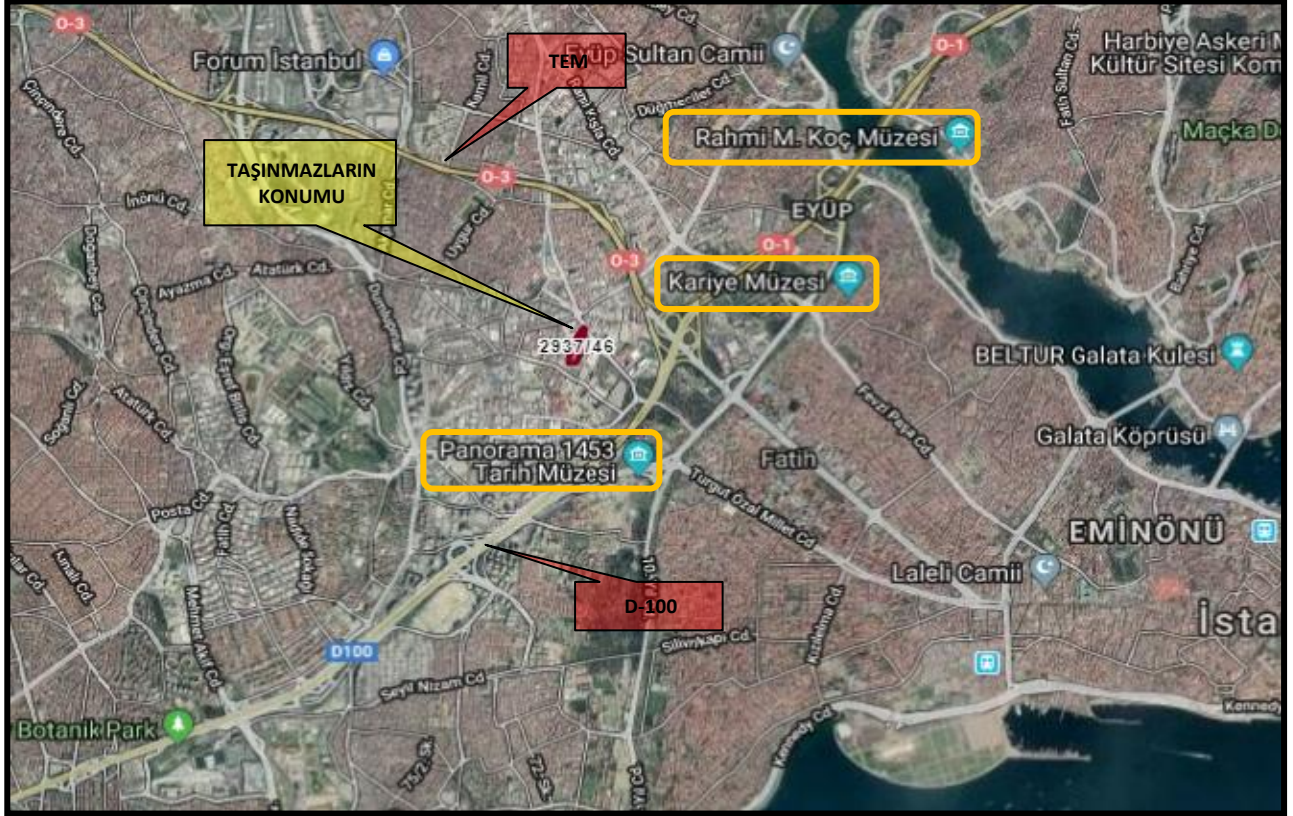
Obaköy İş Merkezi; 45 ve 46 parsel üzerinde konumlanmıştır. 45 parselin olduğu bölüm site girişi olup, yapı bulunmamaktadır. 46 nolu parsel üzerinde 6 adet blok bulunmakta olup, bloklar 2 bodrum, zemin ve 2 normal kattan oluşmaktadır ve bloklarda toplam 217 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. (186 nolu bağımsız bölüm Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O'ya aittir. Bu nedenle, 186 no'lu bağımsız bölüm değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur. Mevcutta bu alanda trafo yer almaktadır.) 216 adet bağımsız bölüm Atakule GYO A.Ş. mülkiyetindedir. Bağımsız bölümler dükkan, depolu dükkan, mağaza, atölye, büro işyeri, depo ve kafeterya olarak kiracılar tarafından kullanılmaktadır. İş merkezinin büyük bölümü triko sektörünce atölye ve satış mağazaları olarak kullanılmaktadır.

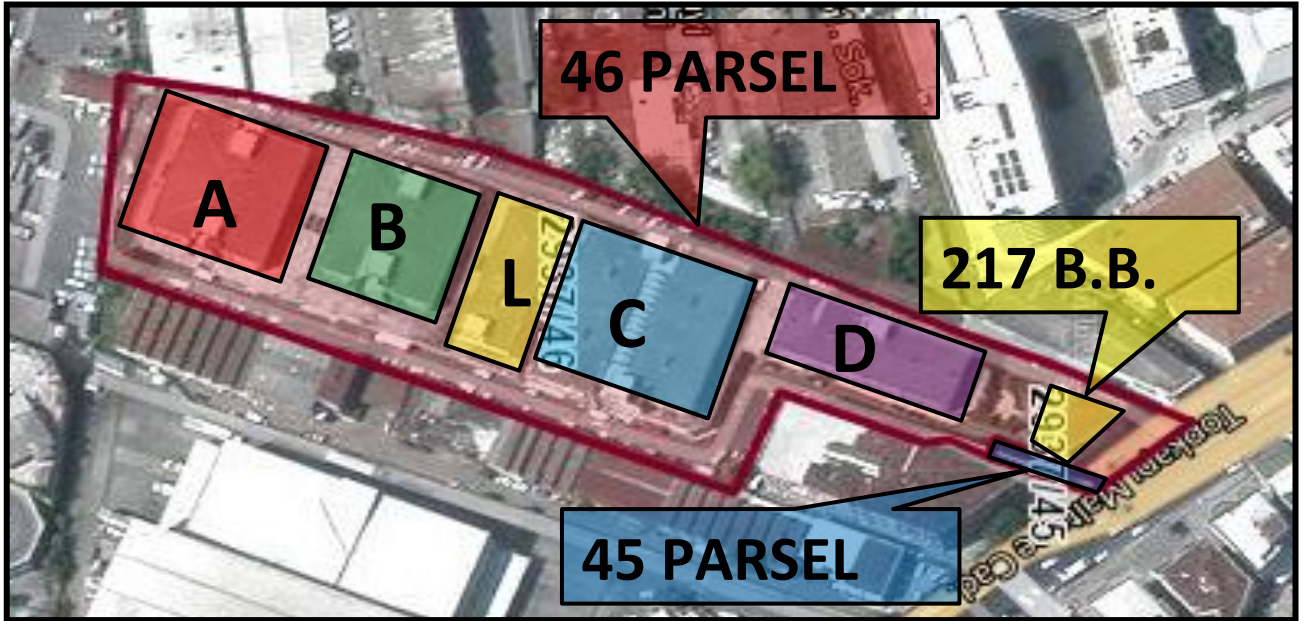
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu bölge iş yeri, iş merkezi, fabrikaların bulunduğu bölge olarak gelişmiş olup, son zamanlarda içinde eski yapıların yıkılarak yerine lüks ofis, plaza, otel gibi nitelikli yapıların yapıldığı ve gelişmekte olan bir bölgedir. Bayrampaşa ilçe sınırına, TEM ve D-100 Karayolu'na yakın konumdadır. Yakınında Bayrampaşa Vergi Dairesi, Ali Ülker İlköğretim Okulu, Maltepe Mezarlığı, Bayrampaşa Emniyet Müdürlüğü, Bayrampaşa Belediyesi ve çeşitli sanayi siteleri bulunmaktadır. Maltepe Metrobüs durağına 800m mesafede yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

TEM ve D-100 Karayolu yakın konumdadır. Bu konumu nedeniyle özel araçlarla ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşımı oldukça kolaydır. Ayrıca Edirnekapı Metrobüs Durağı ve metro hatlarına yürüme mesafesinde olması, toplu taşıma araçlarıyla ulaşım alternatifi açısından avantaj sağlamaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili Zeytinburnu ilçesi, Merkez Efendi Mahallesi 2937 ada 45 parsel ve 46 parselde yer alan 216 adet bağımsız bölümdür. Parseller üzerindeki yapı Obaköy İş Merkezi olarak isimlendirilmişlerdir. 2937 ada 45 üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, Obaköy İş Merkezi kapsamında yol ve otopark olarak kullanılmaktadır. 2937 ada 46 parsel üzerinde A, B, C, D ve L Blok olarak adlandırılan bloklar ile 217 numaralı bağımsız bölüm olan “Ek Bina” olmak üzere toplam 6 blok yer almaktadır.

Bitişik nizam olarak inşa edilen A, B, C ve L bloklar arasında birbirleri ile bağlantı bulunmaktadır. D Blok zemin katı ve üstü diğer bloklardan ayrı inşa edilmiş olmakla birlikte, bodrum katlarda diğer bloklarla bağlantılıdır. Otopark ana giriş, çıkış ve pasaj girişi (B-C-D-L Bloklar) C Blok'tan sağlanmaktadır. Ayrıca A blokta da pasaj giriş-çıkışı bulunmaktadır. L blokta da otopark girişi bulunmaktadır. İş Merkezi kapsamında açık ve kapalı otopark alanı bulunmaktadır. İş merkezinin giriş ve çıkışı kontrollü geçiş sistemi ile sağlanmakta olup; 24 saat güvenlik ekibi ve kameralı güvenlik sistemi bulunmaktadır. Obaköy Triko Merkezi kapsamında toplam 217 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerden 61 adedi A Blok, 38 adedi B Blok, 58 adedi C Blok, 45 adedi D Blok, 13 adedi L Blok, 1 adedi Ek Bina'da yer almaktadır. Ek Binanın tümüne tek bir bağımsız bölüm numarası verilmiştir. D Blok zemin katta yer alan 186 no'lu bağımsız bölümün mülkiyetinin Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'na aittir.

A BLOK

2. bodrum, zemin ve 2. normal kat olmak üzere 5 kattan oluşmaktadır. Toplamda 10.218,90m² alana sahiptir.

A Blok'ta zemin kat batı ve doğu cephelerinden 2 giriş verilmiş olup, bu girişler A1 ve A2 Blok olarak adlandırılmıştır. Mevcut durumda A1 ve A2 Blok arasında yalnızca bodrum katlardan bağlantı bulunmaktadır. Mevcut durumda A1 ve A2 blokun her birinde bir asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

2. bodrum katta; otopark, kazan dairesi, yakıt tankı odası, 1. bodrum katta; toplam 20 adet depo ve dükkan, zemin katta; toplam 29 adet dükkan, pasaj girişi ve kalorifer dairesi bulunmaktadır. Onaylı mimari projede; A Blok zemin kat için “Asma katlar ait oldukları bağımsız bölüm alanının 2/3'ünü aşamazlar.” ibaresi yer almaktadır. Söz konusu katta yer alan dükkan hacimlerinin tamamının asma katı bulunmakta olup; değerlendirme çalışmasında dükkan brüt alanlarına asma kat alanları zemin katın 2/3'ü olarak ilave edilmiştir. 1. ve 2. normal katın her birinde toplam 6 adet işyeri ve WC ile duş hacimleri bulunmaktadır.

B BLOK

2. bodrum+ zemin kat+ 2.normal kat olmak üzere 5 kattan oluşmakta olup; toplamda 10.412,10 m² alana sahiptir.

B Blok'ta zemin katından batı ve doğu cephelerinden 2 giriş verilmiş; bu girişler B1 ve B2 Blok olarak adlandırılmıştır. Mevcut durumda B1 ve B2 blok arasında yalnızca bodrum katlardan bağlantı bulunmaktadır. Mevcut durumda B1 ve B2 blokun her birinde bir asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

Onaylı mimari projeye göre; söz konusu binanın 2. bodrum katında otopark ve WC hacimleri bulunmaktadır. 1. bodrum katında 3 adet depo hacimleri bulunmaktadır.

Zemin katında toplam 23 adet dükkan, pasaj ve WC hacimleri bulunmaktadır. Onaylı mimari projede; B Blok zemin kat için "Asma katlar ait oldukları bağımsız bölüm alanının 2/3'ünü aşamazlar." ibaresi yer almaktadır. Onaylı mimari projeye göre söz konusu katta yer alan dükkan hacimlerinden 67 no'lu bağımsız bölüm hariç tamamının asma katı bulunmakta olup; değerlendirme çalışmasında dükkan brüt alanlarına asma kat alanları zemin katın 2/3'ü olarak ilave edilmiştir.

1. ve 2. normal katın her birinde toplam 6 adet işyeri ve WC ile duş hacimleri bulunmaktadır.

C BLOK

2.bodrum kat+ zemin kat+ 2.normal kat olmak üzere 5 kattan oluşmakta olup; toplamda 13.844,30 m² alana sahiptir.

C Blokte zemin katından batı ve doğu cephelerinden 2 giriş verilmiş; bu girişler C1 ve C2 blok olarak adlandırılmıştır. Mevcut durumda C1 ve C2 blok arasında yalnızca bodrum katlardan bağlantı bulunmaktadır. Mevcut durumda C1 ve C2 blokun her birinde bir asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

Onaylı mimari projeye göre; söz konusu binanın 2.bodrum katında otopark bulunmaktadır. .

1.bodrum katında toplam 14 adet dükkan hacmi bulunmaktadır. Mevcut durumda bu katta imalathaneler, sığınak, WC hacimleri bulunmaktadır.

Zemin katında toplam 28 adet dükkan hacmi, pasaj girişi ve WC hacimleri bulunmaktadır. Onaylı mimari projede; C Blok zemin kat için "Asma katlar ait oldukları bağımsız bölüm alanının 2/3'ünü aşamazlar." ibaresi yer almaktadır. Onaylı mimari projeye göre söz konusu katta yer alan dükkan hacimlerinin tamamının asma katı bulunmakta olup; değerlendirme çalışmasında dükkan brüt alanlarına asma kat alanları zemin katın 2/3'ü olarak ilave edilmiştir. 1. ve 2. normal katın her birinde toplam 8 adet işyeri ve WC hacimleri bulunmaktadır.

D BLOK

2.bodrum+ zemin kat+ 2.normal kat olmak üzere 5 kattan oluşmakta olup; toplamda 6.233,70 m² alana sahiptir.

Mevcut durumda D blokta bir asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

Onaylı mimari projeye göre; söz konusu binanın 2.bodrum katında otopark bulunmaktadır. Mevcut durumda, 2.bodrum kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur.

1.bodrum katında toplam 18 adet zemin kattaki (170 ila 187 bağımsız bölüm numaralı) dükkanlara ait depo hacimleri bulunmaktadır. Söz konusu depolara zemin kattaki ait oldukları dükkan içlerinden geçiş sağlanabilmektedir.

Zemin katında toplam 18 adet* "Depolu dükkan" hacmi bulunmaktadır. Onaylı mimari projede; D Blok zemin kat için "Asma katlar ait oldukları bağımsız bölüm alanının 2/3'ünü aşamazlar." ibaresi yer almaktadır. Onaylı mimari projeye göre söz konusu katta yer alan dükkan hacimlerinin tamamının asma katı bulunmakta olup; değerlendirme çalışmasında dükkan brüt alanlarına asma kat alanları zemin katın 2/3'ü olarak ilave edilmiştir. Bunun haricinde 1.bodrum katta yer alan depo alanları da toplam brüt alana ilave edilmiştir.

1. ve 2. normal katın her birinde toplam 14 adet büro ve WC hacmi bulunmaktadır.

L BLOK

1.bodrum+ zemin + 1.normal kat olmak üzere 3 kattan oluşmakta olup; toplamda 4.197,00 m² alana sahiptir.

Onaylı mimari projeye göre; söz konusu binanın 1.bodrum katında jeneratör odası, trafo odası, pano odaları, depolar, soyunma odası bulunmaktadır.

Zemin katında toplam 12 adet dükkan hacmi bulunmaktadır. Onaylı mimari projede; L Blok zemin kat için "Asma katlar ait oldukları bağımsız bölüm alanının 2/3'ünü aşamazlar." ibaresi yer almaktadır. Onaylı mimari projeye göre söz konusu katta yer alan dükkan hacimlerinin tamamının asma katı bulunmakta olup; değerlendirme çalışmasında dükkan brüt alanlarına asma kat alanları zemin katın 2/3'ü olarak ilave edilmiştir.

1. normal katta 1 adet lokanta, mutfak, ofis, depo, lavabo ve WC hacmi bulunmaktadır. Mevcut durumda, 1. normal kat konfeksiyon atölyesi olarak kullanılmaktadır.

217 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM/EK BİNA

1.bodrum kat, zemin kat, 4.normal kat olmak üzere 6 kattan oluşmakta olup; toplamda yaklaşık 2.640,70 m² alana sahiptir. Ancak yerinde yapılan tespitlerde kullanım alanı 1.825,00 m² olarak tespit yapılmış olup, değer belirtilirken bu alan üzerinden hesap edilmiştir.

217 no'lu bağımsız bölüm olarak adlandırılan Ek Bina için kat mülkiyeti tapusunda belirtilen kat sayısı bodrum+zemin+4 normal kat olarak belirtilmiş; söz konusu bina için bağımsız bölüm numarası alınmış ve 07.06.1974 tarihli "Yapı muayene ve kullanma izin raporu"nda da binanın bodrum+zemin+4 normal kattan olmakta olduğu belirtilmiştir. Halihazırda tamamı boş durumdadır.

BLOK BAZINDA ALAN VE BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYILARI		
Blok Adı	Bağ.Böl.Sayısı	Alanı
A	61	10.218,90 m²
B	38	10.412,10 m²
C	58	13.844,30 m²
D	46	6.233,70 m²
L	13	4.197,00 m²
217 B.B.	1	1.825,00 m²
TOPLAM	217	46.731,00 m²

186 sayılı bağımsız bölümün mülkiyetinin Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'na ait olması nedeniyle değerlemeye konu edilmemiştir.

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	3.B
Kullanım Amacı	:	Ticari
Elektrik	:	Sanayi
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	-
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	-
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	Teras-Onduline
Dış Cephe	:	Boyalı
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir
Cephesi	:	Güney-Doğu-Kuzey-Batı
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Otopark bölümlerinin zemini beton, duvar ve tavanlar boyalıdır. Dükkan,depo ve bürolarda ihtiyaca göre farklı dekorasyon malzemeleri kullanılmıştır. Zeminler; beton, seramik, laminat parke, duvarlar; plastik veya saten boya, tavanlar ise tavan boyalıdır. Pencereler alüminyum doğrama, dükkan cepheleri cam ve alüminyum doğramadır. Büro bölümlerinin kapıları çelik kapıdır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Zeytinburnu İlçesi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İstanbul Ticaret Odası desteğiyle Prof. HART'ın 1962 hazırladığı "Zeytinburnu:Gecekondu Bölgesi" adlı eserde yerel halkın %51.8 'sinin yurtdışı doğumlu olduğu belirtilmektedir. Yurtdışından gelenlerin çoğunluğu Bulgaristan ve Yugoslavya doğumludur, bu ülkeleri Yunanistan ve Romanya doğumlular izler. Türkiye kökenli nüfusta benzer şekilde İstanbul asıllı değildir. Yurtiçinden gelip Zeytinburnu'na yerleşenlerin %48,7'si Karadeniz bölgesindedir. Diğer bölgelerden gelenlerde çoktan aza doğru şu şekildedir; Doğu Anadolu, Trakya ve İç Anadolu. Fakat bunlar 1960 yılının verileridir. Günümüzde tabakhaneler kaldırılana kadar ilçede temel sektör dericilik olduğu için yoğun hayvancılık ile uğraşan Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinden, Zeytinburnu'na yoğun göç olmuştur. Bunun yanında yurtdışı göçte durmamıştır. Kazaklar, Uygurlar, Afganistan' kökenli Türkler, Batı Trakya Türkleri ve Bulgaristan Türkleri 1960'lar sonrasında da ilçeye yerleşmeye devam etmişlerdir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zeytinburnu'na ulaşım ile ilgili bilgiler

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

Marmaray, ilçeden geçer ve Kazlıçeşme durağı vardır.

T1 ve M1 hatları, Zeytinburnu sınırlarından geçer.

Bunların yanında, Topkapı ve Bakırköy'e dolmuşlar vardır.

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2019 verilerine göre ilçe nüfusu 293.574 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan nitelikli yapıların bulunduğu bölgede yer almaktadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * D-100 ve Tem bağlantı yollarına yakın konumdadır.
- * Karayolu üzerinden özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir.
- * Doluluk oranı %90 seviyesindedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * A, B, C, D, L Blokların, caddeden içeride konumlanmış olmaları nedeni ile caddeden görünürlükleri azdır ve konum şerefiyeleri düşmektedir.
- * 45 ve 46 parselin tevhid şartı bulunmaktadır. 2937 ada 13 parsel tek başına yapılaşma şartlarını sağlayamadığından uygulama aşamasında 46 parsel ile tevhidini konu değerlendirilecektir.
- * Parsellerin terkleri bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Sahibi

Tel 0533 483 00 42

Taşınmazlarla aynı bölgede, İbrahimağa Caddesi'ne ve E5 bağlantı yoluna yakın konumda yer alan, 3 katlı, toplam 240m² alanlı dükkan 985.000 TL bedelle satılıktır. Aylık 3.500 TL kira getirisi olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	240 .-M ²	985.000 .-TL	4.104 .-TL/M ²
KİRALIK	240 .-M ²	3.500 .-TL	15 .-TL/M ²

2 Sahibi

Tel 0538 693 39 39

Mevlevihane Yolu Caddesi üzerinde zemin+asma katlı, 38m² asma +78m² zemin kat olmak üzere toplam 116m² alanlı dükkan 1.959.000 TL bedelle satılıktır.7.750TL+Stopaj kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	116 .-M ²	1.959.000 .-TL	16.888 .-TL/M ²
KİRALIK	116 .-M ²	7.750 .-TL	67 .-TL/M ²

3 Serper Grup

Tel 0532 686 28 54

Fazıl Paşa Caddesi üzerinde İstanbul projesinde zemin katta yer alan, 262 m² alanlı dükkan 5.500.000 TL bedelle satılıktır. Aylık 25.000 TL kira getirisi olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	262 .-M ²	5.500.000 .-TL	20.992 .-TL/M ²
KİRALIK	262 .-M ²	25.000 .-TL	95 .-TL/M ²

4 Remax Final

Tel 0530 174 00 11

Maltepe Caddesi üzerinde Emintaş Akel Sitesi'nde 188m² alanlı, önüne araç yanaşabilen yüksek tavanlı dükkan 1.850.000 TL bedelle satılıktır. Halihazırda sahibi tarafından kullanıldığı ve 6.000TL kira getirisi olabileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	188 .-M ²	1.850.000 .-TL	9.840 .-TL/M ²
KİRALIK	188 .-M ²	6.000 .-TL	32 .-TL/M ²

5 İmza Gayrimenkul

Tel 0212 855 59 60

Hastane Yolu Sokak'ta yer alan 250m² alanlı, Halk Bankası kiracılı dükkan 4.150.000 TL bedelle satılıktır. Aylık 12.500 TL kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	250 .-M ²	4.150.000 .-TL	16.600 .-TL/M ²
KİRALIK	250 .-M ²	12.500 .-TL	50 .-TL/M ²

6 İntengo Gayrimenkul

Tel 0543 312 27 85

Taşınmazların yanında konumlu Orhan Kocabaş Triko Center'da bodrum katta yer alan 25m² alanlı dükkan 210.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazlarla benzer lokasyondadır.

SATILIK	25 .-M ²	210.000 .-TL	8.400 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

7 Beyaz Grup Emlak

Tel 0532 227 07 29

Topka Caddesi'ne yakın konumda yer alan 60m² alanlı restoran olarak kullanılan dükkan 1.090.000 TL bedelle satılıktır. 4.750 TL kira getirisi bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	60 .-M ²	1.090.000 .-TL	18.167 .-TL/M ²
KİRALIK	60 .-M ²	4.750 .-TL	79 .-TL/M ²

8 Sahibi

Tel 0506 098 26 10

Taşınmazlara yakın konumda TİM-1 Sitesi'nde yer alan 50m² alanlı işyeri 375.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	50 .-M ²	375.000 .-TL	7.500 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

9 Remax Final

Tel 0530 174 00 11

Çiftelhavuzlar Caddesi üzerinde yer alan Mutlu Sanayi Sitesi'nde konumlu 150 m² alanlı dükkan 1.400.000TL bedelle satılıktır.

SATILIK	150 .-M ²	1.400.000 .-TL	9.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

10 Cüneyt Palancı Emlak

Tel 0212 493 02 02

Lityos Yolu üzerinde yer alan Fatih Sanayi Sitesi'nde konumlu 60 m² alanlı büfe olarak kullanılan dükkan 770.000TL bedelle satılıktır. 3000 TL kira getirisi bulunmaktadır.

SATILIK	60 .-M ²	770.000 .-TL	12.833 .-TL/M ²
KİRALIK	60 .-M ²	3.000 .-TL	50 .-TL/M ²

11 Turyap Uluyol Bayrampaşa

Tel 0212 615 13 13

Bayrampaşa Çevik Kuvvet yanında, Zambak Sokak'ta yer alan 2 katlı 70m² dükkan 3.750 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	70 .-M ²	3.750 .-TL	54 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

12 Remax Final

Tel 0530 174 00 11

Numunebağ Caddesi üzerinde 2.katta yer alan imalata uygun 110 m² alanlı dükkan 2.700TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	110 .-M ²	2.700 .-TL	25 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

13 Sahibi

Tel 0535 370 10 50

Abdi İpekçi Caddesi üzerinde 3.katta yer alan 50 m² alanlı ofis 750TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	50 .-M ²	750 .-TL	15 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------	------------------------

14 Turyap Bayrampaşa Bankalar Caddesi

Tel 0212 544 44 26

Numunebağ Caddesi üzerinde Trikocular Çarşısı'nda 3.katta yer alan 40 m² alanlı işyeri 1.300 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	40 .-M ²	1.300 .-TL	33 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

15 Saydam Emlak

Tel 0212 565 48 88

Maltepe Litros Caddesi üzerinde 2.bodrum katta yer alan, araç girişine uygun 500 m² alanlı işyeri 10.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	500 .-M ²	10.000 .-TL	20 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

16 Üçler Emlak

Tel 0212 565 48 88

Numunebağ Caddesi üzerinde bodrum katta yer alan 200 m² alanlı işyeri 3.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	200 .-M ²	3.000 .-TL	15 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

17 Sahibi

Tel 0533 495 45 91

Maltepe Caddesi üzerinde bodrum+zemin katta yer alan 242 m² alanlı işyeri 6.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	242 .-M ²	6.000 .-TL	25 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

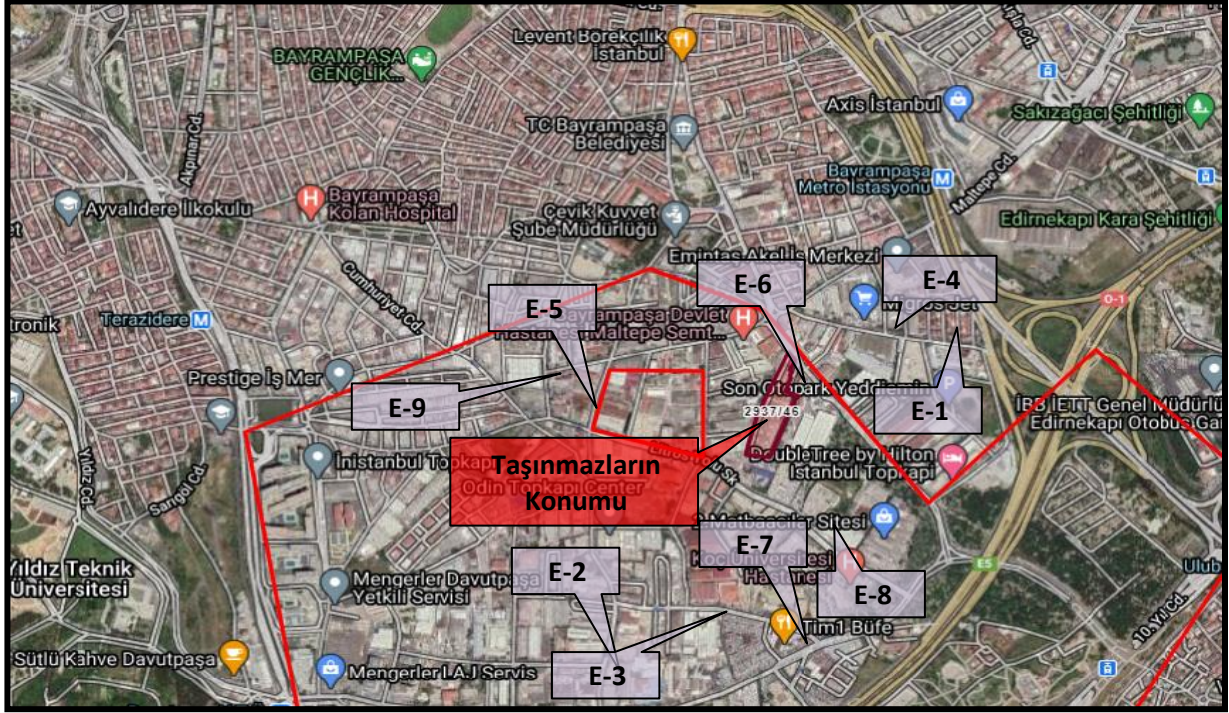
18 Çevik Emlak

Tel 0533 495 45 91

Maltepe Kışla Caddesi üzerinde 3.katta yer alan 145 m² alanlı işyeri 3.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	145 .-M ²	3.000 .-TL	21 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeden ulaşılan iş yeri emsallerine yukarıda belirtilmiştir. Bölgedeki iş yerleri genel olarak atölye ağırlıklı kullanılmaktadır. Emsal taşınmazların özellikleri değerlendirme konusu taşınmazlar ile kıyaslanarak karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (B BLOK 69 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (6)	EMSAL (10)
SATIŞ FİYATI		985.000	210.000	770.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	102,75	240	25	60
BİRİM M ² DEĞERİ		4.104	8.400	12.833
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -15%
CEPHE		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
MANZARA		İYİ	ORTA İYİ	İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-5%	-20%
KONUM		İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-45%	-70%	-85%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.258	2.266	2.558	1.951

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (B BLOK 69 NO'LU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (16)	EMSAL (17)	EMSAL (18)
KİRA FİYATI		3.000	6.000	3.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	102,75	200	242	145
BİRİM M ² DEĞERİ		15	25	21
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BÜYÜK 20%	ORTA BÜYÜK 10%
CEPHESİ		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ÇOK İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-25%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -7%	ORTA İYİ -7%	ÇOK İYİ -7%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-32%	-22%	
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	13,5	10	19	

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Karşılaştırma tablolarında değerlemesi yapılan taşınmazlardan B blok zemin katta konumlu 69 nolu bağımsız bölüm numaralı bağımsız bölümün özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, baz alınan bağımsız bölümün özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; taşınmazların konumu, binanın yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazlardan B blok 69 nolu bağımsız bölümün birim m² değeri ve kira birim m² değeri takdir edilmiş olup diğer bağımsız bölümler emsal yöntemi kullanılırken bu bağımsız bölümle karşılaştırılarak değerlendirilmiştir.

45 no'lu parselin imar durumuna göre; 46 no'lu parselde tevhid şartı bulunması sebebiyle değerlendirme kapsamında bu parsel için ayrıca değer takdiri yapılmamıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK' deki listede belirtilmiştir. Bu yöntem ile 216 adet bağımsız bölümün 1/1 (tam) hissesinin toplam değeri 51.962.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış, iskanlı ve kat mülkiyetli olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %7-%85 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak %7,4 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 2	116	7.750	93.000	1.959.000	4,75%
Emsal 3	262	25.000	300.000	5.500.000	5,45%
Emsal 7	60	4.750	57.000	1.090.000	5,23%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 216 adet bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 321.388.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 3.856.650.-TL olarak hesaplanmaktadır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK deki listede belirtilmiştir.

Doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların toplam değeri olarak 52.116.892.- TL takdir edilmiştir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı Yöntemine göre;

216 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)	51.962.000,00 TL
--	-------------------------

- Doğrudan Kapitalizasyon yaklaşımına göre;

216 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	52.116.891,89 TL
--	-------------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlendirme gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer in yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Taşınmazın değer takdirinde iki farklı yöntem kullanılmış olup, iki değer in yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak emsal karşılaştırma yönteminin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yöntemi ile elde edilen değer in yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu 216 adet bağımsız bölüm için münferit kira bedeli takdir edilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde konum ve niteliğine göre kira değerlerinin farklılık gösterdiği görülmüştür.

	Toplam Brüt Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM (TL)	26.695,59	321.388	3.856.650

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; 2937 ada 45 parselin 46 parsel ile tevhid edilmeden yapılaşamayacağı bilgisi edinilmiştir. Bu nedenle 45 parselde ayrıca değer takdirli yapılmamıştır. Ancak 45 parselin 46 parsel üzerinde yer alan kat mülkiyetli binanın tamamlayıcısı niteliğinde olması nedeniyle "arsa/arazi" olarak portföyde bulunmasında sakınca olmadığı kanaati oluşmuştur.

Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında 2937 ada 46 parsel üzerindeki kat mülkiyeti tesis edilmiş ve mülkiyeti Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan 216 adet bağımsız bölümün de "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföyde bulunmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

30.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

51.962.000 .-TL

(Elli Bir Milyon Dokuz Yüz Altmış İki Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

61.315.160 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.