



# İSTANBUL-ZEYTİNBURNU-BEŞTELSİZ MAHALLESİ

## 30 ADET PARSEL

## DEĞERLEME RAPORU

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	İstanbul İli, Zeytinburnu ilçesi, Kazlıçeşme Mahallesi 30 adet parsel için değerleme raporu
<b>DEĞERLEMİYİ 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>	28.01.2015
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	İstanbul İli, Zeytinburnu ilçesi, Kazlıçeşme Mahallesi 1620 ada 1, 2, 3, 4, 5 parseller, 1621 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 parseller, 1664 ada 1, 7, 8 parseller, 1685 ada 1, 2 parseller, 1686 ada 1 ve 3 parseller, 1692 ada 6 ve 9 parseller, 1776 ada 1 ve 2 parseller, 1777 ada 1, 2, 3 parseller, 1778 ada 1 parsel, 1779 ada 1 ve 2 parseller, Veliefendi Mahallesi 1878 ada 17 parsel, Beştelsiz Mahallesi 1686 ada 11 parsel (eski 1915 ada 158 parsel)
<b>İMAR DURUMU</b>	Bkz. İmar durumu
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Mevcut durumda parseller üzerinde askeri lojmanlar bulunmaktadır.
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)</b>	
<b>ARSA DEĞERİ</b>	400.005.636,25 ₺

RAPOR BİLGİLERİ .....	3
Rapor Tarihi .....	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 .....	7
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	8
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri .....	10
Gayrimenkullerin İmar Durumu .....	12
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler .....	13
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	14
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi .....	19
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	19
BÖLGESEL ANALİZLER .....	20
İstanbul İli .....	20
Zeytinburnu İlçesi .....	21
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ .....	22
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler .....	22
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi .....	22
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi .....	23
Gelir Yöntemi.....	23
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri .....	23
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	24
Değer Takdiri .....	27
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri.....	27
Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri.....	28
En Verimli Kullanım Analizi.....	29
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER .....	30

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

28.01.2015

### 1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT-12.14-214

### 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 İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi'nde bulunan 30 adet parselin arsa 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 Uzman Yardımcısı Samed YALÇIN ve Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış ve 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 ORTAKLIĞI 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'nde bulunan 30 adet parselin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

**1.9 Değerleme Tarihi** : 26.01.2015

### 1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 04.12.2014 tarih 2014/118 sayılı sözleşmedir.

**Değerleme Uzman  
Yardımcısı**

**Samed YALÇIN**  
(Harita Mühendisi)

**Değerleme Uzmanı**

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

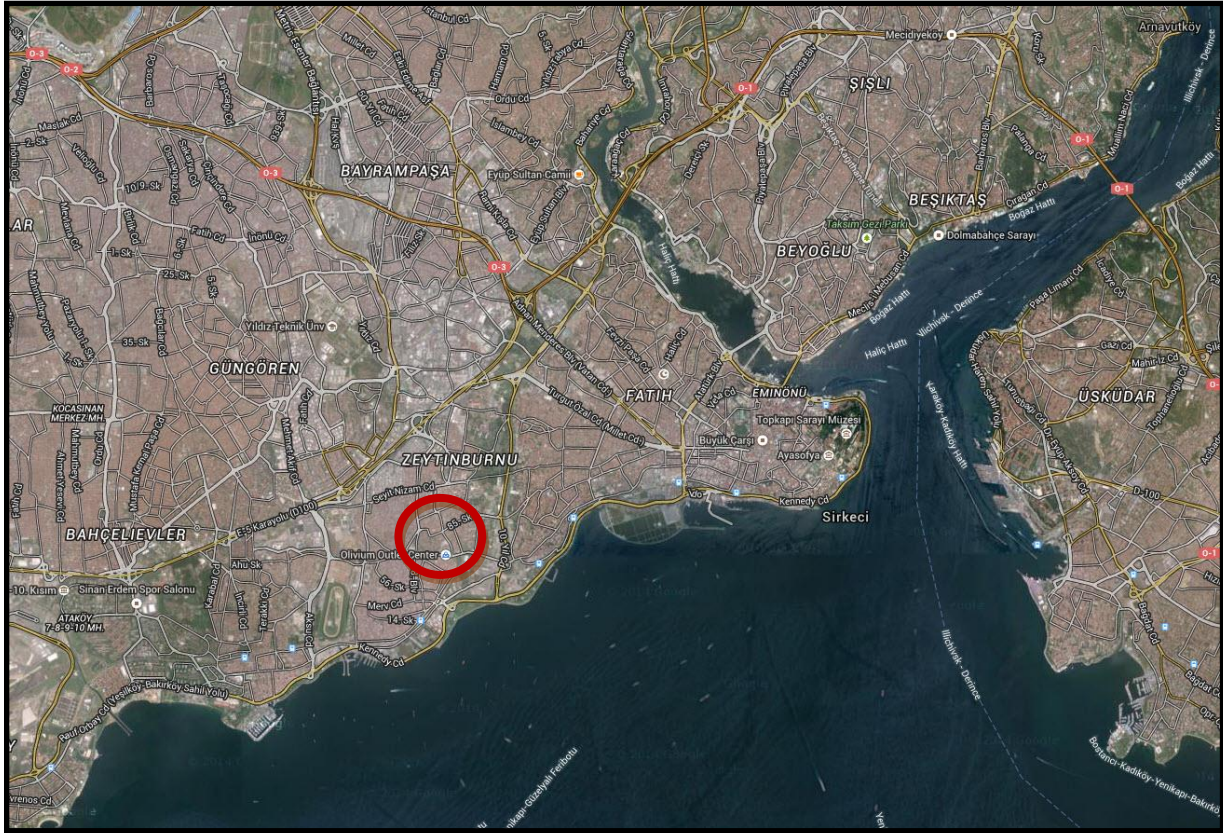
**Sorumlu Değerleme  
Uzmanı**

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



## 2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

### 2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri





Rapora konu gayrimenkuller, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Kazlıçeşme Mahallesi içinde bulunan 1620 ada 1, 2, 3, 4, 5 parseller, 1621 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 parseller, 1664 ada 1, 7, 8 parseller, 1685 ada 1, 2 parseller, 1686 ada 1 ve 3 parseller, 1692 ada 6 ve 9 parseller, 1776 ada 1 ve 2 parseller, 1777 ada 1, 2, 3 parseller, 1778 ada 1 parsel, 1779 ada 1 ve 2 parseller, Veliefendi Mahallesi içinde bulunan 1878 ada 17 parsel, Beştelsiz Mahallesi içinde bulunan 1686 ada 11 parsel (eski 1915 ada 158 parsel) numaralı gayrimenkullerdir.

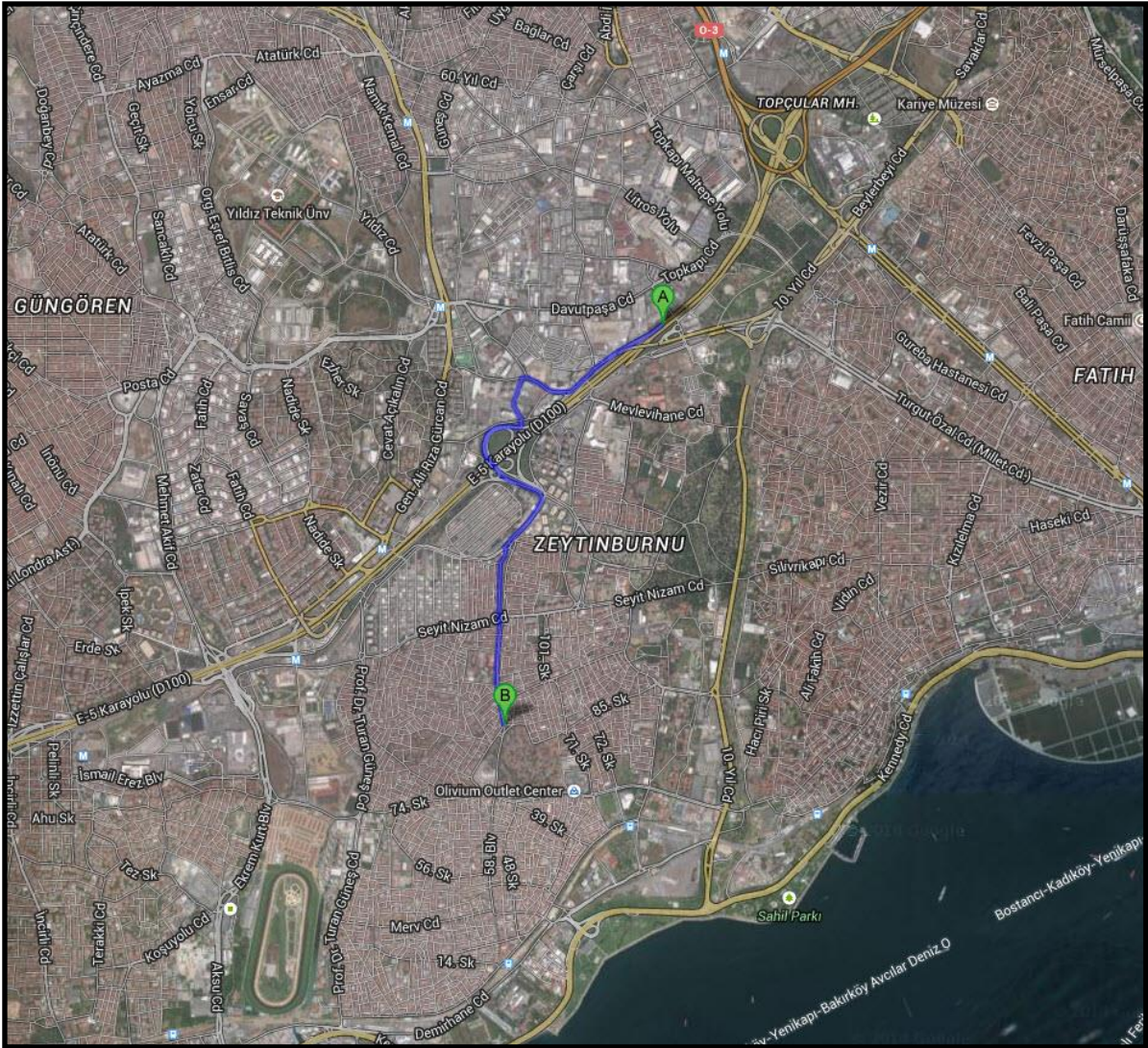
Üzerinde “Zeytinburnu Askeri Lojmanları” bulunan parsellerin yakın çevresinde, Olivium Outlet Alışveriş Merkezi, Zeytinburnu Kültür Merkezi ve Meydanı, Zeytinburnu Kaymakamlığı, inşası devam eden Belediye Hizmet Binası, Kazlıçeşme Miting Alanı, Zeytinburnu Stadyumu, Onaltı Dokuz Projesi, Veliefendi Hipodromu ve genellikle zemin katta depolu dükkanları bulunan 4-5 katlı binalar mevcuttur.





## 2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

D-100 (E-5) Karayolu üzerinde Cevizlibağ istikametine ilerlerken Vatan Caddesi Kavşağını geçtikten sonraki yan yol çıkışı olan Cevizlibağ Köprüsü çıkışına devam edilir. Takribi 300 m sonra Mevlevihane Yolu Caddesi yönüne sağa dönülür ve takribi 300 m sonra solda bulunan Teyyareci Sami Sokak üzerinden Cevizlibağ Sokak yönünde devam edilerek Osmaniye Kavşağına ulaşılır. Kavşakta tam sola dönülerek döner kavşak çıkışından Ambarlar Caddesi çıkışına devam edilir. Takribi 500 m ilerlendiğinde solda bulunan Mavlana Caddesine dönülerek cadde boyunca ilerlenir ve tam karşıdaki cadde olan Rauf Denктаş Caddesine ulaşılır. Rauf Denктаş Caddesi boyunca takribi 650 m ilerlendiğinde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu alana ulaşılmış olunur.





### 2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullerin tapu ve takyidat bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiş ve belgeleri eklerde mevcuttur.

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜM	NİTELİK	MALİK	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	TAKYİDAT
1620/1	6.709,80	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	HACİZ 28.12.1956 Yev : 5061
1620/2	1.026,00	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	EVKAFTAN MAZBUT BEZMİ ALEM VALİDE SULTAN VAKFINDAN İCARELİ VAKIF HİSSESİ HACİZ 30.09.1963 Y:861 H.S. 276
1620/3	2.985,50	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	
1620/4	1.026,00	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	
1620/5	1.026,00	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	EVKAFTAN MAZBUT BEZMİ ALEM VALİDE SULTAN VAKFINDAN İCARELİ MEHMET ADNAN HİSSESİ HACİZLİ 21.08.1963 YEV:723 H.S. 267 MEHMET ADNAN HİSSESİ HACİZLİ 21.08.1963 YEV:724 H.S. 268 İPOTEK 15.12.1959 YEV:1617 3000TL ALACAKLI: VERJİN NUVERT BÜYÜKAGOPYAN A İLAVE: MEHMET ADNAN HİSSESİ İPOTEKLİDİR.
1621/1	6.611,50	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	HACİZ 28.12.1956 Yev : 5063 HACİZ 30.09.1963 YEV:893 H.S.276
1621/2	1.026,00	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	HACİZ 02.01.1957 YEV:23 VAKIF HİSSESİ HACİZ 30.09.1963 Y:873 H.S. 276
1621/3	1.026,00	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	BEZMİ ALEM VALİDE SULTAN VAKFINDAN İCARELİ HACİZ 02.01.1957 YEV:70 VAKIF HİSSESİ HACİZ 30.09.1963 YEV:860 H.S. 276
1621/4	1.026,00	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	BEZMİ ALEM VALİDE SULTAN VAKFINDAN İCARELİ HACİZ 02.01.1957 YEV:73 VAKIF HİSSESİ HACİZ 30.09.1963 YEV:857 H.S. 276
1621/5	2.065,00	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	HACİZ 28.02.1956 YEV:846 H.S.276 VAKIF HİSSESİ HACİZ 30.09.1963 YEV:846 H.S.276
1621/6	1.026,00	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	
1664/1	6.343,00	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	HACİZ 28.12.1956 YEV:1065 VAKIF HİS. HACİZ 30.09.1963 YEV:845 H.S.276
1664/7	2.417,00	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	HACİZ 28.12.1956 YEV:5067 HACİZ 30.09.1963 YEV:892 H.S. 276

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜM	NİTELİK	MALİK	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	TAKYİDAT
1664/8	1.026,00	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	BEZMİ ALEM VALİDE SULTAN VAKFINDAN İCARELİ HACİZ 21.01.1957 YEV:74 HACİZ 30.09.1963 YEV:856 H.S. 276 VAKIF HİSSESİ
1685/1	11.224,00	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	HACİZ 28.12.1956 YEV:5060 HACİZ 30.09.1963 YEV:889 H.S.276 VAKIF HİSSESİ
1685/2	1.739,00	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	1095m <sup>2</sup> İSKİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI
1686/1	2.953,00	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	HACİZ 28.12.1956 YEV:5059 HACİZ 30.09.1963 YEV:888 HS:276
1686/3	7.830,00	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	793m <sup>2</sup> İSKİ LEHİNE İRTİFAK HAKKI 65m <sup>2</sup> ZEYTİNBURNU BLD LEHİNE İSTİMLAK ŞERHİ 12.02.1986 YEV:474
1692/6	12.031,00	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	HACİZ 28.12.1956 YEV:5057 HACİZ 30.09.1963 YEV:856 HS:276
1692/9	9.372,34	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	YOLDAN İHDAS EDİLDİĞİNDE YOLA GİDEN KISIM MALİYE HAZİNESİ ADINA TESCİL EDİLECEKTİR. 14.07.1999 YEV:3859
1776/1	3.768,08	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	YOLDAN İHDAS EDİLDİĞİNDE YOLA GİDEN KISIM MALİYE HAZİNESİ ADINA TESCİL EDİLECEKTİR. 14.07.1999 YEV:3859 HACİZ 28.12.1956 YEV:5071 HACİZ 30.09.1963 YEV:884 HS:276
1776/2	1.026,00	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	BEZMİ ALEM VALİDE SULTAN VAKFINDAN İCARELİ HACİZ 02.07.1957 YEV:71 HACİZ 30.09.1963 YEV:859 HS:276
1777/1	1.094,80	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	YOLDAN İHDAS EDİLDİĞİNDE YOLA GİDEN KISIM MALİYE HAZİNESİ ADINA TESCİL EDİLECEKTİR. 14.07.1999 YEV:3859
1777/2	1.037,00	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	BEZMİ ALEM VALİDE SULTAN VAKFINDAN İCARELİ
1777/3	1.884,00	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	HACİZ 28.12.1956 YEV:5072 HACİZ 30.09.1963 YEV:883 HS:276
1778/1	3.660,00	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	HACİZ 28.12.1956 YEV:5073 HACİZ 30.09.1963 YEV:882 HS:276
1779/1	2.648,00	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	HACİZ 28.12.1956 YEV:5080 HACİZ 30.09.1963 YEV:881 HS:276
1779/2	1.026,00	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	HACİZ 02.01.1957 YEV:72 VAKIF HİSSESİ HACİZ 30.09.1963 YEV:858 HS:276
1878/17	782,00	TARLA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	
1686/11 ESKİ 1915/158	5.345,39	ARSA	MALİYE HAZİNESİ	1	1	



Son üç yıllık hareketler incelendiğinde, 1686 ada 11 parselin (eski 1915 ada 158 parsel) 2012 yılında imar uygulama sonucu oluştuğu, diğer parsellerin tapu hareketlerinde herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

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.

\* 06.11.2014 tarihinde hazırlanmış olan raporda alınan TAKBİS belgeleri kullanılmıştır.

#### 2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesinde bulunan incelemeye konu 30 adet parselin toplam yüzölçümü 102.760,41 m<sup>2</sup> dir.



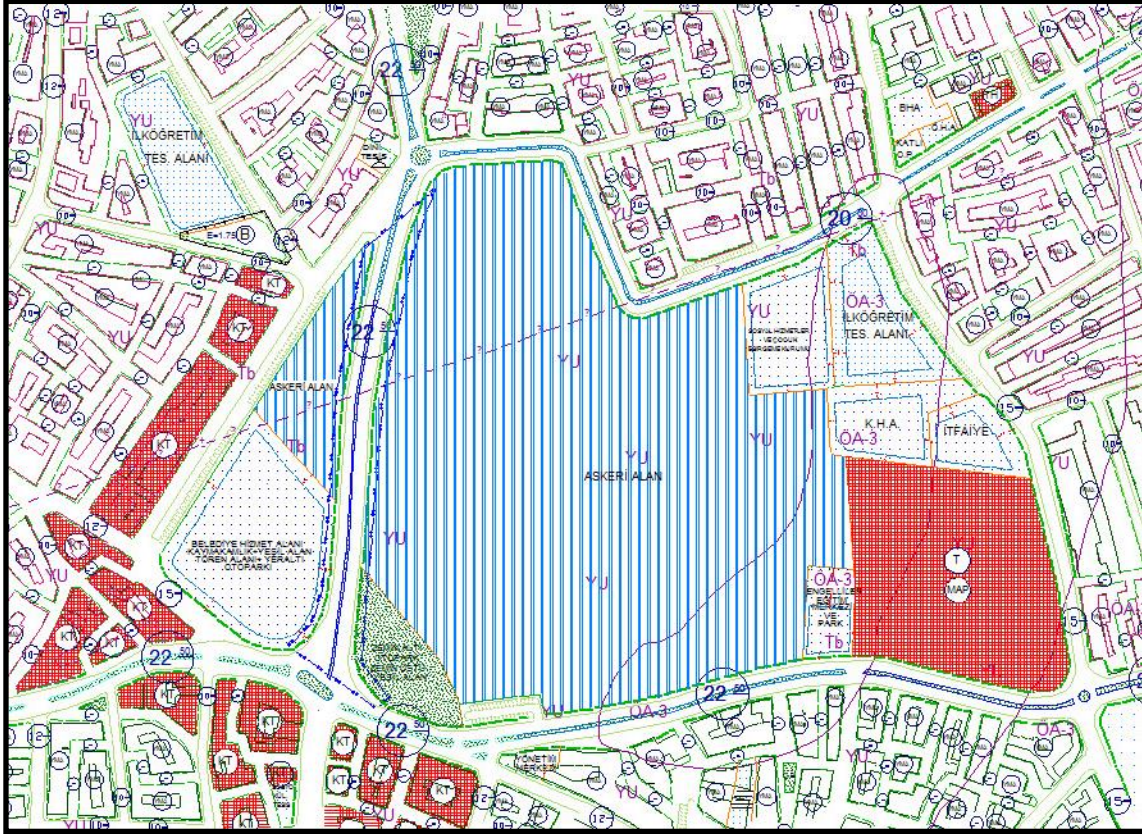






## 2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

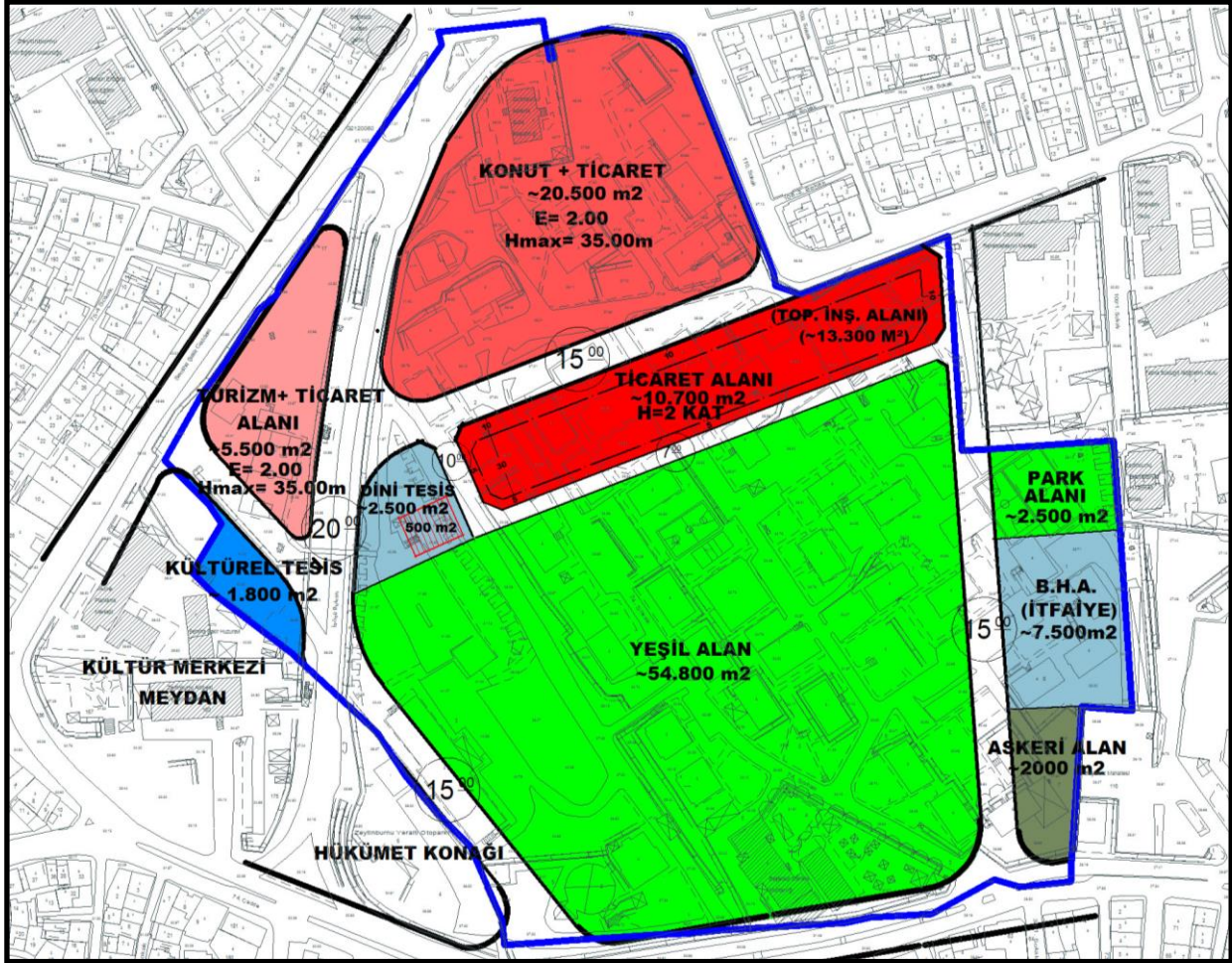
Değerleme konusu gayrimenkuller 12.06.2007 tasdik tarihli uygulama imar planına göre "Askeri Alan" da bulunmaktadır.



TOKİ tarafından hazırlanan taslak imar planına göre oluşacak alanların fonksiyon, büyüklük ve yapılaşma koşulları tablodaki gibidir.

Fonksiyon	Alan (m <sup>2</sup> )	Emsal	Hmaks	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
Konut + Ticaret	20.500,00	2,00	35,00	41.000,00
Ticaret	10.700,00		6,50	13.300,00
Turizm + Ticaret	5.500,00	2,00	35,00	11.000,00
Yeşil Alan	54.800,00			
Park Alanı	2.500,00			
BHA (İtfaiye)	7.500,00			
Asker Alan	2.000,00			
Kültürel Tesis	1.800,00			
Dini Tesis	2.500,00			
<b>Toplam</b>	<b>107.800,00</b>			<b>65.300,00</b>





Gayrimenkuller son üç yıllık imar durumları incelendiğinde, İmar durumunda bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazların imar durumu 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 gayrimenkullerin üzerinde Askeri lojmanlar bulunmakta olup, "Arsa Değer Tespit" raporu kapsamında üzerlerinde bulunan yapılara ilişkin araştırmaları yapılmamıştır.



## 2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri



Rapora konu gayrimenkuller üzerinde mevcut durumda Zeytinburnu Askeri Lojmanları bulunmaktadır. Lojman genellikle 6-7 katlı binalardan oluşmaktadır. Lojmanlar Prof. Muammer Aksoy Caddesi, İnönü Bulvarı, 107. Sokak, 110. Sokak ve Olivyum AVM ile çevrili alanda bulunmaktadır.













## 2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Rapora konu gayrimenkuller toplam 102.760,41 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.
- Parsellerin tamamı “Maliye Hazinesi” adına kayıtlı olup, halihazırda askeri lojman olarak kullanılmaktadır.
- Parsellerden 1686 ada 11 parsel arsa vasıflı, diğer tüm parseller tarla vasıflıdır.

## 2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### 2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Gelişen bir bölgede bulunması
- Ulaşımın kolay olması
- Ticari faaliyetlerin yüksek olduğu bir bölgede bulunması

### 2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler

- Üzerlerinde askeri lojmanların bulunması sebebi ile inşa faaliyetlerin hemen başlayamayacak olması
- 1. Derece deprem bölgesinde bulunması



### 3. BÖLGESEL ANALİZLER

#### 3.1 İstanbul İli



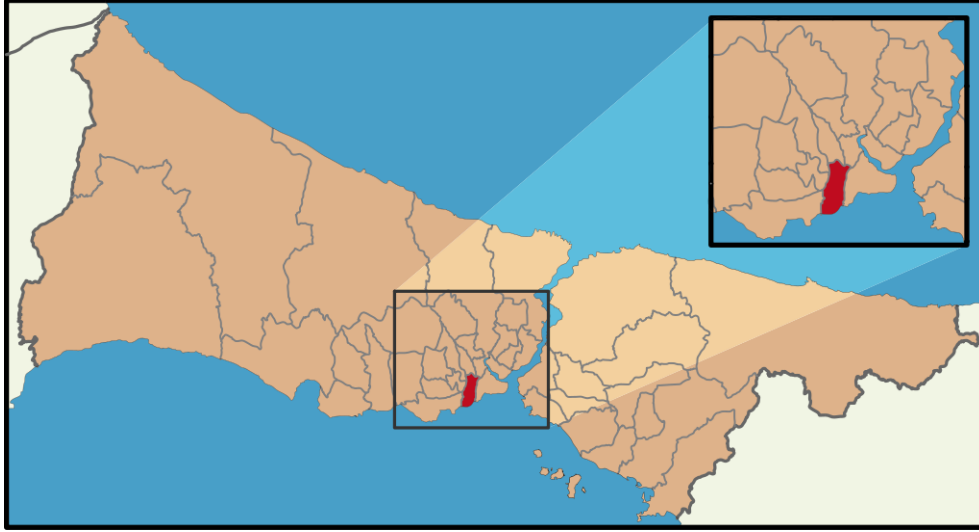
İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul 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, Kağıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

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

### 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 çoğu 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 bilmeseydi 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 Yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.



## 5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

### 5.1 Emsal Araştırması

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda aşağıdaki veriler elde edilmiştir.

#### 5.1.1 Çevrede Konut Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Ottomare Suites Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre; 73 m<sup>2</sup>-97 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 1+1 dairelerin satış değerleri 410.000 ₺-522.000 ₺ (5.616 ₺/ m<sup>2</sup>- 5.381 ₺/ m<sup>2</sup>), 90 m<sup>2</sup>-134 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 2+1 dairelerin satış değerleri 603.850 ₺-742.500 ₺ (5.541 ₺/ m<sup>2</sup>- 6.709 ₺/ m<sup>2</sup>), 154 m<sup>2</sup>-163 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 3+1 dairelerin satış değerleri 915.500 ₺-1.000.000 ₺ (5.944 ₺/ m<sup>2</sup>- 6.135 ₺/ m<sup>2</sup>) arasında değişmektedir.

**Emsal 2:** Onaltı Dokuz Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre; 92 m<sup>2</sup> alana sahip 1+1 dairenin satış fiyatı 990.000 ₺ (10.760 ₺/ m<sup>2</sup>), 121 m<sup>2</sup> alana sahip 2+1 dairenin satış fiyatı 1.500.000 ₺ (12.396 ₺/ m<sup>2</sup>), 161 m<sup>2</sup> - 246 m<sup>2</sup> alana sahip 3+1 dairelerin satış fiyatı 1.800.000 ₺ - 3.700.000 ₺ (11.180 ₺/ m<sup>2</sup>- 15.040 ₺/ m<sup>2</sup>), 338 m<sup>2</sup> alana sahip 5+1 dairelerin satış fiyatı 4.800.000 ₺ - 5.250.000 ₺ (14.201 ₺/ m<sup>2</sup>- 15.532 ₺/ m<sup>2</sup>) arasında değişmektedir.

**Emsal 3:** Veliefendi The İstanbul Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre; 132 m<sup>2</sup> alana sahip 2+1 dairenin 920.750 ₺ (6.975 ₺/ m<sup>2</sup>) olduğu bilgisi alınmıştır.

**Emsal 4:** Platform Merter projesi kapsamında 90 m<sup>2</sup> alana sahip 1+1 dairelerin m<sup>2</sup> birim fiyatları 8.000 ₺/ m<sup>2</sup> ile 10.000 ₺/ m<sup>2</sup> bedelleri arasında değişmektedir.

**Emsal 5:** Batur Gayrimenkul (0212 679 67 71) ile yapılan görüşmede rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede 2+1, 100 m<sup>2</sup> dairelerin 300.000 ₺ ile 350.000 ₺ bedelleri arasında olduğu bilgisi alınmıştır. (3.000 – 3.500 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 6:** Batur Gayrimenkul (0212 679 67 71) ile yapılan görüşmede rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede 2+1, 100 m<sup>2</sup> dairelerin 300.000 ₺ ile 350.000 ₺ bedelleri arasında olduğu bilgisi alınmıştır. (3.000 – 3.500 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 7:** Dengeium Emlak İnşaat (0212 665 87 71) ile yapılan görüşmede rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede, sokak içerisinde, 3+1, 1. kat, 120 m<sup>2</sup> dairenin 365.000 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.041,66 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 8:** Show Emlak İnşaat (0212 510 30 25) ile yapılan görüşmede 2+1, 70 - 75 m<sup>2</sup> dairelerin 285.000 ₺ ile 315.000 ₺ bedelleri arasında olduğu bilgisi alınmıştır. (4.071,43 – 4.200 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 9:** Show Emlak İnşaat (0212 510 30 25) ile yapılan görüşmede ana cadde üzerinde, 3+1, 110 - 120 m<sup>2</sup> dairelerin 400.000 ₺ civarında olduğu bilgisi alınmıştır. (3.636,36 – 3.333 ₺/m<sup>2</sup>) Platform Merter projesi kapsamında 90 m<sup>2</sup> alana sahip 1+1 dairelerin m<sup>2</sup> birim fiyatları 8.000 ₺/m<sup>2</sup> ile 10.000 ₺/m<sup>2</sup> bedelleri arasında değişmektedir.

**Emsal 10:** Erpay Gayrimenkul (0212 679 07 47) ile yapılan görüşmede ana cadde üzerinde, 2+1, 75 - 80 m<sup>2</sup> dairelerin 300.000 ₺ ile 350.000 ₺ bedelleri arasında olduğu bilgisi alınmıştır. (4.000 – 4.117,65 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 11:** Altun Gayrimenkul (0212 542 64 19) ile yapılan görüşmede askeri lojmanların karşısında, 4 katlı yeni binanın 3. katında, 2+1, 90 m<sup>2</sup> dairenin 350.000 ₺ olduğu bilgisi alınmıştır. (3.888,88 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 12:** Emre Gayrimenkul (0212 415 18 68) ile yapılan görüşmede askeri lojmanların karşısında, 4 katlı yeni binanın 3. katında, 2+1, 90 m<sup>2</sup> dairenin 350.000 ₺ olduğu bilgisi alınmıştır. (3.888,88 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 13:** Tekbaşlar Gayrimenkul (0212 415 12 57) ile yapılan görüşmede ara sokakta, 5 katlı yeni binanın 2. katında, 2+1, 80 m<sup>2</sup> dairenin 250.000 ₺ olduğu bilgisi alınmıştır. (3.125 ₺/m<sup>2</sup>)

### 5.1.2 Çevrede Ticaret Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Toprak İnşaat/Emlak (0532 282 53 55) ile yapılan görüşmede askeri lojmanlarına yakın, Semiha Şakir Caddesi üzerinde bodrum (80 m<sup>2</sup>), zemin (80 m<sup>2</sup>) ve 1 normal kattan (90 m<sup>2</sup>) oluşan 3 katlı dükkanın 2.250.000 ₺ olduğu bilgisi alınmıştır. (Bodrum, zemin ve 1 normal kat ortalama birim değeri 9.027,78 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 2:** Dengeium Emlak İnşaat (0212 665 87 71) ile yapılan görüşmede askeri lojmanlarına 350-400 metre mesafede yer alan 103. Sokakta, 120 m<sup>2</sup> alana sahip yarı bodrum dükkanın 950.000 \$ olduğu bilgisi alınmıştır. (7.916,66 \$/m<sup>2</sup> - 17.654,15 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 3:** Dengeium Emlak İnşaat (0212 665 87 71) ile yapılan görüşmede askeri lojmanlarına yakın mesafede yer alan Rauf Denктаş Caddesinde, 80 m<sup>2</sup> alana sahip 3 katlı dükkanın 550.000 \$ olduğu bilgisi alınmıştır. (6.875 \$/m<sup>2</sup> - 15.331,25 ₺/m<sup>2</sup>).

**Emsal 4:** Menteşoğulları İnşaat/Emlak (0212 415 84 15) ile yapılan görüşmede askeri lojmanlarına yakın mesafede yer alan Rauf Denктаş Caddesinde, 75 m<sup>2</sup> zemin ve 75 m<sup>2</sup> asma katı bulunan dükkanın 2.500.000 ₺ olduğu bilgisi alınmıştır. (Zemin ve asma kat ortalama birim değeri 16.666,67 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 5:** Garantim Gayrimenkul (0212 665 63 00) ile yapılan görüşmede 58 Bulvarına 3 metre mesafede yer alan 70 m<sup>2</sup> zemin ve 80 m<sup>2</sup> bodrumu olan dükkanın 1.200.000 ₺ olduğu bilgisi alınmıştır. (Bodrum ve zemin kat ortalama birim değeri 8.214,29 ₺/m<sup>2</sup>)



## 5.2 Değer Takdiri

### 5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazın yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, emsallerinin küçük alanlı ve net parseller olması gibi tüm etkenler birlikte incelenerek ve gayrimenkullerin tamamı üzerinde proje geliştirilecek olması kabulü ile gayrimenkullerin birim m<sup>2</sup> değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibidir;

**Arsa Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> birim değer**

ADA/PARSEL	YÜZ ÖLÇÜM	BİRİM DEĞER (₺/M <sup>2</sup> )	DEĞER (₺)
1620/1	6.709,80	3.890,00	26.101.122,00
1620/2	1.026,00	3.895,00	3.996.270,00
1620/3	2.985,50	3.895,00	11.628.522,50
1620/4	1.026,00	3.895,00	3.996.270,00
1620/5	1.026,00	3.895,00	3.996.270,00
1621/1	6.611,50	3.895,00	25.751.792,50
1621/2	1.026,00	3.895,00	3.996.270,00
1621/3	1.026,00	3.895,00	3.996.270,00
1621/4	1.026,00	3.895,00	3.996.270,00
1621/5	2.065,00	3.890,00	8.032.850,00
1621/6	1.026,00	3.895,00	3.996.270,00
1664/1	6.343,00	3.895,00	24.705.985,00
1664/7	2.417,00	3.895,00	9.414.215,00
1664/8	1.026,00	3.895,00	3.996.270,00
1685/1	11.224,00	3.890,00	43.661.360,00
1685/2	1.739,00	3.895,00	6.773.405,00
1686/1	2.953,00	3.895,00	11.501.935,00
1686/3	7.830,00	3.890,00	30.458.700,00
1692/6	12.031,00	3.890,00	46.800.590,00
1692/9	9.372,34	3.890,00	36.458.402,60
1776/1	3.768,08	3.895,00	14.676.671,60
1776/2	1.026,00	3.895,00	3.996.270,00
1777/1	1.094,80	3.895,00	4.264.246,00
1777/2	1.037,00	3.895,00	4.039.115,00
1777/3	1.884,00	3.895,00	7.338.180,00
1778/1	3.660,00	3.895,00	14.255.700,00
1779/1	2.648,00	3.895,00	10.313.960,00
1779/2	1.026,00	3.895,00	3.996.270,00
1878/17	782,00	3.895,00	3.045.890,00
1686/11	5.345,39	3.895,00	20.820.294,05

Rapora konu gayrimenkullerin toplam yüzölçümleri 102.760,41 m<sup>2</sup> olup;

**Toplam değer; 400.005.636,25 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

### 5.2.2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri

Gayrimenkullerin üzerinde geliştirilmesi mümkün olan projenin toplam emsal alanları ve satılabilir alanlar üzerinden elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

TOKİ tarafından hazırlanan taslak imar planına göre; 20.500,00 m<sup>2</sup> konut+ticaret, 10.700,00 m<sup>2</sup> ticaret ve 5.500,00 m<sup>2</sup> turizm + ticaret fonksiyonlarına sahip olacak net arsa alanları üzerinden proje analizi gerçekleştirilmiştir. Satılabilir alanlar, toplam inşaat alanların % 20 oranında arttırılması yolu ile hesaplanmıştır.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki projeler incelendiğinde ilk yıl için konut m<sup>2</sup> birim değerlerinin 8.000,00 ₺/m<sup>2</sup> Ticaret nitelikli taşınmazların m<sup>2</sup> birim değerlerinin 19.500,00 ₺/m<sup>2</sup> ve turizm nitelikli taşınmazların m<sup>2</sup> birim değerlerinin 18.000,00 ₺/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.

Geliştirilen proje analizinde hasılattan Emlak Konut G.Y.O pay oranı % 45 kabul edilmiştir.

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **1.116.552.880,00 ₺** olarak hesap edilmiştir. Tabloda hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 45 hasılat payı **502.448.796,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m <sup>2</sup> )			102.760,41
KONUT + TİCARET ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )			20.500,00
TOPLAM KONUT + TİCARET İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	2,00		41.000,00
SATILABİLİR KONUT + TİCARET ALANI (m <sup>2</sup> ) (Emsal alanın %20 fazlası)			49.200,00
TİCARET ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )			10.700,00
TİCARET İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )			13.300,00
SATILABİLİR TİCARET ALANI (m <sup>2</sup> ) (Emsal alanın %20 fazlası)			15.960,00
TURİZM + TİCARET ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )			5.500,00
TURİZM + TİCARET İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	2,00		11.000,00
SATILABİLİR TURİZM + TİCARET ALANI (m <sup>2</sup> ) (Emsal alanın %20 fazlası)			13.200,00
<b>GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ</b>			
	Konut	Ticaret	Turizm
Projenin Satılabilir Alanı (m <sup>2</sup> )	34.440,00	30.720,00	13.200,00
Projenin 2015 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m <sup>2</sup> Satış Değeri (₺)	8.000,00	19.500,00	18.000,00
Projenin 2016 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m <sup>2</sup> Satış Değeri (₺)	8.800,00	21.450,00	19.800,00
Projenin 2017 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m <sup>2</sup> Satış Değeri (₺)	9.680,00	23.595,00	21.780,00
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,91	0,83
<b>GELİRLER</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Projenin Öngörülen Satış Hızı	10,00%	30,00%	60,00%
Projenin Satış Geliri (₺)	111.216.000	367.012.800	807.428.160
<b>TOPLAM GELİRLER (₺)</b>	<b>111.216.000</b>	<b>367.012.800</b>	<b>807.428.160</b>
İndirgenmiş Nakit Akışı	111.216.000	335.171.507	670.165.373
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)</b>			<b>1.116.552.880</b>
	Oran	DEĞER (₺)	
<b>EMLAK KONUT GYO HASILAT PAYI</b>	<b>45%</b>	<b>502.448.796</b>	

### 5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, bölgedeki potansiyel dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “İçinde ticari üniteler bulunan nitelikli bir konut projesi” olacağı kanaatine varılmıştır.



## 6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme raporuna konu alan, İstanbul İli, Zeytinburnu ilçesi, Kazlıçeşme Mahallesi 1620 ada 1, 2, 3, 4, 5 parseller, 1621 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 parseller, 1664 ada 1, 7, 8 parseller, 1685 ada 1, 2 parseller, 1686 ada 1 ve 3 parseller, 1692 ada 6 ve 9 parseller, 1776 ada 1 ve 2 parseller, 1777 ada 1, 2, 3 parseller, 1778 ada 1 parsel, 1779 ada 1 ve 2 parseller, Veliefendi Mahallesi 1878 ada 17 parsel, Beştelsiz Mahallesi 1686 ada 11 (eski 1915 ada 158 parsel) parsellerden oluşan alandır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile bölgedeki projeler ve diğer satılık emsaller değerlendirilerek değer takdiri yapılmıştır. TOKİ tarafından hazırlanan taslak imar planına göre ve piyasa koşullarında geliştirilebilecek bir projenin olası satış hasılatı üzerinden yaklaşımla gerçekleştirilen proje analizi ile desteklenmiştir.

Parsel üzerinde bulunan yapılar değerlemede göz önünde bulundurulmuş ancak değer takdirinde dikkate alınmıştır.

**Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.**

Sonuç olarak; toplam 10.998,00 m<sup>2</sup> alan için takdir edilen nihai Pazar değeri;

**400.005.636,25 ₺ (Dörtüzmilyonbeşbinaltıyüzotuzaltı Türk Lirası Yirmibeş Kuruş)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Bu değerlere Katma Değer Vergisi (KDV) dâhil değildir.

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.

Rapor, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört 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.

Rapor konusu taşınmazlar için daha önceden tarafımızdan EMLAK KONUT-10.14-137 no.lu rapor hazırlanmıştır.

**Değerleme Uzman  
Yardımcısı**

**Samed YALÇIN**  
(Harita Mühendisi)

**Değerleme Uzmanı**

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

**Sorumlu Değerleme  
Uzmanı**

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

### Rapor Ekleri

- 1- Gayrimenkullere Ait Tapu Kayıtları
- 2- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri