

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ'NDE 774
ADA 70-71-73-83 NOLU PARSELLERDE YER ALAN
BÜYÜK YALI PROJESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	07.10.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	10.10.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.11.2019
RAPOR TARİHİ	29.11.2019
RAPOR NO	EML-1910142
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ZEYTİNBURNU İLÇESİ 774 ADA 70-71-73-83 NOLU PARSELLERDE YER ALAN BÜYÜK YALI PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	KAZLIÇEŞME MAHALLESİ KENNDY CADDESİ BÜYÜK YALI PROJESİ NO:52 ZEYTİNBURNU/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 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
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 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 Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - INA Tablosu
- Ek 5** - 1642 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Değeri Listesi
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Tapular (kopya)
- Ek 8** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 9** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 10** - Çarşaf Listeler
- Ek 11** - Sözleşme ve Protokoller

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 şartlarına 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 değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Büyük Yalı projesinin değerleme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca talep edilen taşınmazların anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Büyük Yalı projesinin değerleme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait satış değerlerin belirlenmesi talebi bulunulmuştur. Ayrıca talep edilen taşınmazların anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-1910142 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur BÜYÜK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak 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 önce hazırlanan raporlar aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	OZGY-1410009	OZGYO-1510010	EML-1903175
Rapor Tarihi	31.12.2014	31.12.2015	01.04.2019
Rapor Konusu	İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ SÖZLEŞMESİNE DAYALI GAYRİMENKULE BAĞLI HAKKI	İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ SÖZLEŞMESİNE DAYALI GAYRİMENKULE BAĞLI HAKKI	İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ'NDE 774 ADA 70-71-73-83 NOLU PARSELLERDE YER ALAN BÜYÜK YALI PROJESİ
Raporu Hazırlayanlar	Serdar ETİK A.Ali YERTUT	Onur BÜYÜK Eren KURT	Onur BÜYÜK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	399.045.000	405.814.000	2.125.340.000

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (BÜYÜK YALI İSTANBUL)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.11.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ, ZEYTİNBURNU MAHALLESİ, ADA: 774 PARSEL:70-71-73-83 , 4 PARSELİN ALANI:108.210,12 m ² , VASFI: ARSA (73 PARSEL VASFI:1.ORDU ZEYTİNBURNU AĞIR TAMİR FABRİKASI) , MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM DEN BÜYÜK YALI PROJESİ BULUNMAKTADIR
İMAR DURUMU	774 ADA 70 PARSEL E:1.50, TAKS:0.50, HMAX: AVAN PROJE DİNİ TESİS ALANI 774 ADA 71 PARSEL E:2.00, TAKS:0.50, HMAX: AVAN PROJE EĞİTİM TESİS ALANI 774 ADA 73 PARSEL E:2.50, TAKS:0.50, HMAX: 70 M TURİZM+TİCARET TESİS ALANI 774 ADA 83 PARSEL E:2.00, TAKS:0.50, HMAX: 70 M TİCARET+KONUT TESİS ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	2.532.031.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.076.559.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	5.348.513.754 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.978.950.089 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

774 ADA 70 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ZEYTİNBURNU
Bucağı	:
Mahallesi	: ZEYTİNBURNU
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: DEMİRHANE
Pafta No	: 85/1
Ada No	: 774
Parsel No	: 70
Alanı	: 2.616,10 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 12538
Cilt No	: 8
Sayfa No	: 758
Tapu Tarihi	: 15.10.2015

774 ADA 71 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : ZEYTİNBURNU
Bucağı :
Mahallesi : ZEYTİNBURNU
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : DEMİRHANE
Pafta No : 85/1
Ada No : 774
Parsel No : 71
Alanı : 4.052,07 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Hisse Oranı : TAM
Yevmiye No : 12538
Cilt No : 8
Sayfa No : 759
Tapu Tarihi : 15.10.2015

774 ADA 73 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : ZEYTİNBURNU
Bucağı :
Mahallesi : ZEYTİNBURNU
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : DEMİRHANE
Pafta No : 85/1
Ada No : 774
Parsel No : 73
Alanı : 33.409,63 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Hisse Oranı : TAM
Yevmiye No : 11448
Cilt No : 8
Sayfa No : 761
Tapu Tarihi : 20.09.2018

774 ADA 83 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : ZEYTİNBURNU
Bucağı :
Mahallesi : ZEYTİNBURNU
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : DEMİRHANE
Pafta No : 85/1
Ada No : 774
Parsel No : 83
Alanı : 68.132,32 m²
Vasfı : 1.ORDU ZEYTİNBURNU AĞIR TAMİR FABRİKASI
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Hisse Oranı : TAM
Yevmiye No : 10460
Cilt No : 9
Sayfa No : 790
Tapu Tarihi : 27.08.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 30.10.2019 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu 774 ada, 70 numaralı parsel üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

- * İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. 13.02.1960 yev:195
- * Üzerindeki bina kültür bakanlığınca kurumaya alınmıştır. 29.11.1989 yev:7282
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 03.10.2006 yev:9309
- * Diğer (Konusu: Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi, kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama tarih: 11.04.2013, Bitiş tarih:11.04.2013 - Süre:) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 11.04.2013 yev:4846
- * Diğer (Konusu: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan 6 numaralı parselin korunma alanındadır ve yapılacak her türlü uygulama için 2863 sayılı kanun hükümleri doğrultusunda işlem yapılacağına dair belirtme.) 09.07.2015 sayı: 57834978/1496 İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü 20.08.2015 yev:10421
- * Dini tesis alanı: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan eski 6 numaralı parsel yeni 69 parselin koruma alanındadır. 18.09.2015 yev:11702
- *6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. 18.11.2015 yev:14009
- * Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620
- * Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620

Değerleme konusu 774 ada, 71 numaralı parsel üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

- * İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. 13.02.1960 yev:195
- * Üzerindeki bina kültür bakanlığınca kurumaya alınmıştır. 29.11.1989 yev:7282
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 03.10.2006 yev:9309
- * Diğer (Konusu: Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi, kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama tarih: 11.04.2013, Bitiş tarih:11.04.2013 - Süre:) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 11.04.2013 yev:4846
- * Diğer (Konusu: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan 6 numaralı parselin korunma alanındadır ve yapılacak her türlü uygulama için 2863 sayılı kanun hükümleri doğrultusunda işlem yapılacağına dair belirtme.) 09.07.2015 sayı: 57834978/1496 İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü 20.08.2015 yev:10421
- * Eğitim tesis alanı: Krokide A ile gösterilen yapı korunması gerekli kültür varlığı olup 39,04 m2 si bu parselde kalmaktadır. Krokide 1 ile gösterilen yapı 2. grup taşınmaz kültür varlığıdır. 18.09.2015 yev:11702 yev.
- *6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. 18.11.2015 yev:13984
- * Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620
- * Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620

Değerleme konusu 774 ada, 73 numaralı parsel üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

- * İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. 13.02.1960 yev:195
- * Üzerindeki bina kültür bakanlığınca kurumaya alınmıştır. 29.11.1989 yev:7282
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 03.10.2006 yev:9309
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 27.09.2016 yev:12243
- * Diğer (Konusu: Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi, kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama tarih: 11.04.2013, Bitiş tarih:11.04.2013 - Süre:) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 11.04.2013 yev:4846

- * Diğer (Konusu: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan 6 numaralı parselin korunma alanındadır ve yapılacak her türlü uygulama için 2863 sayılı kanun hükümleri doğrultusunda işlem yapılacağına dair belirtme.) 09.07.2015 sayı: 57834978/1496 İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü 20.08.2015 yev:10421
- * Turizm+Ticaret Alanı: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan eski 6 numaralı parsel ile yeni 69 parselin korunma alanındadır. 18.09.2015 yev:11702
- * 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. 03.11.2015 yev:13298
- * 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. 18.12.2015 yev:15582
- * Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620
- * Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620

Şerhler Hanesinde;

- * 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 TL bedel ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi) (26/04/2019 tarih 5772 yev.)

Değerleme konusu 774 ada, 83 numaralı parsel üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

- * İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. 13.02.1960 yev:195
- * Üzerindeki bina kültür bakanlığınca kurumaya alınmıştır. 29.11.1989 yev:7282
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 03.10.2006 yev:9309
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 27.09.2016 yev:12243
- * Diğer (Konusu: Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi, kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama tarih: 11.04.2013, Bitiş tarih:11.04.2013 - Süre:) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 11.04.2013 yev:4846

* Diğer (Konusu: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan 6 numaralı parselin korunma alanındadır ve yapılacak her türlü uygulama için 2863 sayılı kanun hükümleri doğrultusunda işlem yapılacağına dair belirtme.) 09.07.2015 sayı: 57834978/1496 İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü 20.08.2015 yev:10421

* Ticaret+Konut alanı: Krokide B ile gösterilen yapı kalıntısı ve C ile gösterilen çeşme korunması gerekli kültür varlığı olup bu parselde kalmaktadır. Krokide gösterilen 2,3,4,5 ile gösterilen yapılar ve krokisinde 7 ile gösterilen yıkılmış yapı 2. grup ve 6 ile gösterilen yapı 4. grup taşınmaz kültür varlığıdır. 18.09.2015 yev:11702

* 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. 03.11.2015 yev:13300

* 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. 18.12.2015 yev:15584

* 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. 18.12.2015 yev:15586

* 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. 18.12.2015 yev:15603

* 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. 18.12.2015 yev:15646

* Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620

* Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620

Şerhler Hanesinde:

* 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yılına 1 TL bedel ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi) (26/04/2019 tarih 5772 yev.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Zeytinburnu İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken 09.04.2013 tarih 4620 yevmiye no ile hisse satışlarının T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına satış işleminden tescil edilmiştir. 18.09.2015 tarih 11702 yevmiye no ile ifrazen taksim şeklinde mülkiyeti T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir. 774 ada 73-83 nolu parseller 15.10.2015 tarih 12539 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunan taşınmazlar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir. Taşınmazlardan 774 ada 83 parsel 774 ada 69 parselin 27.08.2018 tarih 10460 yevmiye numaralı ifraz işleminden oluşmuştur. 73 nolu parsel 02.03.2018 tarih 2691 yevmiye numarası ile kat irtifakı kurulmuş ve daha sonra 20.09.2018 tarih 11448 yevmiye numarası ile kat irtifakı terkin edilmiştir.

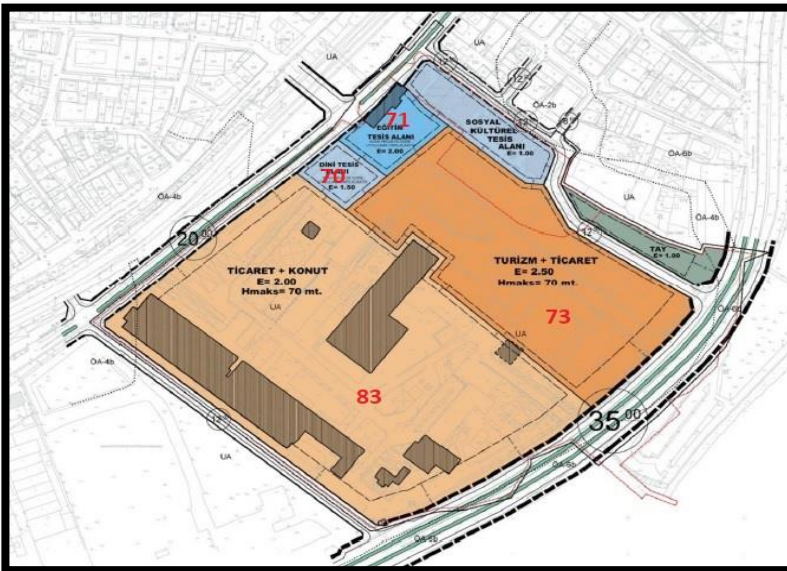
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

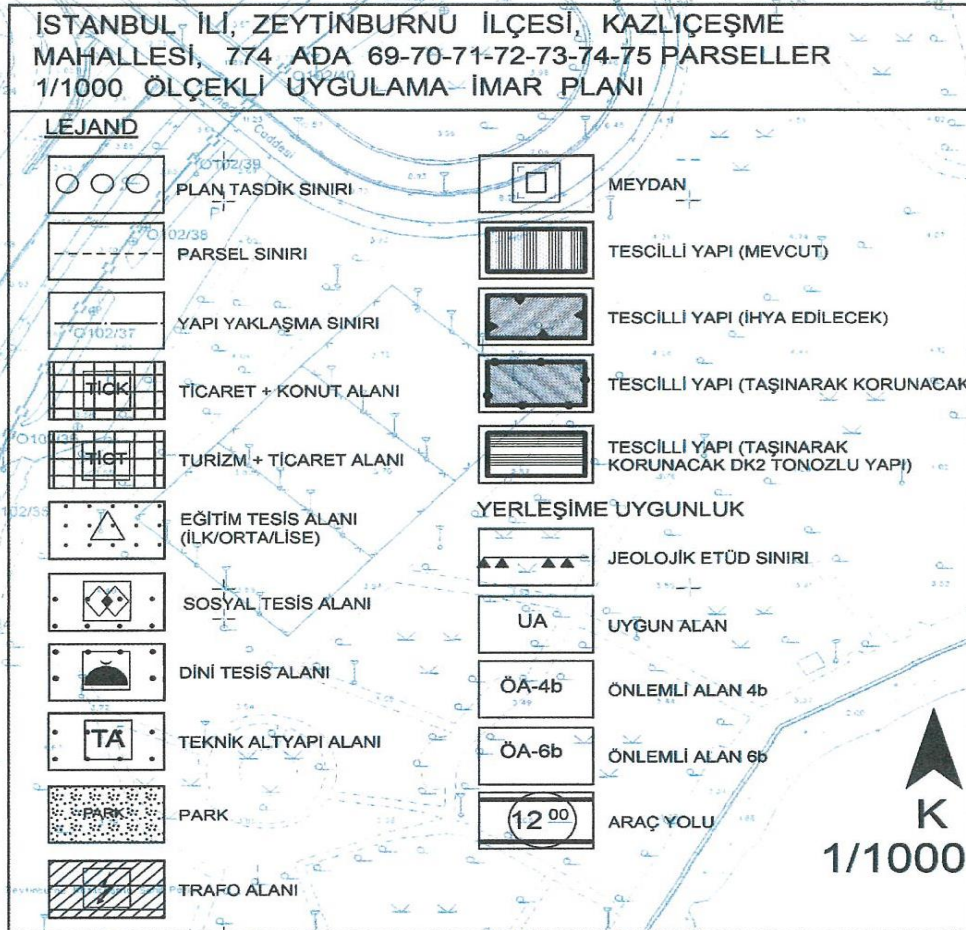
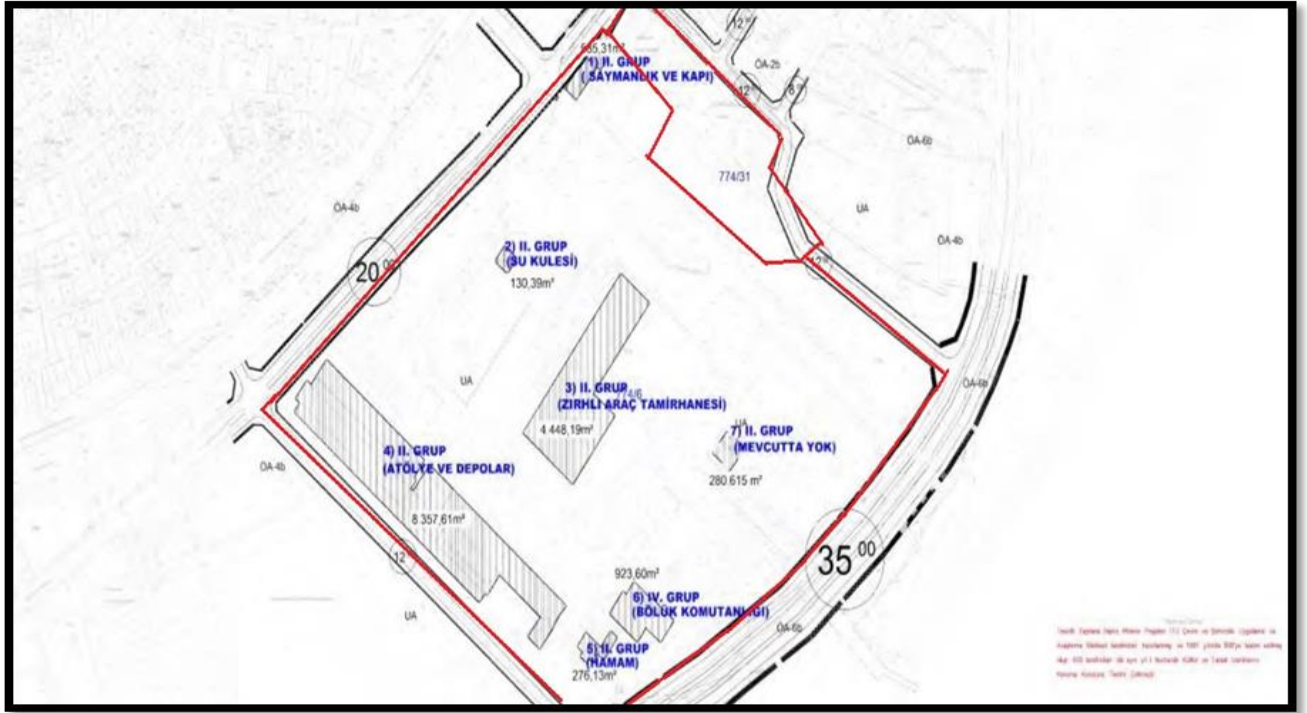
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerleme konusu parseller 30.05.2018 tarihli 774 ada 69-70-71-72-73-74-75 parseller için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında 774 ada 70 nolu parsel içinde Taşınarak Korunacak Tescilli Yapının bulunduğu "Dini Tesis Alanı"nda, 71 parsel içinde Taşınarak Korunacak Tescilli Yapı-Tescilli Yapı (mevcut)-Tescilli Yapı (İhya Edilecek) bulunduğu "Eğitim Tesis Alanı"nda, 73 parsel içine Tescilli Yapı (Taşınarak Korunacak DK2 Tonoğlu Yapı) bulunan KAKS:2.50 ve Yençok: 70 m. şartlarında "Turizm+Ticaret Alanı"nda, 83 parsel de içinde Taşınarak Korunacak Tescilli Yapı-Tescilli Yapı (Mevcut) bulunduğu KAKS:2.00, Yençok: 70 m. şartlarında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır.

Parseller ile ilgili Kültür Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 29.08.1991 gün ve 2915 sayılı karar eki vaziyet planında tescilli olarak gösterilen yapılar korunmak ve restore edilmek, yerinde olmayan yapıların rekonstrüksiyonlarının gerçekleştirilmesi şartıyla kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.

Plan notları aşağıdaki gibidir;





PLAN NOTLARI

- 1) PLAN TASDİK SINIRI İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ, KAZLIÇEŞME MAHALLESİ, 774 ADA 69-70-71-72-73-74-75 PARSELLERİ VE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANI KAPSAMAKTADIR.
- 2) PLAN TASDİK SINIRI İÇİNDEKİ ALAN; KİSMEN TURİZM+TİCARET ALANI, KİSMEN TİCARET+KONUT ALANI, KİSMEN EĞİTİM TESİS ALANI, KİSMEN TEKNİK ALTYAPI ALANI, KİSMEN DİNİ TESİS ALANI, KİSMEN SOSYAL TESİS ALANI, KİSMEN TRAFİK ALANI, KİSMEN PARK, KİSMEN DE YOL ALANIDIR.
- 3) TİCARET+KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, OFİS, BÜRO, KONUT, REZİDANS, ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, RESTORAN, OTO PARK, SPOR, EĞLENCE, DİNLENME, KAPALI HAVUZ, BALO-KONFERANS-SERGI SALONLARI, SINEMA, VB. YER ALABİLİR. TİCARET + KONUT ALANINDA KAKS=2,00 OLUP BU ALANDA EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %50'Sİ ORANINDA KONUT AMAÇLI KULLANIM YAPILABİLİR.
- 4) TURİZM+TİCARET ALANINDA HER TÜR TURİZM TESİSLERİ (OTEL, MOTEL, APART OTEL), İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, OFİS, BÜRO, ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, RESTORAN, OTO PARK, SPOR, EĞLENCE, DİNLENME, KAPALI HAVUZ, BALO-KONFERANS-SERGI SALONLARI, SINEMA, ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI, ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI VB. YER ALABİLİR. TURİZM + TİCARET ALANINDA KAKS=2,50'DİR. BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ.
- 5) TİCARET+KONUT VE TURİZM+TİCARET ALANINDA YENÇOK=DENİZ SEVİYESİNDEN İTİBAREN MAX. 70 M.'DİR. (ÇATI-BAÇA DAHİL)
- 6) EĞİTİM TESİS ALANINDA KAKS=2.00 OLUP ANAOKULU, KREŞ, İLKÖĞRETİM, ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ YAPILABİLİR. EĞİTİM ALANINDA UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 7) SOSYAL TESİS ALANINDA KAKS=1.00 OLUP, BELEDİYE VE BELEDİYEYE AİT KÜLTÜREL TESİS YAPILARI, SEMT KONAKLARI, MUHTARLIK, İSKİ, İTFAİYE, İGDAŞ, SOSYAL TESİSLER VB. KAMU TESİSLERİNE AİT KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
- 8) DİNİ TESİS ALANINDA KAKS=1.50'DİR. DİNİ TESİS ALANINDA UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 9) TEKNİK ALTYAPI ALANINDA (TAY) KAKS=1.00 VE YENÇOK=4 KAT OLUP İSKİ, İGDAŞ, TELEKOM, İTFAİYE, İETT, TEİAŞ VB. KURUM VE KURULUŞLAR YER ALABİLİR.
- 10) PLAN TASDİK SINIRLARI İÇİNDE TESCİLLİ YAPILAR TAKS HESABINA DAHİL OLUP, TİCARET+KONUT ALANINDA TAKS=0,50, TURİZM+TİCARET ALANINDA TAKS=0,40'TIR.
- 11) TESCİLLİ YAPILAR İÇİN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İLE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN ALINAN VE BU PLAN AKABİNDE ALINACAK KARARLARA AYKIRILIK TEŞKİL ETMEMEK KOŞULU İLE YAPI ADALARINDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİKLERİ, BLOK EBATLARI VE BLOKLARI ARASI ÇEKME MESAFELERİ SERBESTTİR.
- 12) İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNCA UYGUN GÖRÜLEN VAZİYET PLANI VE BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE RUHSATLANDIRILAN YAPILARA İLİŞKİN +/-0.00 KOTU GEÇERLİDİR.
- 13) İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ALINARAK AVAN PROJEDE BELİRLENECEK OLAN ALANDA HELİPORT ALANI YAPILABİLİR.
- 14) PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ RAPORU ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 15) PLAN TASDİK SINIRI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 16) 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTINA UYULACAKTIR.
- 17) 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU'NA UYULACAK OLUP İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU KARARI ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 18) BU PLAN İLE AYRILAN PARK ALANLARININ KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ HALİNDE TERK EDİLEN ALAN PARSELİN EMSAL HESAPLARINA DAHİL EDİLİR. BİR DEFAYA MAHSUS OLMAK VE TİCARİ AMAÇLI KULLANILMAK ÜZERE; AKTARIM YAPILAN PARSELİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINI %2'DEN FAZLA ARTIRMAMAK VE AKTARIMI YAPAN PARSELİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ AKTARIM YAPTIĞI MİKTAR KADAR AZALTILMASI SURETİYLE TURİZM+TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARI ARASINDA EMSAL TRANSFERİ YAPILABİLİR.
- 19) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ (DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRE BAŞKANLIĞININ) 20.06.2013 TARİH 116826 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 20) İNŞAİ UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDAN (İSKİ, TEİAŞ, BEDAŞ, İGDAŞ, ...) GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
- 21) AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.
- 22) BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE RUHSAT ALINMIŞ OLUP, İNŞAATI DEVAM EDEN YAPILARA İLİŞKİN RUHSAT SÜRESİ İÇERİSİNDE YAPILAN TADİLAT RUHSATI BAŞVURULARI; TALEP EDİLMESİ HALİNDE RUHSATIN DÜZENLENDİĞİ TARİHTEKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE SONUÇLANDIRILIR.
- 23) YEŞİL ALANLARIN VE MEYDAN ALANININ ALTINDAN VEYA ÜSTÜNDEN, ZEMİN ALTI VEYA ZEMİN ÜSTÜ, YAYA GİRİŞ-ÇIKIŞI, ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI VE BUNA İLİŞKİN RAMPA DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.
- 24) PARSEL SINIRLARININ PARK ALANLARINA BAKAN CEPHELERİNDE, ZEMİN ALTINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTO PARK-TEKNİK MAHAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.

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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsellerin geçmişi Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazlar; 774 ada 6 ve 774 ada 31 Parsel iken 15.10.2015 tarihinde ifraz işlemi sonucunda 774 ada 69-70-71-72-74-75-73-74-75-76-77-78 nolu parsellere dönüştürülmüştür. Değerleme konusu parseller söz konusu hakkın 774 ada 69 ve 73 nolu parsellerini kapsamaktadır. 27.08.2018 tarihinde de 774 ada 69 nolu parselin ifraz işlemi sonucunda 774 ada 83 parsel oluşmuştur.

23.03.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, parsellerin imar fonksiyonlarında değişiklik olmadığı, son imar planında ise plan notlarında değişiklik olduğu bilgisi alınmıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Zeytinburnu belediyesi imar arşivinde yapılan incelemelerde ve Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan belgelere göre, yapı ruhsatları bilgilerine ulaşılmış olup, yapı ruhsatlarına ilişkin bilgiler aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Tadilat Ruhsatı'na göre onaylı olan onaylı mimari projeleri incelenmiştir. Her blok için aynı tarihli ayrı proje mevcuttur. 774 ada 83 parsel için alınan ilk yapı ruhsatlarında eski parseli olan 69 parsel olarak alınmıştır. Yapı Ruhsatlarına ilişkin bilgiler aşağıda tablo halinde verilmiştir. Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

774 ADA 73 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (YENİ YAPI)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 73 PARSEL	A	25.01.2016	5087	YENİ YAPI	OTEL	94	5C	17.861,10		33.065,60	50.926,70
774 ADA 73 PARSEL	B	18.03.2016	22424	YENİ YAPI	OTEL	22	5C	2.912,16		4.213,83	7.125,99
774 ADA 73 PARSEL	C	25.01.2016	5086	YENİ YAPI	OTEL	123	5C	13.330,22		25.344,52	38.674,74
774 ADA 73 PARSEL	D	18.03.2016	22424	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	21	5A		2.761,46	4.114,09	6.875,55
774 ADA 73 PARSEL	E	25.01.2016	5091	YENİ YAPI	OTEL	1	5C	15.261,20		28.414,48	43.675,68
774 ADA 73 PARSEL	F	18.03.2016	22424	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	20	5A		2.938,44	3.512,44	6.450,88
774 ADA 73 PARSEL	G	25.01.2016	5093	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	155	5A		15.890,69	29.301,15	45.191,84
774 ADA 73 PARSEL	H	25.01.2016	5094	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	159	5A		15.844,79	30.366,96	46.211,75

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-TADİLAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 73 PARSEL	A	10.02.2017	9228	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	94	5C	17.861,10		33.065,60	50.926,70
774 ADA 73 PARSEL	B	10.02.2017	9227	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	22	5C	2.912,16		4.213,83	7.125,99
774 ADA 73 PARSEL	C	10.02.2017	9229	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	123	5C	13.330,22		25.344,52	38.674,74
774 ADA 73 PARSEL	D	10.02.2017	9230	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	21	5A		2.761,46	4.114,09	6.875,55
774 ADA 73 PARSEL	E	10.02.2017	9231	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	1	5C	15.261,20		28.414,48	43.675,68
774 ADA 73 PARSEL	F	10.02.2017	9232	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	20	5A		2.938,44	3.512,44	6.450,88
774 ADA 73 PARSEL	G	23.12.2016	83275	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	264	5A		17.434,14	18.501,64	35.935,78
774 ADA 73 PARSEL	H	10.02.2017	9221	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	159	5A		15.844,79	30.366,96	46.211,75

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-TADİLAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 73 PARSEL	A	29.09.2017	52666	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	94	5C	17.861,10		33.065,60	50.926,70
774 ADA 73 PARSEL	B	29.09.2017	52665	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	22	5C	2.912,16		4.213,83	7.125,99
774 ADA 73 PARSEL	C	29.09.2017	52661	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	123	5C	1.330,22		25.344,52	26.674,74
774 ADA 73 PARSEL	E	29.09.2017	52682	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	1	5C	15.261,20		28.414,48	43.675,68
775 ADA 73 PARSEL	E	19.01.2018	3816	TADİLAT	OTEL	111	5C	17.918,23		24.914,27	42.832,50
774 ADA 73 PARSEL	F	19.01.2018	3817	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	20	5A		2.938,44	3.512,44	6.450,88
774 ADA 73 PARSEL	G	19.01.2018	3818	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	264	5A		17.434,14	18.501,64	35.935,78
774 ADA 73 PARSEL	H	19.01.2018	3815	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	108	5A	13.616,83	2.789,54	25.203,93	41.610,30

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-TADİLAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 73 PARSEL	A	29.09.2017	52666	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	94	5C	17.861,10		33.065,60	50.926,70
774 ADA 73 PARSEL	B	29.09.2017	52665	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	22	5C	2.912,16		4.213,83	7.125,99
774 ADA 73 PARSEL	C	29.09.2017	52661	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	123	5C	13.330,22		25.344,52	38.674,74
774 ADA 73 PARSEL	D	29.09.2017	9230	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	21	5A		2.761,46	4.114,09	6.875,55
774 ADA 73 PARSEL	E	29.09.2017	52682	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	1	5C	15.261,20		28.414,48	43.675,68
774 ADA 73 PARSEL	F	29.09.2017	9232	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	20	5A		2.938,44	3.512,44	6.450,88
774 ADA 73 PARSEL	H	29.09.2017	9221	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	159	5A		15.844,79	30.366,96	46.211,75

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-TADİLAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	DİĞER ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 73 PARSEL	A	06.08.2018	46701	TADİLAT	OTEL	103	5C	19.774,98		21.663,32	41.438,30
774 ADA 73 PARSEL	B	06.08.2018	46700	TADİLAT	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	5C	334,50		8.280,52	8.615,02
774 ADA 73 PARSEL	C	06.08.2018	46669	TADİLAT	OTEL	104	VD	18.845,97		24.192,66	43.038,63

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-TADİLAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	DİĞER ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 73 PARSEL	P	31.12.2018	67662	TADİLAT	APART OTEL	87	VC	19.049,58		23.969,36	43.018,94
774 ADA 73 PARSEL	R	31.12.2018	67661	TADİLAT	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	III B	334,50		8.280,52	8.615,02
774 ADA 73 PARSEL	S	31.12.2018	67663	TADİLAT	APART OTEL	94		19.990,47		21.605,57	41.596,04

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 73 PARSEL	K	18.03.2019	12046	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	264	5A		17.434,14	18.501,64	35.935,78
774 ADA 73 PARSEL	L	18.03.2019	12045	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	108	5C	13.616,83	2.789,54	25.203,93	41.610,30
774 ADA 73 PARSEL	M	18.03.2019	12043	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	20	5A		2.938,44	3.512,44	6.450,88
774 ADA 73 PARSEL	N	18.03.2019	12042	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	111	5C	17.918,23		24.914,27	42.832,50
775 ADA 73 PARSEL	O	18.03.2019	12040	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	21	5A		2.761,46	4.114,09	6.875,55

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (TADİLAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 73 PARSEL	K	21.03.2019	12621	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	263	5A		17.248,52	18.683,67	35.932,19
774 ADA 73 PARSEL	L	21.03.2019	12622	TADİLAT	APART OTEL-OFİS VE İŞYERİ	111	5C	14.691,75	1.785,78	25.129,16	41.606,69
774 ADA 73 PARSEL	M	21.03.2019	12623	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	25	5A		3.187,12	4.563,47	7.750,59
774 ADA 73 PARSEL	N	21.03.2019	12625	TADİLAT	APART OTEL-OFİS VE İŞYERİ	99	5C	18.855,13	680,15	21.423,81	40.959,09
775 ADA 73 PARSEL	O	18.03.2019	12632	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	2	5A		1.302,12	4.273,43	5.575,55

774 ADA 83 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (YENİ YAPI)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 69 PARSEL	A	18.03.2016	22425	YENİ YAPI	MESKEN	103	VA	21.465,09		32.311,35	53.776,44
774 ADA 69 PARSEL	A	25.01.2016	4929	YENİ YAPI	MESKEN	103	VA	17.264,10		36.512,34	53.776,44
774 ADA 69 PARSEL	B	21.04.2017	23692	YENİ YAPI	MESKEN	98	VA	21.418,40		14.645,71	36.064,11
774 ADA 69 PARSEL	C	25.01.2016	4928	YENİ YAPI	MESKEN-İŞYERİ	12	VA	1.804,29	74,29	4.997,00	6.875,58
774 ADA 69 PARSEL	D	18.03.2016	22425	YENİ YAPI	MESKEN-İŞYERİ	89	VA	15.303,17	1.934,54	23.209,63	40.447,34
774 ADA 69 PARSEL	E	25.01.2016	4926	YENİ YAPI	MESKEN-İŞYERİ	56	VA	7.027,75	1.356,02	17.372,39	25.756,16
774 ADA 69 PARSEL	F	18.03.2016	22425	YENİ YAPI	MESKEN-İŞYERİ	158	VA	16.644,85	961,20	25.730,20	43.336,25
774 ADA 69 PARSEL	G	25.01.2016	4924	YENİ YAPI	MESKEN	64	VA	7.406,90		16.047,33	23.454,23
774 ADA 69 PARSEL	H	25.01.2016	4922	YENİ YAPI	MESKEN-İŞYERİ	95	VA	11.224,37	804,09	26.383,63	38.412,09
774 ADA 69 PARSEL	I	25.01.2016	4923	YENİ YAPI	MESKEN-İŞYERİ	100	VA	11.306,74	2.460,00	29.205,40	42.972,14
774 ADA 69 PARSEL	J	25.01.2016	4921	YENİ YAPI	MESKEN	150	VA	11.922,46		27.243,25	39.165,71
774 ADA 69 PARSEL	T2	22.04.2017	23693	RESTORASYON	OFİS VE İŞYERİ	41	VD		14.920,66	1.445,70	16.366,36
774 ADA 69 PARSEL	T3	22.09.2017	52277	RESTORASYON	OFİS VE İŞYERİ	1	VD		6.635,13	3.289,95	9.925,08
774 ADA 69 PARSEL	T4	22.09.2017	52275	YENİ YAPI	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	VD		769,26		769,26

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (TADİLAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 69 PARSEL	A	11.05.2016	37435	TADİLAT	MESKEN	98	VA	21.453,61		18.943,92	40.397,53
774 ADA 69 PARSEL	D	11.05.2016	37435	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	77	VA	14.547,27	629,80	21.143,81	36.320,88
774 ADA 69 PARSEL	F	11.05.2016	37435	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	176	VA	16.276,28	1.294,94	18.453,51	36.024,73
774 ADA 69 PARSEL	J	11.05.2016	37435	TADİLAT	MESKEN-KAPICI DAİRESİ	117	VA	18.672,53		23.118,51	41.791,04
TOPLAM	TOPLAM					468					154.534,18

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 69 PARSEL	A	27.12.2016	83630	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	98	VA	21.453,61		18.943,92	40.397,53
774 ADA 69 PARSEL	C	27.12.2016	83687	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İŞYERİ	12	VA	1.804,29	74,29	4.997,02	6.875,60
774 ADA 69 PARSEL	D	27.12.2016	83593	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İŞYERİ	77	VA	14.547,27	629,80	21.143,81	36.320,88
774 ADA 69 PARSEL	E	27.12.2016	83588	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İŞYERİ	56	VA	7.027,75	1.356,02	17.372,39	25.756,16
774 ADA 69 PARSEL	F	27.12.2016	83588	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İŞYERİ	176	VA	16.276,28	1.294,94	18.453,21	36.024,43
774 ADA 69 PARSEL	G	27.12.2016	83590	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	64	VA	7.406,90		16.047,33	23.454,23
774 ADA 69 PARSEL	H	27.12.2016	83591	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İŞYERİ	95	VA	11.224,37	804,09	26.383,63	38.412,09
774 ADA 69 PARSEL	I	27.12.2016	83633	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İŞYERİ	114	VA	15.788,09	2.469,36	38.883,72	57.141,17
774 ADA 69 PARSEL	J	27.12.2016	83592	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-KAPICI DAİRESİ	117	VA	18.672,53		23.118,51	41.791,04

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (TADİLAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 69 PARSEL	A	02.08.2017	42739	TADİLAT	MESKEN	98	VA	21.541,46		18.856,07	40.397,53
774 ADA 69 PARSEL	B	07.08.2017	43354	TADİLAT	MESKEN	118	VA	20.179,63		14.127,51	34.307,14
774 ADA 69 PARSEL	B	18.01.2018	3255	2. TADİLAT	MESKEN	113	VA	20.160,87		14.146,27	34.307,14
774 ADA 69 PARSEL	C	31.10.2017	59529	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	18	VA	2.573,46	350,51	6.909,63	9.833,60
774 ADA 69 PARSEL	D	28.07.2017	41867	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	77	VA	14.547,27	629,80	21.063,20	36.240,27
774 ADA 69 PARSEL	E	13.02.2017	9572	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	75	VA	11.071,01	909,50	9.478,09	21.458,60
774 ADA 69 PARSEL	F	28.07.2017	41866	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	175	VA	16.276,28	1.143,45	18.613,23	36.032,96
774 ADA 69 PARSEL	F	18.01.2018	3265	2. TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	168	VA	16.440,24	1.050,96	18.541,76	36.032,96
774 ADA 69 PARSEL	G	13.02.2017	9573	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	73	VA	11.961,03	145,85	8.279,85	20.386,73
774 ADA 69 PARSEL	H	07.08.2017	43353	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	108	VA	16.766,08	1.567,79	20.980,83	39.314,70
774 ADA 69 PARSEL	I	09.08.2016	61481	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	114	VA	15.788,09	2.469,36	38.883,72	57.141,17

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-TADİLAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 83 PARSEL	A	02.11.2018	58580	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	98	VA	21.541,46		18.856,07	40.397,53
774 ADA 83 PARSEL	B	02.11.2018	58580	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	113	VA	20.179,63		14.127,51	34.307,14
774 ADA 83 PARSEL	C	31.12.2018	67664	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	8	VA		4.021,50	6.371,45	10.392,95
774 ADA 83 PARSEL	E	02.11.2018	58579	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İŞYERİ	75	VA	11.071,01	909,50	9.478,09	21.458,60
774 ADA 83 PARSEL	F	02.11.2018	58576	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İŞYERİ	168	VA	16.440,24	1.050,96	18.541,76	36.032,96
774 ADA 83 PARSEL	G	08.11.2018	59359	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İŞYERİ	73	VA	11.961,03	145,85	8.279,85	20.386,73
774 ADA 83 PARSEL	H	02.11.2018	58575	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İŞYERİ	108	VA	16.766,08	1.567,79	20.980,83	39.314,70
774 ADA 83 PARSEL	I	02.11.2018	58574	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İŞYERİ	114	VA	15.788,09	2.469,36	38.883,72	57.141,17
774 ADA 83 PARSEL	J	02.11.2018	58572	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-KAPICI DAİRESİ	117	VA	18.672,53		23.118,51	41.791,04
774 ADA 83 PARSEL	T3	02.11.2018	58578	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	1	VD		6.635,13	3.289,95	9.925,08
774 ADA 83 PARSEL	T4	02.11.2018	58573	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	VD		769,26		769,26

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (TADİLAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 83 PARSEL	A	19.09.2019	37304	TADİLAT	MESKEN	98	VA	21.213,65		21.677,63	42.891,28
774 ADA 83 PARSEL	B	19.09.2019	37334	TADİLAT	MESKEN	113	VA	19.750,38		20.021,50	39.771,88
774 ADA 83 PARSEL	C	19.09.2019	37333	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	8	VA		3.934,05	4.154,44	8.088,49
774 ADA 83 PARSEL	D	19.09.2019	37331	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	78	VA	14.488,75	687,46	15.494,16	30.670,37
774 ADA 83 PARSEL	E	20.09.2019	37328	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	75	VA	10.833,50	1.040,39	12.014,23	23.888,12
774 ADA 83 PARSEL	F	20.09.2019	37320	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	171	VA	16.295,55	1.262,09	17.373,28	34.930,92
774 ADA 83 PARSEL	G	20.09.2019	37308	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	78	VA	11.780,86	154,90	12.079,57	24.015,33
774 ADA 83 PARSEL	H	20.09.2019	37310	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	108	VA	16.489,15	1.682,34	18.413,30	36.584,79
774 ADA 83 PARSEL	I	20.09.2019	37312	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	114	VA	15.469,62	2.651,69	18.338,13	36.459,44
774 ADA 83 PARSEL	J	20.09.2019	37313	TADİLAT	MESKEN	117	VA	18.528,13		18.701,21	37.229,34
774 ADA 83 PARSEL	T2	03.10.2019	39577	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	28	VD		15.004,52	15.544,15	30.548,67
774 ADA 83 PARSEL	T3	19.09.2019	37302	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	1	VD		9.811,86	10.361,53	20.173,39
TOPLAM	TOPLAM					989					365.252,02

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut inşaat görülmüştür. Projede inşaa faaliyetler devam etmektedir. Gözlemler ve şantiyeden alınan bilgilere göre, tüm bloklarda inşaat seviyesi belli bir aşamaya gelmiş olup Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den bilgiye ve yerinde yapılan incelemeler istinaden bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %81,36 olarak belirlenmiştir. Bazı bloklar kaba inşaat aşamasında iken bazı bloklarda dış cepheleri bitmiş ve ortak alanlarda ve bağımsız bölümlerde ince işçiliklerin devam ettiği gözlemlenmiştir.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri 774 Ada 73 Parselde yer alan P-R-S bloklara ilişkin yapı denetimleri Merkezefendi Mahallesi Mevlana Caddesi No: 96/5 Zeytinburnu/İstanbul adresinde yer alan UCK Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

774 Ada 73 Parselde yer alan P-R-S bloklara ilişkin ve 774 ada 83 parselde yer alan yapılarla ilişkin yapı denetimleri Güneşli Mahallesi Kirazlı Caddesi No: 52/3 Bağcılar/İstanbul adresinde yer alan KRE Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

Ancak 774 Ada 83 parselde yer alan T2-T3-T4 blokların yapı ruhsatlarında yapı denetim firma bilgileri yer almamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 70-71-73-83 nolu parsellerde yer alan toplam 108.210,12 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Büyük Yalı Projesidir. 774 ada 70 parsel dini tesis alanı (camii alanı) olup, alanı 2.616,10 m² dir. 774 ada 71 parsel eğitim tesis alanı olup, alanı 4.052,07 m² dir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul Zeytinburnu İlçesinde, Kazlıçeşme Mahallesi'nde yer alan 774 ada 70-71-73-83 nolu parsellerdir. Taşınmazın bulunduğu bölge, son zamanlarda turizm, lüks konut, residence tarzında gelişme göstermekte olan bölgedir. Taşınmazların yer aldığı konum İstanbul'un ulaşımın önemli güzergahı olan Kennedy Caddesi ya da Sahilyolu olarak bilinen, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda Sirkeci semtinden başlayarak Bakırköy'e dek uzanan bir yoldur. Tarihî yarımada'dan Atatürk havalimanı yönüne olan en kestirme yoldur. Caddenin toplam uzunluğu 13 kilometreyi aşar. Cadde ilçe olarak Fatih, Zeytinburnu ve Bakırköy sınırlarından geçer. Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede ve yakınında boş arsaların bulunması sebebi ile son yıllarda kaliteli projelerin sayıları artmaktadır. Bölge genel olarak ticari anlamda deri giyim mağazalarının olduğu bölge olarak bilinmekte olup, ticari yapıların dışında bitişik parsellerinde, Yedi Mavi projesi inşaatı, Sinpaş Ottomare Projesi (residence ve butik otel), İbis Otel, Novotel, yakınında Pruva 34 projesi, Onaltı Dokuz İstanbul residence ve Kiptaş The İstanbul projeleri bulunmaktadır. Ayrıca değerlendirilmesi yapılan parselin sırasında Fox Tv binası, yine sırasında, Zeytinburnu Belediyesi Başkanlığı ve Zeytinburnu Belediyesi Nikah Salonu bulunmaktadır.

İstanbul'un önemli toplu taşıma ulaşım sistemi olan Zeytinburnu Marmaray hattı durağı ve Avrasya tüneli de yakınında bulunmaktadır. D-100 karayoluna yakınlığı, Bakırköy İdo Şehir hatları deniz iskelesi ve Yenikapı İdo şehirlerarası deniz iskelelerine yakın konumda bulunması da taşınmazın konum olarak merkezi konumda olduğunu göstermektedir. Taşınmazın yakınında otomobil bayii satış yerleride bulunmaktadır. (Toyota, Renault, Volvo, Ford) Zeytinburnu İskelesi ve Zeyport Limanı taşınmazın çok yakınında bulunmaktadır. Ataköy Marina ve Veliefendi Hipodromu da yakınında bulunmaktadır. Alışveriş merkezlerinden Marmara Forum, Galleria ve Olivium AVM yakınında bulunan alışveriş merkezleridir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde sağlanabilmektedir. Taşınmazın önünden belediye otobüs hattı ve dolmuşlar geçmektedir. Taşınmaz, Zeytinburnu Marmaray durağına 200 m, D-100 karayoluna 3,5 km, Atatürk Havaalanı 12 km. mesafede yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Büyük Yalı projesi 4 adet parsel üzerinde geliştirilmekte olup, 774 ada 73 parsel 33.409,63 m² yüzölçümlü, yamuk şeklinde olup, dikdörtgeni andırmaktadır. Parsel üzerinde 8 adet blok bulunmakta olup, (K-L-M-N-O-P-S-R bloklar) 2+1, 3+1, 4+1 daire tipleri ve iş yerleri bulunmaktadır. 740 ada 73 nolu parsel de 705 adet bağımsız birim (bağımsız bölüm) bulunmaktadır. Yapı ruhsatlarında blok isimleri farklı olarak isimlendirilmiştir.

774 ada 83 parsel (eskisi 69 parsel) 68.132,32 m² yüzölçümlü olup, yamuk şeklinde olup, dikdörtgeni andırmaktadır. Parsel üzerinde 12 adet blok bulunmakta olup, (A-B-C-D-E-F-G-J-H-I-T2-T3-T4 bloklar) 2+1, 3+1, 4+1 daire tipleri ve işyerleri bulunmaktadır. 774 ada 83 nolu parsel de 989 adet bağımsız birim (bağımsız bölüm) bulunmaktadır. Ayrıca parsel bünyesinde tarihi yapılar yer almakta olup (T2-T3-T4 bloklar), bunlar içinde restorasyon çalışmaları devam etmektedir.

774 ada 70 parsel 2.616,10 m² yüzölçümlü, kare şekline benzemektedir. Parsel üzerinde Camii projesi geliştirilecek olup, parsel bünyesinde tarihi çeşme de bulunmaktadır.

774 ada 71 parsel 4.052,07 m² yüzölçümlü, dikdörtgen şekline benzemektedir. Parsel üzerinde okul projesi geliştirilecek olup, parsel bünyesinde tarihi çeşme de bulunmaktadır.

Değerleme konusu Büyük Yalı projesi toplamda 1694 adet bağımsız birimden oluşmaktadır. 73 nolu parselde inşaat alanı 225.054,11 m², 83 nolu parselde inşaat alanı 366.021,28 m² dir. Toplam inşaat alanı 591.075,39 m² dir.

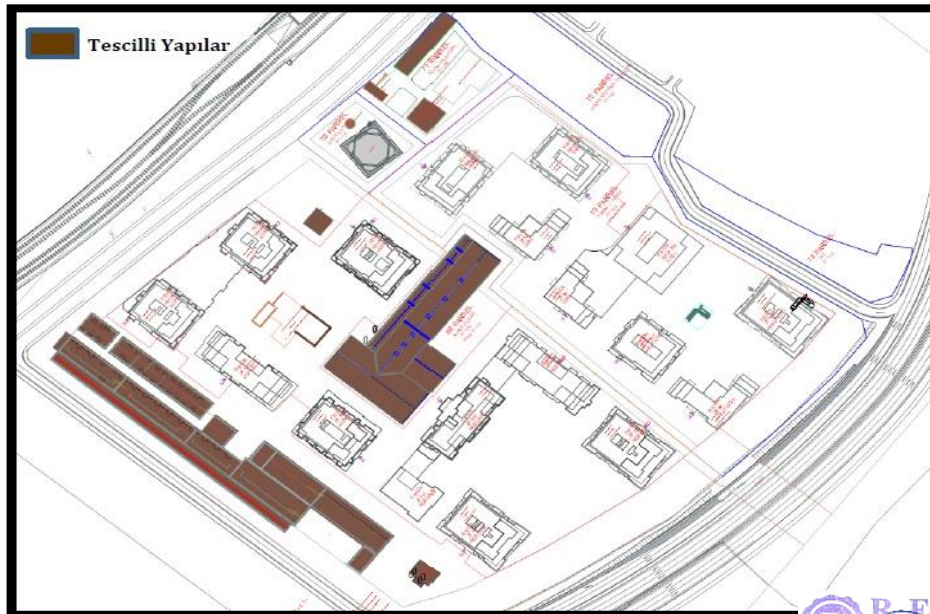
Projede satılabilir konut alanı 245.462,65 m², satılabilir ofis alanı 34.772,18 m², satılabilir dükkan alanı 36.515,10 m² dir. Toplam satılabilir alanı 316.749,93 m² dir. Ruhsatlarda otel ve apart olarak gözüken bölümler konut kullanımına uygun olarak projelendirilmiştir.

Yerinde yapılan tespitlerde inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiş olup, bazı bloklar kabası bitmiş, bazı bloklarda dış cephesi yapılmış, iç mekan da ince işçilikleri devam etmekte olduğu gözlemlenmiştir. İlgili firmadan alınan bilgiye göre inşaat seviyesinin bütün bloklar için ortalama %81,36 olduğu bilgisi alınmıştır.

TOPLAM İNŞAAT ALANLARI	
<u>774 ada 73 parsel</u>	
O BLOK	5.575,55 M ²
N BLOK	40.959,09 M ²
M BLOK	7.750,59 M ²
K BLOK	35.932,19 M ²
L BLOK	41.606,69 M ²
S BLOK	41.596,04 M ²
R BLOK	8.615,02 M ²
P BLOK	43.018,94 M ²
73 Parsel Toplam İnşaat Alanı	225.054,11 M²

774 ada 83 parsel	
A BLOK	42.891,28 M ²
B BLOK	39.771,88 M ²
C BLOK	8.088,49 M ²
D BLOK	30.670,37 M ²
E BLOK	23.888,12 M ²
F BLOK	34.930,92 M ²
G BLOK	24.015,33 M ²
H BLOK	36.584,79 M ²
I BLOK	36.459,44 M ²
J BLOK	37.229,34 M ²
T2 BLOK	30.548,67 M ²
T3 BLOK	20.173,39 M ²
T4 BLOK	769,26 M ²
83 Parsel Toplam İnşaat Alanı	366.021,28 M²
Projenin Toplam İnşaat Alanı	591.075,39 M²

Rapora konu parsellerle ilgili olarak İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 17.09.2014-2862, 17.06.2015-3639, 09.09.2015-3847, 07.10.2015-3893 ve 18.11.2015-3981 tarih ve sayılı raporları bulunmaktadır. 18.11.2015-3981 tarih ve sayılı raporda alınan kararlar aşağıdaki gibidir,



"İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Demirhane Mevkii, 774 ada E:6 ve 31 (69-70-71-73) parsellere ilişkin, 15.10.2015 tarih ve 3586 sayılı başvuru ile alanın gelişiminin vaziyet planı ölçeğinde kronolojik sunum raporu paftalarına uygun olduğuna,

774 ada, E:6 ve 31 (69-70-71-73) parsellerde (yapı oturum kotları, pencere, kapı ölçüleri vb.) göre restitüsyon projelerinin revize edilerek kurulumuza iletilmesi şartıyla 2 nolü: Buhar Bacası (Su Kulesi) Yapısı restitüsyon projesi, 3 no.lu: Zırhlı araçlar ve Tamirhane Yapısı III dönem restitüsyon projesi, 4 No.lu: Atölyeler ve Depolar Yapısı III Dönem Restitüsyon Projesi, 6 No.lu: Bölük Komutanlığı II Dönem Restitüsyon projelerinin uygun olduğuna, kazı çalışmaları sonucunda elde edilecek verilere (yapı oturum kotları, pencere, kapı ölçüleri ile soğukluk kısmına ait bilgiler vb.) göre restitüsyon projesinin revize edilerek kurulumuza iletilmesi şartıyla 5 No.lu: Hamam yapısı restitüsyon projesinin düzeltmelerle uygun olduğuna,

I Emniyet Subaylığı yapısı restitüsyon projesinin uygun olmadığına, I No.lu Saymanlık- Kapı Emniyet Subaylığı yapısının son dönemine ait restitüsyon projesinin hazırlanarak kurulumuza iletilmesine, C No.lu çeşme rölevesinin uygun olduğuna, raspa çalışması tarih ve .yapılarak sonucunun iletilmesine C No.lu: çeşmenin , 07.10.2015 tarih ve 3893 sayılı kararı ile onaylı röleveleri bulunan 3 No.lu Zırhlı Araçlar ve Tamirhane Yapısı ile 4 No.lu: Atölyeler ve Depolar yapıların özgün halinin anlaşılabilmesi için analitik rölevelerinin Kurulumuza iletilmesine, 08.09.2015 tarih ve 2015/013 sayılı başvuru ile iletilen alana ilişkin hazırlanan ağaç rölevesinin uygun olduğuna,

Alanda yer alan ağaçlara ilişkin Kurulumuza iletilen, İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi'nde hazırlanan 09.01.2015 tarihli raporunda sağlıklı olarak nitelendirilen ağaçların yerinde korunmasına, yerinde korunması mümkün olmayan ağaçların proje alanında uygun bir yere taşınmazı hususunda Kurulumuzun onayı ile uygulama yapılmasına, uygulama sonrasında ağaçların taşıma öncesi ve sonrasında ilişkin bilgi belgelerin Kurulumuza iletilmesine, Tescilli yapılara ilişkin restorasyon projelerinin, malzeme analizleri müdahale paftaları ve raporları ile birlikte, Kültür Varlıkları Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.100.1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararına uygun olarak hazırlanarak Kurulumuza iletilmesine,

Hamam yapısı ve Bölük Komutanlığı binasına ilişkin, vaziyet planı üzerinde Kurulumuzca belirlenen yaklaşma mesafesi dikkate alınarak revize edilecek restorasyon projesinin ve vaziyet planının Kurulumuza iletilmesine,

Kurulumuzun 17.06.2015 tarih 3639 sayılı ve 09.09.2015 tarih 3847 sayılı kararlarına istinaden iletilen, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 23.10.2015 tarih 200497 sayılı plan görüşü yazısında, "Koruma Kurulu Kararına konu olan taşınmaz ve planlara ilişkin onama işlemi 644 sayılı KHK uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından gerçekleştirildiğinden söz konusu onaylı ve yürürlükte olan plana ilişkin bilgi: belge ve görüş talepleriyle ilgili olarak, planı onaylayan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) ile irtibata geçilmesi gerekliliği" denilen alana ilişkin iletilen avan proje vaziyet planı önerisinin, plan notlarının II. Maddesi gereği tescilli kültür varlıklarına zemin kat seviyesinde en fazla 10 metre yaklaşmak, aynı plan notlarının 12. Maddesi gereği kentsel tasarım projesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca ve uygulama projelerin ilgili mevzuat yönünden Belediyesince uygun bulunak kaydıyla, 2863 sayılı Yasa yönünden düzeltmelerle (Hamam ve Bölük Komutanlığı yapısı haricinde) işbu kararların eki olarak kabul edilmesine,

Alanda yapılacak her türlü kazı çalışmasının müze denetiminde yapılması gerekliliğine kazılarda kültür varlığı kalıntılarına rastlanması durumunda, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 4. Maddesi gereği kazının yapıldığı inşaat alanını kapsayan kırımlarda çalışmaların ivedilikle durdurularak Kurulumuza bilgi verilmesine, söz konusu kalıntılar hakkında Kurulumuzca karar verilmeden herhangi bir inşai ve fiziki uygulama yapılmamasına karar verildi."

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.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 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.



Harita 2 - Zeytinburnu'nun Konumu

Zeytinburnu isminin, Tarihî yarımadanın Marmara kıyılarından doğuya bakınca coğrafi olarak bir burun gibi gözüken 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[2], kimi kaynaklarda kale/kule[3] 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. Başkentin 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.

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 günden 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 örgütlenilmeye 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 ölkeleri Yunanistan ve Romanya doğumlular izler. Türkiye kökenli nüfusta benzer şekilde İstanbul asıllı değildir. Yurtiçinden gelip Zeytinburnu'na yerleşenlerin %48,7'si Karadeniz bölgesindendir. 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 Turkistan 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"[19], ilçe içinde kurulmasada, işçilerin bir kısmı Zeytinburnu'nda ikamet ettiği için, aynı zaman ilçesinde ekonomik yapısında önemli bir etkindir. Fabrika Cumhuriyet Döneminde Sümerbank'a devredilir. Zeytinburnu Sümer mahallesinin ismi de buradan gelir. Mahalle uzun yıllar fabrika işçilerinin iskan mekanı olmuştur. Bir diğer Osmanlı fabrikasında silah sanayisine hizmet için Zeytinburnu'nda kurulan demir fabrikasıdır[20][21]. 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 yeralan "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 fethi için kurduğu karargahın yeri küçük bir anıtlarla belirtilmiştir. Anıta 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 Köftecisi" 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.

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 ve Zeytinburnu durağı vardır.

T1 ve M1 hatları, Zeytinburnu sınırlarından geçer.

Bunların yanında, Topkapı ve Bakırköy'e dolmuşlar vardır.

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 verilerine göre ilçe nüfusu 284.935 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 iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu 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 seyratteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mutekabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç 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. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, orman arazileri, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılanma devam etmektedir. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

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 da 2. yarıda 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. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Zeytinburnu Belediyesi, Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü, Emlak Konut GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Parselin sahil yolu üzerinde bulunması ve Marmara Denizine panoramik manzaralı olması.
- * Ulaşılabilirliği yüksek olması ve İstanbul'un ulaşım, havaalanı, turizm ve tarihi yerlerine yakın konumda bulunması.
- * 774 ada 73 ve 83 parsellerin İmar planında Turizm+Ticaret ve Konut+Ticaret Alanlarında kalması.
- * Nitelikli lüks bir proje olması.
- * Çevresinde nitelikli residence ve turizm projelerinin bulunması.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat halinde olması
- * Yakın çevresinde benzer nitelikte satılık arzın bulunması
- * Kat irtifakının henüz kurulmamış olması
- * Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.

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 itibarı 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 değerlemesi 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı 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 İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş'i'ne ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,

-Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır. Bu tip projelerin birçok tipte bağımsız bölümlerden oluşması ve bu bağımsız bölümlerin kat irtifakı/mülkiyeti kurulması aşamasında arsa paylarına sahip olacak olması, arsa payı belirlenirken birçok şerefiye kriterinin dikkate alınması nedeniyle maliyet yönteminin bu değer öngörüsünde daha az tercih edilir bir yöntem olduğu kanaatine varılmıştır.

- Pazar Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(ofis, dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin icmal listesi dikkate alınarak 1642 adet taşınmazın anahtar teslimi haliyle satış değerleri ve 75 adet taşınmazın kira değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 TOBB ARAZİSİ

Taşınmazın yanında bulunan 774 ada 64 parsel için (73.000 m² arazi, emsal:2.50) Kalkavan, Hasan Sever İnşaat ve Gül Yapı ortaklığıyla projelendirilen, TOBB arazisi için 2013 yılında asgari 1.140.000.000. - T L + KDV ile TOBB'a ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

SATILMIŞ	73000 .-M ²	1.140.000.000 .-TL	15.616	.-TL/M ²
-----------------	------------------------	--------------------	--------	---------------------

2 EMLAK KONUT YEDİKULE İSTASYON ARAZİSİ

Taşınmazın yakınında sahil hattında yer alan Fatih ilçesi sınırlarında Yedikule bölgesinde bulunan 2384 ada 7 nolu parsel için (yaklaşık 38.000 m² arazi, Emsal:0,75, Turizm İmarlı) Ege yapı ve ortakları tarafından projelendirilecek olan, Emlak Konut GYO arazisi için Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak öngördüğü 302.680.000. - TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %35,01 oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri olarak 105.968.270. - T L + KDV ile Emlak Konut GYO A.Ş. ye ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

SATILMIŞ	38000 .-M ²	105.968.270 .-TL	2.789	.-TL/M ²
-----------------	------------------------	------------------	-------	---------------------

3 PALANCI EMLAK

Tel 532 356 13 35

E-5 yakın konumda yer alan 4000 m², emsal:2.00, ticaret+hizmet+konut imarlı arsa 60.000.000.- TL pazarlanmaktadır. Konum olarak daha değersiz ancak arsanın küçük olması nedeni ile birim m² değerinin yüksek olduğu düşünülmektedir. Taşınmaz uzun süredir satılıktır.

SATILIK	4000 .-M ²	60.000.000 .-TL	15.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

4 WTB GAYRİMENKUL

Tel 538 525 25 25

E-5 yakın konumda yer alan 26504 m², emsal:2.00, ticaret+hizmet+konut imarlı arsa 245.000.000.-TL pazarlanmaktadır. Taşınmazın bir süre öncesine kadar 265.000.000 TL bedelle pazarlandığı bilgisi alınmış olup, halen satılamamış olması nedeniyle 245.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.

SATILIK	26504 .-M ²	245.000.000 .-TL	9.244 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

5 COLDWELL BANKER

Tel 532 203 43 25

Kazlıçeşme Marmaray durağını yanında yer alan 4056 m², emsal:1.00, ticaret+konut imarlı arsa 110.000.000.-TL pazarlanmaktadır. İstenen değerin yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	4056 .-M ²	110.000.000 .-TL	27.120 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

6 MENTEŞOĞULLARI Emlak

Tel 0532 352 02 79

E-5 yakın konumda yer alan 6500 m², emsal:2.00, ticaret+hizmet+konut imarlı arsa 65.000.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	6500 .-M ²	65.000.000 .-TL	10.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

7 SAHİBİNDEN

Tel 536 205 68 18

Kazlıçeşme Marmaray durağını karşısında yer alan 181,75 m² arsanın 121 m² hissesi 1.350.000.-TL pazarlanmaktadır. Mevcut durumda yapılaşma izni bulunmamaktadır. İmar çalışmalarının yapıldığı bilgisi alınmıştır. İstenen değerin yüksek olduğu, ancak parselin değerlendirme konusu taşınmazlara göre çok küçük olması nedeni ile m² değeri daha yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	121 .-M ²	1.350.000 .-TL	11.157 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

Konut Emsalleri



1- Ottomare Projesi

Yanında bulunan Sinpaş GYO ve Barwa ortaklığıyla yapılan Ottomare projesi'nde 1+1'den 5+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje tamamlanmış olup, oturma başlamıştır.



1+1	72 m ²	1.000.000 TL	13.889 TL/m ²
1,5+1	92 m ²	1.400.000 TL	15.217 TL/m ²
2+1	97 m ²	1.600.000 TL	16.495 TL/m ²
3+1	160 m ²	2.700.000 TL	16.875 TL/m ²
4+1	280 m ²	5.500.000 TL	19.643 TL/m ²
Ortalama			17.404 TL/m ²

2- Cer İstanbul Projesi

Yakınında bulunan Emlak Konut ile Ege Yapı ortaklığıyla yapılan Cer İstanbul projesi'nde 1+1'den 6+1 dubleks daire tipleri bulunmaktadır. Proje inşaat halindedir.



1+1	65 m ²	1.750.000 TL	26.923 TL/m ²
2+1	95 m ²	2.600.000 TL	27.368 TL/m ²
3+1	180 m ²	4.500.000 TL	25.000 TL/m ²
4+1	241 m ²	6.000.000 TL	24.896 TL/m ²

Ortalama

25.559 TL/m²

3- Onaltı Dokuz Projesi

Yakınında bulunan Astay İnşaat tarafından yapılan onaltıdokuz projesi'nde 1+1'den 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje tamamlanmış olup, oturma başlamıştır.



1+1	92 m ²	1.500.000 TL	16.304 TL/m ²
2+1	125 m ²	3.000.000 TL	24.000 TL/m ²
3+1	176 m ²	4.600.000 TL	26.136 TL/m ²

Ortalama

23.155 TL/m²

4- Yedi Mavi Projesi

Yanında bulunan Yedi Mavi projesi'nde 1+1'den 5+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje inşaat halindedir.



1+1	72 m ²	1.600.000 TL	22.222 TL/m ²
2+1	118 m ²	2.650.000 TL	22.458 TL/m ²
3+1	145 m ²	3.500.000 TL	24.138 TL/m ²
4+1	223 m ²	6.000.000 TL	26.906 TL/m ²

Ortalama

24.642 TL/m²

5- Pruva 34 Projesi

Yakınında sırasında bulunan Pruva 34 projesi'nde 1+1, 2+1, 4+1 ve 5+1 daire tipleri bulunmaktadır. Projede oturma başlamıştır.



1+1	85 m²	1.680.000 TL	19.765 TL/m²
2+1	147 m²	3.220.000 TL	21.905 TL/m²
4+1	290 m²	7.440.000 TL	25.655 TL/m²
5+1	330 m²	10.680.000 TL	32.364 TL/m²

Ortalama 27.019 TL/m²

6- The İstanbul Veliefendi Projesi

Yakınında bulunan Kiptaş tarafında yapılan The İstanbul Veliefendi projesi'nde 1+1'den 3+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje tamamlanmış olup, oturma başlamıştır.



1+1	72 m²	850.000 TL	11.806 TL/m²
2+1	118 m²	1.350.000 TL	11.441 TL/m²
3+1	187 m²	2.250.000 TL	12.032 TL/m²
4+1	212 m²	2.750.000 TL	12.972 TL/m²

Ortalama 12.224 TL/m²

7- Avrupa Konutları Kale

Cevizlibağ'da E-5 üzerinde bulunan Artaş İnşaat tarafında yapılan Avrupa Konutları Kale projesi'nde 1+1'den 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Projede oturma başlamıştır.



1+1	79 m²	760.000 TL	9.620 TL/m²
2+1	137 m²	1.550.000 TL	11.314 TL/m²
3+1	165 m²	1.800.000 TL	10.909 TL/m²
3+1	179 m²	2.000.000 TL	11.173 TL/m²
4+1	210 m²	2.600.000 TL	12.381 TL/m²

Ortalama 11.312 TL/m²

8- Sea Pearl Ataköy Projesi

Ataköy sahilinde bulunan Sea Pearl Ataköy projesi'nde 1+1'dan 5+1 daire tipleri bulunmaktadır. Projede oturma başlamıştır.



1+1	96 m ²	3.000.000 TL	31.250 TL/m ²
2+1	121 m ²	4.000.000 TL	33.058 TL/m ²
3+1	202 m ²	7.000.000 TL	34.653 TL/m ²
4+1	237 m ²	9.000.000 TL	37.975 TL/m ²
Ortalama			35.061 TL/m ²

9- Novus Ataköy

Projede (1+1) ile (5+1) seçenekleri arasında değişen 248 adet lüks konut yer almaktadır. Daireler akıllı konut sistemi ile donatılmıştır. Projede oturma başlamıştır.



1+1	55 m ²	600.000 TL	10.909 TL/m ²
1+1	70 m ²	840.000 TL	12.000 TL/m ²
2+1	145 m ²	1.900.000 TL	13.103 TL/m ²
3+1	150 m ²	2.200.000 TL	14.667 TL/m ²
Ortalama			13.190 TL/m ²

Satılık Dükkan Emsalleri

1 TURK CITIZEN GAYRİMENKUL

Tel 507 580 72 90

Yanında yer alan Yedi Mavi projesinde çarşı bölümünde yer alan 140 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 3.900.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	140 .-M ²	3.900.000 .-TL	27.857 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 YEDİ MAVİ SATIŞ OFİSİ

Tel 444 7 034

Yanında yer alan Yedi Mavi projesinde Kenndy caddesine cepheli konumda yer alan 3 katlı 477 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkanın yaklaşık 2 ay önce 15.000.000 TL satıldığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	477 .-M ²	15.000.000 .-TL	31.447 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 ABBAS ALTUN GAYRİMENKUL

Tel 532 312 32 64

Bakırköy Osmaniye bölgesinde Referans Bakırköy projesinde 65 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 610.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	65 .-M ²	610.000 .-TL	9.385 .-TL/M ²
---------	---------------------	--------------	---------------------------

4 TREND GAYRİMENKUL

Tel 551 260 80 80

Zeytinburnu'nda 58. Bulvar üzerinde fiziksel yaşı yüksek binada konumlu, giriş ve asma kat olmak üzere 450 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 7.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	450 .-M ²	7.000.000 .-TL	15.556 .-TL/M ²
---------	----------------------	----------------	----------------------------

5 DEMİROK GAYRİMENKUL

Tel 532 216 14 24

Zeytinburnu'nda Prof. Turan Güneş Cad. üzerinde fiziksel yaşı yüksek binada konumlu, depo, giriş ve asma kat olmak üzere 250 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 1.7500.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 7500.-TL kira getirisinin olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	250 .-M ²	1.750.000 .-TL	7.000 .-TL/M ²
---------	----------------------	----------------	---------------------------

6 SERKANLAR EMLAK

Tel 538 484 04 48

Zeytinburnu'na 58. Bulvar üzerinde fiziksel yaşı yüksek binada yer alan 3 katlı 300 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 3.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	300 .-M ²	3.500.000 .-TL	11.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

7 SÜSLER GAYRİMENKUL

Tel 532 353 85 35

Bakırköy City'de projesinde konumlu cadde cepheli 155 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için aylık için 2.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	155 .-M ²	2.500.000 .-TL	16.129 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

Kiralık Dükkan Emsalleri**1 ÇİĞDEM EMLAK**

Tel 212 809 27 59

Yanında yer alan Yedi Mavi projesinde Kenndy caddesine cepheli konumda yer alan 3 katlı 477 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için aylık için 105.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

KİRALIK	477 .-M ²	105.000 .-TL	220 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

2 SİNAN KURT GAYRİMENKUL

Tel 532 208 96 40

Zeytinburnu Avrupa Konutları Kale Topkapı'da cadde üzerinde giriş kat konumlu 398 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için aylık 30.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	398 .-M ²	30.000 .-TL	75 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

3 PALANCI EMLAK

Tel 533 302 04 08

Zeytinburnu Avrupa Konutları Kale 2'de site içinde bodrum, zemin ve asma kat kat konumlu 222 m² kullanım alanı olarak pazarlanan dükkan için aylık 15.840 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	222 .-M ²	15.840 .-TL	71 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

4 SÜSLER GAYRİMENKUL

Tel 532 353 85 35

Bakırköy City'de projesinde konumlu cadde cephe 155 m² kullanım alanı olarak pazarlanan dükkan için aylık 12.000 TL kiraya verildiği bilgisi alınmıştır.

KİRALIK	155 .-M ²	12.000 .-TL	77 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

5 BAŞAK EMLAK

Tel 532 324 61 39

Zeytinburnu'nda İnistanbul Topkapı projesinde konumlu giriş ve asma kat olmak üzere 217 m² kullanım alanı olarak pazarlanan dükkan için aylık 25.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	217 .-M ²	25.000 .-TL	115 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazla yakın nitelikte olan arsa, konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 10.000-15.000.-TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, terkleri, mevkii, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında 774 ada 73 parsel arsa birim m² değeri 11.830.-TL olarak takdir edilmiştir. 774 ada 83 parselin de konumu, terkleri, mevkii, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında 10.000.-TL takdir edilmiştir.

Konut emsalleri benzer nitelikli yakın konumlu projelerden seçilmiştir. (Emsal karşılaştırma tablosu 774 ada 73 parsel olarak düzenlenmiş olup, diğer parsel de buna göre baz alınmıştır.)

Değerleme konusu 774 ada 70 ve 71 parseller kamu parselleri olması nedeni ile değer takdirinde bulunulmamıştır.

Bölgede benzer nitelikli projeler geliştiriliyor olması nedeni ile konut emsalleri konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan konutların birim m² değerlerinin ise 10.000-TL/m² ile 20.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup ortalama 18.500.-TL/m² takdir edilmiştir.

Ofislerin konutlar ile benzer olduğu ancak ticari yönünü de olması göz önünde bulundurularak ortalama 19.500.-TL/m² takdir edilmiştir.

Dükkanların birim m² değerlerinin ise 10.000-TL/m² ile 30.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup ortalama 20.000.-TL/m² takdir edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi 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 bulunulmaktadır.

		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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-3	E-4	E-6
SATIŞ FİYATI		60.000.000	245.000.000	65.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	33.409,63 m ²	4.000	26.504	6.500
BİRİM M ² DEĞERİ		15.000	9.244	10.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	BENZER 0%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	E:2,50	E:2,00	E:2,00	E:2,00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
FONKSİYON	Turizm+Ticaret	Ticaret-Konut	Ticaret-Konut	Ticaret-Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
KONUM		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	Tam Mülkiyet	Tam	Tam	Tam
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-10%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		3%	25%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	11.830	15.450	11.555	8.500

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
774	73	33.409,63	11.830	395.235.922,90	395.236.000,00
774	83	68.132,32	10.000	681.323.200,00	681.323.000,00
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (.-TL)				1.076.559.000,00	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-3	E-4
SATIŞ FİYATI		1.600.000	4.600.000	3.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	150	97	176	145
BİRİM M ² DEĞERİ		16.495	26.136	24.138
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -8%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE	Eski	Eski	Yeni
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 6%	ORTA KÖTÜ 6%	BENZER 6%
MANZARA		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-15%	-15%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-11%	-19%	-19%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	18.500	14.631	21.275	19.600

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		3.900.000	15.000.000	610.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	219,80	140	477	550
BİRİM M ² DEĞERİ		27.857	31.447	1.109
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	BÜYÜK 20%	KÜÇÜK -20%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
NİTELİK	YENİ PROJE	Yeni	Yeni	Yeni
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 20%
CEPHE		BENZER	ORTA İYİ	BENZER
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-4%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAI KALİTE	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	16%	12%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	20.000	22.286	36.478	1.246

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu 73 parsel için 11.830.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir. 83 parsel içinde 10.000.-TL olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. 2019 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre 5-A yapı sınıfına ait birim maliyet 2.010.-TL/m², 5-C 2.850.-TL/m², 5-D 3.360.-TL/m² 'dir.

2019 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyeleri' nin azami birim m² değeri 1.932,36.-TL/m² ve Mesken Binaları için azami birim m² değeri 1.835,79.-TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Söz konusu proje için yapı ruhsatlarında yer alan yapı sınıflarına istinaden inşaat birim m² değeri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
774 ada 73 parsel									
O BLOK	2.010	.-TL/M ²	X	5.575,55	M ²	=	11.206.856	.-TL	
N BLOK	2.850	.-TL/M ²	X	40.959,09	M ²	=	116.733.407	.-TL	
M BLOK	2.010	.-TL/M ²	X	7.750,59	M ²	=	15.578.686	.-TL	
K BLOK	2.010	.-TL/M ²	X	35.932,19	M ²	=	72.223.702	.-TL	
L BLOK	2.850	.-TL/M ²	X	41.606,69	M ²	=	118.579.067	.-TL	
S BLOK	2.850	.-TL/M ²	X	41.596,04	M ²	=	118.548.714	.-TL	
R BLOK	2.850	.-TL/M ²	X	8.615,02	M ²	=	24.552.807	.-TL	
P BLOK	2.850	.-TL/M ²	X	43.018,94	M ²	=	122.603.979	.-TL	
774 ada 83 parsel									
A BLOK	2.010	.-TL/M ²	X	42.891,28	M ²	=	86.211.473	.-TL	
B BLOK	2.010	.-TL/M ²	X	39.771,88	M ²	=	79.941.479	.-TL	
C BLOK	2.010	.-TL/M ²	X	8.088,49	M ²	=	16.257.865	.-TL	
D BLOK	2.010	.-TL/M ²	X	30.670,37	M ²	=	61.647.444	.-TL	
E BLOK	2.010	.-TL/M ²	X	23.888,12	M ²	=	48.015.121	.-TL	
F BLOK	2.010	.-TL/M ²	X	34.930,92	M ²	=	70.211.149	.-TL	
G BLOK	2.010	.-TL/M ²	X	24.015,33	M ²	=	48.270.813	.-TL	
H BLOK	2.010	.-TL/M ²	X	36.584,79	M ²	=	73.535.428	.-TL	
I BLOK	2.010	.-TL/M ²	X	36.459,44	M ²	=	73.283.474	.-TL	
J BLOK	2.010	.-TL/M ²	X	37.229,34	M ²	=	74.830.973	.-TL	
T2 BLOK	3.360	.-TL/M ²	X	30.548,67	M ²	=	102.643.531	.-TL	
T3 BLOK	3.360	.-TL/M ²	X	20.173,39	M ²	=	67.782.590	.-TL	
T4 BLOK	3.360	.-TL/M ²	X	769,26	M ²	=	2.584.714	.-TL	
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	1.405.243.271	.-TL	

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 2 si olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %3 ü olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise inşaat maliyetinin %3 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin gerçekleşmiş maliyetinin, öngörülen toplam maliyetin (Blokların inşaat maliyeti + proje yönetim ve pazarlama bedeli + proje, ruhsat ve mühendislik bedeli) mevcut durumdaki projenin inşaat seviyesi oranında olduğu, bu oranla elde edilen değer, maliyeti gerçekleşmiş olan iksa ve zemin iyileştirme değeri ile toplamı sonucunda elde edilen değer olduğu öngörülmüştür. Bu verilere istinaden projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti hesaplanmıştır.

Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti ilave edilerek, projenin mevcut durumdaki toplam değerine ulaşılmıştır.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
Toplam İnşaat Maliyeti	= 1.405.243.271
Çevre düzeni, peyzaj (%2)	= 28.104.865
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 1.433.348.137
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B)	= 43.000.444
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B+C)	= 1.476.348.581
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%3'ü) (D)	= 43.000.444
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C+D)	= 1.519.349.025

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri		
Arsa Değeri	=	1.076.559.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	=	1.476.348.581 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri	=	43.000.444
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı	=	382.936.137 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	=	2.978.844.162 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	=	2.978.844.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet		
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	1.476.348.581 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	=	81,36%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	=	1.201.157.205 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(5/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 81,36%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 59,71%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 382.936.137 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 59,71%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	=	228.640.785 .-TL
---	---	-------------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 43.000.444 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 59,71%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ	=	25.674.399 .-TL
--	---	------------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 1.076.559.000 .-TL	
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ = 1.201.157.205 .-TL	
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER = 25.674.399 .-TL	
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) = 228.640.785 .-TL	
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 2.532.031.389 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 2.532.031.000 .-TL

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	2.978.844.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	2.532.031.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMUNUN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ

Değerleme konusu parseller üzerinde Hasılat paylaşımı Modeli İle Proje geliştirilmiştir. Projenin sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye ait payı %37' dir.

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. projeyi mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek gerçekleştirmektedir. Projeler için yapılan sözleşmelerde "SÖZLEŞMENİN KONUSU" maddesinde yüklenicinin proje ile ilgili yükümlülükleri detaylı olarak belirtilmiştir. Sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.' den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş.' nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.' nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda ilgili hesaplamalar gösterilmiştir.

PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 2.532.031.000 .-TL
SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI	= 37,00% .-TL

PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ (% 37) (TL)	= 936.851.470 .-TL
--	---------------------------

Yukarıdaki hesaplamada da görüldüğü üzere, projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş. 'nin payına düşen kısmının değeri arsa değerinden düşüktür. Bu gibi durumlarda arsa sahibi Emlak Konut GYO A.Ş. olduğundan mevcut durumun Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmı arsa değeri olarak takdir edilmiştir.

PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ(TL)	=	1.076.559.000 .-TL
--	---	--------------------

■ **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ (TL)	1.076.559.000,00 TL
--	---------------------

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin inşa faaliyetlerinin devam ediyor olması, kat irtifakının kurulmamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,50 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17,00 olarak kabul edilmiştir.

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının %17,00 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilmekte olan Büyük Yalı Projesi kapsamında satışa esas konut alanı 245.462,65 m², satılabilir ofis alanı 34.772,18 m², satılabilir dükkan alanı 36.515,10 m² dir. Toplam satılabilir alanı 316.749,93 m² dir. Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 18.500.-TL/M² olacağı, izleyen yıllarda enflasyon oranları da dikkate alınarak %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ofislerin satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 19.500.-TL/M² olacağı, izleyen yıllarda enflasyon oranları da dikkate alınarak %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ticaret satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 20.000.-TL/M² olacağı, izleyen yıllarda enflasyon oranları da dikkate alınarak %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~8.543.822.761.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 5.348.513.754.-TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	5.348.513.754 .-TL
---	---------------------------

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

Toplam Arsa Değeri (.-TL)	1.076.559.000 TL
----------------------------------	-------------------------

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	2.532.031.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ (%37)	1.076.559.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	2.978.844.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	5.348.513.754 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (%37) (.-TL)	1.978.950.089 TL

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 değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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 değerlemeyi 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 gerçekleştiren belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştiren, değer yaklaşımından/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.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların bulundukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir..

Proje kapsamındaki 1642 adet taşınmazın (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

1642 Adet Birimlerin Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	4.635.397.444,90 TL
---	----------------------------

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

Değerleme konusu parseller, "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" kapsamında ihale edilmiş ve ihale sonucunda Özak GYO.A.Ş. – Yenigün İnş. San. ve Tic. A.Ş. – Delta Proje İnş. Tur. San. Ve Tic. A.Ş. – Ziyat Gayrimenkul Yat. Ve Yön. A.Ş. ortaklığı ile Emlak Konut GYO. A.Ş. arasında arsa satışı karşılığı toplam gelir 4.240.000.000-TL, arsa satışı karşılığı şirket payı oranı %37 ve arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri 1.568.800.000 TL bedel olarak 08.04.2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

6.5.3 - 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

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

Değerlemesi yapılan 774 ada 70-71-73-83 nolu parsellerde proje kapsamında blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Proje kapsamındaki 75 adet taşınmazın (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü kira değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

75 Adet Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Kira Değeri (KDV hariç - TL)	1.027.442,21 .-TL
---	--------------------------

6.5.6 - 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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 774 ada 70-71-73-83 nolu parseller üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere gerekli tüm izinler ve yapı ruhsatı alınmış ve inşaat başlanmıştır. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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.

Tebliğin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde "c) 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." denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde yer alan Söz konusu şerh ve beyanlar gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin

29.11.2019 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
2.532.031.000	438.963.802	398.675.977	2.734.593.480
EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.076.559.000	186.636.906	169.507.487	1.270.339.620
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
5.348.513.754	927.241.384	842.139.748	5.776.394.854
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.978.950.089	343.079.312	311.591.707	2.137.266.096

1 USD = 5,7682 .-TL 29.11.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,3511 .-TL 29.11.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * 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.