

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 VE KİRA RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	03.05.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.05.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.07.2021
RAPOR TARİHİ	02.08.2021
RAPOR NO	EML-2105007
KULLANIM AMACI	PAZAR VE KİRA 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) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	ZEYTİNBURNU İLÇESİ 774 ADA 70-71-73-83 NOLU PARSELLERDE YER ALAN BÜYÜK YALI PROJESİ
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** Tapu Kaydı - (Takis belgesi-kopya) -Mülkiyet Listesi
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - INA Tablosu
- Ek 5** - 717 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Kira 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 gerçekteşirilmifitir.
- * 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 kira değerlerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Büyük Yalı projesinin değerlendirme 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 kira değerlerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2105007 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur BÜYÜK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme 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 son 3 adet raporlar aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-2002016	EML-2007052	EML-2008072
Rapor Tarihi	06.03.2020	05.08.2020	31.12.2020
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ'NDE 774 ADA 70-71-73-83 NOLU PARSELLERDE YER ALAN BÜYÜK YALI PROJESİ	İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ'NDE 774 ADA 70-71-73-83 NOLU PARSELLERDE YER ALAN BÜYÜK YALI PROJESİ	İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ'NDE 774 ADA 70-71-73-83 NOLU PARSELLERDE YER ALAN BÜYÜK YALI PROJESİ
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Onur BÜYÜK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	2.522.987.000	3.083.304.000	3.219.620.000

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)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	02.08.2021

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 , 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	3.731.302.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.380.581.740 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	5.839.129.208 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	2.160.477.807 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 m ²
Vasfı	:	K BLOK 22 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ L BLOK 21 KATLI BETONARME APART OTEL, OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Hisse Oranı	:	TAM
Blok No	:	
Kat No	:	
Bağımsız Bölüm No	:	
Niteliği	:	Ektedir.
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

* K, L, M, N, O, P,S bloklarda kat mülkiyeti kurulmuştur.

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 m ²
Vasfı	:	1.ORDU ZEYTİNBURNU AĞIR TAMİR BİNASI, A-B BLOK 22 KATLI BETONARME MESKEN C BLOK 11 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ D BLOK 22 KATLI BETONARME MESKEN MESKEN OFİS VE İŞYERİ E BLOK 16 KATLI BETONARME MESKEN OFİS VE İŞYERİ F BLOK 22 KATLI BETONARME MESKEN OFİS VE İŞYERİ G BLOK 17 KATLI BETONARME MESKEN OFİS VE İŞYERİ J BLOK 23 KATLI BETONARME MESKEN H BLOK 23 KATLI BETONARME MESKEN OFİS VE İŞYERİ I BLOK 22 KATLI BETONARME MESKEN OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI-KAT MÜLKİYETİ (*)
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

* A-B-C-D-E-F-G-H-I-J bloklarda kat mülkiyetine geçilmiş olup, diğer bloklarda kat irtifakı kuruludur.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 21.05.2021 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

* Yönetim Planı Değişikliği: 06.04.2020

* 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.)

Eklentiler takbis belgelerinde belirtilmiştir.

* **K ve L blok üzerinde;**

KM'ne çevrilmiştir.(23.09.2020 tarih 12726 yev.)

S blok üzerinde;

KM'ne çevrilmiştir. (30.04.2021 tarih 8574 yev.)

P blok üzerinde;

KM'ne çevrilmiştir. (26.04.2021 tarih 8212 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

* Diğer (Konusu: Kat mülkiyeti harcı kesilmiştir.(Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü)30.03.2020 5050 yev.

*Yönetim planı 04.09.2020

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.)

A-B-C-D-E-F-G-H-I-J bloklarda;

KM'ne çevrilmiştir. (28.12.2020 tarih 19128 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.

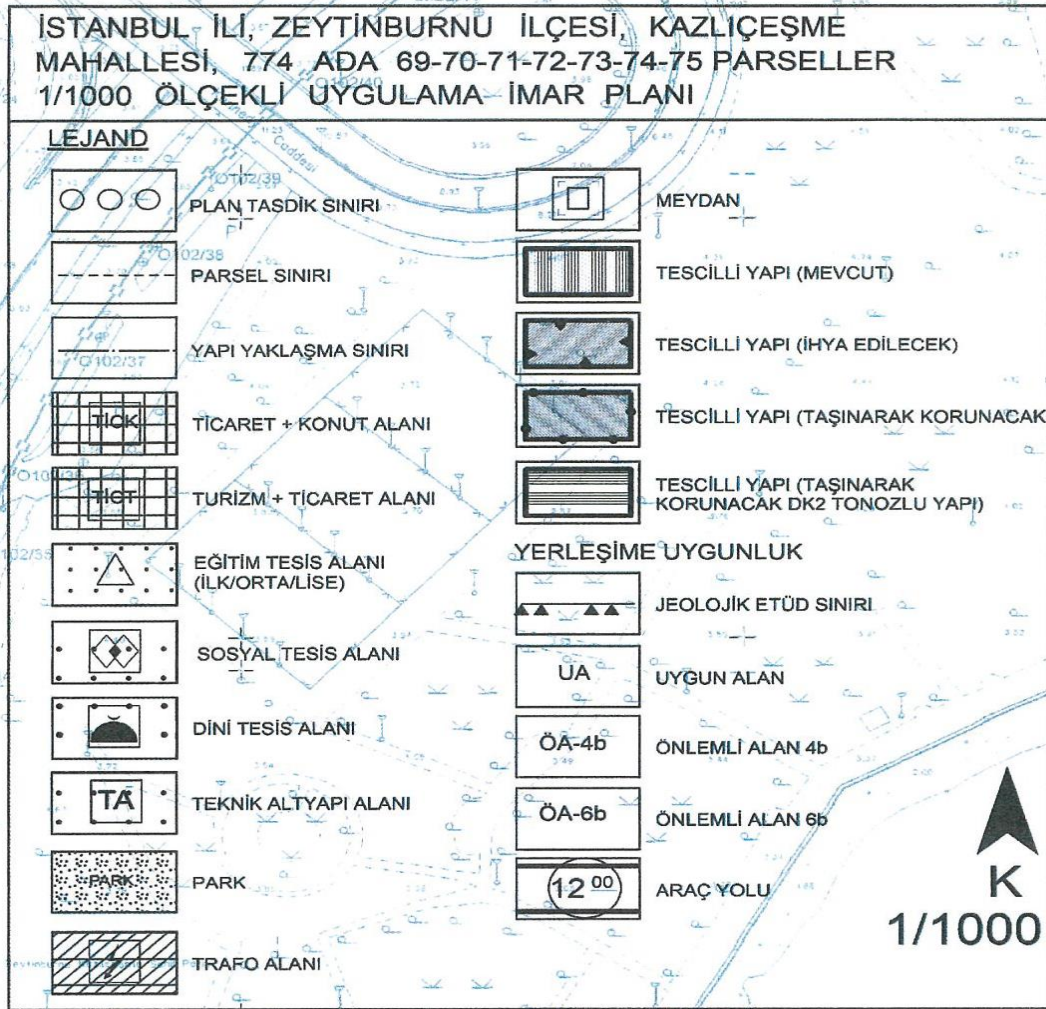
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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. Daha sonra 73 parselde 22.03.2020 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. 73 parselde K ve L bloklar 23.09.2020 tarih 12726 yev nosu ile kat mülkiyetine geçmiştir. 2021 yılı içerisinde ise M, N, O, P, R, S bloklar kat mülkiyetine geçmiştir. 83 nolu parselde 28.12.2020 tarihinde A, B, C, D, E, G, H, I bloklarda kat mülkiyetine geçilmiştir.

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; değerlendirme konusu parseller 30.05.2018 tarihli 774 ada 69-70-71-72-73-74-75 parseller Ataköy Turizm Alanı sınırları içerisinde, 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 Tonozlu 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 TRAFİKO 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, OTOPARK, SPOR, EĞLENCE, DİNLENME, KAPALI HAVUZ, BALO-KONFERANS-SERGI SALONLARI, SİNEMA, 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, OTOPARK, SPOR, EĞLENCE, DİNLENME, KAPALI HAVUZ, BALO-KONFERANS-SERGI SALONLARI, SİNEMA, 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 PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 7) SOSYAL TESİS ALANINDA KAKS=1.00 OLUP, BELEDİYE VE BELEDİYEYE AİT KÜLTÜREL TESİS YAPILARI, SEMT KOÇAKLARI, 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 PROJESİNE 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 PROJESİNE 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 KANUNUNA 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 RAMPALAR DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.
- 24) PARSEL SINIRLARININ PARK ALANLARINA BAKAN CEPHELERİNDE, ZEMİN ALTINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTOPARK-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
774 ADA 73 PARSEL	O	18.03.2019	12040	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	21	5A		2.761,46	4.114,09	6.875,55
TOPLAM	TOPLAM					524					133.705,01

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	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	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	99	5C	18.855,13	680,15	21.423,81	40.959,09
774 ADA 73 PARSEL	O	18.03.2019	12632	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	2	5A		1.302,12	4.273,43	5.575,55
TOPLAM	TOPLAM					500					131.824,11

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	08.10.2019	40411	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	263	5A		17.248,52	18.683,67	35.932,19
774 ADA 73 PARSEL	L	08.10.2019	40409	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	111	5C	14.691,75	1.785,78	25.129,16	41.606,69
774 ADA 73 PARSEL	M	08.10.2019	40408	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	25	5A		3.187,12	4.563,47	7.750,59
774 ADA 73 PARSEL	N	08.10.2019	40407	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	99	5C	18.855,13	680,15	21.423,81	40.959,09
774 ADA 73 PARSEL	O	10.10.2019	40759	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	2	5A		1.302,12	4.273,43	5.575,55
774 ADA 73 PARSEL	P	08.10.2019	40410	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	87	5C	19.049,58		23.969,36	43.018,94
774 ADA 73 PARSEL	R	08.10.2019	40415	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	3B		334,50	8.280,52	8.615,02
774 ADA 73 PARSEL	S	08.10.2019	40406	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	94	5C	19.990,47		21.605,57	41.596,04
TOPLAM	TOPLAM					682					225.054,11

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	23.10.2019	43344	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	224	5A		20.289,63	25.082,69	45.372,32
774 ADA 73 PARSEL	L	23.10.2019	43360	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	115	5C	14.491,97	3.062,94	20.793,31	38.348,22
774 ADA 73 PARSEL	M	23.10.2019	43361	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	27	5A		3.860,29	4.772,21	8.632,50
774 ADA 73 PARSEL	N	23.10.2019	43362	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	101	5C	18.678,87	481,10	22.838,11	41.998,08
774 ADA 73 PARSEL	O	23.10.2019	43342	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	5	5A		2.493,70	3.082,79	5.576,49
774 ADA 73 PARSEL	P	23.10.2019	43343	TADİLAT	OTEL	87	5C	18.625,48		22.485,68	41.111,16
774 ADA 73 PARSEL	R	23.10.2019	43345	TADİLAT	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	3B		606,35		606,35
774 ADA 73 PARSEL	S	23.10.2019	43346	TADİLAT	OTEL	94	5C	19.807,75		23.673,53	43.481,28
TOPLAM	TOPLAM					654					225.126,40

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	L	25.02.2020	11378	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	124	5C	14.491,97	3.030,49	20.825,76	38.348,22
774 ADA 73 PARSEL	O	25.02.2020	11379	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	5	4C		2.842,34	2.787,78	5.630,12

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ											
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	22.05.2020	21628	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	224	5A		20.289,63	25.082,69	45.372,32
774 ADA 73 PARSEL	L	02.07.2020	27489	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	124	5C	14.491,97	3.030,49	20.825,76	38.348,22
774 ADA 73 PARSEL	M	01.02.2021	4535	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	27	5A		3.860,29	4.772,21	8.632,50
774 ADA 73 PARSEL	N	12.03.2021	11152	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	101	5C	481,10	18.678,87	22.838,11	41.998,08
774 ADA 73 PARSEL	O	24.03.2021	12766	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	9	4C		2.842,34	2.787,78	5.630,12
774 ADA 73 PARSEL	P	12.03.2021	11165	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	87	5C	18.625,48		22.485,68	41.111,16
774 ADA 73 PARSEL	S	16.04.2021	11165	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	APART OTEL	94	5C	19.807,75		23.673,53	43.481,28

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

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	08.10.2019	40411	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	263	5A		17.248,52	18.683,67	35.932,19
774 ADA 73 PARSEL	L	08.10.2019	40409	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	111	5C	14.691,75	1.785,78	25.129,16	41.606,69
774 ADA 73 PARSEL	M	08.10.2019	40408	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	25	5A		3.187,12	4.563,47	7.750,59
774 ADA 73 PARSEL	N	08.10.2019	40407	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	99	5C	18.855,13	680,15	21.423,81	40.959,09
774 ADA 73 PARSEL	O	10.10.2019	40759	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	2	5A		1.302,12	4.273,43	5.575,55
774 ADA 73 PARSEL	P	08.10.2019	40410	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	87	5C	19.049,58		23.969,36	43.018,94
774 ADA 73 PARSEL	R	08.10.2019	40415	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	3B		334,50	8.280,52	8.615,02
774 ADA 73 PARSEL	S	08.10.2019	40406	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	94	5C	19.990,47		21.605,57	41.596,04
TOPLAM	TOPLAM					682					225.054,11

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	23.10.2019	43344	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	224	5A		20.289,63	25.082,69	45.372,32
774 ADA 73 PARSEL	L	23.10.2019	43360	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	115	5C	14.491,97	3.062,94	20.793,31	38.348,22
774 ADA 73 PARSEL	M	23.10.2019	43361	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	27	5A		3.860,29	4.772,21	8.632,50
774 ADA 73 PARSEL	N	23.10.2019	43362	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	101	5C	18.678,87	481,10	22.838,11	41.998,08
774 ADA 73 PARSEL	O	23.10.2019	43342	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	5	5A		2.493,70	3.082,79	5.576,49
774 ADA 73 PARSEL	P	23.10.2019	43343	TADİLAT	OTEL	87	5C	18.625,48		22.485,68	41.111,16
774 ADA 73 PARSEL	R	23.10.2019	43345	TADİLAT	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	3B		606,35		606,35
774 ADA 73 PARSEL	S	23.10.2019	43346	TADİLAT	OTEL	94	5C	19.807,75		23.673,53	43.481,28
TOPLAM	TOPLAM					654					225.126,40

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	L	25.02.2020	11378	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	124	5C	14.491,97	3.030,49	20.825,76	38.348,22
774 ADA 73 PARSEL	O	25.02.2020	11379	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	5	4C		2.842,34	2.787,78	5.630,12

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	T1	03.07.2020	27510	TADİLAT	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	VD		764,10		764,10
774 ADA 83 PARSEL	T2	03.07.2020	27509	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	46	VD		15.015,56	15.643,37	30.658,93
774 ADA 83 PARSEL	T3	03.07.2020	27508	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	1	VD		9.811,86	10.361,53	20.173,39

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ											
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	20.03.2020	16505	TADİLAT	MESKEN	98	VA	21.213,65		21.677,63	42.891,28
774 ADA 83 PARSEL	B	22.05.2020	21625	TADİLAT	MESKEN	113	VA	19.750,38		20.021,50	39.771,88
774 ADA 83 PARSEL	C	12.11.2020	47879	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	8	VA		3.934,05	4.154,44	8.088,49
774 ADA 83 PARSEL	D	20.03.2020	16507	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	78	VA	14.488,75	687,46	15.494,16	30.670,37
774 ADA 83 PARSEL	E	27.05.2020	21889	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	75	VA	10.833,50	1.040,39	12.014,23	23.888,12
774 ADA 83 PARSEL	F	22.05.2020	21626	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	171	VA	16.295,55	1.262,09	17.373,28	34.930,92
774 ADA 83 PARSEL	G	27.05.2020	21890	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	78	VA	11.780,86	154,90	12.079,57	24.015,33
774 ADA 83 PARSEL	H	27.05.2020	21891	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	108	VA	16.489,15	1.682,34	18.413,30	36.584,79
774 ADA 83 PARSEL	I	27.05.2020	21892	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	114	VA	15.469,62	2.651,69	18.338,13	36.459,44
774 ADA 83 PARSEL	J	22.05.2020	21627	TADİLAT	MESKEN	117	VA	18.528,13		18.701,21	37.229,34
TOPLAM	TOPLAM					960					314.529,96

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, 83 parselde A-B-C-D-E-F-G-H-I-J bloklarda ve 73 parselde K, L, M, N, O, P, S bloklarda kat mülkiyetine geçilmiştir. Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den bilgiye ve yerinde yapılan incelemeler istinaden bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %96,09 olarak belirlenmiştir. Bazı bloklarda oturma başlamış olup, bazı bloklarda işçilik devam etmektedir.

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 yapılara ilişkin yapı denetimleri Güneşli Mahallesi Kirazlı Caddesi No: 52/3 Bağcılar/İstanbul adresinde yer alan KRE Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

774 Ada 83 parselde yer alan T1-T2-T3 blokların yapı ruhsatlarında yapı denetim firma bilgileri yer almamaktadır.

Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen 774 A - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Bloklara ait B sınıfı enerji kimlik sertifikası bulunmaktadır.

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.

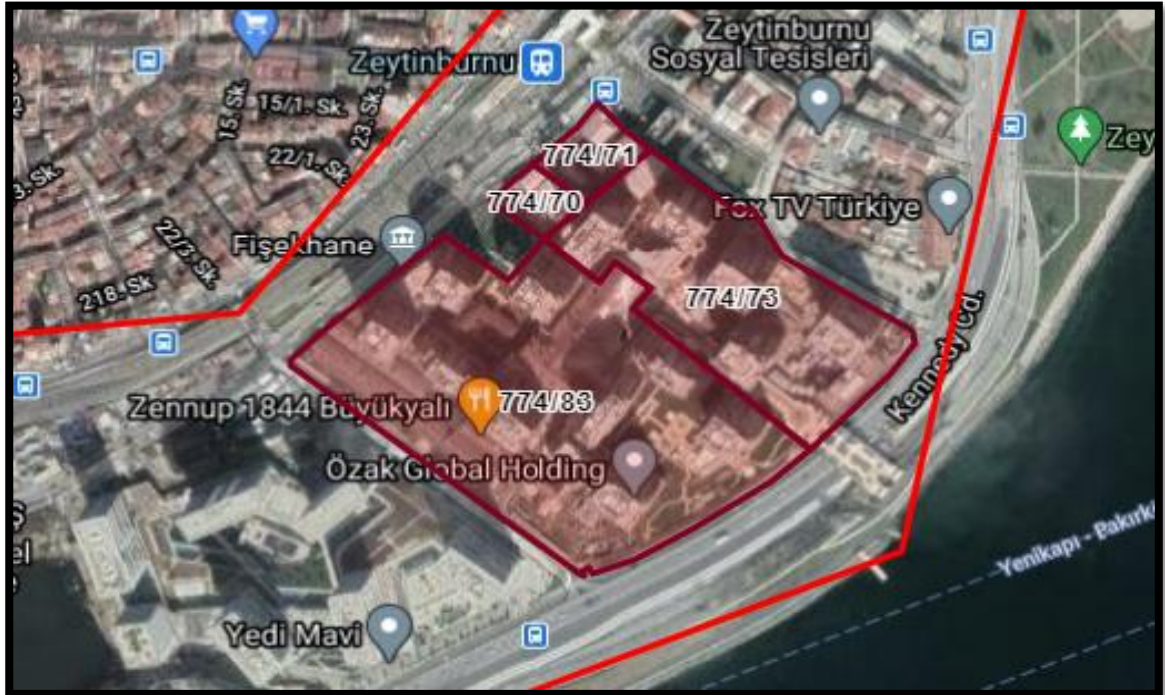
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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. Tarihi yarımada 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 Kıptaş The İstanbul projeleri bulunmaktadır. Ayrıca değerlendirilen 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-T1 bloklar(T4 blok ismi son tadilat uhsatında T1 olarak değişmiştir), 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 1673 adet bağımsız birimden oluşmaktadır. 73 nolu parselde inşaat alanı 225.180,03 m², 83 nolu parselde inşaat alanı 366.126,38 m² dir. Toplam inşaat alanı 591.306,41 m² dir.

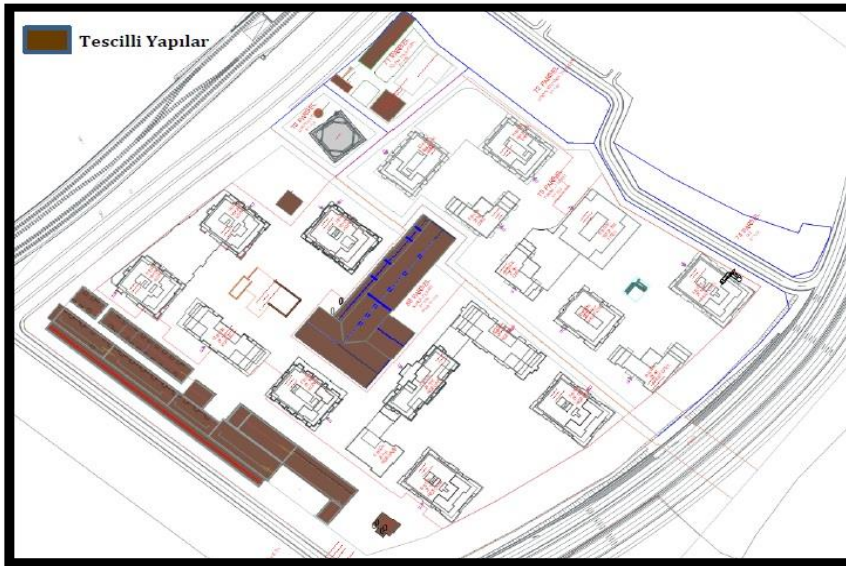
Projede satılabilir konut alanı 245.462,65 m², satılabilir ofis alanı 34.772,18 m², satılabilir dükkan alanı 36.941,25 m² dir. Toplam satılabilir alanı 317.176,08 m² dir. Ruhsatlarda otel ve apart olarak gözüken bölümler konut kullanımına uygun olarak projelendirilmiştir.

Yerinde yapılan tespitlerde inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiş olup, bazı bloklarda oturma başlamış olup, bazı bloklarda ince işçilikleri devam etmekte olduğu gözlemlenmiştir. İlgili firmadan alınan bilgiye göre inşaat seviyesininin bütün bloklar için ortalama %96,09 olduğu bilgisi alınmıştır.

TOPLAM İNŞAAT ALANLARI	
774 ada 73 parsel	
K BLOK	45.372,32 M ²
L BLOK	38.348,22 M ²
M BLOK	8.632,50 M ²
N BLOK	41.998,08 M ²
O BLOK	5.630,12 M ²
P BLOK	41.111,16 M ²
R BLOK	606,35 M ²
S BLOK	43.481,28 M ²
73 Parsel Toplam İnşaat Alanı	225.180,03 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
T1 BLOK	764,10 M ²
T2 BLOK	30.658,93 M ²
T3 BLOK	20.173,39 M ²
83 Parsel Toplam İnşaat Alanı	366.126,38 M²
Projenin Toplam İnşaat Alanı	591.306,41 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 oturma 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 oturma 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 05.10.1999 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 kalıntılarının rastlanması durumunda, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 4. Maddesi gereği kazının yapıldığı inşaat alanını kapsayan kısımlarda çalışmaların ivedilikle durdurularak Kurulumuza bilgi verilmesine, söz konusu kalıntılar hakkında Kurulumuzca karar verilmeden herhangi bir inşai ve fiziki uygulama yapılmamasına karar verildi."

Kültür Turizm Bakanlığı'nın 25.06.2020 tarihli yazısında da T1 blok restorasyon tadilat projesi, T2 blok restorasyon tadilat projesi ve müdahale paftası, makas detay paftası, T3 blok restorasyon tadilat projesi ve müdahale paftasının uygun olduğuna, T2 blok makas detay paftasından bilgi alınmasına, hamam siva raporu ve hamam yapısının konservasyonunu incelenmesi için kurulun yerinde inceleme yapmasına karar verilmiştir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 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'lardan 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 örgütlenirmeye 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:Gecekodu 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 bölgesindedir. Diğer bölgelerden gelenlerde çoktan aza doğru şu şekildedir; Doğu Anadolu, Trakya ve İç Anadolu. Fakat bunlar 1960 yılının verileridir. Günümüzde tabakhaneler kaldırılana kadar ilçede temel sektör dericilik olduğu için yoğun hayvancılık ile uğraşan Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinden, Zeytinburnu'na yoğun göç olmuştur. Bunun yanında yurtdışı göçte durmamıştır. Kazaklar, Uygurlar, Afganistan' kökenli Türkler, Batı Trakya Türkleri ve Bulgaristan Türkleri 1960'lar sonrasında da ilçeye yerleşmeye devam etmişlerdir.

Günümüzde ilçede yaklaşık 15.000 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 etkidir. Fabrika Cumhuriyet Döneminde Sümerbank'a devredilir. Zeytinburnu Sümer mahallesinin ismidde 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 yer alan "Merkezefendi Tıp Bitkiler Bahçesi" çeşitli tıbbi bitkilerin yetiştirildiği ve bu alanda kursların düzenlediği bir merkezdir. 1999 yılından beri her yıl haziran ayının başında kutlanan geleneksel "Merkezefendi Geleneksel Tıp Festivali" ilçedeki önemli aktivitelerdedir.

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

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

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

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

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

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

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

Zeytinburnu'na ulaşım ile ilgili bilgiler

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

Marmaray, ilçeden geçer ve Kazlıçeşme durağı vardır.

T1 ve M1 hatları, Zeytinburnu sınırlarından geçer.

Bunların yanında, Topkapı ve Bakırköy'e dolmuşlar vardır.

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 2020 verilerine göre ilçe nüfusu 283.657 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler
 Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaşılabilir.

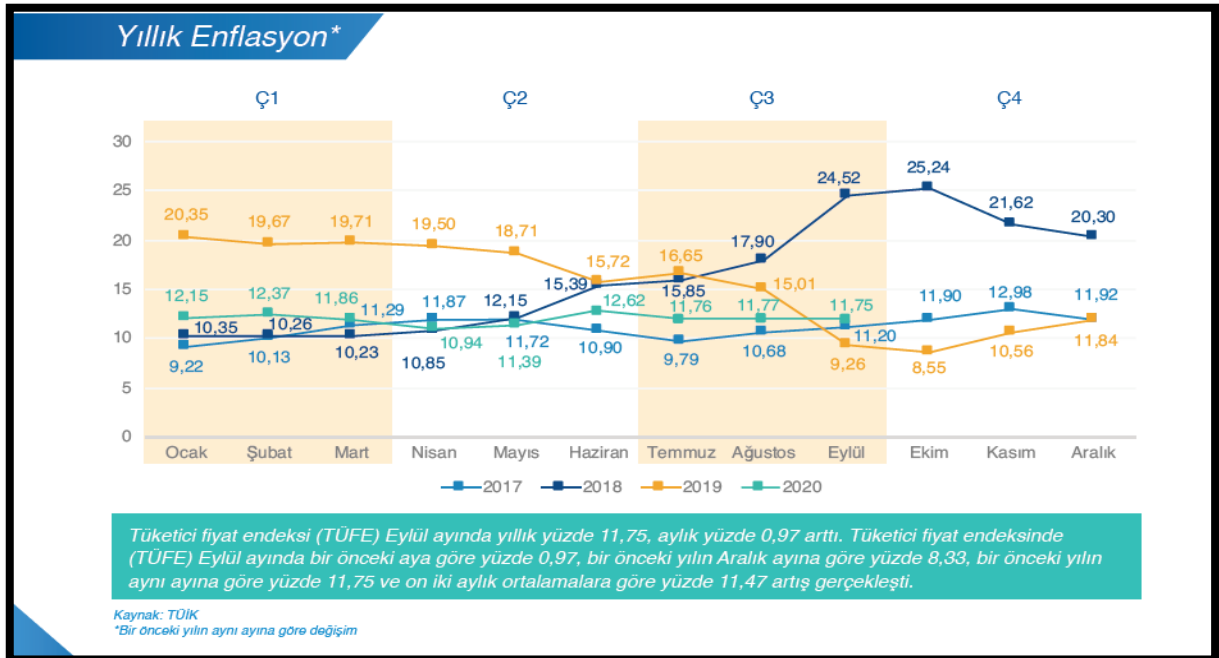
2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır."

(Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



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.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınıırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöüründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

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

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

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

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir."

(Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır (Emlak Konut GYO, 2018).

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekiliği genel seçimlerinin yanı sıra TL'nin zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu eklemiştir ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 1Y 2018'de 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir. Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra - özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde - serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir (JLL, 2018).

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir.

2018 yılında ipotekli satışlarda, geçen yıla göre adet bazında %41,49'luk bir daralma yaşanmıştır. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı ise geçtiğimiz yıl %33,57 iken bu yıl %20,13 oranında gerçekleşmiştir. Yıl içindeki konut kredisi faiz oranlarındaki yukarı yöndeki hareketliliğin doğrudan ipotekli satış miktarını etkilediğini söyleyebiliriz. 2018 yılında geçen yıla göre ilk el satılan konutlarda %1,23 oranında, ikinci el satılan konutlarda ise %3,44 oranında azalma görülmüştür. Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başlanmış, konut fiyat artışında 2017 yılında görülen ivme kaybı 2018 yılında da devam etmiştir. TCMB verilerine göre, 2017 yılı sonunda %11,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Kasım ayında %10,48'e kadar gerilemiştir. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2019 ilk yarısı itibarıyla yıllık olarak Türkiye'de %2,7 artarken, İstanbul'da %2,0 oranında azalmıştır. Aynı dönemde enflasyon %19,5, Türk Lirasının ABD Doları karşısındaki değer kaybı %41,5 olarak gerçekleşmiş; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %23,0 olmuştur. İnşaat maliyeti endeksi 2018 yılında bir önceki yıla göre %18,4 oranında artış gösterirken; 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,4 oranında artmıştır. Bu durumun en büyük nedeni Türk Lirası'nın ABD Doları karşısında değer kaybetmesiyle oluşan ham madde fiyatlarındaki artıştır. Türkiye genelindeki konut satışları, 2019 yılının ilk yarısında, 2018 yılının aynı dönemine göre %21,7 oranında gerilemiştir. Aynı dönemde, ipotekli konut satışlarındaki düşüş %58,9 olmuştur. Yine bu dönemde, İstanbul'da toplam satışlarda %16,2; ipotekli satışlarda ise %61,2 oranında düşüş kaydedilmiştir. 2019 yılı Mayıs ayı itibarıyla, Türkiye'deki toplam kredi hacmi 2018 yılına göre %6,5'lik bir düşüş yaşamıştır. Bu düşüş eğilimi konut kredilerinde de benzer şekilde gözlenmektedir. Mayıs ayı itibarıyla toplam kredilerin yaklaşık %7'sini oluşturan konut kredisi hacmi, 2019 yılının en düşük seviyesini görmüştür. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

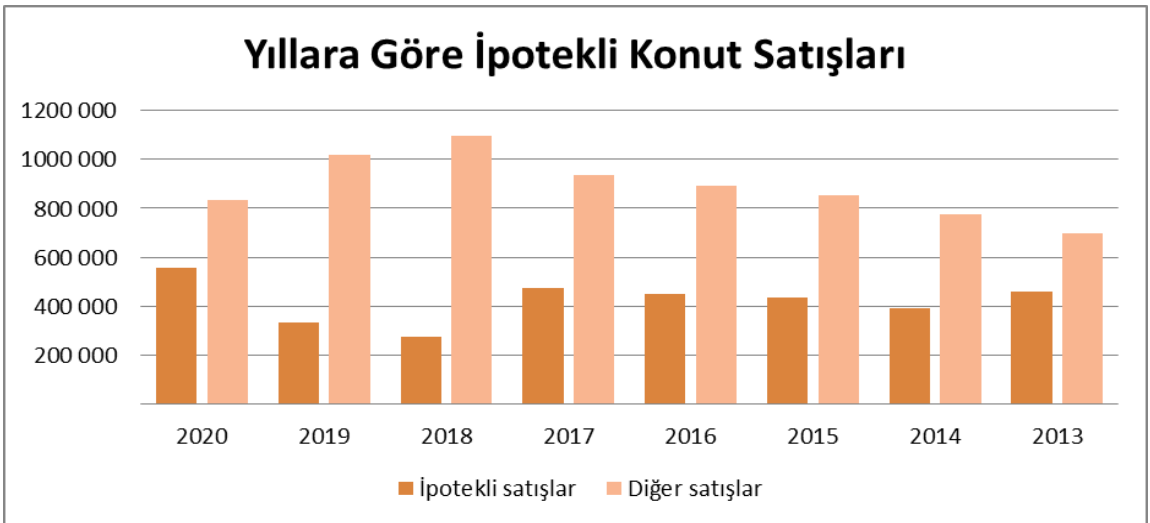
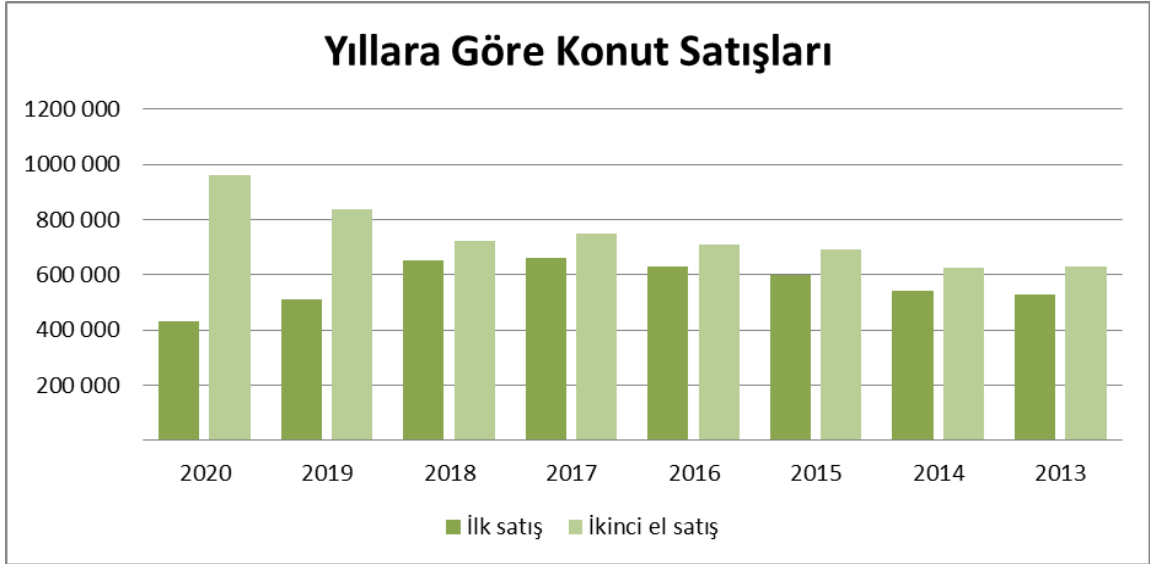
2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. (GYODER, 2019, 4.Çeyrek Raporu)

2020 yılı ilk üç ayında kamu bankaları önderliğinde yapılan konut kredisi faiz oranı düşürme kampanyaları konut satışlarını da hareketlendirmişti. Ancak, mart ayında ülkemize ulaşan COVID-19 salgını hem konut sektörünü hem de ekonomiyi olumsuz etkiledi. Yılın başındaki satışların nisan ve mayıs aylarında durma noktasına geldi haziran ayında ise tekrar başlatılan düşük kredi faizi kampanyalarıyla konut satışları rekor seviyede arttı. Türkiye genelindeki konut satışları, 2020 haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5, İstanbul'da ise %16 oranında arttı. Haziran ayında yapılan ciddi oranda indirimlerle TCMB'nin yayınlanan ağırlıklı ortalama faiz oranlarının %0,74'e kadar gerilemesi, 2020 yılı ilk yarısında ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payını Türkiye'de %43'e; İstanbul'da ise %41'e çıkardı. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu).

2020 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %49'luk bir artış göstermiş ve verilerin açıklanmasından bu yana çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında da Ağustos ayı itibarıyla %26,22 ile bugüne kadarki en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyasının etkisiyle düşük seyreden faiz oranları Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını ve konut fiyat artışlarını olumlu yönde etkilerken, Eylül ayı itibarıyla faiz oranlarında kayda değer bir artış görülmüş geçen yılın aynı ayına göre satışlarda %6,92 oranında gerileme kaydedilmiştir.

2020 yılı üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %23,3 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %64,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre azalarak çeyreklik bazda, veri setindeki en düşük seviyesi olan %30,1'e gerilemiştir. İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %130,7 oranında bir artışla 242.316 adet olmuş ve toplam konut satışlarına benzer şekilde çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Diğer satışlar ise geçen yılın aynı dönemine göre %15,5 oranında artış göstererek 294.193 adet olmuştur. Konut kredisi kampanyası ile düşük faiz oranlarıyla finansman ihtiyacının karşılanması üçüncü çeyrek itibarıyla konut fiyatlarındaki artış trendini devam ettirmiş ve reel bazda yıllık %12,9 artış görülmüştür.

Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılara 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir. (GYODER, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2020	1.393.335	558.706	834.629	1.393.335	432.842	960.493
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK)
 *2020 yılına ait istatistiki veriler Kasım ayı dahil Aralık ayına kadar yayınlanmıştır.

Haziran ayında ipotekli konut satışlarında 2013 yılından beri görülmemiş oranda bir artış gözlemlendi. Satışların bu 1,5 ay gibi kısa sürede bu kadar artması İstanbul'da ve ülke genelinde konut satın almak isteyen ve düşük kredi faizini bekleyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. Düşük faiz oranlarının devam etmesi durumunda konut satışlardaki yüksek seyrin yılın geri kalanında da sürmesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgınının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadağını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlenmemizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluştaki sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birliği ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenmektedir. Tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	6.768	6.951	6.559
İzmir	5.443	5.719	5.283
Bursa	4.106	4.307	4.082
Antalya	4.069	4.352	3.499
Ankara	4.345	4.359	4.328
Kocaeli	3.759	3.921	3.542
Adana	3.482	4.251	2.880

Kaynak: Endeksa

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.
- * Bazı bloklarda yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.
- * A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-S bloklarda kat mülkiyetinin kurulmuş olması

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bazı bloklarda inşaat çalışmalarının devam etmesi.
- * Yakın çevresinde benzer nitelikte satılık arzın bulunması

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

- Kat mülkiyeti kurulu K ve L bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin değeri Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile takdir edilmiştir.

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 talep edilen taşınmazların anahtar teslimi haliyle 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 40.000.000.-TL pazarlanmaktadır. Konum olarak daha değersiz ancak arsanın küçük olması nedeni ile birim m² değerinin yüksek olduğu düşünülmektedir. Taşınmaz uzun süredir satılıktır. Satış değerinde indirim yapıldığı belirtilmiştir.

SATILIK	4000 .-M ²	40.000.000 .-TL	10.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

4 PALANCI EMLAK

Tel 532 356 13 35

Bakırköy E-5 yakın konumda yer alan 8.000 m², emsal:2.00, ticaret+konut imarlı arsa 80.000.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	8000 .-M ²	80.000.000 .-TL	10.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

5 ÇEKEM EMLAK

Tel 533 500 55 58

İncirli Caddesi üzerinde net olduğu bilgisi alınan taks:0.25, h:18.50 m, ticaret+konut imarlı arsadır.

SATILIK	3424 .-M ²	105.000.000 .-TL	30.666 .-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	87 m ²	1.750.000 TL	20.115 TL/m ²
1,5+1	92 m ²	1.900.000 TL	20.652 TL/m ²
2+1	98 m ²	2.250.000 TL	22.959 TL/m ²
3+1	164 m ²	3.500.000 TL	21.341 TL/m ²
4+1	280 m ²	6.500.000 TL	23.214 TL/m ²
Ortalama			22.053 TL/m ²

2- 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	2.000.000 TL	21.739 TL/m ²
2+1	125 m ²	2.700.000 TL	21.600 TL/m ²
3+1	184 m ²	5.000.000 TL	27.174 TL/m ²
5+1	338 m ²	12.000.000 TL	35.503 TL/m ²
Ortalama			29.364 TL/m ²

3- 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	80 m ²	2.400.000 TL	30.000 TL/m ²
2+1	147 m ²	3.900.000 TL	26.531 TL/m ²
4+1	310 m ²	8.000.000 TL	25.806 TL/m ²
5+1	350 m ²	11.000.000 TL	31.429 TL/m ²
Ortalama			28.523 TL/m ²

4- The İstanbul Veliefendi Projesi

Yakınında bulunan Kiptaş tarafında yapılan The İstanbul Veliefendi projesi'nde 1+1'den 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje tamamlanmış olup, oturma başlamıştır.



1+1	63 m ²	900.000 TL	14.286 TL/m ²
2+1	118 m ²	1.700.000 TL	14.407 TL/m ²
3+1	187 m ²	3.050.000 TL	16.310 TL/m ²
4+1	212 m ²	4.000.000 TL	18.868 TL/m ²

Ortalama 16.638 TL/m²

5- 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	77 m ²	1.380.000 TL	17.922 TL/m ²
2+1	140 m ²	2.650.000 TL	18.929 TL/m ²
3+1	165 m ²	3.100.000 TL	18.788 TL/m ²
3+1	179 m ²	3.500.000 TL	19.553 TL/m ²
4+1	210 m ²	4.400.000 TL	20.952 TL/m ²

Ortalama 19.494 TL/m²

6- Sea Pearl Ataköy Projesi

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



1+1	88 m ²	3.500.000 TL	39.773 TL/m ²
3+1	172 m ²	9.500.000 TL	55.233 TL/m ²
4,5+1	274 m ²	15.000.000 TL	54.745 TL/m ²
5+1	399 m ²	25.000.000 TL	62.657 TL/m ²

Ortalama 50.000 TL/m²

7- 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	50 m ²	1.050.000 TL	21.000 TL/m ²
2+1	70 m ²	1.220.000 TL	17.429 TL/m ²
3+1	135 m ²	3.000.000 TL	22.222 TL/m ²

Ortalama 20.667 TL/m²

Satılık Dükkan Emsalleri

1 SİNPAŞ EMLAK MARKET

Tel 539 745 24 01

Yakınında Ottomare projesinde zemin katında yer alan Kennedy Caddesine cepheli konumda zemin katında bulunan 139 m² kullanım alanına sahip dükkan 4.488.967 TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	139 .-M ²	4.488.967 .-TL	32.295 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 SİNPAŞ EMLAK MARKET

Tel 539 745 24 01

Yakınında Ottomare projesinde zemin katında yer alan Kennedy Caddesine cepheli konumda zemin katında bulunan 559 m² kullanım alanına sahip dükkan 14.781.051 TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	559 .-M ²	14.781.051 .-TL	26.442 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 MENTEŞOĞULLARI EMLAK

Tel 532 352 02 79

Yakınında dericilerin olduğu bölgede bölgesinde fiziksel yaşı yüksek binada yer alan zemin ve asma kattan oluşan 2 katlı 370 m² kullanım alanına sahip dükkan 4.450.000 TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	370 .-M ²	4.450.000 .-TL	12.027 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 SAHİBİNDEN

Tel 532 243 84 94

Yakınında Bakırköy bölgesinde Kennedy Caddesine cepheli konumda zemin katında bulunan 300 m² kullanım alanına sahip dükkan 6.450.000 TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	300 .-M ²	6.450.000 .-TL	21.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 SERKANLAR EMLAK

Tel 538 484 04 448

Zeytinburnu'na 58. Bulvar üzerinde fiziksel yaşı yüksek binada yer alan 3 katlı 600 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan için 12.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	320 .-M ²	12.000.000 .-TL	37.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

Kiralık Dükkan Emsalleri

1 ÇİĞDEM EMLAK VELİEFENDİ ŞUBESİ

Tel 541 431 70 67

Zeytinburnu The İstanbul Veliefendi projesinde yer alan 2 bodrum kat, zemin ve asma kattan oluşan 4 katlı 1285 m² kullanım alanına sahip dükkan için aylık için 60.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	1285 .-M ²	60.000 .-TL	47 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

2 KURTULUŞ EMLAK

Tel 532 179 28 28

Zeytinburnu'nda Zübeyde Hanım Cad. üzerinde fiziksel yaşı yüksek 8 katlı komple müstakil 1200 m² kullanım alanına sahip mağaza ve dükkan için aylık için 70.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	1200 .-M ²	70.000 .-TL	58 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

3 ÇİĞDEM EMLAK REAL ESTATE

Tel 552 702 16 94

Yanında Yedi Mavi projesinde zemin katında bulunan asma katlı 482 m² kullanım alanına sahip dükkan için aylık için 65.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	482 .-M ²	65.000 .-TL	135 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

4 GREEN HOUSE YEŞİLKÖY GAYRİMENKUL

Tel 532 472 48 11

Taşınmazların sırasında Pruva 34 projesinde zemin katında yer alan 180 m² kullanım alanına sahip dükkan için aylık için 25.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	180 .-M ²	25.000 .-TL	139 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

Kiralık Konut Emsalleri

1 BÜYÜK YALI KİRALAMA OFİSİ

Tel 530 469 78 67

Taşınmazların bulunduğu projede 3. katında yer alan 58 m² kullanımlı beyan edilen 1+1 daire için aylık için 5.500.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	58 .-M ²	5.500 .-TL	95 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

2 NEPTÜN EMLAK

Tel 542 456 80 95

Taşınmazların bulunduğu projede 10. katında yer alan deniz manzaralı 70 m² kullanımlı beyan edilen 1+1 daire için aylık için 6.500.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	70 .-M ²	6.500 .-TL	93 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

3 KURTULUŞ EMLAK

Tel 555 868 60 60

Taşınmazların bulunduğu projede 3. katında yer alan 70 m² kullanımlı beyan edilen 1+1 daire için aylık için 5.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	70 .-M ²	5.000 .-TL	71 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

4 BÜYÜK YALI KİRALAMA OFİSİ

Tel 530 469 78 67

Taşınmazların bulunduğu projede 3. katında yer alan 81 m² kullanımlı beyan edilen 1+1 daire için aylık için 6.500.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	81 .-M ²	6.500 .-TL	80 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

5 BÜYÜK YALI KİRALAMA OFİSİ

Tel 530 469 78 67

Taşınmazların bulunduğu projede 15. katında yer alan 104 m² kullanımlı beyan edilen 2+1 daire için aylık için 10.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	104 .-M ²	10.000 .-TL	96 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

6 TURYAP BÜYÜK YALI

Tel 535 242 62 81

Taşınmazların bulunduğu projede 10. katında yer alan açık deniz manzaralı 112 m² kullanımlı beyan edilen 2+1 daire için aylık için 12.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	112 .-M ²	12.000 .-TL	107 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

7 BÜYÜK YALI KİRALAMA OFİSİ

Tel 530 469 78 67

Taşınmazların bulunduğu projede 7. katında yer alan deniz manzaralı 134 m² kullanımlı beyan edilen 2+1 daire için aylık için 12.500.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	134 .-M ²	12.500 .-TL	93 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

8 NEPTÜN EMLAK

Tel 532 275 36 79

Taşınmazların bulunduğu projede 9. katında yer alan deniz manzaralı 158 m² kullanımlı beyan edilen 3+1 daire için aylık için 14.500.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	158 .-M ²	14.500 .-TL	92 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

9 TURYAP BÜYÜK YALI

Tel 535 242 62 81

Taşınmazların bulunduğu projede 9. katında yer alan açık 180 m² kullanımlı beyan edilen 3+1 daire için aylık için 17.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	180 .-M ²	17.000 .-TL	94 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

10 FLATIX

Tel 532 458 2060

Taşınmazların bulunduğu projede 13. katında yer alan açık 183 m² kullanımlı beyan edilen 3+1 deniz manzaralı daire için aylık için 20.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	183 .-M ²	20.000 .-TL	109 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

11 ÇİĞDEM EMLAK

Tel 552 702 16 94

Taşınmazların bulunduğu projede 10. katında yer alan açık 226 m² kullanımlı beyan edilen 4+1 açık deniz manzaralı daire için aylık için 27.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	226 .-M ²	27.000 .-TL	119 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

12 İSTANBUL PROPERT MANAGEMENT

Tel 216 443 46 54

Yedi Mavi Projesinde yüksek katlarda yer alan 1+1, 70 m² kullanımlı beyan edilen daire için 5.700.-TL kira bedeli istenilmektedir.

KİRALIK	70 .-M ²	5.700 .-TL	81 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

13 ÇİĞDEM REALESTATE GARDEN OFFICE

Tel 212 665 78 78

Yedi Mavi Projesinde yüksek katlarda yer alan 3+1, 235 m2 kullanımlı beyan edilen daire için 24.000.-TL kira bedeli istenilmektedir. Daire açık deniz manzaralıdır.

KİRALIK	235 .-M ²	24.000 .-TL	102 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

14 ECO GAYRİMENKUL

Tel 532 514 20 69

Ottomare Projesinde 17. katta yer alan 2+1, 145 m2 kullanımlı olarak pazarlanan açık deniz manzaralı daire için 15.000.-TL aylık kira bedeli istenilmektedir.

KİRALIK	145 .-M ²	15.000 .-TL	103 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaza yakın nitelikte olan arsa, konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir. Emsal karşılaştırma tablolarında taşınmazlara nitelikleri en yakın olduğu öngörülen 3 adet emsal seçilmiştir.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 10.000-30.000.-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, mevki, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında 774 ada 73 parsel arsa birim m² değeri 12.940.-TL olarak takdir edilmiştir. 774 ada 83 parselin de konumu, terkleri, mevki, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında 10.900.-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 25.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup ortalama 21.430.-TL/m² takdir edilmiştir.

Ofislerin konutlar ile benzer olduğu ancak ticari yönünü de olması göz önünde bulundurularak ortalama 21.750.-TL/m² takdir edilmiştir.

Dükkanların birim m² değerlerinin ise 10.000-TL/m² ile 30.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup ortalama 26.340.-TL/m² takdir edilmiştir.

Kiralık emsaller de araştırılmış olup, kiralık arzın yüksek olduğu görülmüştür. Bölgede benzer nitelikte çok sayıda kiralık taşınmaz bulunmakta olup, istenilen rakamlar üzerinden yüksek pazarlık payları olacağı düşünülmektedir. Talep edilen bağımsız bölümlerin kira değerleri bu çerçevede takdir edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde 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-5
SATIŞ FİYATI		40.000.000	80.000.000	105.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	33.409,63 m ²	4.000	8.000	3.424
BİRİM M ² DEĞERİ		10.000	10.000	30.666
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	E:2,50	E:2,00	E:2,00	taks:0,25-h:18.50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	İYİ -25%
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%	KÖTÜ 20%	ORTA İYİ -15%
DİĞER BİLGİLER	Tam Mülkiyet	Tam	Tam	Tam
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		5%	30%	-50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	12.940	10.500	13.000	15.333

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	12.940	432.320.612,20	432.321.000,00
774	83	68.132,32	10.900	742.642.288,00	742.642.000,00
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-.TL)				1.174.963.000,00	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (SATILIK KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		3.500.000	5.000.000	3.900.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	150	164	184	147
BİRİM M ² DEĞERİ		21.341	27.174	26.531
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	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 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -15%	ORTA İYİ -15%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-15%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	21.430	21.341	23.098	19.845

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		4.488.967	14.781.051	4.450.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	150,00	139	559	370
BİRİM M ² DEĞERİ		32.295	26.442	12.027
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BÜYÜK 15%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 15%
NİTELİK	YENİ PROJE	Yeni	Yeni	Eski
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 15%
CEPHE				
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	10%	60%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	26.340	30.680	29.086	19.243

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KİRALIK KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-4	E-12
SATIŞ FİYATI		5.500	6.500	5.700
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	155	58	81	70
BİRİM M ² DEĞERİ		95	80	81
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -10%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE	Yeni	Yeni	Yeni
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-19%	-20%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	69	77	64	65

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 12.940-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir. 83 parsel içinde 10.900.-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. 2021 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre 5-A yapı sınıfına ait birim maliyet 2.970.-TL/m², 5-C 4.000-TL/m², 5-D 4.700.TL/m² 'dir.

2021 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyeleri' nin azami birim m² değeri 3.397,46.-TL/m² ve Mesken Binaları için azami birim m² değeri 3.496,29.-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							
K BLOK	2.970	.-TL/M ²	X	45.372,32	M ²	=	134.755.790 .-TL
L BLOK	4.000	.-TL/M ²	X	38.348,22	M ²	=	153.392.880 .-TL
M BLOK	2.970	.-TL/M ²	X	8.632,50	M ²	=	25.638.525 .-TL
N BLOK	4.000	.-TL/M ²	X	41.998,08	M ²	=	167.992.320 .-TL
O BLOK	2.970	.-TL/M ²	X	5.630,12	M ²	=	16.721.456 .-TL
P BLOK	4.000	.-TL/M ²	X	41.111,16	M ²	=	164.444.640 .-TL
R BLOK	1.800	.-TL/M ²	X	606,35	M ²	=	1.091.430 .-TL
S BLOK	4.000	.-TL/M ²	X	43.481,28	M ²	=	173.925.120 .-TL
774 ada 83 parsel							
A BLOK	2.970	.-TL/M ²	X	42.891,28	M ²	=	127.387.102 .-TL
B BLOK	2.970	.-TL/M ²	X	39.771,88	M ²	=	118.122.484 .-TL
C BLOK	2.970	.-TL/M ²	X	8.088,49	M ²	=	24.022.815 .-TL
D BLOK	2.970	.-TL/M ²	X	30.670,37	M ²	=	91.090.999 .-TL
E BLOK	2.970	.-TL/M ²	X	23.888,12	M ²	=	70.947.716 .-TL
F BLOK	2.970	.-TL/M ²	X	34.930,92	M ²	=	103.744.832 .-TL
G BLOK	2.970	.-TL/M ²	X	24.015,33	M ²	=	71.325.530 .-TL
H BLOK	2.970	.-TL/M ²	X	36.584,79	M ²	=	108.656.826 .-TL
I BLOK	2.970	.-TL/M ²	X	36.459,44	M ²	=	108.284.537 .-TL
J BLOK	2.970	.-TL/M ²	X	37.229,34	M ²	=	110.571.140 .-TL
T2 BLOK	4.700	.-TL/M ²	X	30.548,67	M ²	=	143.578.749 .-TL
T3 BLOK	4.700	.-TL/M ²	X	20.173,39	M ²	=	94.814.933 .-TL
T1 BLOK	4.700	.-TL/M ²	X	769,26	M ²	=	3.615.522 .-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	2.014.125.347 .-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	= 2.014.125.347
Çevre düzeni, peyzaj (%2)	= 40.282.507
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 2.054.407.854
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B)	= 61.632.236
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B+C)	= 2.116.040.090
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%3'ü) (D)	= 61.632.236
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C+D)	= 2.177.672.325

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri	= 1.174.963.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 2.116.040.090 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri	= 61.632.236
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı	= 493.650.463 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 3.846.285.789 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 3.846.286.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	= 2.116.040.090 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	= 96,09%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	= 2.033.302.922 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(3/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 96,09%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 94,19%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 493.650.463 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 94,19%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	= 464.982.747 .-TL
---	---------------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 61.632.236 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 94,19%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ	= 58.053.073 .-TL
--	--------------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	1.174.963.000	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	2.033.302.922	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	58.053.073	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	464.982.747	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 3.731.301.742	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 3.731.302.000	.-TL

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	3.846.286.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	3.731.302.000

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)	= 3.731.302.000	.-TL
SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI	= 37,00%	.-TL
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ (% 37) (TL)	= 1.380.581.740	.-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

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 15,00 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

Risk Primi

Eklenecek 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 kısmen tamamlanmış olması, kat irtifakının kurulmuş olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 15,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

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, yönetimsel 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 36.941,25 m² dir. Toplam satılabilir alanı 317.176,08 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 21.430.-TL/M² olacağı, izleyen yıllarda enflasyon oranları da dikkate alınarak ilk dönem %15, ilerleyen dönemlerde %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ofislerin satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 21.750.-TL/M² olacağı, izleyen yıllarda enflasyon oranları da dikkate alınarak ilk dönem %15, ilerleyen dönemlerde %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ticaret satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 26.340.-TL/M² olacağı, izleyen yıllarda enflasyon oranları da dikkate alınarak ilk dönem %15, ilerleyen dönemlerde %15 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 ~9.292.924.151.-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 5.839.129.208.-TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	5.839.129.208 .-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ (TL) = 5.839.129.208 .-TL	
HASILAT PAY ORANI = 37,00% .-TL	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA HASILAT PAY ORANINA GÖRE DEĞERİ = 2.160.477.807 .-TL (Arsa Satış Karşılığı Gelir Oranı % 37) (TL)	
SÖZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARIN DEĞERİ = 1.568.800.000 .-TL	

Değerleme konusu parseller, "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" 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. – Zıylan 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. Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen değerinin sözleşme değerini geçmesi nedeni ile tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. değeri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞER(TL) = 2.160.477.807 .-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)	1.174.963.000 TL
----------------------------------	-------------------------

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

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	3.731.302.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ (%37)	1.380.581.740 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	3.846.286.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	5.839.129.208 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (%37) (.-TL)	2.160.477.807 TL

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme 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 değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin 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 gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, 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 değer için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Projenin tamamında kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında proje değerlemesi için hesaplamalar yapılmıştır. Ayrıca müşteri talebi doğrultusunda bağımsız bölümler için kira değeri analizi yapılmış olup, kira değer tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu parseller, "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" 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. – Ziydan 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.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerlemesi yapılan 774 ada 70-71-73-83 nolu parsellerde proje kapsamında blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. 73 ve 83 parselde A-B-C-D-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-S bloklarda kat mülkiyeti kurulmuş, diğer bloklarda inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut,dükkan birim m² değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların buldukları 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, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Kira değer tabloları eklerde verilmiştir.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz projedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Rapora konu 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, inşaaata 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 bir husus olmadığı, 774 ada 73 parsel K-L-M-N-O-P-S bloklarda yer alan ve 774 ada 83 parsel A-B-C-D-F-G-H-I-J bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin kat mülkiyetli olması nedeni ile "Bina" olarak, diğer taşınmazların "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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.

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, 774 ada 73 parsel K-L-M-N-O-P-S bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin ve 774 ada 83 parsel A-B-C-D-F-G-H-I-J bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin kat mülkiyetli olması nedeni ile "Bina" olarak, diğer taşınmazların "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

02.08.2021 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
3.731.302.000	4.029.806.160
EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
1.380.581.740	1.629.086.453
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
5.839.129.208	6.306.259.544
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
2.160.477.807	2.333.316.031

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Değer 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.

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003