

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ FATİH İLÇESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET PARSEL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	15.11.2013
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2013
RAPOR TARİHİ	27.12.2013
RAPOR NO	EML-1310025
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET PARSEL (YEDİKULE İSTASYON VE MÜŞTEMİLATI)
DEĞERLEME ADRESİ	ESKİ T.C.D.D. VAGON BAKIM ONARIM MÜDÜRLÜĞÜ, YEDİKULE MAHALLESİ, KENNEDY CADDESİ, 328 PAFTA, 2384 ADA, 4 NO'LU PARSEL FATİH / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402403) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)

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 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 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - Hasılat Paylaşımı Yaklaşımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
 - 6.6 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 - INA Tablosu
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5 - Koruma Bölge Kurulu Kararı
- Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

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 creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 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 1 adet parselde, değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 27.12.2013 tarih ve EML-1310025 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Serdar ETİK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

Sabriye ÖZCAN BAYYOZGAT raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ FATİH İLÇESİ YEDİKULE MAHALLESİNDE YEDİKULE İSTASYON VE MÜŞTEMİLATI
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2013

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
İMAR DURUMU	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA FİZİKSEL ÖMRÜNÜ TAMAMLAMIŞ YAPILAR BULUNMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	67.917.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

2384 ADA 4 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: FATİH
Bucağı	:
Mahallesi	: İMRAHOR İLYAS BEY MAH.
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 2384
Parsel No	: 4
Alanı	: 41.161,52 m ²
Hisse oranı	: 1/1
Vasfı	: YEDİKULE İSTASYON VE MÜŞTEMİLATI
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: CİNS TASHİHLİ
Sahibi	: T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
Yevmiye No	: 23752
Cilt No	: 9
Sayfa No	: 1013
Tapu Tarihi	: 14.12.2011

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nden 02.12.2013 tarihinde alınmış olan mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belgeler aşağıda ve ekte sunulmuştur.

TAŞINMAZ ÜZERİNDE;

Beyanlar Hanesinde;

* Planda gösterilen 36,01 m²'lik kısım 2. grup korunması gerekli kültür varlığıdır. (01.03.2005 tarih ve 1586 yevmiye no ile)

* Planda gösterilen 36,01 m²'lik kısım 2. grup korunması gerekli kültür varlığıdır. (22.06.2005 tarih ve 5976 yevmiye no ile)

* Lojman ve atölye büroları 2. grup korunması gerekli kültür varlığıdır. (19.09.2005 tarih ve 8873 yevmiye no ile)

* Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı lehine 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (06.02.2013 tarih ve 2454 yevmiye no ile)

NOT: KAMULAŞTIRMADA ÖNCE YAPILACAK İŞLEMLER VE İDARİ ŞERH

Madde 7 - Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/04/2001 - 4650/2. md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur: 14.12.2011 tarihinde parselin ifraz olması nedeni ile tapu tarihi değişmiş olup mülkiyet bilgisinde herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir. Ayrıca yukarıda belirtilen 06.02.2013 tarihli beyanın bulunduğu görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 25.11.2013 tarihinde taşınmaz için düzenlenen; M.34.06.FAT.0.21-REF.676600-18471-GD.13769 sayılı yazısına göre;

•Fatih İlçesi 2384 ada 4 parsel sayılı yer İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih ilçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda 2. derece koruma bölgesinde kısmen "Turizm Kültür Alanı" ve "TCDD Aksları ve Alanları", kısmen park, kısmen cami alanında kalmaktadır. Turizm Kültür alanında kalan yer için "TAKS: 0,25 ve KAKS: 0,75" olup, planda "Tarihi Yarımada Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterinde yer alan yapılar korunmak ve restore edilmek şartıyla bu alanların sınırları ve yapılaşma şartları bölge dokusu ve Tarihi Yarımada silüetine aykırı olmama koşulu ile plan ve plan notlarına aykırı olmamak şartıyla kentsel tasarım projeleri ile düzenlenecektir." denilmektedir. Plan notlarının IV-C-4 maddesi ve IV-F-8 maddesine göre uygulama yapılacaktır. Parselde tescilli anıt eser kaydı bulunmakta olup, Koruma Kurulundan karar alınmadan uygulama yapılamaz.

Ayrıca Söz konusu parsel 5366 sayılı yasaya göre Kentsel Yenileme Alanında kalmakta olup, Etüd Proje Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısında " Söz konusu parsel 09.06.2006 tarih 2006/70 sayılı Fatih Belediyesi Meclis Kararı 13.07.2006 tarih ve 1327 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile 2. Grup Yenileme alanı ilan edilmiş ve 13/10/2006 tarih 26318 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren alanda kalmaktadır.

Söz konusu parselde kapsayan Yedikule-Yenikapı arası (Sahil-1) 2. Grup 10. Etap yenileme alanı hakkında Fatih Belediyesi Meclisi 07.09.2007 tarih 2007/132 sayılı kararda geçen parsellerde gerekli görüldüğü takdirde proje ve uygulamanın İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına yapılabilceği konusunda karar alınmıştır. Karar ektedir. İlgili alanda müdürlüğümüzün fiili bir çalışması yoktur." denilmektedir.

• Fatih Belediyesi Etüd Proje Müdürlüğü'nün 28.08.2012 tarih ve M.34.06.FAT.0.1010-2909 sayılı yazısına göre taşınmazın ifrazından oluştuğu 2384 ada 1 no'lu parsel; 5366 sayılı yasaya istinaden 13.09.2006 tarih ve 2006/10961 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla ilan edilmiş ve 13.10.2006 tarih ve 26318 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiş II. Grup yenileme alanı içerisinde yer almaktadır. II. Grup yenileme alanı içerisinde, 10. etabın 1. aşaması kapsamında yer alan 2384 ada 1 no'lu parselde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından proje ve uygulama yapılması konusunda Fatih Belediyesi Meclisi'nin 07.09.2007 tarih ve 2007/132 sayılı kararı bulunmaktadır.

• İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16.12.1992 gün ve 4273 sayılı kararı, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 08.10.2003 gün ve 15422 sayılı kararı, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 22.12.2004 gün ve 353 sayılı kararı, İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.01.2005 gün ve 404 sayılı kararı, İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 30.04.2008 gün ve 2101 sayılı kararı, İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 30.04.2008 gün ve 2101 sayılı kararları ile üzerindeki yapıların bazıları tescil edilmiştir. Bu kararlar eski 2384 ada, 1 parsel (mevcut parselin ifraz öncesi) ile de ilgili olup yapıların bazıları şuan ifraz sonrası oluşan 2384 ada, 2 parsel üzerinde de konumlandırılmıştır.

• Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın yenileme alanında kalması nedeniyle avan projeye göre uygulamalar yapılabilmektedir.

• Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre dini tesis alanı ~ 810 m², park alanı ~ 2.100 m²'dir.

Plan notlarına göre Turizm Kültür Alanı (TK):

Planda gösterilen Turizm+Kültür Alanları; Tarihi Yarımada'nın tarihi-kültürel değerlerine hizmet vermek amacı ile projelendirilerek geliştirilecek alanlardır. Bu alanlarda nitelikli turizm-konaklama işlevleri, turizme hizmet verecek ticaret ve sosyal-kültürel işlevler birlikte yer alabilir. Planda Turizm + Kültür Alanları olarak gösterilen Sirkeci İstasyon Alanı ve Yedikule Cer Atölyeleri Alanı içerisinde yer alan TCDD Kullanımlarının sur dışına desantralize edilmesi sonrasında, bu alanlar ile güzergah boyunca ihtiyaç dışı alanların plan notlarının ilgili maddeleri çerçevesinde, kamuya açık yeşil alanlar-meydan-yaya yolları ve otopark cepleri olarak kullanımı için belediyesi ile yapılacak bir protokol ve program çerçevesinde uygulama yapılacaktır. Sirkeci İstasyon Alanı ve Yedikule Cer Atölyeleri-İETT Yedikule Gazhaneleri Alanı içerisinde öngörülen Turizm+Kültür işlevleri yer alan alanlarda öncelikle Tarihi Yarımada Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterinde yer alan yapılar korunmak ve restore edilmek şartıyla bu alanların sınırları ve yapılaşma şartıyla bölge dokusu ve "Fatih İlçesi Tarihi Yarımada (1. Derece Arkeolojik, Kentsel Arkeolojik, Kentsel, Tarihi Sit Alanları) Silüetine" aykırı olmama, plan notlarının genel hükümlerinin ilgili maddeleri çerçevesinde TAKS: 0,25, KAKS:0,75 aşılmamak koşulu ile bu plan ve plan hükümlerine aykırı olmamak şartıyla kentsel tasarım projeleri ile düzenlenecektir. Bu alanlarda yer alabilecek sosyal – kültürel işlevler yapının zemin katında yer alabileceği gibi birden fazla blok düzenlemesi halinde tek blok bütününde de yer alabilir.

Plan notlarına göre Yenileme Alanları

24.05.2006 tarihli 2006/10501 sayılı Bakanlar Kurul kararı ile belirlenen Süleymaniye Kentsel Yenileme Alanı, 03.07.2007 tarihli 2007/12375 sayılı Bakanlar Kurul Kararı ile belirlenen Nişanca ve Sultanahmet bölgeleri kentsel yenileme alanı, 26.11.2007 tarihli 2007/12893 sayılı Bakanlar Kurul kararı ile belirlenen Kapalıçarşı ve çevresi (Beyazıt – Molla Fenari – Taya Hatun Mahallesi) kentsel yenileme alanı, 03.04.2006 tarihli 2006/10299 sayılı Bakanlar Kurul kararı ile belirlenen 1. bölge kentsel yenileme alanı, 13.09.2006 tarihli 2006/10961 sayılı Bakanlar Kurul kararı ile belirlenen 2. bölge kentsel yenileme alanı 19.10.2006 tarihli 2006/11296 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen Hatice Sultan, Neslişah, Tahta Minare, Balat, Karabaş, Atik Mustafa Paşa Mahallelerinin acele kamulaştırılması ve 06.07.2007 tarihi 2007/12429 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen 2006/10961 sayılı kararnamenin eki listede değişiklik yapılmasına dair kararın yürürlüğe konması ile belirlenen alanlar içerisinde; 5366 sayılı kanun çerçevesinde İstanbul Yenileme Alanları Koruma Bölge Kurulunca onaylanacak avan projelere göre uygulama yapılacaktır.

Yenileme alanlarında ilgili İstanbul Yenileme Alanları Koruma Bölge Kurulunca onaylı avan projelerdeki fonksiyon, yapılaşma koşulları ve irtifa şartları geçerlidir.

Plan notlarına göre Dini Tesisler Alanları

Dini tesisler alanları; cami, mescit, kilise, sinagog olarak belirlenmiştir. Mevcut dini tesis alanlarında, tarihi yarımada korunması gerekli kültür varlıkları envanterinde yer alan kültür varlığı anıt eser, sivil mimarlık örnekleri dışında, geleneksel kimliği bozan ve geleneksel mimari üslupla uyumlu olmayan her türlü niteliksiz eklentiler kaldırılacaktır. Bu alanlarda bulunan ve plan notlarının IV-D-7. maddesinde tanımlanan mezarlık ve hazire alanları dışındaki mezarlık – hazire – türbe – mezar yerleri hakkında ilgili plan notları aynen geçerlidir. Külliye nitelikli dini tesis alanları açıldıkları meydan – sokak ve yapının komşuluğundaki ve kültür varlığı esere cephe oluşturan adaları da kapsayacak şekilde çevresindeki kamuya açık yeşil alanlar ile bütünleştirilerek kentsel tasarım projeleri ile düzenlenecektir. Kayıp taşınmaz kültür varlığı envanterinde yer alan, bilgi ve belgeleri bulunmayan ve kitap ihyası yapılamayan parsellerde ilgili koruma kurulu kararı ile yapılaşma koşulları plan notlarının genel hükümlerinin ilgili maddeleri çerçevesinde belirlenme şartıyla planda öngörülen işlev yapılabilir. Dini tesis alanları avan projesine göre düzenlenecek olup Tarihi Yarımada Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanteri Kaydı bulunmayan dini tesis alanlarında asgari ihtiyaçlar çerçevesinde düzenleme yapılacaktır.

Plan notlarına göre TCDD Aksları ve Alanları

Planda gösterilen TCDD demiryolları ve istasyon yerleri – istasyon alanları içindeki kullanımlar kentsel tasarım projeleri ölçeğinde kesinleştirilecek olup, yatay düzlemde yaya sirkülasyonunun devamlılığını sağlayıcı her tür önlem alınacaktır. Bu alanlar ile planda gösterilen yaya ve araç ulaşımı kesişimi alanlarında alt-üst geçiş ile hemzemin geçişlere olanak sağlayacak şekilde devamlılığı kentsel tasarım projesi ölçeğinde kesinleştirilecektir. Bu alanlarda demiryolu güzergahı asgari ray güvenlik mesafesi dışında kalan alanlarda ilgili kurum muvafakatı ile bölge halkı ihtiyacı kamuya açık yeşil alanlar – meydan – yaya yolları ile otopark cepleri olarak kullanımlar düzenlenecektir.

Planda Sirkeci istasyon alanı ve Yedikule Cer Atölyeleri alanı içerisinde plan notlarının III-C-4. Maddesinde öngörülen Turizm + Kültür alanlarında; bu alanlarda yer alan TCDD kullanımlarının sur dışına desantralize edilmesi sonrasında, bu alanlar ile güzergah boyunca ihtiyaç dışı alanların kamuya açık yeşil alanlar – meydan – yaya yolları ve otopark cephe olarak kullanımı için ilgili belediyesi ile yapılacak bir protokol ve program çerçevesinde uygulama yapılacaktır. İstanbul Boğaziçi Marmaray Tüp Raylı Geçiş Hattının kullanıma geçmesi sonrasında; planda gösterilen TCDD demiryolları aksları ve istasyon yerleri – istasyon alanları içindeki kullanımlar yukarıdaki çerçevede mevcut Yedikule – Sirkeci DDY banliyö güzergahı yaya aksları ile desteklenmek şartı ile DDY aksı ile yüzeysel toplu taşıma sistemleri (cadde tramvayı) olarak birlikte düzenlenebilir. Güzergah üzerindeki korunması gerekli kültür varlıkları envanterinde yer alan korunması gerekli kültür varlığı istasyon yapıları ilgili koruma kurulu uygun kararı ile sosyal kültürel amaçlı kullanılabilir. Yedikule – Sirkeci DDY güzergahı bölge halkı ihtiyacı kamuya açık yeşil alanlar – meydan – yaya yolları ve otopark cephe olarak kullanımlar ile bisiklet yolları, gezi aksları, koşu parkurları vb. gibi rekreatif amaçlı kullanımlar ile düzenlenebilir.

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü ile Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul Yenileme Alanları Bölge Kurulu' ndan alınan bilgilere göre;

- Değerlemeye konu 2384 ada 4 no'lu parsel üzerinde bulunan yapılardan;
 - T.C.D.D. lojman binasının 16.02.1992 gün ve 4273 sayılı karar ile tescillenmesine,
 - 22.12.2004 gün ve 353 sayılı karar ile ise lojman binasının Koruma Grubu'nun "II" olmasına ve 36,01 m²lik kısmının korunmasına
- İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından karar verilmiştir.

Değerlemeye konu parsel üzerinde korunması gerekli kültür varlığı ve eski eser vasfındaki yapılar bulunması nedeniyle 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunu'na göre uygulama yapılabilecektir.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 6. Maddesi'ne göre korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları şunlardır:

- a) Korunması gerekli tabiat varlıkları ile 19. yüzyıl sonuna kadar yapılmış taşınmazlar,
- b) Belirlenen tarihten sonra yapılmış olup önem ve özellikleri bakımından Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca korunmalarında gerek görülen taşınmazlar,
- c) Sit alanı içinde bulunan taşınmaz kültür varlıkları,

d) Milli tarihimizdeki önemleri sebebiyle zaman kavramı ve tescil söz konusu olmaksızın Milli Mücadele ve Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunda büyük tarihi olaylara sahne olmuş binalar ve tespit edilecek alanlar ile Mustafa Kemal ATATÜRK tarafından kullanılmış evler.

e) Ancak, Koruma Kurulları'nca mimari, tarihi, estetik, arkeolojik ve diğer önem ve özellikleri bakımından korunması gerekli bulunmadığı karar altına alınan taşınmazlar, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı sayılmazlar. Kaya mezarlıkları, yazılı, resimli ve kabartmalı kayalar, resimli mağaralar, höyükler, tümülüsler, ören yerleri, akropol ve nekropoller; kale, hisar, burç, sur, tarihi kışla, tabya ve istihkamlar ile bunlarda bulunan sabit silahlar; harabeler, kervansaraylar, han, hamam ve medreseler; kümbet, türbe ve kitabeler, köprüler, su kemerleri, su yolları, sarnıç ve kuyular; tarihi yol kalıntıları, mesafe taşları, eski sınırları belirten delikli taşlar, dikili taşlar, sunaklar, tersaneler, rıhtımlar; tarihi saraylar, köşkler, evler, yalılar ve konaklar; camiler, mescitler, musallalar, namazgahlar, çeşme ve sebiller, imarethane, darphane, şifahane, muvakkithane, simkeşhane, tekke ve zaviyeler; mezarlıklar, hazireler, arastalar, bedestenler, kapalı çarşılar, sandukalar, siteller, sinagoglar, bazilikalar, kiliseler, manastırlar; külliye, eski anıt ve duvar kalıntıları, freskler, kabartmalar, mozaikler ve benzeri taşınmazlar taşınmaz kültür varlığı örneklerindedir.

f) Tarihi mağaralar, kaya sığınakları, özellik gösteren ağaç ve ağaç toplulukları ile benzerleri taşınmaz tabiat varlığı örneklerindedir.

Bu tür yapılarda her türlü yapılaşma için öncelikle Anıtlar Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir. Restore edilecek yapının öncelikle yasal statüsü önemlidir. Yasal statü; yapının I. veya II. derece tarihi eser olması durumudur.

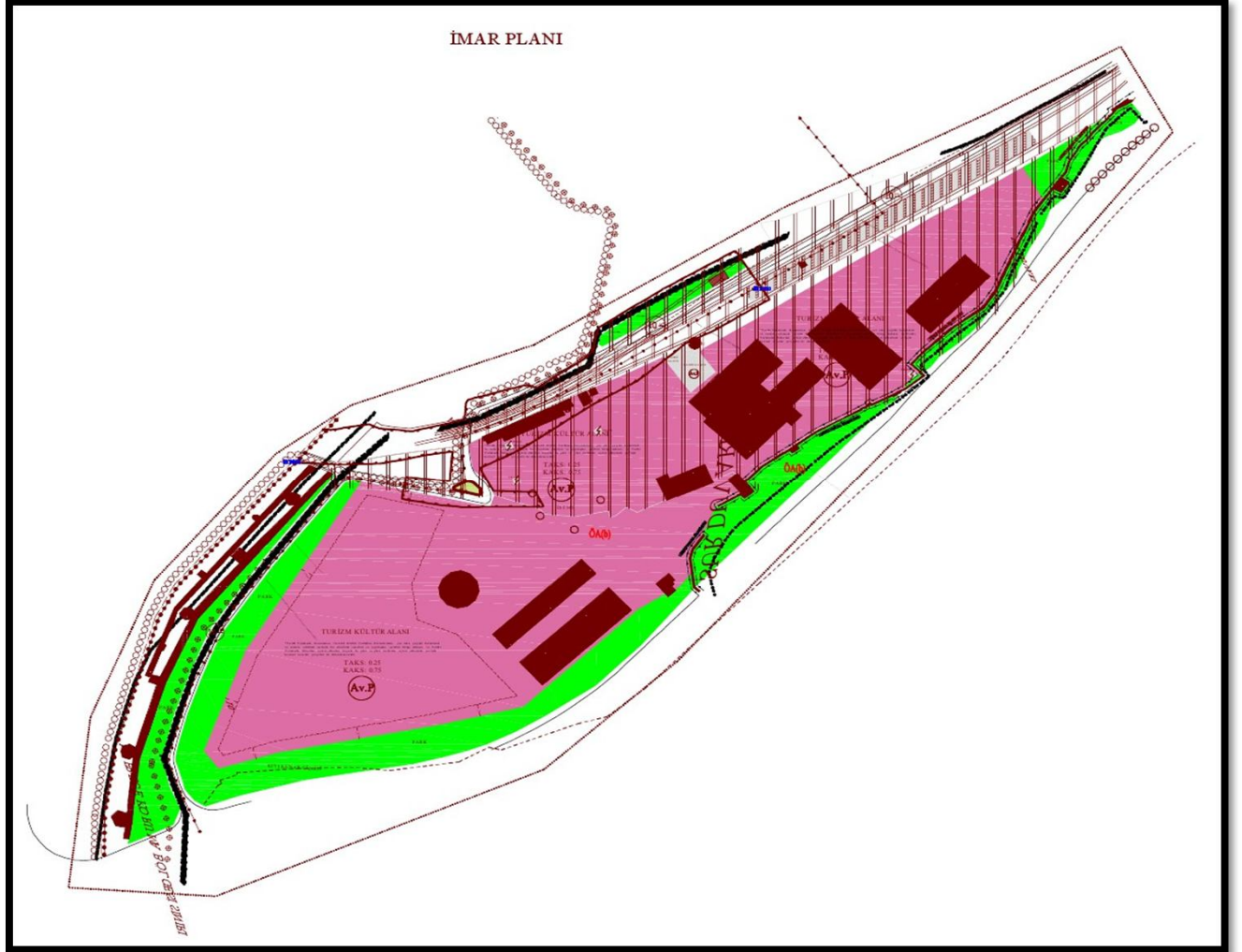
I. grup yapılar toplumun maddi tarihini oluşturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılardır.

II. grup yapılar ise kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan kültür varlığı niteliğindeki yöresel yaşam biçimini yansıtan yapılardır.

Aslında I. grup yapılar; anıtlar, kiliseler, camiler, sarnıçlar, çeşmeler, yalı, köşk vb. gibi tarih içinde belli yeri olan yapılardır. I. grup yapılarda yapılabilecek müdahaleler oldukça kısıtlıdır. Ancak özel projelerle yapının fonksiyonun değişmesi durumunda esaslı müdahale yapılabilir.

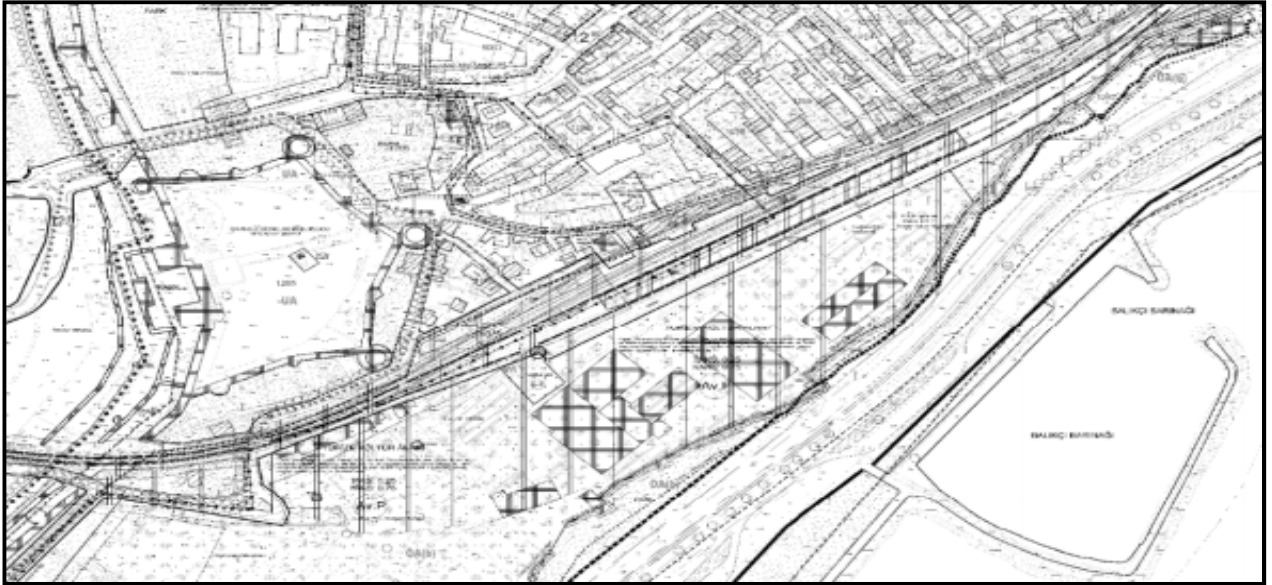
II. grup yapılarda ise Koruma Kurulu'nun izni çerçevesinde özellikle cepheyi koruyarak esaslı müdahaleler yapılabilir. Hatta gerekli durumlarda yapı yıkılıp tekrardan yapılabilir.

Rapor konusu parselin son üç yıllık imar durumundaki değişiklikler aşağıdaki gibidir.
Fatih Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre rapor konusu parselin tabi olduğu 21.05.2005 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı; Danıştay 6. Dairesi'nin 25 Kasım 2010 tarih ve 2010/6413 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.
30.12.2011 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 04.10.2012 tarihli 1/1000 ölçekli Fatih (Tarihi Yarımada) Kentsel Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.



Kadastro Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemede;

Değerleme konusu taşınmaz; 1287 no'lu parselden oluşan 2384 ada 1 parselin ifrazı işlemi sonucunda 20.02.2009 tarihinde 2384 ada 3 parsel olarak mülkiyeti T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil olunmuştur. Daha sonra 14.12.2011 tarihinde yine ifraz 2384 ada 3 parsel ifraz sonucunda 2384 ada 4 ve 5 parsel olarak tescil edilmiştir. 2384 ada 5 parselin maliki Maliye Hazinesi'dir. Değerlemede bu parsel dikkate alınmamıştır.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

İlgili kurumlarda ve yerinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde tescilli yapıların (2. grup korunması gerekli kültür varlığı olmaları) bulunmasından dolayı parsel üzerinde geliştirilecek olası bir proje bünyesinde bu yapılar restore edilerek kullanılabilir. Raporun değerlendirme bölümünde gelir indirgeme yöntemi ile değer tespitinde tescilli yapıların restore edilerek kullanılacağı kabulü yapılmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla parsel için düzenlenmiş ruhsat, proje bulunmamaktadır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parseller üzerindeki yapılar kullanılmaz durumda olup ekonomik ömürlerini tamamlamış durumdadır. Bu nedenle değerlendirme bu yapılar dikkate alınmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Yedikule Mahallesi, Sahil Yolu üzerinde konumlu olan 328 pafta, 2384 ada, 4 no'lu parseldir. Parselin yüzölçümü 41.161,52 m²'dir. Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıya sahiptir.

Kısmen eğimli ve kısmen düz bir topografik yapıdadır. Sınırları sur duvarları ve beton duvar üzeri dikenli tel ile çevrilidir. Kennedy Caddesi'ne cephesi bulunmakta olup parsele giriş Güntekin Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Parsel üzerinde Eski T.C.D.D. Yedikule Vagon Bakım Onarım Müdürlüğü binaları bulunmakta olup bu binaların birçoğu tescillidir. Bu yapılar ekonomik ömürlerini tamamlamış durumdadır. Bölgede altyapı tamamlanmış durumdadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz oldukça merkezi bir konumda yer almakta olup, ulaşılabilirliği yüksektir.

Taşınmazın paralel durumda olduğu Sahil Yolu (Kennedy Caddesi) yoğun bir araç trafiğine sahip olup Sirkeci ile Bakırköy'ü birbirine bağlamaktadır. Ancak değerlendirme konusu taşınmaz bu caddeden ulaşım sağlanamamaktadır.

Merkezi konumu ve yerleşik alan içerisinde bulunması nedeniyle tamamlanmış altyapıya sahiptir.

Yakın çevresinde; Yedikule Mezarlığı, Yedikule Hisarı, Surp Havannes Ermeni Kilisesi, Samatya Kilisesi ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi İstın Parkı nirengi niteliği taşıyan yapılar arasındadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kenedy Caddesi'ne cephe konumdadır. Merkezi bir konumda olması nedeniyle toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmaz; Zeytinburnu ilçesine 1,50 km, Yenikapı'ya 3,40 km, Bakırköy ilçesine 4,50 km, Atatürk Havalimanı'na 7,70 km ve Taksim'e 12,50 km mesafededir.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Parsel üzerinde toplam 6 adet tescilli bina ve hangar, marangozhane, ofis binası, vagon bakım atölyesi, kaynak kesim atölyesi, su deposu ve güvenlik binası gibi çok sayıda yardımcı bina mevcuttur. Yerinde yapılan incelemelerde yapıların kullanılamaz durumda oldukları görülmüştür. Bu nedenle değerlemede parsel üzerindeki yapılara değer takdir edilmemiştir. Ancak parsel üzerinde tescilli yapıların (2. grup korunması gerekli kültür varlığı olmaları) bulunmasından dolayı parsel üzerinde geliştirilecek olası bir proje bünyesinde bu yapılar restore edilerek kullanılabilir. Raporun değerlendirme bölümünde gelir indirgeme yöntemi ile değer tespitinde tescilli yapıların restore edilerek kullanılacağı kabulü yapılmıştır.

1 no'lu binanın oturma alanı yaklaşık brüt 3.422,13 m²'dir. Mevcutta tek katlı ve yığma tarzda inşa edildiği gözlemlenen bina son derece bakımsız durumdadır.

2 no'lu binanın oturma alanı yaklaşık brüt 1.206,31 m²'dir. Mevcutta tek katlı ve betonarme tarzda inşa edildiği gözlemlenen bina son derece bakımsız durumdadır.

3 no'lu bina eski imar planına "Bucakbağı Mescidi", yeni imar planına ise dini tesisler alanı olarak işlenmiştir. Bina tamamen yıkılmış vaziyette olup imar planına göre oturma alanı yaklaşık brüt 227,68 m²'dir.

4 no'lu binanın oturma alanı yaklaşık brüt 2.221,72 m²'dir. Mevcutta tek katlı ve yığma tarzda inşa edildiği gözlemlenen bina son derece bakımsız durumdadır.

5 no'lu binanın oturma alanı yaklaşık brüt 1.562,20 m²'dir. Mevcutta tek katlı ve yığma tarzda inşa edildiği gözlemlenen bina son derece bakımsız durumdadır.

6 no'lu binanın oturma alanı yaklaşık brüt 82,95 m²'dir. Mevcutta tek katlı ve yığma tarzda surlara bitişik olarak inşa edildiği gözlemlenen bina kısmen yıkılmış durumdadır.

Parsel üzerinde bulunan tescilli yapıların toplam oturma alanı yaklaşık brüt 8.723 m²'dir.



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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yasaının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumdadır.
- * Ulaşılabilirliği oldukça yüksektir.
- * Bölgenin altyapısı tamamlanmıştır.
- * İmarlı arsadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parsel üzerindeki tarihi yapıların oldukça bakımsız olması nedeniyle yenileme çalışmalarının oldukça masraflı olacağı düşünülmektedir.
- * Kennedy Caddesi'nden giriş bulunmamaktadır.
- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi

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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
 -Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı yöntemi, ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

* ÖZ ANAKENT EMLAK

Tel 532 5452036

Zeytinburnu İlçe sınırı içerisinde Kazlıçeşme Merkezde, 21.800 m² Turizm-Ticari İmarlı, KAKS: 1,40 İmarlı, 13.500m² net parsel alanı bulunan, AVM, Apart Otel ve Turizme Yönelik Projeler için imarı alınmış parsel için 25.000.000.-USD (50.000.000.-TL) satış bedeli istendiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	21800 .-M ²	50.000.000 .-TL	2.294 .-TL/M ²	BRÜT PARSEL
SATILIK	13500 .-M ²	50.000.000 .-TL	3.704 .-TL/M ²	NET PARSEL

* EMLAK ADAMLAR EMLAK

Tel 0 (212) 356 51 83

Zeytinburnu İlçe Sınırı içerisinde Kazlıçeşme Merkezde, Belgrad Caddesinde 22.144 m² Turizm-Ticari İmarlı, Emsal: 1,20 , Net: 13.800m² imarlı parsel için 25.500.000.-USD (51.000.000.-TL) satış bedeli istendiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	22144 .-M ²	51.000.000 .-TL	2.303 .-TL/M ²	BRÜT PARSEL
SATILIK	13800 .-M ²	51.000.000 .-TL	3.696 .-TL/M ²	NET PARSEL

* AKSİYON YAPI GAYRİMENKUL

Tel 0 (212) 587 36 36

Zeytinburnu İlçe Sınırı içerisinde Kazlıçeşme Merkezde, Net: 14.000 m² Turizm-Ticari İmarlı, Emsal: 0.90 , Hmaks:9.50m. imarlı parsel için 25.000.000.-USD (50.000.000.-TL) satış bedeli istendiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	14000 .-M ²	50.000.000 .-TL	3.571 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

* CEMRE EMLAK

Tel 212 6315065

Fatih İlçe Sınırı içerisinde Yedikule tarihi hamam ve otel projeli arsa Turizm İmarlı 2.000m² parsel için 12.000.000.-USD (24.000.000.-TL) satış bedeli istendiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	2000 .-M ²	24.000.000 .-TL	12.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

Ticari Emsaller*** RELAX İSTANBUL EMLAK**

Tel (212) 589 99 99

Kumkapı bölgesinde Türkeli Caddesi 83 m2 oturumlu 3 katlı toplam 249 m² bina için 1.650.000.- USD (3.300.000.-TL) satış bedeli istendiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	249 .-M ²	3.300.000 .-TL	13.253 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

*** ÇİĞDEM EMLAK**

Tel (212) 458 58 11

Aksaray merkezde zemin katında 2 tane dükkanı bulunan 32 odalı 6 katlı 300 m² masrafsız otel için 10.000.000.-USD (20.000.000.-TL) satış bedeli istendiği bilgisi edinilmiştir. (3571.-TL/M²)

SATILIK	300 .-M ²	20.000.000 .-TL	66.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

*** BOĞAZIÇI EMLAK**

Tel (212) 589 99 99

Fatih İlçesinde Millet Caddesi üzerinde 250m² 3 katlı kredili iskanlı satılık dükkan için 1.100.000.- USD (2.200.000.-TL) satış bedeli istendiği bilgisi edinilmiştir. (8800.-TL/M²)

SATILIK	250 .-M ²	2.200.000 .-TL	8.800 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Medyadan Elde Edilen Bilgiler

- 1) Zeytinburnu Sahil Yolu üzerinde Novotel yakınında konumlu, "Turizm Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,50" yapılaşma hakkına sahip olan, 73.000 m² yüzölçümlü arsa 2007 yılında ihale yoluyla TOBB tarafından 392.000.000.-TL bedel ile satın alınmıştır. (5.370.-TL/m²)
- 2) İstanbul, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, Ataköy Sahil'de konumlu, toplam brüt 77.407,72 m² yüzölçümlü 564 ada 161 ve 162 no'lu parsellerin T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından Özyazıcı İnş. Elekt. Mak. Müş. Ve Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti. & Karadeniz Örme ve San. Dış. Tic. A.Ş.'ne arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi ile 447.150.000,- TL bedelle yapılmıştır. (5.775.-TL/m²)
- 3)Rapor konusu taşınmaza yakın konumda olan Akfen GYO portföyünde yer alan, 26.372 m² kullanım alanı olan Novotel ve İbis otel için 2012 yılı sonunda yapılan değerlendirme çalışmasında otelin 18.11.2051 tarihine kadar olan üst hakkının pazar değeri için 211.310.000,-TL takdir edilmiştir. (8.015.-TL/m²)
- 4)Zeytinburnu Sahil Yolu üzerinde konumlu olan ve Ottomare Suites Projesi'nin İnşa edildiği 15.500 m² yüzölçümlü 774 ada 52 nolu parsel Eylül/2007 tarihinde 87.000.000,-TL + KDV bedelle Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den satın alınmıştır (m² satış değeri ~ 5.615,-TL). Uygulama esnasında parsel numarası 54 olarak değişmiş ve parsel yüzölçümü 13.534,69 m²'ye indirilmiştir. Parsel TK "tercihli alan" Alanında kalmakta olup yapılaşma hakkı Emsal (E): 2,50 şeklinde düzenlenmiştir.
- 5)Sahil Yolu'nda Gedik Restoran - Eminönü istikametinde sol tarafta kalan "Ticaret Alanı" lejantına ve Emsal: 3.00 yapılaşma şartına sahip 3.750 m² yüzölçümü parselin satış değeri 20.000.000.-USD (m² satış değeri ~ 5.335,-USD / 10.670,-TL).
- 6)İstanbul, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, eski dericiler bölgesinde yer alan "Turizm + Ticaret" lejantında ve Emsal: 1,50 yapılaşma şartına sahip 2.117 m² yüzölçümlü parselin satış değeri 12.700.000,-USD'dir. (m² satış değeri - 6.000,-USD / 12.000.-TL)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ÖZ ANAKENT EMLAK	EMLAK ADAMLAR EMLAK	AKSİYON YAPI GAYRİMENKUL
SATIŞ FİYATI		50.000.000	51.000.000	50.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN*	41.161,52m ² (brüt)	13.500	13.800	14.000
BİRİM M ² DEĞERİ	38.251,52m ² (net)	3.704	3.696	3.571
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -15%	ORTA KÜÇÜK -15%	ORTA KÜÇÜK -15%
İMAR KOŞULLARI	E: 0.75	E:1.40	E:1.20	E:0,90
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -25%	İYİ -25%	ORTA İYİ -15%
FONKSİYON		Turizm+Ticaret	Turizm+Ticaret	Turizm+Ticaret
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	TURİZM + KÜLTÜR	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER	tescilli yapılar	net parsel	net parsel	net parsel
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	mevcuttur. brüt parsel	ORTA İYİ -13%	ORTA İYİ -13%	ORTA İYİ -13%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-58%	-58%	-48%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.650	1.556	1.552	1.857

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki arsa birim net m² değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-fiziksel özellikleri gibi faktörlere bağlı olarak 1.600 - 2.300 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz mevcut imar durumuna göre kısmen "Turizm Kültür Alanı" ve "TCDD Aksları ve Alanları", kısmen park, kısmen cami alanında kalmaktadır. Taşınmaz brüt parsel olup, yapılan hesaplamalara göre dini tesis alanı ve park alanı olarak ayrılan kısım yaklaşık toplam 2.910m²'dir. Bu husus da dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın konumu, alanı, cephesi gibi hususlardan dolayı brüt parsel alanı üzerinden birim değer olarak 1.650.-TL/m² değer takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)						
	Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Birim Kira Değeri TL/M ² /AY
Brüt Parsel	2384	4	41.161,52	1.650	67.916.508,00	6,88
PARSELİN DEĞERİ (-TL)				67.916.508,00		
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)				67.917.000,00		
PARSELİN DEĞER (-USD)				32.341.428,57		

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler indirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İndirgenmiş Nakit akımları Tablosunda değerlendirme konusu parsel için toplam arsa değeri hesaplanmış olup aynı tabloda öngörülen maliyetler ve diğer kabullere ilişkin hesaplamalar da görülmektedir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

Terkler / Kesintiler ve Net Parsel Alanı; Değerleme konusu taşınmazın 41.161,52 m² "Turizm Kültür Alanı, Dini Tesisler Alanı (~ 810 m²) ve Park Alanı (~ 2.100 m²)" içerisinde kalmakta olup Turizm Kültür Alanlarında yapılaşma şartları "TAKS: 0,25 ve KAKS: 0,75" şeklindedir. Bölge ayrıca "Yenileme Alanı" içerisinde kalmaktadır. Edinilen bilgiler doğrultusunda turizm ve kültür alanı olarak belirlenen net alan 38.251,52 m² olarak kabul edilmiştir.

Değerleme Konusu Taşınmaz için Net Parsel Alanı Hesabı						
Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (Brüt Parsel)	Kesinti Alanı		Öngörülen Toplam Kesintisi	Öngörülen Net Parsel Alanı
2384	4	41.161,52m ²	Dini Tesis Alanı	810m ²	2.910,00m ²	38.251,52m ²
			Park Alanı	2100m ²		

Değerleme konusu parsel üzerinde, turizm ve kültür imarlı 38.251,52 m² 'lik alanda, otel projesi geliştirileceği öngörülmüştür.

Satılabilir Alan İlave Oranı; Bölgede ve ülke genelinde benzer nitelikli projelerde satılabilir alanların emsal inşaat alanına, ortak alanların ilavesi ile belli bir miktar arttırılarak hesaplandığı gözlemlenmektedir. Değerleme konusu parselin üzerinde tescilli yapıların bulunması ve bu yapıların emsal alanı içerisinde değerlendirilmesi de dikkate alınarak bu projede satılabilir alan ilave oranı için %5 değeri kabul edilmiştir.

İnşaat Alanı İlave Oranı; Proje genelinde ruhsat inşaat alanı ile emsal inşaat alanı arasında bir fark oluşacak olup bu fark, özellikle bodrum katlarda emsale ve doğrudan kullanıma dahil olmayan ortak alanlar ile ilgilidir. Değerleme konusu projenin bulunduğu bölge ve parsel üzerinde korunması gerekli kültür varlıkları bulunması dikkate alındığında inşaat alanı ilave oranının minimum düzeyde olacağı öngörülmüş olup bu proje için ilave oran olarak %10 değeri kabul edilmiştir.

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

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

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

Değerleme Konusu Taşınmaz için Emsal İnşaat Alanı Hesabı						
Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (Net Parsel)	Lejantı	Yapılaşma Şartları		Emsal İnşaat Alanı (m ²)
2384	4	38.251,52m ²	Turizm+Kültür	Emsal:	0,75	28.688,64m ²
TOPLAM		38.251,52m ²			0,75	28.688,64m²

Değerleme Konusu Taşınmaz için Satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı					
Ada No	Parsel No	Lejant / Fonksiyon	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	Ruhsat İnşaat Alanı (m ²)
2384	4	Turizm+Kültür	28.688,64	30.123,07	31.557,50

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazın brüt alanı 41.161.52 m² , net parsel alanı ise 38.252.52 m² dir. Parsel üzerinde inşa edilebilecek yapıların toplam emsal inşaat alanı 28.688,64m² olarak hesaplanmış olup detayları yukarıdaki "Satılabilir Alan ve İnşaat Alanı Hesabı Tablosu"nda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Otel konsepti olarak öngörülen projenin satışının 3 periyotta gerçekleşeceği varsayılmıştır. Satışların yıllara göre dağılımı ile ilgili kabul aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	25,00%	25,00%	50,00%

Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki otel projelerinin satış birim değerlerinin 7.500-TL/M² -13.000-TL/M² aralığında olabileceği taşınmaz için 1.dönemde ortalama **8.000.-TL/M²** ile satışa sunulabileceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Satış Fiyatı	1.dönem	2.dönem	3.dönem
10,00%	8.000,00 TL/m ²	8.800,00 TL/m ²	9.680,00 TL/m ²

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Parsel üzerinde lüks otel projesi inşa edileceği ve inşa kalitesinin yüksek olacağı öngörülmüştür. İnşa edilecek olan yapıların bir kısmının restore edilecek tarihi yapılar olması ve tarihi yapılarla uyumlu olacak mimari tarzda inşaat yapılacağı öngörülerek yapı sınıfı V.D olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 yılı m² birim yapı maliyet listesine göre V.D yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 1.750,00-TL olarak belirlenmiştir. Değerleme konusu arsalar üzerinde inşa edilmesi öngörülen projeler için varsayılan proje özellikleri, yapı kaliteleri vb öngörülere istinaden söz konusu yapıların 2014 yılı için ortalama m² birim maliyetlerinin **2.300,00-TL** olacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak **%11** olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Birim Maliyet	1.dönem	2.dönem	3.dönem
11,00%	2.300,00 TL/m ²	2.553,00 TL/m ²	2.833,83 TL/m ²

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Yaklaşık **31.557,50 m²** inşaat alanına sahip olması öngörülen otel projesi için öngörülen inşaat süresi **2 yıldır**. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiş olup oluşan maliyet dağılımı tabloda gösterilmiştir.

	1.dönem	2.dönem
Dağılım	50,00%	50,00%
Birim Maliyet	2.300,00 TL/m ²	2.553,00 TL/m ²
İnşaat (m²)	15.778,75 m ²	15.778,75 m ²
Maliyet (TL)	36.291.130 TL	40.283.154 TL

Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerlemeye konu olan arsa üzerinde üst ve üzeri düzey gelir grubuna yönelik lüks otel projeleri yapılacağı öngörülmüştür. Bu durum dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalamasının üzerinde bir düzeyde gerçekleşeceği, inşaatın hasılat paylaşımı yöntemi ile yaptırılacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden bir projede satış & pazarlama maliyetlerinin satışa hazır proje alanı üzerinden 10,00 TL/m² ile 50,00 TL/m² arasında değişeceği düşünülmektedir. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **35,00 TL/m²** tutarında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu yaklaşımın bir sağlaması olarak yapılan diğer bir hesaplamada satış pazarlama maliyetlerinin brüt inşaat maliyetleri içerisindeki oranı baz alınmıştır.

Genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %2 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Bu tutar net inşaat maliyeti 1.750,00 TL/m² olan bir projede inşaat alanı üzerinden 25,00 TL/m² ile 65,00 TL/m² aralığında bir tutara denk gelmektedir.

Değerleme konusu proje için net inşaat maliyeti **2.300,00 TL/m²** olarak kabul edilmiş olup bu durumda pazarlama maliyetinin 50,00 TL ile 125,00 TL/m² aralığında değişmesi beklenmektedir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Proje Geliştirme Maliyetleri (Proje Yönetimi Maliyeti, Risk Maliyeti ve Kar Beklentileri)

a- Proje Geliştirme Maliyeti / Proje Değeri Oran Öngörülleri

Geliştirme Maliyetinin proje değeri içerisindeki oranı ile ilgili yapılan incelemelerde, projenin inşaat kalitesi, hedef kitlesi, arsa değeri / inşaat maliyeti ilişkisi, geliştirici firmanın marka ve imajı, kurumsal yapısı ve kar beklentileri ile piyasa koşullarının bir araya gelmesi ile oluşan bir ekten grubuna bağlı olduğu gözlemlenmektedir.

Kar amaçlı olarak özel sektör geliştiricileri tarafından inşa edilen projelerde geliştirme maliyetinin toplam proje değeri içindeki oranı %20 ile %45 arasında değiştiği düşünülmektedir. Bu öngörü incelenen çok sayıda hasılat paylaşımı projesi ve kat karşılığı inşaat projelerinin verileri ışığında oluşmuştur.

Fakat bunun yanında TOKİ, KİPTAŞ ve Emlak Konut GYO gibi kurum / firmaların orta ve alt düzey gelir grubu için geliştirdikleri konut projelerinde kar beklentilerinin düşük olması ya da olmaması, pazarlama ve yönetim giderlerinin minimize edilmiş olması gibi nedenler ile proje geliştirme maliyetlerinin proje değerine oranı %20 nin altına düşmekte ve hatta %5 değerlerine kadar inebilmektedir.

Daha önce de belirtildiği üzere değerlemeye konu olan arsa üzerinde üst düzey gelir düzeyine yönelik otel projesi yapılacağı öngörülmüş / kabul edilmiş olup iş bu proje için geliştirme maliyetinin proje değerine oranının **%40,00** dolayında olacağı öngörülmüştür. Bu oran belirlenirken özel sektör girişimcisinin kar amaçlı bir gayrimenkul projesinde arsa hariç proje maliyetinin en az %50 si kadar tutarı gelir olarak bekleyeceği kabulü de dikkate alınmıştır.

b.Proje Geliştirme Maliyetinin Yıllara Göre Dağılımı

Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı ve satış oranları olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.

Bu bilgilerden hareket ile nakit akışı tablolarında geliştirme maliyeti proje değerine bağlı bir değer olmak ile birlikte satılan ünite alanı oranları ile bağlantılı olarak yıllara göre dağıtılmıştır. Bu hesaplama, satışı gerçekleşen proje alanı arttıkça karın ve dolayısı ile geliştirme maliyetlerinin artacağı kabulü ile yapılmıştır.

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 belirlenen **(9,50%)** indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Tabloda kullanılan tüm diğer veriler de aynı oran ile indirgenmiş olup bugünkü proje değeri ve maliyetlerin bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Proje geliştirilen arsanın bugünkü değeri İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemi ile hesaplanmıştır.

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)			9,50%
Proje Değeri	30.123,07	8.045,75	242.362.571 TL
İnşaat Maliyeti	31.557,50	2.315,75	73.079.398 TL
Satış & Pazarlama Maliyeti	31.557,50	70,22	2.216.088 TL
Geliştirme Maliyeti	31.557,50	3.029,26	95.595.832 TL
Arsa Değeri (Proje Konusu)	41.161,52	1.736,36	71.471.253 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	41.161,52	1.736,36	71.471.253 TL

6.4 - Hasılat Paylaşımı Yöntemi

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %9,50 indirim oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. İndirgenmiş Nakit Akımları Tablosundaki hesaplamalara istinaden toplam hasılat bedeli 268.762.780 TL dir.

02.08.2013 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ve yüklenici firma arasındaki İstanbul Fatih Yedikule Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşma İş Sözleşmesinde arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı %35,01 olarak belirtilmiştir.

Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 inin bugünkü arsa değeri olduğu öngörülmüştür.

Nakit akışı tablosundan elde edilmiş Proje Hasılatının Bugünkü değeri üzerinden yapılan Hasılat Paylaşımı Yöntemi uygulaması aşağıdaki gibidir. Proje özelinde hasılat pay oranları arsa için %35,01, yüklenici için %64,99 olarak kabul edilmiştir. Bu kabul bölgede ve İstanbul genelinde yapılmış olan benzer nitelikteki projeler göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	242.362.571 .-TL
---	-------------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	242.362.571 .-TL
Hasılat Payı Oranı	0,35
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	84.851.136 .-TL
Proje Geliştirilen Arsa (Bugünkü) Değeri (%85)	72.123.466 .-TL
Toplam Arsa Değeri	72.123.466 .-TL
Toplam Arsa Alanı	41.161,52 .-M ²
Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	1.752,21 .-TL

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 1 adet parselin toplam değeri 3 farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

■ Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı Yöntemine göre;

1 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	67.916.508,00
1 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	67.917.000,00

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

1 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	71.471.252,62
1 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	71.471.000,00

■ Hasılat Paylaşımı Yaklaşımına göre;

PARSELLERİN TOKİ HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	72.123.465,70
PARSELLERİN TOKİ HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	72.123.466,00

Değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde ve hasılat paylaşımı yöntemlerinde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Parsel üzerindeki yapıların ekonomik ömrünü tamamlamış olması nedeniyle, parseller arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Emlak Konut GYO A.Ş. ve yüklenici firma arasında 02.08.2013 tarihinde yapılan, İstanbul Fatih Yedikule Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşma İş Sözleşmesinde arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı %35,01 olarak belirtilmiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerleme konusu parsel üzerinde tarihi eser nitelikli tescilli yapılar bulunmakta olup, Koruma Kurulundan karar alınmadan parsel üzerinde proje geliştirilememektedir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunmamıştır.

Taşınmazların aylık m² kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hükmünü taşımaktadır.

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m² kira değeri; "m² rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak **bölüm 6.1.1.'de taşınmazların değer tablosunda** bilgi amaçlı sunulmuştur.

6.5.6 - Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

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

Rapor konusu taşınmaz, T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunmakta olup Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında yapılan 30.07.2012 tarihli protokole istinaden taşınmaz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almaktadır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın izni alınmak suretiyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Rapor konusu taşınmazın T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki tapu incelemesi itibariyle Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devrinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın izni alınmak suretiyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

6.6 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmaz için en etkin ve verimli kullanım şeklinin mevcut imar durumlarına göre yapılaşması olduğu kanaatine varılmıştır. Turizm + Kültür alanı imarlı olan parselde lüks nitelikte otel projesi geliştirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 1 adet parselin

27.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

67.917.000 .-TL

(Altmış Yedi Milyon Dokuz Yüz On Yedi Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

80.142.060 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
67.917.000	32.341.429	23.664.460	80.142.060

1 USD = 2,1000 .-TL

1 EURO = 2,8700 .-TL

Değerleme Uzmanı



Serdar ETİK

Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

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