

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	01.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	24.12.2014
RAPOR TARİHİ	30.12.2014
RAPOR NO	ATA-1410005
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ MALTEPE MAHALLESİ'NDE YER ALAN OBAKÖY İŞ MERKEZİ
DEĞERLEME ADRESİ	MALTEPE MAHALLESİ TOPKAPI MALTEPE CADDESİ NO:11 ZEYTİNBURNU/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402403) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

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

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

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

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

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

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

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

5 - Değerleme Yöntemleri

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

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - Bağımsız Bölüm Değer Listesi
- Ek 4 - Bağımsız Bölüm Kira Değer Listesi (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)
- Ek 5 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 6 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 7 - Tapu Belgeleri
- Ek 8 - Yapı Kullanım İzin Belgeleri(kopya)
- Ek 9 - 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 ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 216 adet taşınmazın değerleme 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

ATAKULE GYO A.Ş.

Kuleli Sok. No: 3/3-4, G.O.P., Çankaya/ ANKARA

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 216 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor 30.12.2014 tarih ATA-1410005 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Serdar ETİK ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır. Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları****2937 ADA 45 PARSEL**

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Zeytinburnu
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Merkezefendi
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	487
Ada No	:	2937
Parsel No	:	45
Alanı	:	149,85
Vasfı	:	Muhavvele Merkezi Yeri
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	Ana Gayrimenkul
Arsa Payı	:	TAM
Sahibi	:	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No	:	2496
Cilt No	:	31
Sayfa No	:	3002
Tapu Tarihi	:	31.08.2000

2937 ADA 46 PARSEL

İli : İstanbul
İlçesi : Zeytinburnu
Bucağı :
Mahallesi : Merkezefendi
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : 487
Ada No : 2937
Parsel No : 46
Alanı : 16.954,15
Vasfı : Kargir Bina ve A,B,C,D ve L Bloktan Oluşan Kargir İş Yerleri
Sınırı :
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti
Sahibi : Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Blok No :
Bağ. Böl. No :
Niteliği :
Kat No :
Arsa Payı : *EKTEDİR.*
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No :
Tapu Tarihi :

2.2 - Takyidat Bilgileri

Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'nden 10.12.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

2937 ada, 45 parsel no'lu taşınmaz üzerinde;

Takyidat bulunmamaktadır.

2937 ada, 46 parsel no'lu taşınmaz üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

* 28.05.1996 tarihli "Yönetim Planı" bulunmaktadır.

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

25.11.2014 tarih 32042687-310.05.01-78376 sayılı imar durumu yazısında; Zeytinburnu Belediyesin'de İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkul, 06.12.2007 tastik tarihli 1/1000 ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planına göre;

2937 ada 46 parsel planında kısmen ticaret+hizmet+konut alanında kısmen de açık semt spor alanı olarak ayrılmıştır. 2937 ada 45 parsel sayılı yer ise ticaret+hizmet+konut alanı olarak ayrılmıştır. 45 parsel sayılı yerin 46 parsel ile tevhidı gerekmektedir.

45 nolu parsel

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

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

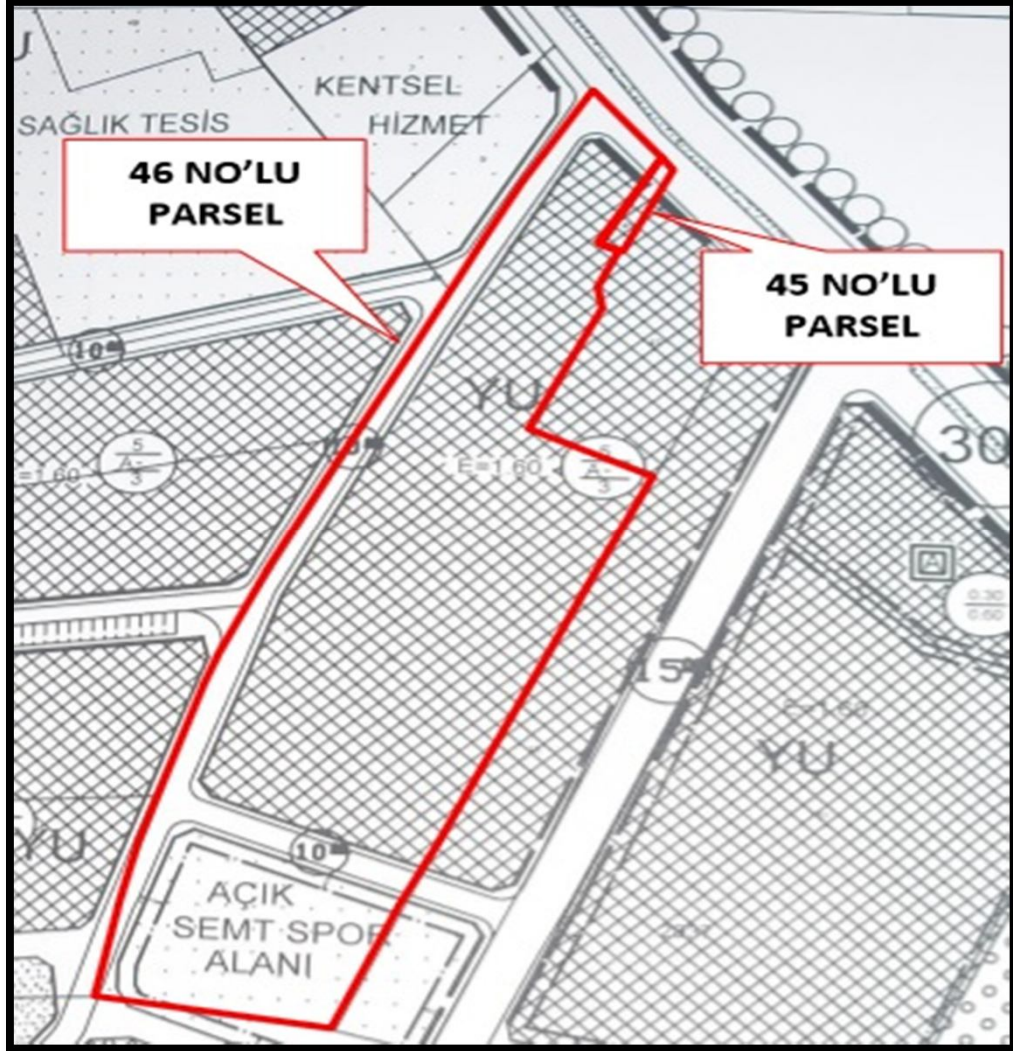
46 nolu parsel

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

1) Bu alanlarda iş merkezleri bürolar, kültür eğlence tesisleri, konut, ticaret vb. fonksiyonlar yer alabilir. İstenmesi durumunda parsel konut olarak kullanılabilir.

2) Max KAKS: 1,6 dir. Ancak 2000 m² ve daha büyük parsellerde Max KAKS: 2 dir. Min TAKS=0.20 dir. H= 45-55 m. dir. Parsel bazında Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüş doğrultusunda verilen irtifaya uyulacaktır. Min parsel alanı= 1000 m²dir. Uygulama İlçe Belediyesince onanacak Avan projesine göre yapılacaktır.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin üzerinde yer aldığı 46 no'lu parsel, 06.12.2007 onay tarihli 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında belirtilen ilk Hmax yapılaşma koşulu 177 m iken, aynı plan üzerinde Hmax: 45-55 m olarak revize edilmiştir.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

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

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

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

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

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

RUHSAT BİLGİLERİ					
	RUHSAT TARİHİ	NO	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM ALANI (M2)
YAPI RUHSATI	17.8.1989	59/49	A		9.150,00
YAPI RUHSATI	17.8.1989	63/5	B		8.168,00
YAPI RUHSATI	17.8.1989	63/6	C		11.850,00
YAPI RUHSATI	17.8.1989	63/7	D		8.270,00
YAPI RUHSATI	17.8.1989	63/8	L		1.950,00

YAPI KULLANMA İZİN BİLGİLERİ					
	RUHSAT TARİHİ	NO	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM ALANI (M2)
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	29.12.1994	994/9602	A-B-L		24.828,00
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	29.12.1994	994/9602	C-D		20.078,00
YAPI MUAYENE VE KULLANMA İZİN BELGESİ	7.6.1974	599	217 B.B.		1.825,00
TOPLAM					46.731,00

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemesi yapılan Atakule GYO üzerinde bulunan (bağımsız bölüm) taşınmazlar; "Kargir Bina ve A,B,C,D ve L Bloktan oluşan Kargir İşyerleri" olarak cins tashihi yapılp yasal süreci tamamlanmıştır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi'nde yer alan ve tapuda; 487 pafta, 2937 ada, 45 parsel numarasında kayıtlı, 149,85 m² yüzölçümlü boş arsa (muhavvele merkezi yeri olarak tescilli), 46 parsel numarasında kayıtlı, 16.954,15 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış olan (Kargir Bina ve A,B,C,D ve L Bloktan Oluşan Kargir İş Yerleri olarak tescilli) "Obaköy İş Merkezi"dir.

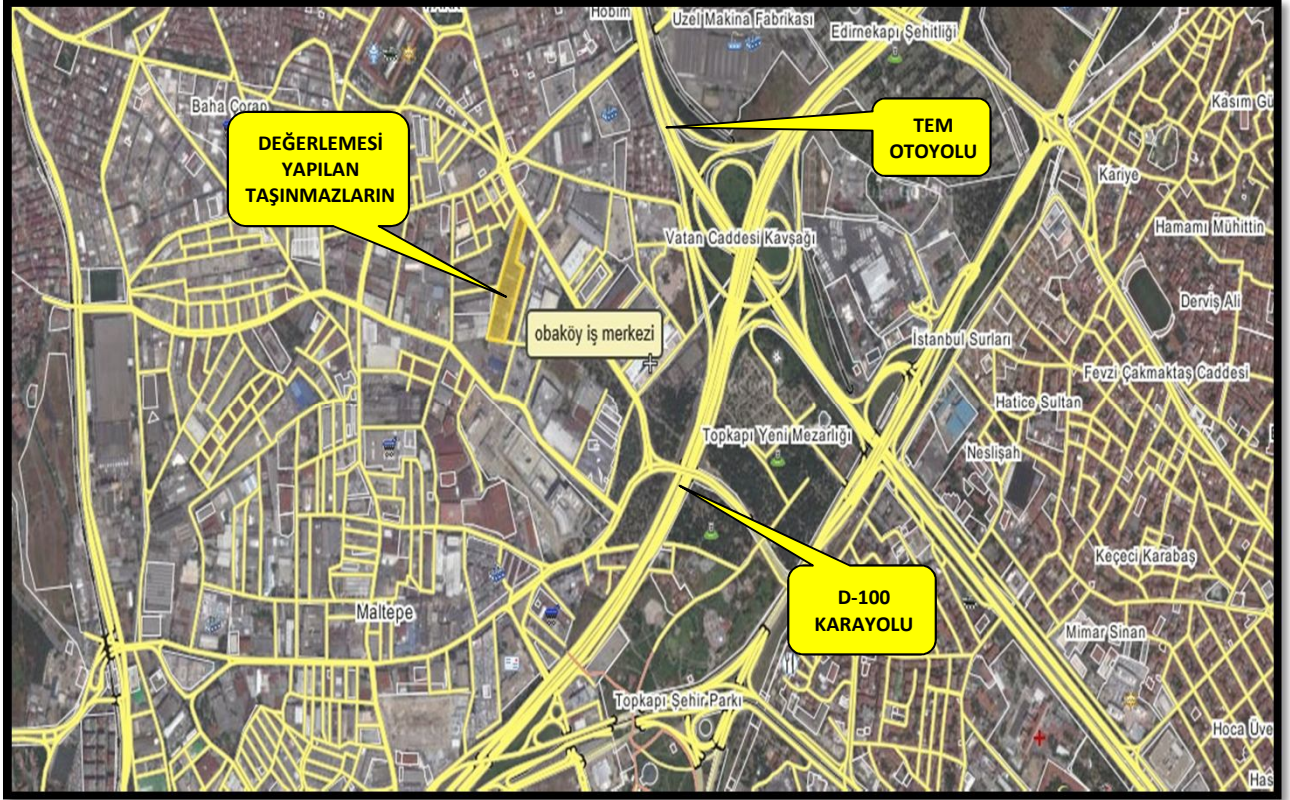
Obaköy İş Merkezi; 45 ve 46 parsel üzerinde konumlanmış olup, 45 parselin olduğu bölüm site girişi olup, yapı bulunmamaktadır. 46 nolu parsel üzerinde 6 adet blok bulunmakta olup, bloklar genel olarak 2 bodrum, zemin ve 2 normal katından oluşmaktadır. Bloklarda toplam 217 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. (186 nolu bağımsız bölüm Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı'na aittir. Bu nedenle, 186 no'lu bağımsız bölüm değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur. Mevcutta bu alanda trafo yer almaktadır.) 216 adet bağımsız bölümler Atakule GYO A.Ş. mülkiyetindedir. Bağımsız bölümler dükkan, depolu dükkan, mağaza, atölye, büro işyeri, depo ve kafeterya olarak kiracılar tarafından kullanılmaktadır. Bölümlerin çoğu trikocular tarafından kullanılmaktadır. (triko toptan satış, depo, atölye) L blokta kafeterya olarak tescilli 216 nolu bağımsız bölüm mevcutta atölye olarak kullanılmakta olduğu gözlemlenmiştir.

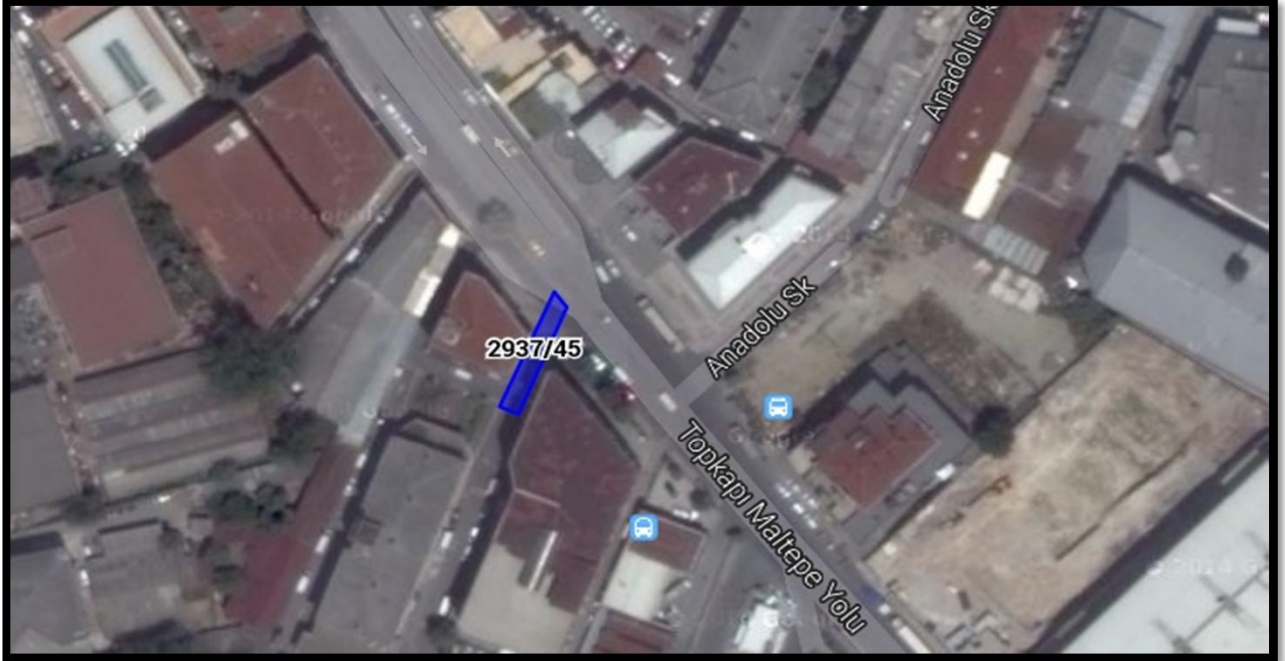
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

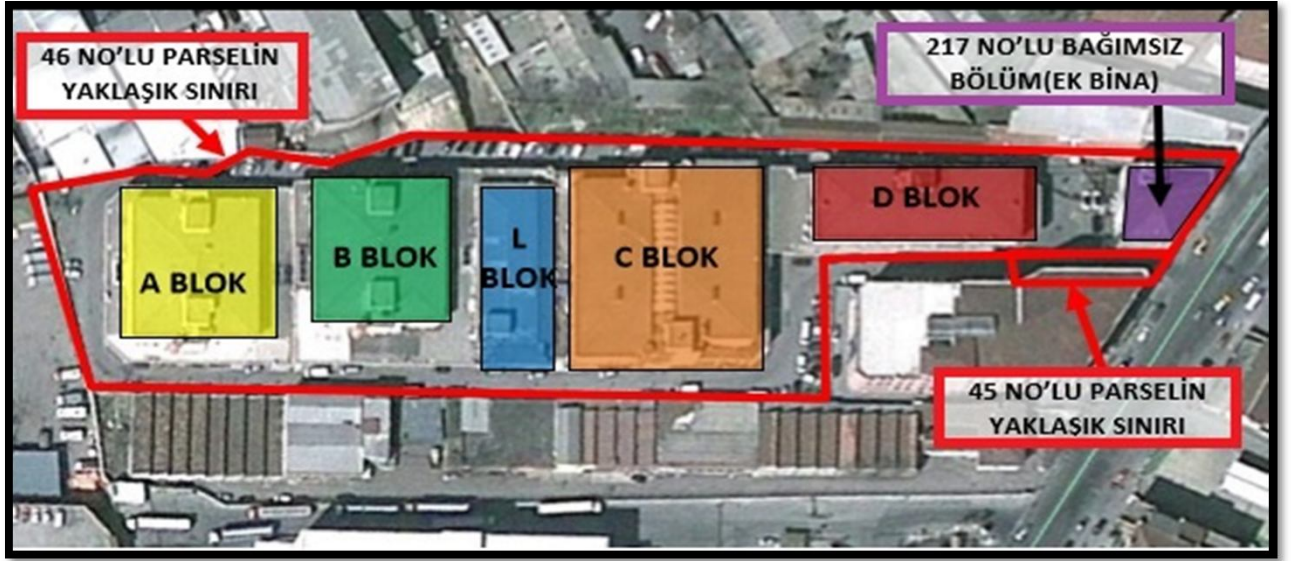
Taşınmazların bulunduğu bölge iş yeri, iş merkezi, fabrikaların bulunduğu bölge olarak gelişmiş olup, son zamanlarda içinde eski yapıların yıkılarak yerine lüks ofis, plaza, otel gibi nitelikli yapıların yapıldığı ve gelişmekte olan bir bölgedir. Bayrampaşa ilçe sınırına yakındır. Tem otoyolu ile E-5 karayolu'na yakın konumdadır. Yakınında Bayrampaşa Vergi Dairesi, Ali Ülker İlköğretim Okulu, Maltepe Mezarlığı, Bayrampaşa Emniyet Müdürlüğü, Bayrampaşa Belediyesi ve çeşitli sanayi siteleri bulunmaktadır. Maltepe Metrobüs durağına 800 m mesafede yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Tem istikametinden Vatan Caddesine devam edilerek Zeytinburnu-Sahil yolu çıkışından çıkılarak sağda anıt mezarı geçtikten sonra Fetihkapı tramvay durağı tüneline Bayrampaşa çıkışı olan Topkapı caddesinden devam edilerek Topkapı-Maltepe caddesine ulaşılır ve bu caddeden yaklaşık 600 m ilerledikten sonra Bayrampaşa ilçe merkezine ulaşılacak araç üst geçit girişinde solda konumlanan Obaköy Trikocular İş Merkezi'dir.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

45 ve 46 parsel üzerinde oluşan Obaköy İş Merkezi, 45 no'lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu parsel Obaköy Triko Merkezi içerisinde yol ve otopark olarak kullanılmaktadır. 46 no'lu parsel üzerinde A, B, C, D ve L Blok olarak adlandırılan bloklar ile 217 no'lu bağımsız bölüm olan "Ek Bina" olmak üzere toplam 6 blok yer almaktadır.

Bitişik nizam olarak inşa edilen A, B, C ve L bloklar arasında birbirleri ile bağlantı bulunmaktadır. D Blok zemin katı ve üstü diğer bloklardan ayrı inşa edilmiş olmasına rağmen; söz konusu bloğun bodrum katlarının da diğer bloklarla bağlantısı bulunmaktadır. Otopark ana giriş, çıkış ve pasaj girişi (B-C-D-L bloklar) C bloktan sağlanmaktadır. Ayrıca A bloktan da pasaj giriş-çıkışı bulunmaktadır. L bloktan da otopark girişi bulunmaktadır. İş Merkezi kapsamında açık ve kapalı otopark alanı bulunmaktadır. İş merkezinin giriş ve çıkışı kontrollü geçiş sistemi ile sağlanmakta olup; 24 saat güvenlik ekibi ve kameralı güvenlik sistemi bulunmaktadır. Obaköy Triko Merkezi kapsamında toplam 217 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümlerden 61 adedi A Blok, 38 adedi B Blok, 58 adedi C Blok, 46 adedi D Blok, 13 adedi L Blok, 1 adedi Ek Bina'da yer almaktadır. Ek Binanın tümüne tek bir bağımsız bölüm numarası verilmiştir. D Blok zemin katta yer alan 186 no'lu bağımsız bölümün mülkiyetinin Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı'na aittir.

A BLOK

A Blok; 2. bodrum, zemin ve 2. normal kat olmak üzere 5 kattan oluşmakta olup; toplamda 10.218,90 m² alana sahiptir.

A Bloкта zemin katından batı ve doğu cephelerinden 2 giriş verilmiş; bu girişler A1 ve A2 blok olarak adlandırılmıştır. Mevcut durumda A1 ve A2 blok arasında yalnızca bodrum katlardan bağlantı bulunmaktadır. Mevcut durumda A1 ve A2 bloğun her birinde bir asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

Binanın 2. bodrum katında otopark, kazan dairesi, yakıt tankı odası bulunmaktadır. 1. bodrum katında toplam 20 adet depo ve dükkan hacmi bulunmaktadır.

Zemin katında toplam 29 adet dükkan hacmi, pasaj girişi ve kaloriferli dairesi bulunmaktadır. Onaylı mimari projede; A Blok zemin kat için "Asma katlar ait oldukları bağımsız bölüm alanının 2/3'ünü aşamazlar." ibaresi yer almaktadır. Söz konusu katta yer alan dükkan hacimlerinin tamamının asma katı bulunmakta olup; değerleme çalışmasında dükkan brüt alanlarına asma kat alanları zemin katın 2/3'ü olarak ilave edilmiştir. 1. ve 2. normal katın her birinde toplam 6 adet işyeri ve WC ile duş hacimleri bulunmaktadır.

B BLOK

B Blok; 2. bodrum kat, 1.bodrum kat, zemin kat, 1.normal kat, 2.normal kat olmak üzere 5 kattan oluşmakta olup; toplamda 10.412,10 m² alana sahiptir.

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

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

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

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

C BLOK

C Blok; 2.bodrum kat, 1.bodrum kat, zemin kat, 1.normal kat, 2.normal kat olmak üzere 5 kattan oluşmakta olup; toplamda 13.844,30 m² alana sahiptir.

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

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

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

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

1. ve 2. normal katın her birinde toplam 8 adet işyeri ve WC hacimleri bulunmaktadır.

D BLOK

D Blok; 2.bodrum kat, 1.bodrum kat, zemin kat, 1.normal kat, 2.normal kat olmak üzere 5 kattan oluşmakta olup; toplamda 6.233,70 m² alana sahiptir.

Mevcut durumda D blokta bir asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

Onaylı mimari projeye göre; söz konusu binanın 2.bodrum katında otopark bulunmaktadır. Mevcut durumda, 2.bodrum kat onaylı mimari proje ile alansal ve fonksiyonel olarak uyumludur. 1.bodrum katında toplam 18 adet zemin kattaki (170 ila 187 bağımsız bölüm numaralı) dükkanlara ait depo hacimleri bulunmaktadır. Söz konusu depolara zemin kattaki ait oldukları dükkan içlerinden geçiş sağlanabilmektedir.

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

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

L BLOK

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

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

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

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

217 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM/EK BİNA

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

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

Mevcut durumda; söz konusu bina tek bir kiracı firma tarafından kullanılmakta olup; yalnızca zemin katındaki 3 adet dükkanda farklı kiracılar bulunmaktadır. Binanın zemin kat ve 1.normal katı mağaza, 1.bodrum katı ile 2. ve 3. normal katı depo; 4.normal katı imalathane olarak kullanılmaktadır.

Blok Adı	Bağ.Böl.Sayısı	Alanı
A	61	10.218,90
B	38	10.412,10
C	58	13.844,30
D	46	6.233,70
L	13	4.197,00
217 nolu Bağ.Böl.	1	2.640,70
TOPLAM	217	47.546,70

186 no'lu bağ.böl. Mülkiyeti Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı'na ait olması nedeniyle değerlemeye konu edilmemiştir.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Otopark bölümlerinin zemini beton, duvar ve tavanlar kireç boyadır. Dükkan,depo ve büro bölümlerinin zemini bazıları beton, bazıları seramik, bazıları laminant parke, duvarlar plastik ve saten boya, tavanlar ise tavan boyalıdır. Pencere alüminyum doğrama, dükkan cepheleri cam ve alüminyum doğramadır. Büro bölümlerinin kapıları çelik kapıdır.

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 nüfustur.

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.

4.1.2 - Zeytinburnu İlçesi

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

Zeytinburnu isminin, Tarihî yarımada'nın Marmara kıyılarından doğuya bakınca coğrafi olarak bir burun gibi 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. Başkentini yaşadığı tüm kara kuşatmaları esasen ilçede topraklarında gerçekleşmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

Zeytinburnu ilçesi toprakları 1953 yılına değin doğusu Fatih ilçesi batısı Bakırköy ilçesi topraklarında kalan bir yöre olarak yönetildi. 1950 yıllarında artık Fatih veya Bakırköy ilçesinden yönetimi yapılamayan bu yörenin yönetsel bir örgüte kavuşturulması düşünülmeye 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 örgütlendirilmeye başlandı.

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

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

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

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

Osmanlı'nın ilk fabrikalarında olan 1850'de kurulan Bakırköy-Zeytinburnu sınırına kurulan "Bakırköy Pamuklu Dokuma Fabrikası"[19], ilçe içinde kurulmasada, işçilerin bir kısmı Zeytinburnu'nda ikamet ettiği için, aynı zaman ilçesinde ekonomik yapısında önemli bir etkindir. Fabrika Cumhuriyet Döneminde Sümerbank'a devredilir. Zeytinburnu Sümer mahallesinin ismi de buradan gelir. Mahalle uzun yıllar fabrika işçilerinin iskan mekanı olmuştur. Bir diğer Osmanlı fabrikasında silah sanayisine hizmet için Zeytinburnu'nda kurulan demir fabrikasıdır[20][21]. İlçe sahilindeki Demirhane Caddesi adını buradan almıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zeytinburnu'na ulaşım ile ilgili bilgiler

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

Marmaray, ilçeden geçer ve Kazlıçeşme durağı vardır.

T1 ve M1 hatları, Zeytinburnu sınırlarından geçer.

Bunların yanında, Topkapı ve Bakırköy'e dolmuşlar vardır.

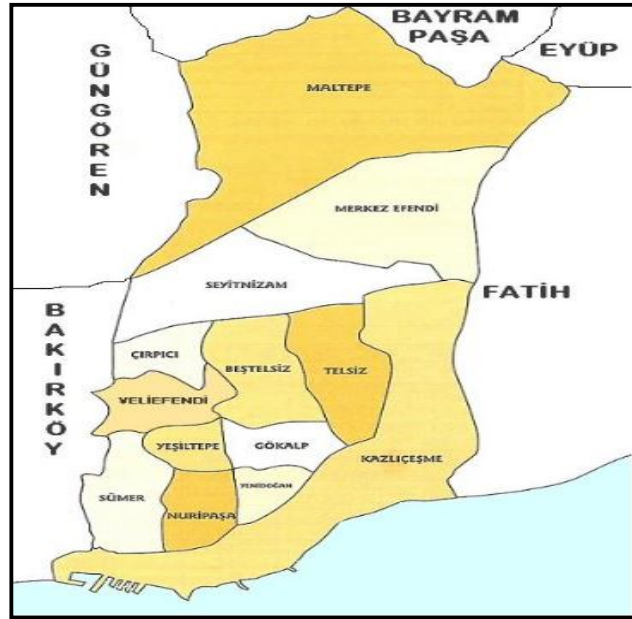
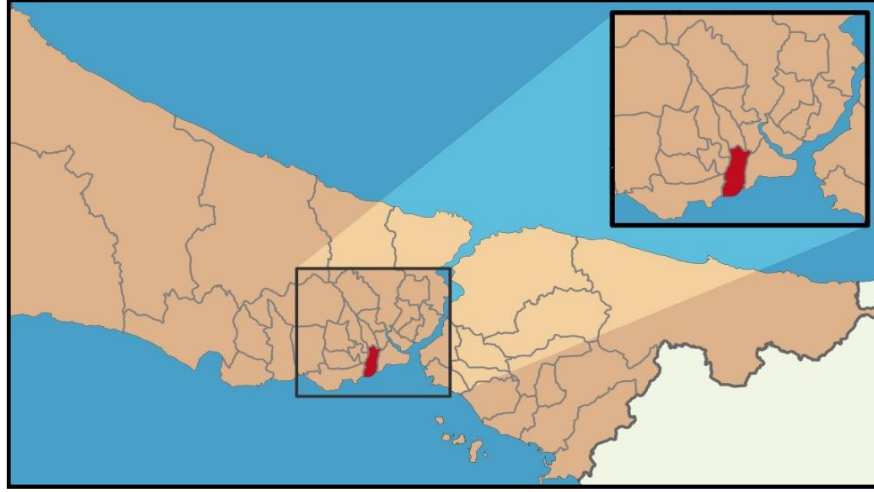
Zeytinburnu'na ulaşım ile ilgili bilgiler

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

Marmaray, ilçeden geçer ve Kazlıçeşme durağı vardır.

T1 ve M1 hatları, Zeytinburnu sınırlarından geçer.

Bunların yanında, Topkapı ve Bakırköy'e dolmuşlar vardır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan nitelikli yapıların bulunduğu bölgede yer almaktadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * E-5 ve Tem bağlantı yollarına yakın konumdadır.
- * Karayolu üzerinden özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir.
- * Doluluk oranı %95 seviyesindedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 217 blok cadde cepheli olup, diğer bloklar içeride konumlanmış olması sebebi ile caddeden görülebilme durumları ve konum şerefiyeleri düşmektedir.
- * 45 ve 46 parselin tevhid şartı bulunmaktadır.
- * Parsellerin terkleri bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler 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 eksiltir/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

Rapor konusu taşınmazların değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

* Altın Emlak

Tel 0532 260 78 42

* Aynı bölgede bulunan 5500 m² 5 katlı sanayi amaçlı kullanılan işyeri 10.000.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	5500 .-M ²	10.000.000 .-TL	1.818 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

* Elmasım Emlak

Tel 0534 795 36 06

* Yakınında trikocular çarşısında giriş katta bulunan 564 m² 3 katlı dükkan 800.000.-USD pazarlanmaktadır. (USD=2.2.-TL)

SATILIK	564 .-M ²	1.760.000 .-TL	3.121 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

* Sahibinden

Tel 0532 244 83 11

* Yakınında TİM-1 Sanayi Sitesinde giriş katta bulunan 100 m² dükkan 400.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	100 .-M ²	400.000 .-TL	4.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

* Şahin Emlak

Tel 0532 563 85 07

* Yakınında Hacaloğlu İş hanında giriş katta bulunan 60 m² dükkan 225.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	60 .-M ²	225.000 .-TL	3.750 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

*** Uluocak Emlak**

Tel 0507 139 64 56

* Yakınında TİM-2 Sanayi Sitesinde giriş katta bulunan 120 m² dükkan 450.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	120 .-M ²	450.000 .-TL	3.750 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

*** Reha Gayimenkul**

Tel 0532 160 05 40

* Aynı bölgede bulunan 2 katlı 1900 m² sanayi olarak kullanılan işyeri (2 ve 3. kat) 2.200.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	1900 .-M ²	2.200.000 .-TL	1.158 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

*** Baran Emlak**

Tel 0532 321 27 75

* Yakınında Cevizlibağda bulunan Topkapı Ticaret Merkezi'nde pasaj içinde giriş katta bulunan 400 m² işyeri 1.1150.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	400 .-M ²	1.150.000 .-TL	2.875 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Kiralık Emsaller*** Tamyapı Emlak**

Tel 0532 341 55 63

* Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Topkapı-Maltepe Caddesi üzerinde karşı sırasında yer alan 3 katlı 500 m² (giriş 100 m², asma kat 200 m², 100 m² depo) dükkanın aylık 10.000.-TL kiralıktır.

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

*** Allianz Emlak**

Tel 0212 505 05 61

* Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Topkapı-Maltepe Caddesi üzerinde karşısında yer alan 250 m² 3 katlı dükkanın aylık 7.500.-TL kiralıktır.

KİRALIK	250 .-M ²	7.500 .-TL	30 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

*** Allianz Emlak**

Tel 0212 505 05 61

* Aynı bölgede 650 m² depo aylık 7.500.-TL kiralıktır.

KİRALIK	650 .-M ²	7.500 .-TL	12 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

*** Palancı Emlak**

Tel 0532 604 20 77

* Yakınında 2800 m² giriş ve asma kattan oluşan imalathene olarak kullanmaya müsait işyerinin aylık kirası 40.000.-TL olarak pazarlanmaktadır.

KİRALIK	2800 .-M ²	40.000 .-TL	14 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

*** Palancı Emlak**

Tel 0532 604 20 77

* Yakınında Baltaş sanayi sitesinde 3. katta bulunan 75 m² işyerinin aylık kirası 800.-TL pazarlanmaktadır.

KİRALIK	75 .-M ²	800 .-TL	11 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------	------------------------

*** Palancı Emlak**

Tel 0212 483 00 55

* Yakınında TİM-2 Sanayi Sitesinde 1. katta bulunan 100 m² işyerinin aylık kirası 2.000.-TL pazarlanmaktadır.

KİRALIK	100 .-M ²	2.000 .-TL	20 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

*** Saydam Emlak**

Tel 0212 565 48 88

* Yakınında Sanayi Sitesinde giriş katta bulunan 90 m² işyerinin aylık kirası 1.200.-TL pazarlanmaktadır.

KİRALIK	90 .-M ²	1.200 .-TL	13 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

*** Turyap**

Tel 0212 415 90 00

* Yakınında Yıldız Sanayi Sitesinde giriş katta bulunan 120 m² işyerinin aylık kirası 1.000.-TL pazarlanmaktadır.

KİRALIK	120 .-M ²	1.000 .-TL	8 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	-----------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerlemesi yapılan taşınmazların, konumu, cephesi, büyüklüğü, kullanım niteliğine göre 650.- TL ile 2.000.-TL arasında değer belirtilmiş olup, her bağımsız bölümün değerleri ekte değer tablosunda gösterilmiştir.

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

6.2 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün Emsal Karşılaştırmanı analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının % 7 - % 9 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı zemin katında bulunan dükkanlar için % 8,0 olarak, diğer bölümler içinde % 8,5 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.2.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 216 adet taşınmazın bu yönetime göre toplam değeri olarak 32.290.295,51.- TL takdir edilmiştir.

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

6.3 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Emsal Değerleme Yöntemi)

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK' deki listede belirtilmiştir. Bu yöntem ile 216 adet bağımsız bölümün toplam değeri 29.709.861,20.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı Yöntemine göre;

216 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)	29.710.000,00 TL
216 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-USD)	12.806.000,00 TL

- Doğrudan Kapitalizasyon yaklaşımına göre;

216 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	32.290.000,00 TL
216 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (-USD)	13.918.000,00 TL

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir indirgeme yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak Emsal Karşılaştırma yaklaşıma 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 değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

Ticari nitelikli ünitelerde kdv oranı %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

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

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

6.5.3 - 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.

6.5.4 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

6.5.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kirlalık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu 216 adet bağımsız bölüm için münferit kira bedeli takdir edilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde konum ve niteliğine göre kira değerlerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Depo alanlarının kira değerlerinin 3.-TL/m² ile 6.-TL/m² aralığında, dükkan nitelikli taşınmazların 5.-TL/m² ile 15.-TL/m² aralığında olduğu kanaatine varılmıştır.

	Toplam Brüt Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM (TL)	26.695,59	218.863	2.626.356
TOPLAM (USD)	26.695,59	94.338	1.132.050

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; 2937ada 45 parselin 46 parsel ile tevhid edilmeden yapılaşamayacağı bilgisi edinilmiştir. Bu nedenle 45 parselde ayrıca değer takdiri yapılmamıştır. Ancak 45 parselin 46 parsel üzerinde yer alan kat mülkiyetli binanın tamamlayıcısı niteliğinde olması nedeniyle "arsa" olarak portföye alınmasında sakınca olmadığı kanaati oluşmuştur. Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında 2937 ada 46 parsel üzerindeki kat mülkiyeti tesis edilmiş ve mülkiyeti Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan 216 adet bağımsız bölümün de "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Atakule GYO A.Ş.' ne ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 216 adet taşınmazın;

30.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

29.710.000 .-TL

(Yirmi Dokuz Milyon Yedi Yüz On Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

35.057.800 .-TL

Kırküçmilyonyüzyetmişbinüçyüz kıymet takdir edilmiştir.

30.12.2014 tarihli toplam KİRA değeri için ;

218.863 .-TL

(İki yüz on sekiz bin sekiz yüz altmış üç TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

258.258 .-TL

Kırküçmilyonyüzyetmişbinüçyüz kıymet takdir edilmiştir.

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Serdar ETİK

Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.