

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ'NDEKİ OBAKÖY İŞ MERKEZİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|-----------------------------------|---|
| SÖZLEŞME TARİHİ | 01.12.2016 |
| DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ | 05.12.2016 |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ | 26.12.2016 |
| RAPOR TARİHİ | 29.12.2016 |
| RAPOR NO | ATA-1611006 |
| KULLANIM AMACI | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| GİZLİLİK DERECEİ | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA 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 | Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404674) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732) |

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 Listeleri
- Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6 - Tapu Belgeleri
- Ek 7 - Yapı Kullanım İzin Belgeleri(kopya)
- Ek 8 - 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 taşınmazların 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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kuleli Caddesi No: 5/3-4 06700 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 taşınmazların (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 29.12.2016 tarih ve ATA-1611006 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Onur BÜYÜK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

| | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|---|-------------------------|-----------------------------------|---------|
| Rapor Numarası | ATA-1410005 | ATA-1510005 | |
| Rapor Tarihi | 30.12.2014 | 30.12.2015 | |
| Rapor Konusu | OBAKÖY İŞ MERKEZİ | OBAKÖY İŞ MERKEZİ | |
| Raporu Hazırlayanlar | Serdar ETİK - Eren KURT | Onur BÜYÜK- Berrin KURTULUŞ SEVER | |
| Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) | 29.710.000 | 31.804.000 | |

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 m ² |
| Vasfı | : | Muhavvele Merkezi Yeri |
| Sınırı | : | Planındaki gibidir |
| Tapu Cinsi | : | Ana Gayrimenkul |
| Hisse Oranı | : | 1/1 (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 m ² |
| Vasfı | : | Kargir Bina ve A,B,C,D ve L Bloktan Oluşan Kargir İş Yerleri |
| Sınırı | : | Planı gibidir |
| Tapu Cinsi | : | Kat Mülkiyeti |
| Sahibi | : | Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Blok No | : | |
| Bağ. Böl. No | : | |
| Niteliği | : | |
| Kat No | : | |
| Arsa Payı | : | <i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i> |
| Yevmiye No | : | |
| Cilt No | : | |
| Sayfa No | : | |
| Tapu Tarihi | : | |

2.2 - Takyidat Bilgileri

Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'nden 25.11.2016 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

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)

(İlgili beyanlar yönetim planına istinaden konulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazlarının devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Zeytinburnu Belediyesin'de İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

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

2937 ada 46 parsel planında kısmen "Ticaret-Hizmet-Konut Alanı" nda, kısmen "Açık Semt Spor Alanı" nda, kısmen de "Yol Alanı" nda, 45 parsel sayılı taşınmaz ise "Ticaret-Hizmet-Konut Alanı"nda, kısmen "Yol Alanı"nda kalmakta olup, 45 parsel ile 46 parselin tevhidinde gerekmektedir.

45 nolu parsel

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

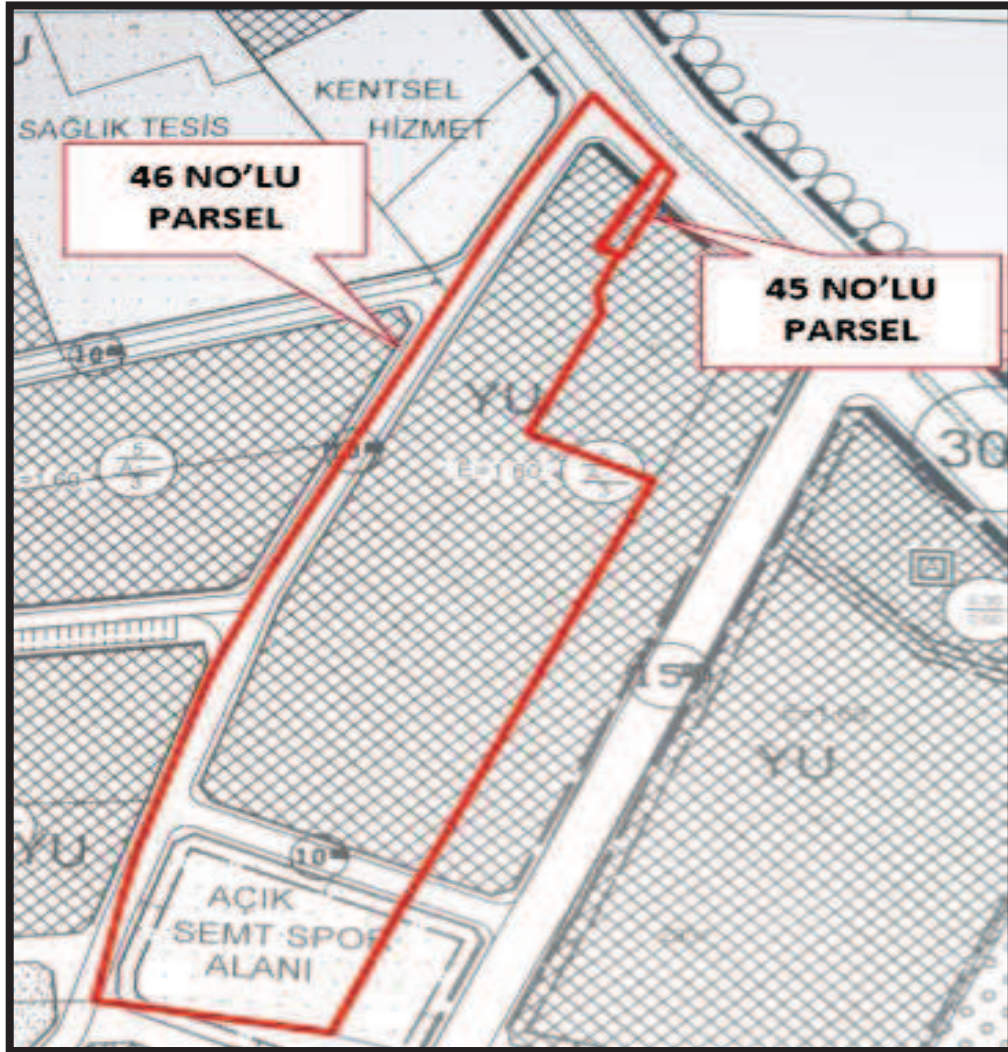
*Minimum parsel alanınının 1.000 m² olması gerekmektedir. Bu sebeple; 46 no'lu parsel ile tevhid edilmesi gerekmektedir.

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 dır. 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 genel 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 ek bina için 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

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. 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 yapılar 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.

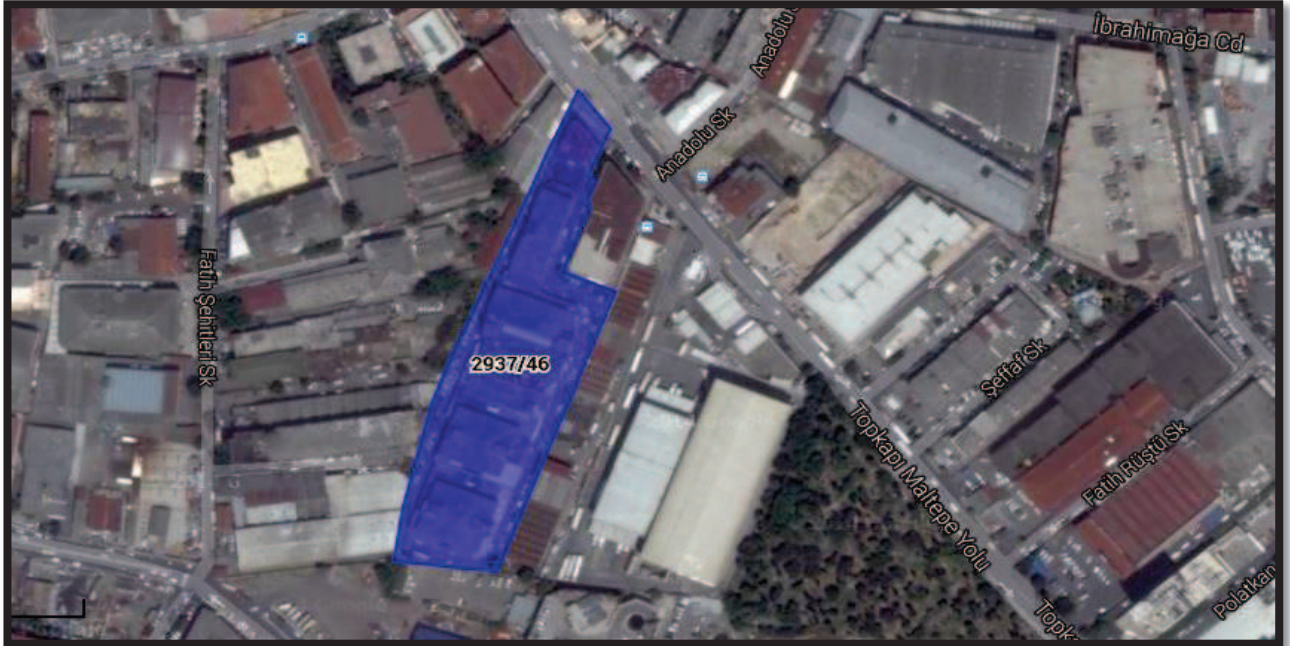
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

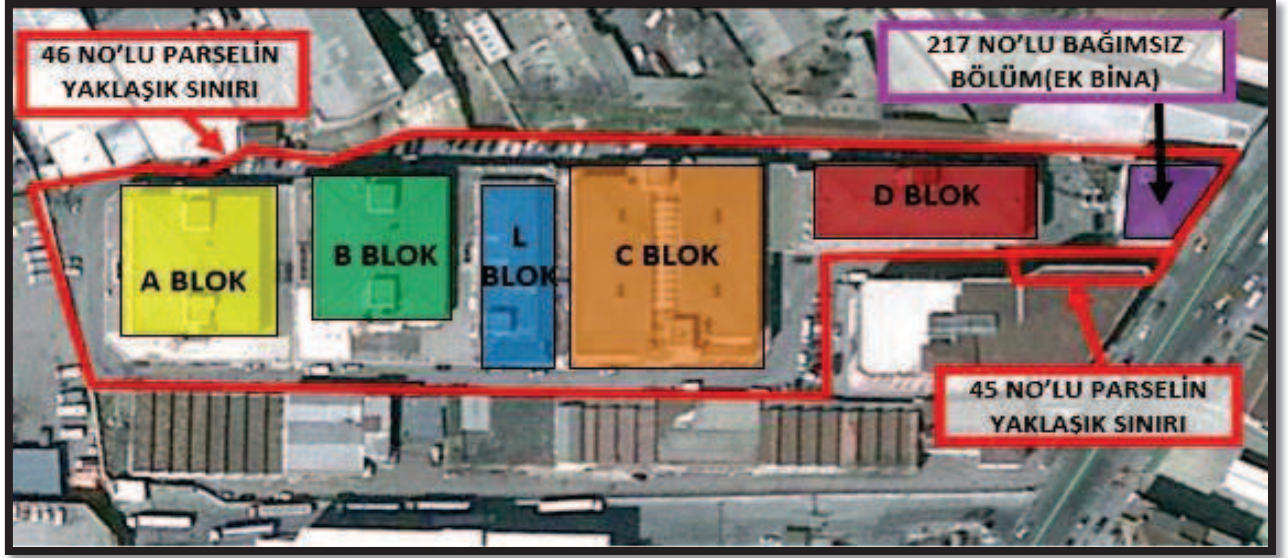
Taşınmazların bulunduğu bölge iş yeri, iş merkezi, fabrikaların bulunduğu bölge olarak gelişmiş olup, son zamanlarda içinde eski yapıların yıkılarak yerine lüks ofis, plaza, otel gibi nitelikli yapıların yapıldığı ve gelişmekte olan bir bölgedir. Bayrampaşa ilçe sınırına yakındır. Tem otoyolu ile E-5 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 Caddesi' ne 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 Blokta 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; değerlendirme 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 Blokta 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; değerlendirme 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 Blokta 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; değerlendirme 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 | 1.825,00 |
| TOPLAM | 217 | 46.731,00 |

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.

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 <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/> |

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, 14 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

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.657.434 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2015 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Küçükçekmece, 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 Hıristiyan 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 gündün güne çoğalan toplumsal, ekonomik, kültürel sorunları her geçen gün bir kat artan bir yöre olarak büyüdü. 1940'lerden 1960 yıllarına değin iç göçün pek çok sorunuyla karşılaştı. 1955 sayımlarında 17.585 olan nüfus, 5 yıl sonra 1960 yılı sayımlarında 5 kat artarak 88.341 oldu. Artık Fatih ilçesinin bir bucağı olarak kalamayacak duruma gelmişti. Bunun üzerine 1 Eylül 1957 tarihinde 7033 sayılı yasa ile Zeytinburnu İlçesi adıyla İstanbul ilinin 14. ilçesi olarak 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 bölgesindedir. Diğer bölgelerden gelenlerde çoktan aza doğru şu şekildedir; Doğu Anadolu, Trakya ve İç Anadolu. Fakat bunlar 1960 yılının verileridir. Günümüzde tabakhaneler kaldırılana kadar ilçede temel sektör dericilik olduğu için yoğun hayvancılık ile uğraşan Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinden, Zeytinburnu'na yoğun göç olmuştur. Bunun yanında yurtdışı göçte durmamıştır. Kazaklar, Uygurlar, Afganistan' kökenli Türkler, Batı Trakya Türkleri ve Bulgaristan Türkleri 1960'lar sonrasında da ilçeye yerleşmeye devam etmişlerdir.

Günümüzde ilçede yaklaşık 15.000 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 ilçeninde ekonomik yapısında önemli bir etkidir. Fabrika Cumhuriyet Döneminde Sümerbank'a devredilir. Zeytinburnu Sümer mahallesinin ismide buradan gelir. Mahalle uzun yıllar fabrika işçilerinin iskan mekanı olmuştur. Bir diğer Osmanlı fabrikasında silah sanayisine hizmet için Zeytinburnu'nda kurulan demir fabrikasıdır[20][21]. İlçe sahilindeki Demirhane Caddesi adını buradan almıştır.

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

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

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

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

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

Zeytinburnu'na yemek konusunda en önemli mekanı "Tarihi Merkezefendisi 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

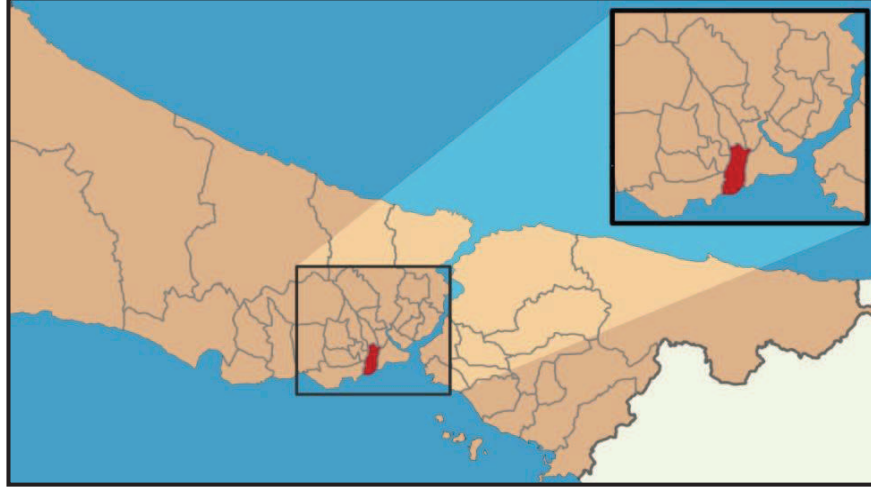
İlçenin otobüs kodu 93'tür. Eminönü(93), Beyazıt(93C), Taksim(93T) ve Mecidiyeköy(93M)'e ilçeden otobüs seferi vardır. Ayrıca ilçenin sahil kısmından (81) kodlu Eminönü - Yeşilköy otobüsü ve (E-51) kodlu Taksim - Yeşilköy ekspres otobüsü de geçmektedir.

Marmaray, ilçeden geçer ve Kazlıçeşme durağı vardır.

T1 ve M1 hatları, Zeytinburnu sınırlarından geçer.

Bunların yanında, Topkapı ve Bakırköy'e dolmuşlar vardır.

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2015 verilerine göre ilçe nüfusu 289.685 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş 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 iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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

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

Özellikle 2015 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımalarını göstermiştir.

2015 yılının geneline bakıldığında ise beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile bu yılın ilk altı ayında görülen ekonomideki durgunluğun, dördüncü çeyrek itibarıyla hareketlenme yönünde olduğu görülmüştür. Hareketliliğin belirgin olarak konut sektöründe olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun da özellikle proje bazlı satışlarda uygulanan kampanyalar, yine 2015 yılı ve öncesinde başlayan Kentsel Dönüşüm projelerinden kaynaklandığı düşünülmektedir.

2016 yılının ilk üç çeyreğinde bölgemizde yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmeler, son çeyrekte ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler, Kentsel dönüşüm yasasındaki yönetmelik değişikliği ile bu yılda ve gelecek yılın ilk çeyreğinde de kampanyalı konut projelerine ve kentsel dönüşüm projelerine talebin olacağı 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 %90 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.
- * Bölgede tekstil sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin son yıllarda yaşanan ekonomik olumsuzluklar nedeniyle daralma yaşadığı bu durumun kira değerlerine ve kiralanan taşınmazlardaki boşluk oranlarına olumsuz etki ettiği gözlemlenmiştir.

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 itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Aragon Emlak

Tel 0212 470 81 81

Yakınında bulunan 4 katlı toplam 7850 m² sanayi amaçlı kullanılan bina 6.000.000.-USD (~ 21.000.000.-TL) pazarlanmaktadır. Taşınmazın aylık kira getirisinin yaklaşık 73.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

| | | | |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| SATILIK | 7850 .-M ² | 21.000.000 .-TL | 2.675 .-TL/M ² |
| KİRALIK | 7850 .-M ² | 73.000 .-TL | 9 .-TL/M ² |

2 Cüneyt Palancı Emlak

Tel 0212 493 02 02

Yakınında bulunan 4 katlı toplam 3150 m² sanayi amaçlı kullanılan bina 2.600.000.-USD (~ 9.127.000.-TL) pazarlanmaktadır. Taşınmazın aylık kira getirisinin yaklaşık 45.000.-TL-50.000.-TL civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

| | | | |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| SATILIK | 3150 .-M ² | 9.127.000 .-TL | 2.897 .-TL/M ² |
| KİRALIK | 3150 .-M ² | 47.000 .-TL | 15 .-TL/M ² |

3 Bodurlar Emlak

Tel 0212 415 93 56

Yakınında bulunan 4 katlı toplam 2520 m² sanayi amaçlı kullanılan binanın yarısı 1260 m² si 2.900.000.-TL pazarlanmaktadır.

| | | | |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| SATILIK | 1260 .-M ² | 2.900.000 .-TL | 2.302 .-TL/M ² |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|

4 Topkapı Emlak

Tel 0212 567 04 72

Yakınında Tim 1 iş merkezi içerisinde 1. katta yer alan 70 m² işyeri 380.000.-TL pazarlanmaktadır. (önüne kadar araç yanaşabilmektedir.)

| | | | |
|----------------|---------------------|--------------|---------------------------|
| SATILIK | 70 .-M ² | 380.000 .-TL | 5.429 .-TL/M ² |
|----------------|---------------------|--------------|---------------------------|

5 Topkapı Emlak

Tel 0212 493 02 02

Yakınında Tim 2 Sanayi Sitesinde 1. katta bulunan 45 m² işyeri 180.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinin 1.100.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

| | | | |
|----------------|---------------------|--------------|---------------------------|
| SATILIK | 45 .-M ² | 180.000 .-TL | 4.000 .-TL/M ² |
| KİRALIK | 45 .-M ² | 1.100 .-TL | 24 .-TL/M ² |

6 Ataman Gayrimenkul

Tel 0212 641 12 27

Yakınında Güldallar sanayi sitesinde asma katlı 75 m² işyeri (girişi 50 m², asma katı 25 m²) 215.000.-TL pazarlanmaktadır.

| | | | |
|----------------|---------------------|--------------|---------------------------|
| SATILIK | 75 .-M ² | 215.000 .-TL | 2.867 .-TL/M ² |
|----------------|---------------------|--------------|---------------------------|

7 Remax Kuzey Gayrimenkul

Tel 0212 677 94 64

Yakınında Gümüşsuyu Caddesinde 1. katta bulunan 100 m² imalathane 445.000.-TL pazarlanmaktadır.

| | | | |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------------|
| SATILIK | 100 .-M ² | 445.000 .-TL | 4.450 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------------|

8 Investate Gayrimenkul

Tel 0212 488 77 71

Yakınında bulunan sanayi sitesinde giriş katında asma katlı 340 m² kullanımlı (girişi 240 m², asma kat 100 m²) işyeri 1.525.000.-TL pazarlanmaktadır. Kira getirisinin 6.000.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|
| SATILIK | 340 .-M ² | 1.525.000 .-TL | 4.485 .-TL/M ² |
| KİRALIK | 340 .-M ² | 6.000 .-TL | 18 .-TL/M ² |

9 Tamyapı Emlak

Tel 0212 481 20 80

Gümüşsuyu caddesi üzerinde 3. katta bulunan 1500 m² işyeri 1.350.000.-USD (~ 4.740.000.-TL) pazarlanmaktadır.

| | | | |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| SATILIK | 1500 .-M ² | 4.740.000 .-TL | 3.160 .-TL/M ² |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|

10 Remax Analiz

Tel 0212 501 95 01

Yanında bulunan Orhan Kocabaş İş Merkezinde caddeye cepheli zemin katında bulunan 120 m² dükkan 4.500.-TL kiralıktır.

| | | | |
|----------------|----------------------|------------|------------------------|
| KİRALIK | 120 .-M ² | 4.500 .-TL | 38 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|------------|------------------------|

11 Altın Emlak

Tel 0212 612 56 12

Yakınında yer alan site içinde 2. katta konumlu önüne araç yanaşılabilen 100 m² işyeri 2.000.-TL kiralıktır.

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

12 Turyap

Tel 0212 481 05 19

Yakınında yer alan Matbaacılar sitesi içerisinde 1. katta konumlu önüne araç yanaşılabilen 200 m² işyeri 6.000.-TL kiralıktır.

| | | | |
|----------------|----------------------|------------|------------------------|
| KİRALIK | 200 .-M ² | 6.000 .-TL | 30 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|------------|------------------------|

13 İş Merkezi Yönetimi

Tel 0532 356 22 19

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Topkapı-Maltepe Caddesi üzerinde karşısında iş merkezinin bodrum katında yer alan 45 m² dükkanın aylık 400.-TL kiralıktır. Aynı binada 2. katta bulunan 50m² işyeri 1.400.-TL kiralıktır. (220.-TL aidatı olduğu bilgisi alınmıştır.)

| | | | |
|----------------|---------------------|------------|------------------------|
| KİRALIK | 50 .-M ² | 1.400 .-TL | 28 .-TL/M ² |
| KİRALIK | 45 .-M ² | 400 .-TL | 9 .-TL/M ² |

14 Cüneyt Palancı Emlak

Tel 0549 742 52 17

Yakınında yer alan 3. katta konumlu önüne araç yanaşılabilen 1200 m² işyeri 13.000.-TL kiralıktır.

| | | | |
|----------------|-----------------------|-------------|------------------------|
| KİRALIK | 1200 .-M ² | 13.000 .-TL | 11 .-TL/M ² |
|----------------|-----------------------|-------------|------------------------|

15 Altın Emlak Eyüp (Erdoğan Bey)

Tel 0212 612 56 12

Karşısında bulunan yeni binada giriş katta yer alan 220 m² mağaza için 16.000.-TL kiralıktır. En son 13.000.TL kira teklifi verildiği bilgisi alınmıştır.

| | | | |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------|
| KİRALIK | 220 .-M ² | 16.000 .-TL | 73 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------|

16 Altın Emlak Eyüp (Erdoğan Bey)

Tel 0212 612 56 12

Karşısında bulunan yeni binada 1. katta yer alan ofis olarak kullanıma uygun 300 m² ofis için 8.000.-TL kiralıktır.

| | | | |
|----------------|----------------------|------------|------------------------|
| KİRALIK | 300 .-M ² | 8.000 .-TL | 27 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|------------|------------------------|

17 Şanlı Emlak

Tel 0212 562 52 55

Yakınında Bayrampaşa Orta mahallede sokak içerisinde yer alan bodrum katında bulunan 200 m² işyeridir. Aylık kira getirisinin 1.400.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

| | | | |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------------|
| SATILIK | 200 .-M ² | 200.000 .-TL | 1.000 .-TL/M ² |
| KİRALIK | 200 .-M ² | 1.450 .-TL | 7 .-TL/M ² |

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analiz yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

| | | ORAN ARALIĞI |
|-----------|------------|---------------|
| ÇOK KÖTÜ | ÇOK BÜYÜK | 20% üzeri |
| KÖTÜ | BÜYÜK | 11% - 20% |
| ORTA KÖTÜ | ORTA BÜYÜK | 1% - 10% |
| BENZER | BENZER | 0% |
| ORTA İYİ | ORTA KÜÇÜK | -10% - (-1%) |
| İYİ | KÜÇÜK | -20% - (-11%) |
| ÇOK İYİ | ÇOK KÜÇÜK | -20% üzeri |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU | | | | |
|--|---------------------------|---------------|-------------------|---------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL (4) | EMSAL (5) | EMSAL (6) |
| SATIŞ FİYATI | | 380.000 | 180.000 | 215.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | SATILIK | SATILIK | SATILIK |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN | 102,75 | 70 | 45 | 75 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 5.429 | 4.000 | 2.867 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | KÜÇÜK -15% | ÇOK KÜÇÜK -25% | KÜÇÜK -15% |
| CEPHE | | | | |
| CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME | | İYİ -15% | İYİ -15% | BENZER 0% |
| MANZARA | | | | |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | İYİ -15% | İYİ -15% | BENZER 0% |
| KONUM | | | | |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | İYİ -15% | İYİ -15% | BENZER 0% |
| DİĞER BİLGİLER | | | | |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -10% | -10% | -10% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -70% | -80% | -25% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 1.530 | 1.629 | 800 | 2.150 |

| KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU | | | | |
|---|---------------------------|-----------|------------|------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL (5) | EMSAL (13) | EMSAL (11) |
| KİRA FİYATI | | 1.100 | 1.400 | 2.000 |
| KİRA TARİHİ | | KİRALIK | KİRALIK | KİRALIK |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER | BENZER | BENZER |
| | | 0% | 0% | 0% |
| ALAN | 102,75 | 45 | 50 | 100 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 24 | 28 | 20 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | ÇOK KÜÇÜK | BENZER | BENZER |
| | | -30% | -30% | 0% |
| CEPHESİ | | İYİ | İYİ | BENZER |
| CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME | | -15% | -15% | 0% |
| KONUM | | İYİ | İYİ | BENZER |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | -15% | -15% | 0% |
| DİĞER BİLGİLER | | | | |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER | BENZER | BENZER |
| | | 0% | 0% | 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -10% | -15% | -15% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -70% | -75% | -15% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 10,44 | 7 | 7 | 17 |

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. 1. ve 2. tabloda değerlendirilmesi yapılan taşınmazlardan B blok zemin katta konumlu 69 nolu bağımsız bölüm numaralı bağımsız bölümün özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, baz alınan bağımsız bölümün özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; taşınmazların konumu, binanın yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazlardan B blok 69 nolu bağımsız bölümün zemin kat birim m² değeri olarak yaklaşık 1.530.-TL, kira değeri olarak 10,44.-TL takdir edilmiş olup diğer bağımsız bölümler emsal yöntemi kullanılırken bu bağımsız bölümle karşılaştırılarak değerlendirilmiştir.

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

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 1/1 (tam) hissesinin toplam değeri 33.731.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış, iskanlı ve kat mülkiyetli olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - 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 piyasa değerini 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. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %7,23-%8,70 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak %8 kullanılmıştır.

| Emsal Sıra Numarası | Alan (m ²) | Aylık Kira Değeri (TL) | Yıllık Kira Değeri (TL) | Satış Değeri (TL) | Kapitalizasyon Oranı (%) |
|---------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Emsal 2 | 3150 | 47.000 | 564.000 | 7.800.000 | 7,23% |
| Emsal 5 | 45 | 1.100 | 13.200 | 180.000 | 7,33% |
| Emsal 17 | 200 | 1.450 | 17.400 | 200.000 | 8,70% |

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 216 adet bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 228.010.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 2.736.121.-TL olarak hesaplanmaktadır.

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

Doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların toplam değeri olarak 34.201.512.- TL 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) | 33.731.000,00 TL |
| 216 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-USD) | 9.530.000,00 USD |

- Doğrudan Kapitalizasyon yaklaşımına göre;

| | |
|---|------------------|
| 216 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (.-TL) | 34.202.000,00 TL |
| 216 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (.-USD) | 9.663.000,00 USD |

İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Emsal yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Emsal Karşılaştırma Yaklaşım 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 değerlendirilme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "r" bendine göre "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." Bu bende göre taşınmazların mevcutta projesine ve tapu sicilindeki niteliklerine uygun oldukları gözlemlenmiştir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

6.5.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık 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 ila 6.-TL/m² aralığında, dükkan nitelikli taşınmazların 5.-TL/m² ila 15.-TL/m² aralığında olduğu kanaatine varılmıştır.

| | Toplam Brüt Alanı | Toplam Aylık Kira Değeri | Toplam Yıllık Kira Değeri |
|--------------|-------------------|--------------------------|---------------------------|
| TOPLAM (TL) | 26.695,59 | 228.010 | 2.736.121 |
| TOPLAM (USD) | 26.695,59 | 64.422 | 773.068 |

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 taşınmazların 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 ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; 2937 ada 45 parselin 46 parsel ile tevhid edilmeden yapılaşamayacağı bilgisi edinilmiştir. Bu nedenle 45 parselde ayrıca değer takdir yapılmamıştır. Ancak 45 parselin 46 parsel üzerinde yer alan kat mülkiyetli binanın tamamlayıcısı niteliğinde olması nedeniyle "arsa/arazi" olarak portföyde bulunmasında 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 taşınmazların

29.12.2016 tarihli toplam değeri için ;

33.731.000 .-TL

(Otuz Üç Milyon Yedi Yüz Otuz Bir Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

39.802.580 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

| TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ | | | |
|------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| TL | USD | EURO | TL |
| (KDV HARIÇ) | (KDV HARIÇ) | (KDV HARIÇ) | (KDV DAHİL) |
| | | | (% 18) |
| 33.731.000 | 9.530.416 | 9.124.378 | 39.802.580 |

| TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ | | | |
|--|---------------|---------------|----------------|
| TL | USD | EURO | TL |
| (KDV HARIÇ) | (KDV HARIÇ) | (KDV HARIÇ) | (KDV DAHİL) |
| | | | (% 18) |
| 228.010 | 64.422 | 61.678 | 269.052 |

1 USD = 3,5393 .-TL 29.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 3,6968 .-TL 29.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

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 Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.