

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ'NDE
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
SÖZLEŞMESİNE DAYALI GAYRİMENKULE
BAĞLI HAKKIN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2015
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	09.11.2015
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2015
RAPOR TARİHİ	31.12.2015
RAPOR NO	OZGY-1510010
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEŚİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ SÖZLEŞMESİNE DAYALI GAYRİMENKULE BAĞLI HAKKI
DEĞERLEME ADRESİ	KAZLIÇEŞME MAHALLESİ ABAY CADDESİ NO:201-203 ZEYTİNBURNU-İSTANBUL (ESKİ 41. BAKIM MERKEZ KOMUTANLIĞI)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı: Onur BÜYÜK - SPK Lisans No: 404674 Sorumlu Değerleme Uzmanı: Eren KURT - SPK Lisans No:402003

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 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 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Piyasa Değeri 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** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Proje Hasılatı (INA)
Ek 3 - Maliyet Hesapları
Ek 4 - İnşaat Maliyetleri Dağılımı
Ek 5 - Özak GYO (INA) (Nakit Akışı Tablosu)
Ek 6 - Tapu Kaydı - (Takis belgesi-kopya)
Ek 7 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 8 - Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi
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; 08.04.2014 tarih, 11351 numaralı, "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi" ile, Özak GYO A.Ş. lehine doğan hak ve faydaların 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İkitelli OSB Mah. Özak Cad. 34 Portall Plaza No:1D/18 BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

08.04.2014 tarih, 11351 numaralı, "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi" ile, Özak GYO A.Ş. lehine doğan hak ve faydaların değerlendirilmesinde Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır. Hasılat Paylaşımı sözleşmesi eski 774 ada 6 ve 31 parselleri kapsamakta olup değerlendirilmesini talep eden şirket tarafından eski parsellerin içerisinde yer alan terk alanlarının terklerinin yapıldığı, kamusal kullanıma ayrılan kısımların ise (dini tesis alanı, eğitim tesisi alanı, trafo alanı, teknik altyapı alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı) 774 ada 70-71-72-74-75-76-77-78 parsel olarak tescil edildiği bu nedenle değerlendirilme raporunun yalnızca 774 ada 69 ve 774 ada 73 parseller için yapılması talep edilmiş olup söz konusu rapor bu talep kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor 31.12.2015 tarih OZGY-1510010 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
 Onur BÜYÜK ve Eren KURT değerlendirilme 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 değerlendirilme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 1 adet değerlendirilme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	OZGY-1410009		
Rapor Tarihi	31.12.2014		
Rapor Konusu	İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME ARSA SATIŞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ SÖZLEŞMESİNE DAYALI GAYRİMENKULE BAĞLI HAKKI		
Raporu Hazırlayanlar	Serdar ETİK - A.ALİ YERTUT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	399.045.000		

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

774 ADA 69 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ZEYTİNBURNU
Bucağı	:
Mahallesi	: KAZLIÇEŞME
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: DEMİRHANE
Pafta No	:
Ada No	: 774
Parsel No	: 69
Alanı	: 70.945,13 m ²
Vasfı	: 1. ORDU ZEYTİNBURNU AĞIR TAMİR FABRİKASI
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 12539
Cilt No	: 8
Sayfa No	: 757
Tapu Tarihi	: 15.10.2015

774 ADA 73 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : ZEYTİNBURNU
Bucağı :
Mahallesi : KAZLIÇEŞME
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : DEMİRHANE
Pafta No :
Ada No : 774
Parsel No : 73
Alanı : 33.409,63 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Hisse Oranı : TAM
Yevmiye No : 12539
Cilt No : 8
Sayfa No : 761
Tapu Tarihi : 15.10.2015

2.2 - Takyidat Bilgileri

Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'nden 20.10.2015 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belgeler aşağıda ve ekte sunulmuştur.

TAŞINMAZILARIN ÜZERİNDE

Değerleme konusu 774 ada, 69 numaralı parsel üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

- * İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. 13.02.1960 yev:195
- * Üzerindeki bina kültür bakanlığınca kurumaya alınmıştır. 29.11.1989 yev:7282
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 03.10.2006 yev:9309
- * Diğer (Konusu: Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi, kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama tarih: 11.04.2013, Bitiş tarih:11.04.2013 - Süre:) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 11.04.2013 yev:4846
- * 3296,14 m² lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır. 18.08.2015 yev:10239
- * Diğer (Konusu: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan 6 numaralı parselin korunma alanındadır ve yapılacak her türlü uygulama için 2863 sayılı kanun hükümleri doğrultusunda işlem yapılacağına dair belirtme.) 09.07.2015 sayı: 57834978/1496 İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü 20.08.2015 yev:10421
- * Ticaret+Konut Alanı: Krokide B ile gösterilen yapı kalıntısı ve C ile gösterilen çeşme korunması gerekli kültür varlığı olup bu parselde kalmaktadır. Krokide gösterilen 2,3,4,5 ile gösterilen yapılar ve krokisinde 7 ile gösterilen yıkılmış yapı 2. grup ve 6 ile gösterilen yapı 4. grup taşınmaz kültür varlığıdır. 18.09.2015 yev:11702
- * Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620
- ** Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620

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

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

Beyanlar Hanesinde:

- * İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. 13.02.1960 yev:195
- * Üzerindeki bina kültür bakanlığınca kurumaya alınmıştır. 29.11.1989 yev:7282
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 03.10.2006 yev:9309
- * Diğer (Konusu: Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi, kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama tarih: 11.04.2013, Bitiş tarih:11.04.2013 - Süre:) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 11.04.2013 yev:4846
- * 3296,14 m² lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır. 18.08.2015 yev:10239
- * Diğer (Konusu: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan 6 numaralı parselin korunma alanındadır ve yapılacak her türlü uygulama için 2863 sayılı kanun hükümleri doğrultusunda işlem yapılacağına dair belirtme.) 09.07.2015 sayı: 57834978/1496 İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü 20.08.2015 yev:10421
- * Turizm+Ticaret Alanı: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan eski 6 numaralı parsel ile yeni 69 parselin korunma alanındadır. 18.09.2015 yev:11702
- * Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620
- * Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Zeytinburnu İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken 09.04.2013 tarih 4620 yevmiye no ile hisse satışlarının T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına satış işleminden tescil edilmiştir. 18.09.2015 tarih 11702 yevmiye no ile ifrazen taksim şeklinde mülkiyeti T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir. 15.10.2015 tarih 12539 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunan taşınmazlar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar; 774 ada 6 ve 774 ada 31 Parsel iken 15.10.2015 tarihinde ifraz işlemi sonucunda 774 ada 69-70-71-72-74-75-73-74-75-76-77-78 nolu parsellere dönüştürülmüştür. Değerleme konusu parseller söz konusu hakkın 774 ada 69 ve 73 nolu parsellerini kapsamaktadır.

Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.11.2013 tarih 17978 sayılı Olur'una esas "İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 6 ve 31 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 06.12.2013-06.01.2014 tarihleri arasında askıya çıkmıştır. 1/5000 Ölçekli Plana göre parseller; "Ticaret + Konut Alanı", "Turizm + Ticaret Alanı", Eğitim Tesis Alanı, Dini Tesis Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Yol fonksiyonlarına sahiptir. Plan notları aşağıdaki gibidir;

T.C. ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Planlama-Harita-Zeşat Şefliği Sayı: 33268 - 15664 Tarih: 01.10.2015			Adı Soyadı : ÖZAK-YENİGÜN-ZIYLAN ADI ORTAKLIĞI Adres :		
İMAR DURUMU					
Donatı Alanları kamuya bula bedel terk edilmeden uygulama yapılamaz Deprem yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. 01.07.1993 tarihli 21624 sayılı otopark yönetmeliği şartları geçerlidir. Parsel İstanbul Univ. tarafından yapılan 1/1000 ölçekli jeolojik-jeoteknik haritalarda Bakırköy/Güngören formasyonu alanında kalmaktadır. Yerleşime Uygunluk haritasında bölgesinde kalmaktadır. Zemin Etüdü raporu alınması zorunludur.					
Her türlü imar uygulamalarında İstanbul İV. Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüşü alınacaktır.					
Kadastro		Plandaki Konumu	TİCARET+KONUT TURİZM+TİCARET	Ön Bahçe	KROKİ
Pafta	Ada	Parsel	İnşaat Nizamı	Yan Bahçe	KROKİ
85/1	774	69-73	İnşaat Emsali	Arka Bahçe	KROKİ
			Bina Yüksekliği	Kot Alınacak Nok.	YÖNETMELİK
İmar Plan Pafta No			Bina Derinliği		
Planın Tasdik Tarihi			20.03.2014	NOT	
Raporör Deniz AKIM Şehir Plancısı 01.10.2015		Harita Planlama Zeşat Şefi Hacer BASKAL 01.10.2015		İmar ve Şehircilik Md. Halil KÜÇÜKAKYÜZ 01.10.2015	

PLAN NOTLARI

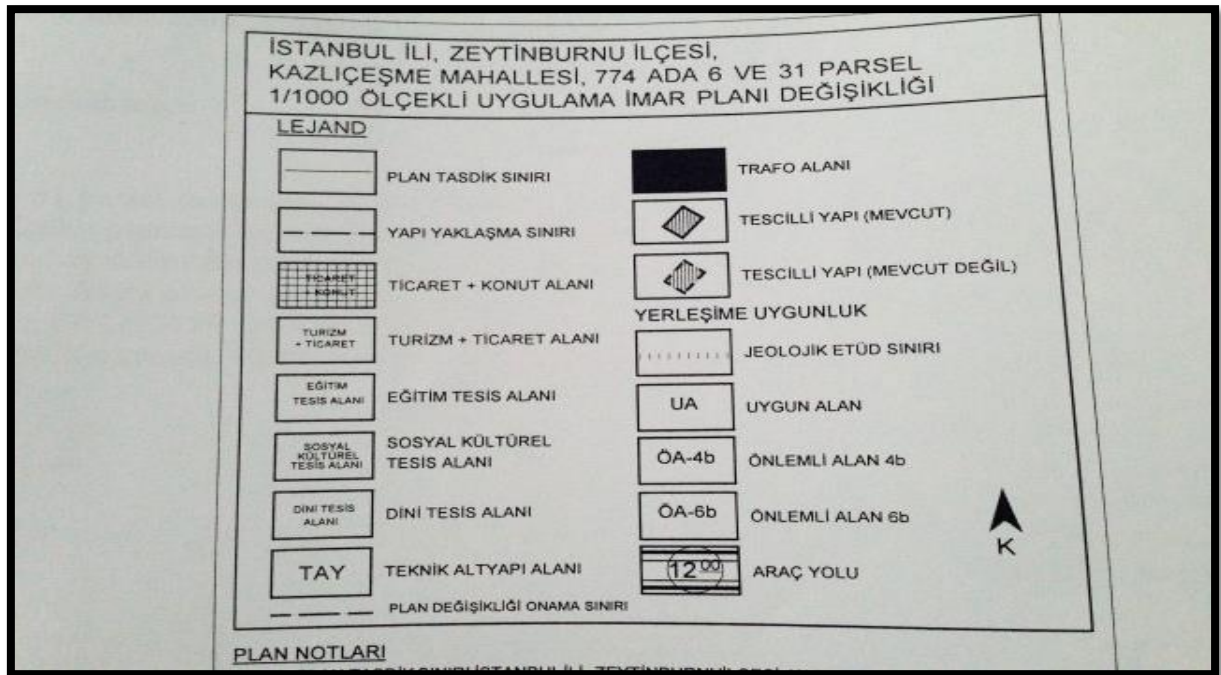
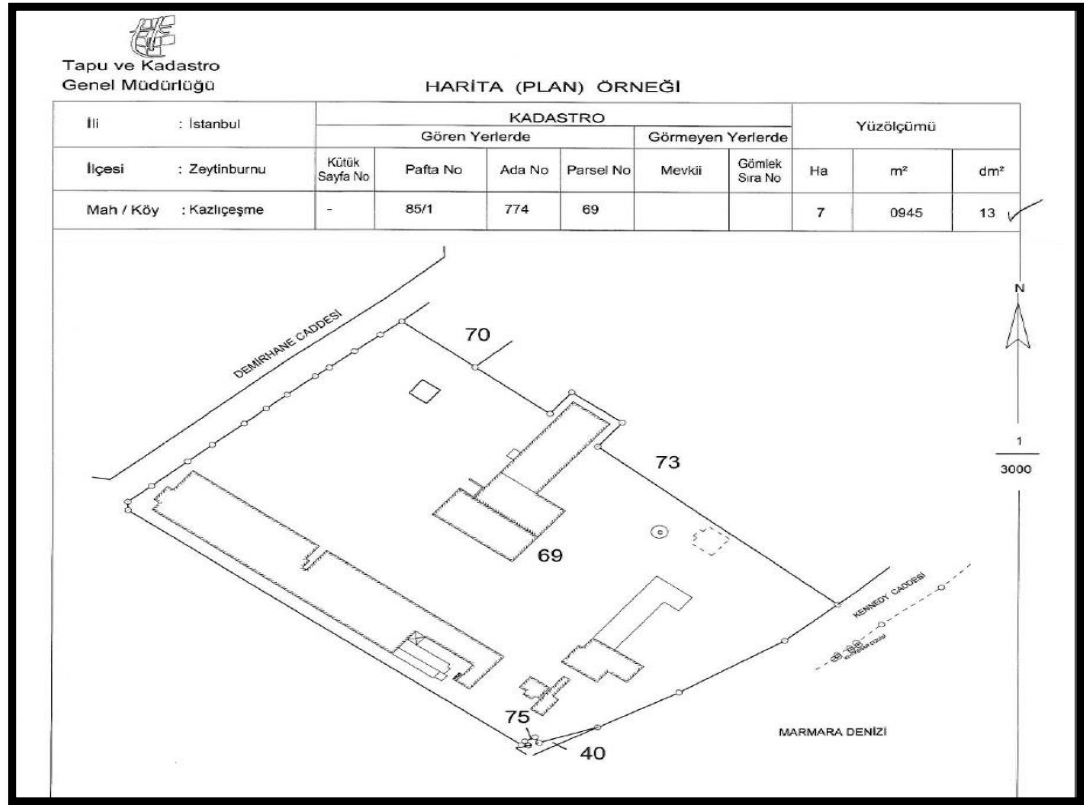
1. PLAN TASDİK SINIRI İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ, KAZLIÇEŞME MAHALLESİ, 774 ADA, 6 VE 31 PARSELLERİ KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN TASDİK SINIRI İÇİNDEKİ ALAN, KISMEN TURİZM+TİCARET ALANI, KISMEN TİCARET+ KONUT ALANI, KISMEN EĞİTİM TESİS ALANI, KISMEN TEKNİK ALTYAPI ALANI, KISMEN DİNİ TESİS ALANI, KISMEN SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI, KISMEN DE YOL ALANIDIR.
3. TİCARET+KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, OFİS, BÜRO, KONUT, REZİDANS, ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, RESTORAN, OTOPARK, SPOR, EĞLENCE, DİNLENME, KAPALI HAVUZ, BALO-KONFERANS- SERGİ SALONLARI, SİNEMA, VB. YER ALABİLİR. TİCARET + KONUT ALANINDA E=2,00 Hmaks=70 mt. (ÇATI - BACA YÜKSEKLİĞİ DAHİL) OLUP BU ALANDA, EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %50'Sİ ORANINDA KONUT AMAÇLI KULLANIM YAPILABİLİR.
4. TURİZM+TİCARET ALANINDA HER TÜR TURİZM TESİSLERİ (OTEL, MOTEL, APART OTEL), İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, OFİS, BÜRO, ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, RESTORAN, OTOPARK, SPOR, EĞLENCE, DİNLENME, KAPALI HAVUZ, BALO-KONFERANS- SERGİ SALONLARI, SİNEMA, ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI, ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI VB. YER ALABİLİR. TURİZM + TİCARET ALANINDA E=2,50 Hmaks.=70 mt. (ÇATI - BACA YÜKSEKLİĞİ DAHİL)'DİR. BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ.
5. PLAN TASDİK SINIRLARI İÇİNDE TESCİLLİ YAPILAR TAKS HESABINA DAHİL OLUP, TAKS=0.50'DİR.
6. PLAN TASDİK SINIRI DAHİLİNDE YER ALAN VE TESCİL KAYDI BULUNAN TAŞINMAZLARIN RESTORE EDİLMESİ, YERİNDE OLMAYAN TESCİLLİ YAPILARIN REKONSTRÜKSİYONLARININ GERÇEKLEŞTİRİLMESİ ŞARTIYLA KENTSEL TASARIM PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
7. UYGULAMAYA İLİŞKİN HUSUSLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEK OLUP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
8. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, MERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 01.10.2015 tarih 32042687-310.05.01.75667 sayılı İmar Durumu yazısına istinaden taşınmazlar; 20.03.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında Ataköy Turizm Merkezi Kazlıçeşme Uygulama İmar Planında; **774 ada 69 nolu parsel** kısmen Ticaret+Konut Alanı, Emsal:2.00, Hmax: deniz seviyesinden itibaren 70 m dir. (çatı baca dahil)

774 ada 73 nolu parsel ise Kısmen Turizm+Ticaret Alanı, Emsal:2.50, Hmax: deniz seviyesinden itibaren 70 m dir. (çatı baca dahil)

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

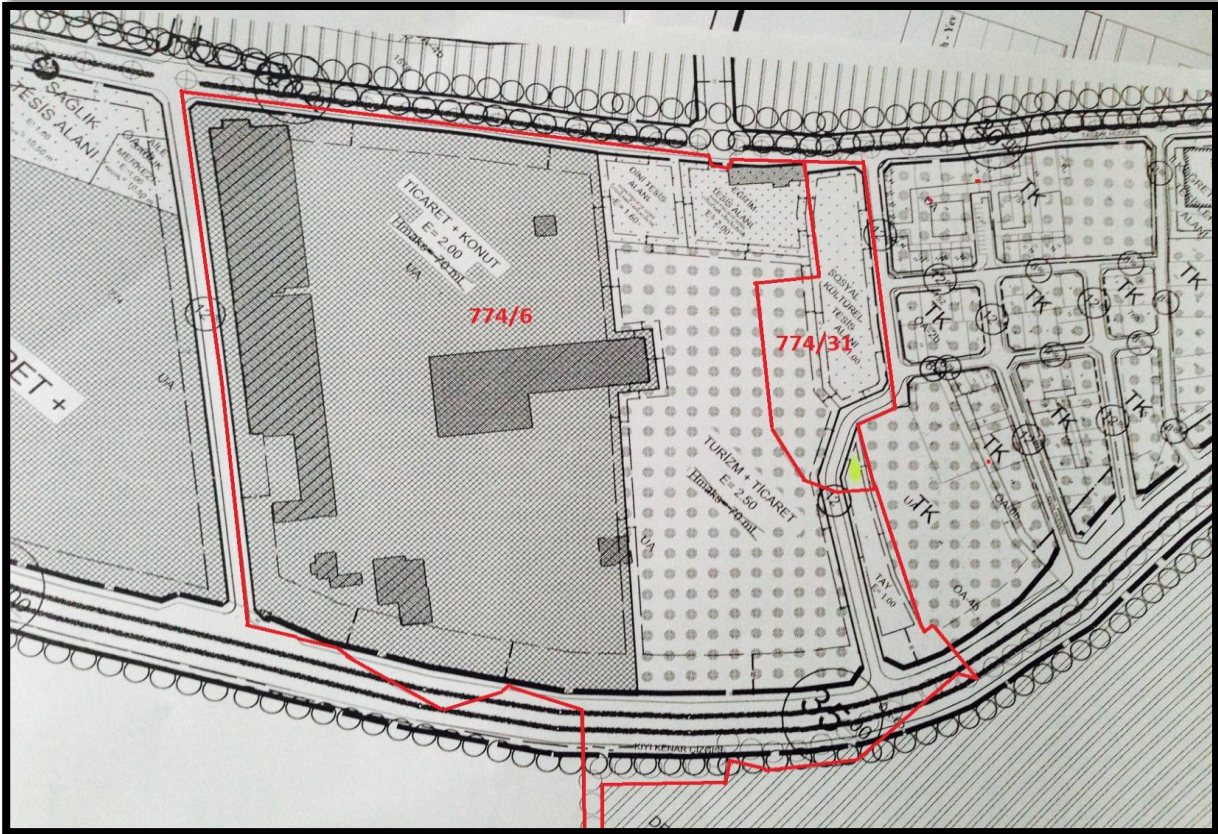
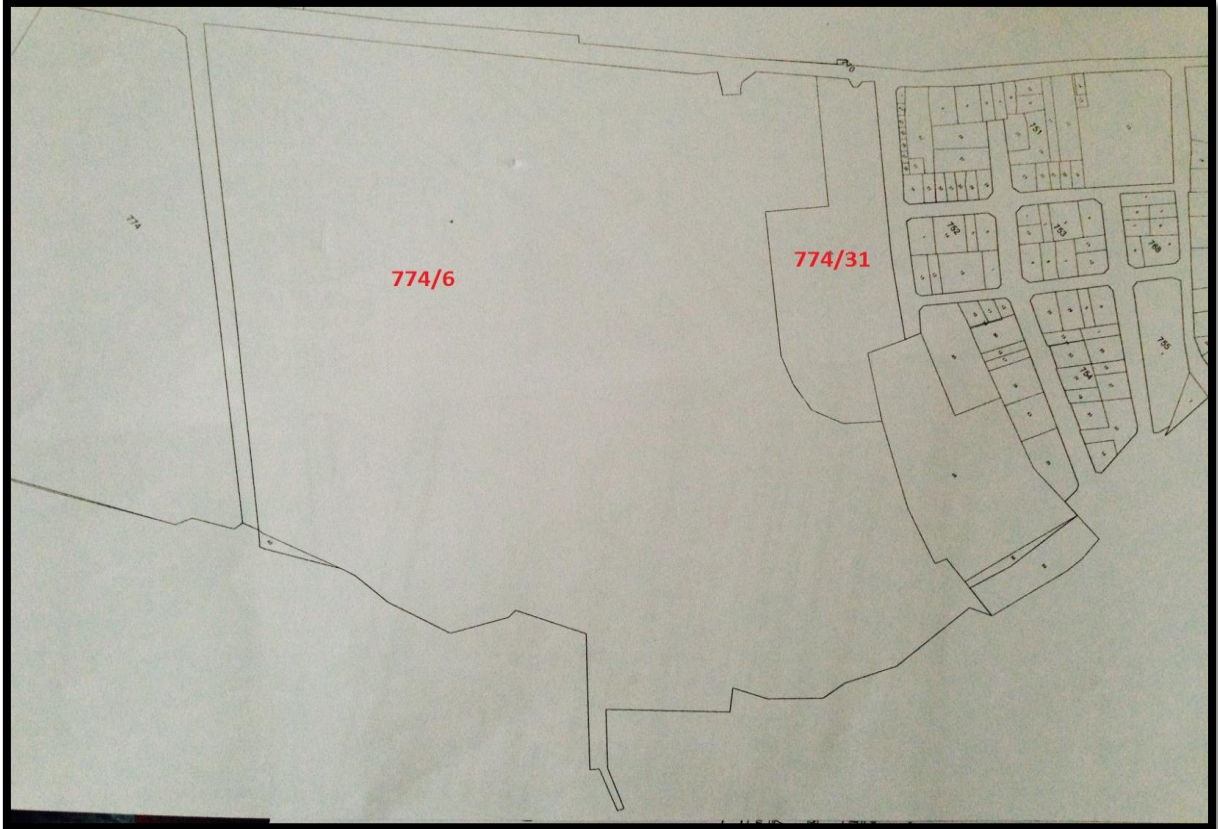
Plan notları aşağıdaki gibidir;



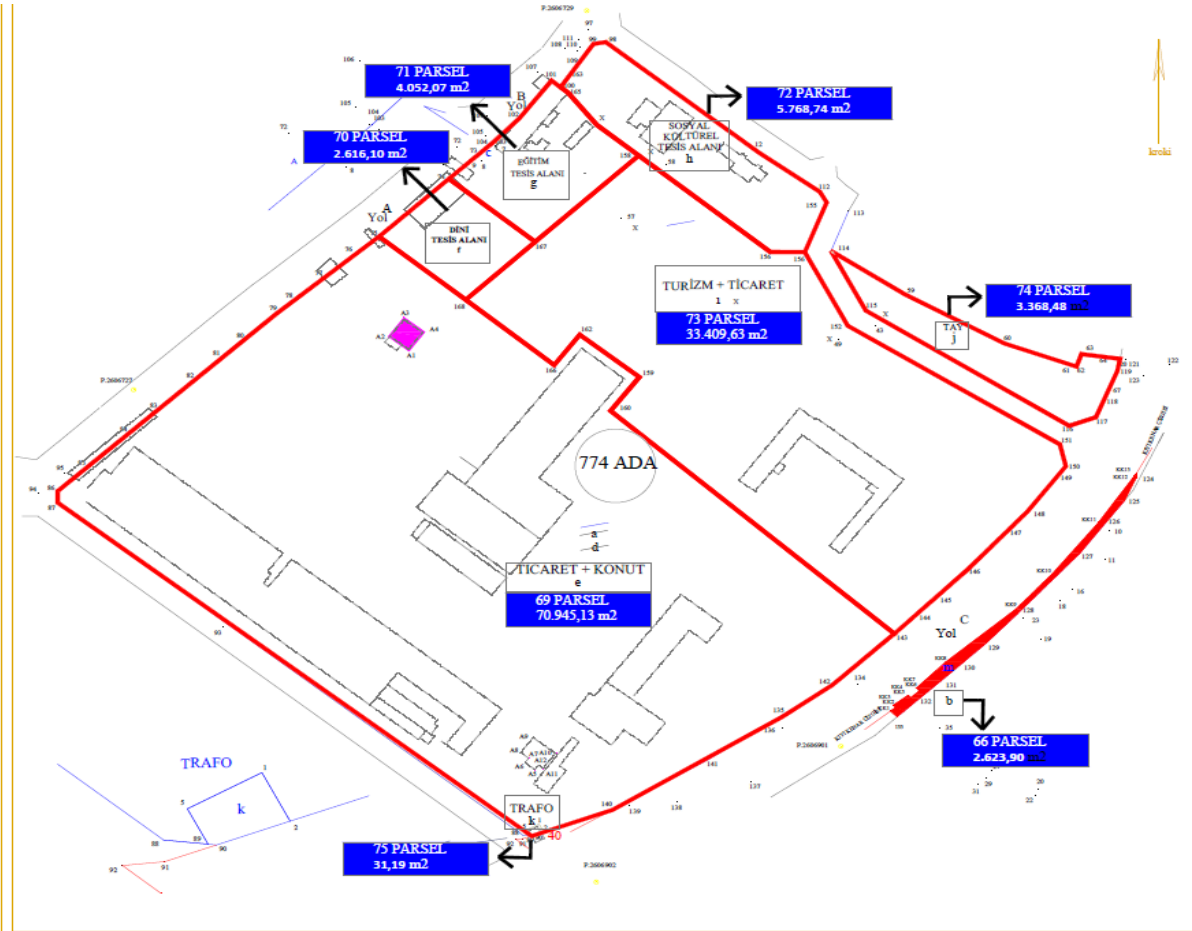
PLAN NOTLARI

- 1) PLAN TASDİK SINIRI İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ, KAZLIÇEŞME MAHALLESİ, 774 ADA, 6 VE 31 PARSELLERİ KAPSAMAKTADIR.
- 2) PLAN TASDİK SINIRI İÇİNDEKİ ALAN, KİSMEN TURİZM+TİCARET ALANI, KİSMEN TİCARET+KONUT ALANI, KİSMEN EĞİTİM TESİS ALANI, KİSMEN TEKNİK ALTYAPİ ALANI, KİSMEN DİNİ TESİS ALANI, KİSMEN SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI, KİSMEN TRAFİK ALANI, KİSMEN DE YOL ALANIDIR.
- 3) TİCARET+KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, OFİS, BÜRO, KONUT, REZİDANS, ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, RESTORAN, OTOPARK, SPOR, EĞLENCE, DİNLENME, KAPALI HAVUZ, BALO-KONFERANS, SERGİ SALONLARI, SINEMA VB. YER ALABİLİR. TİCARET+KONUT ALANINDA $E=2,00$ Hmaks=70 mt (CATI-BACA YÜKSEKLİĞİ DAHİL) OLUP BU ALANDA, EMSAL ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %50'SİNİN İÇİNDE KONUT AMAÇLI KULLANIM YAPILABİLİR. TİCARET+KONUT ALANINDA HMAX=DENİZ SEVİYESİNDEN İTİBAREN MAX. 70 M DİR (CATI-BACA DAHİL).
- 4) TURİZM+TİCARET ALANINDA HER TÜR TURİZM TESİSLERİ (OTEL, MOTEL, APART OTEL), İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, OFİS, BÜRO, ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, RESTORAN, OTOPARK, SPOR, EĞLENCE, DİNLENME, KAPALI HAVUZ, BALO-KONFERANS, SERGİ SALONLARI, SINEMA, ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI, ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI VB. YER ALABİLİR. TURİZM+TİCARET ALANINDA $E=2,50$ Hmaks=70 mt (CATI-BACA YÜKSEKLİĞİ DAHİL) DİR BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ. TURİZM+TİCARET ALANINDA HMAX=DENİZ SEVİYESİNDEN İTİBAREN MAX. 70 M DİR (CATI-BACA DAHİL).
- 5) EĞİTİM TESİS ALANINDA EMSAL 2.00 OLUP ANAOKULU, KREŞ, İLKÖĞRETİM, ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ YAPILABİLİR. EĞİTİM ALANINDA UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 6) SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANINDA EMSAL 1.00 OLUP, BELEDİYE VE BELEDİYEYE AİT KÜLTÜREL TESİS YAPILARI, SEMT KONAKLARI, MUHTARLIK İSKİ, İTFAİYE, İGDAŞ, SOSYAL TESİSLER VB. KAMU TESİSLERİNE AİT KULLANIMLARI YER ALABİLİR.
- 7) DİNİ TESİS ALANINDA EMSAL 1.50'DİR. DİNİ TESİS ALANINDA UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 8) TEKNİK ALTYAPİ ALANINDA (TAY) EMSAL 1.00 OLUP İSKİ, İGDAŞ, KATİTATİK MERKEZİ, TELEKOM İTFAİYE, İETT, TEİAŞ, PTT VB. KURUM VE KURULUŞLARI YER ALABİLİR.
- 9) PLAN TASDİK SINIRI İÇİNDE TESCİLLİ YAPILAR TAKS HESABINADA HİL OLUP, TAKS=0,50'DİR.
- 10) PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN, KÜLTÜR BAKANLIĞI İSTANBUL İ NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARININ KORUMA KURULUNUN 29.08.1991 GÜN VE 2915 SAYILI KARAR EKI VAZİYET PLANINDA TESCİLLİ OLARAK GÖSTERİLEN YAPILAR KORUNMAK VE RESTORE EDİLMEK, YERİNDE OLMAYAN YAPILARIN REKONSTRÜKSİYONLARININ GERÇEKLEŞTİRİLMESİ ŞARTIYLA KENTSEL TASARIM PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 11) TESCİLLİ YAPILAR İÇİN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ SINIRI İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN BELİRLENECEKTİR. ANCAK YENİ YAPILACAK YAPILARDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.
- 12) MİMARİ ÇÖZÜMLEMELERDE ESNEKLİK SAĞLAMAK AMACIYLA, RÜZGAR VE GÜNEŞLENME İLE YÖNLENME DİKKATE ALINARAK PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN YAPI ADALARINDA YAPI NİZAMI, ÇEKME MESAFELERİ, KAT YÜKSEKLİKLERİ, BLOK EBATLARI, BLOKLAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, BİNAYA AİT TABAN ALANI VB. ÖLÇÜLER T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA UYGUN GÖRÜLECEK KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.
- 13) PLANLAMA TASDİK SINIRI İÇERİSİNDE +/0.00 KOTU HER BİNANIN OTURDUĞU BLOK KÖŞE NOKTALARI ORTALAMASINDAN ALINACAKTIR.
- 14) İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ALINARAK AVAN PROJEDE BELİRLENECEK OLAN ALANDA HELİPORT ALANI YAPILABİLİR.
- 15) PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ RAPORU ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 16) PLAN TASDİK SINIRI İÇERİSİNDE YAPILACAK BUTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 17) 5378 SAYILI "ÖZÜRLÜLER VE BAZI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDEDEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL SOSYAL, TEKNİK ALTYAPİ ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULACAKTIR.
- 18) PLANLAMA ALANINDA OLUŞTURULACAK MAR PARSELLERİNDE, GELİŞTİRİLECEK KENTSEL TASARIM PROJESİ DOĞRULTUSUNDA 10.000 M²'YE KADAR KAMUYA AÇIK YEŞİL ALANLAR DÜZENLENEBİLİR. KAMUYA AÇIK YEŞİL ALANLARIN KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ DURUMUNDA BU ALANLAR, PLAN TADİLATININ GEREK KALMAKSIZIN TERK EDİLDİĞİ PARSELLERİN EMSAL HESABINADA HİL EDİLECEKTİR.
- 19) İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUMA BÖLGE KURULU KARARI ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 20) 2863 SAYILI KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUMA KANUNUNA UYULACAKTIR.
- 21) KAMU ELİNE GEÇMESİ GEREKEN ALANLAR BİLA BEDEL KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 22) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ (DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRE BAŞKANLIĞININ 20.06.2013 TARİH 116826 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜSUSLAR UYULACAKTIR.
- 23) UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDAN İSKİ, TEİAŞ, BEDAŞ, İGDAŞ, ... GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
- 24) AÇIKLANMAYAN HÜSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARININ KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE GEÇERLİDİR.

PARSELLERİN İFRAZ EDİLMEDEN ÖNCEKİ DURUMLARI



İFRAZ İŞLEMİNDEN SONRA OLUŞAN PARSELLER



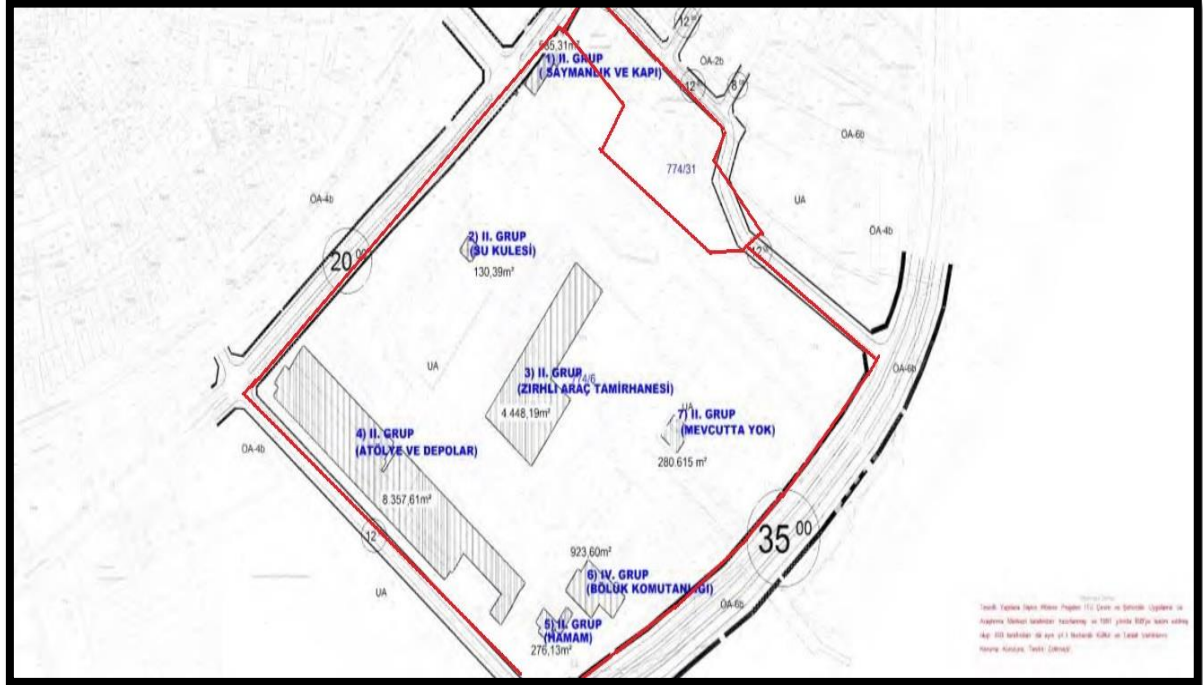
Aşağıdaki tabloda hasılat paylaşımı sözleşmesine konu olan tüm taşınmazların (eski 774 ada 6 ve 31 parsellerin içerisinde yer alan) imar fonksiyonlarına göre dağıtılmış alanları yer almaktadır. Güncel yapılan talepte eski parselin içerisinde yer alan terk alanlarının terklerinin yapıldığı, kamusal kullanıma ayrılan kısımların ise (dini tesis alanı, eğitim tesisi alanı, trafo alanı, teknik altyapı alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı) 774 ada 70-71-72-74-75-78 parsel olarak tescil edildiği görülmüştür. Değerleme talebi 69 ve 73 parsel için yapılmış olup diğer parsellerin değerlemeye katılmaması istenmiştir. Taşınmazların hangi fonksiyonda kaldığı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. (veriler ilgili belediyesinden ve arsa sahibi ile yüklenici firma arasında yapılan arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesinden de alınmıştır.)

Fonksiyon	Alan (m ²)	Yapılaşma Koşulları		Emsale Esas İnşaat Alanı (m ²)
774 Ada 73 Parsel Turizm + Ticaret Alanı	33.602,66	Emsal:	2,50	84.006,65
774 Ada 69 Parsel Ticaret + Konut Alanı	70.950,13	Emsal:	2,00	141.900,26
774 Ada 70 Parsel Dini Tesis Alanı	2.612,88	Emsal:	1,50	3.919,32
774 Ada 71 Parsel Eğitim Tesis Alanı	4.096,88	Emsal:	2,00	8.193,76
774 Ada 72 Parsel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	5.653,26	Emsal:	1,00	5.653,26
774 Ada 74 Parsel Teknik Alt Yapı Alanı	3.274,74	Emsal:	1,00	3.274,74
Kıyı Alanı	2.657,50			0,00
774 Ada 75 Parsel Trafo Alanı	34,41			0,00
Yol	15.412,53			0,00
TOPLAM	138.294,99			246.947,99

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile ilgili olarak eski 774 Ada 6 nolu parsel üzerinde (ifraz işleminden sonra 69-73 parsel olmuştur) tescilli tarihi yapılar bulunmakta olup, yapılar ile bilgiler aşağıda bilgi paftasında belirtilmiştir.

Eski 31 nolu parsel (ifraz işleminden sonra 774 ada 69-73 parsel olmuştur) üzerinde bulunan sosyal tesis binasına ait 24.04.1967 tarih 1441 nolu yapı muayene raporu bulunmaktadır.



2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemesi yapılan 774 ada 69 ve 73 nolu parseller üzerinde eski askeriye ait yapılar bulunmakta olup, mevcut durumda kullanılmamaktadır. Parseller üzerinde yer alan Tescilli yapılar tapuya şerh edilmiş ve imar paftasına işlenmiştir. Kültür Bakanlığı İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 29.08.1991 gün ve 2915 sayılı karar eki vaziyet planında tescilli olarak gösterilen yapılar korunmak ve restore edilmek, yerinde olmayan yapıların rekonstrüksiyonlarının gerçekleştirilmesi şartıyla kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.Yerinde yapılan tespitlerde yapıların bazılarının yıkımına başlandığı görülmüştür.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi Kennedy ve Abay Caddelerine cepheli eski 41. Bakım Merkez Komutanlığı'nın bulunduğu parsellerdir.

774 ada 69 ve 73 nolu parseller sahilyolu olan Kennedy Caddesi ve Abay Caddesine cepheli durumdadır. Parsel üzerinde eski 41. Bakım Merkez Komutanlığı'nın bulunduğu alanda askeriye ait kullanılmayan yapılar bulunmaktadır. Bu yapıların bazıları eski eser tescilli yapılardır.

774 ada 69 nolu parsel 70.945,13 m² yüzölçümlü "1. Ordu Zeytinburnu Ağır Tamir Fabrikası" tescilli, 774 ada 73 nolu parsel 33.409,63 m² yüzölçümlü "Arsa" tescilli alanlardır. Parsellerin toplam alanı 104.354,76 m² dir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul Zeytinburnu İlçesinde, Kazlıçeşme Mahallesi'nde yer alan 774 ada 69 ve 73 nolu parsellerdir. Taşınmazların bulunduğu bölge, son zamanlarda turizm, lüks konut, residence tarzında gelişme göstermekte olan bölgedir. Taşınmazların yer aldığı konum İstanbul'un ulaşımın önemli güzergahı olan Kennedy Caddesi ya da Sahilyolu olarak bilinen, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda Sirkeci semtinden başlayarak Bakırköy'e dek uzanan bir yoldur. Tarihî yarımada'dan havalimanı yönüne olan en kestirme yoldur. Caddenin toplam uzunluğu 13 kilometreyi aşar. Cadde ilçe olarak Fatih, Zeytinburnu ve Bakırköy sınırlarından geçer. Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede ve yakınında boş arsaların bulunması sebebi ile son yıllarda kaliteli projelerin sayıları artmaktadır. Bölge genel olarak ticari anlamda deri giyim mağazalarının olduğu bölge olarak bilinmekte olup, ticari yapıların dışında bitişik parsellerinde Sinpaş Ottomare Projesi (residence ve butik otel), İbis Otel, Novotel, Onaltı Dokuz İstanbul residence ve Kiptaş The İstanbul projeleri bulunmaktadır. Ayrıca değerlemesi yapılan parselin komşu parselinde Fox Tv binası, yine sırasında, Zeytinburnu Belediyesi Başkanlığı ve Zeytinburnu Belediyesi Nikah Salonu bulunmaktadır. Çok yakınında bulunan Bakırköy'e doğru giderken eski Sümerbank arazisi olan 62.000 m² alana Pruva 34 isimli projenin inşaatına başlanmıştır. Yakınında Aksu Koşu Yolu Caddesi'nde Veliefendi hipodromunun karşısında Ağaoğlu 46 projesinin inşaatı devam etmektedir. İstanbul'un önemli toplu taşıma ulaşım sistemi olan Kazlıçeşme Marmaray hattı durağı ve inşaatı devam eden Avrasya tüneli de yakınında bulunmaktadır.

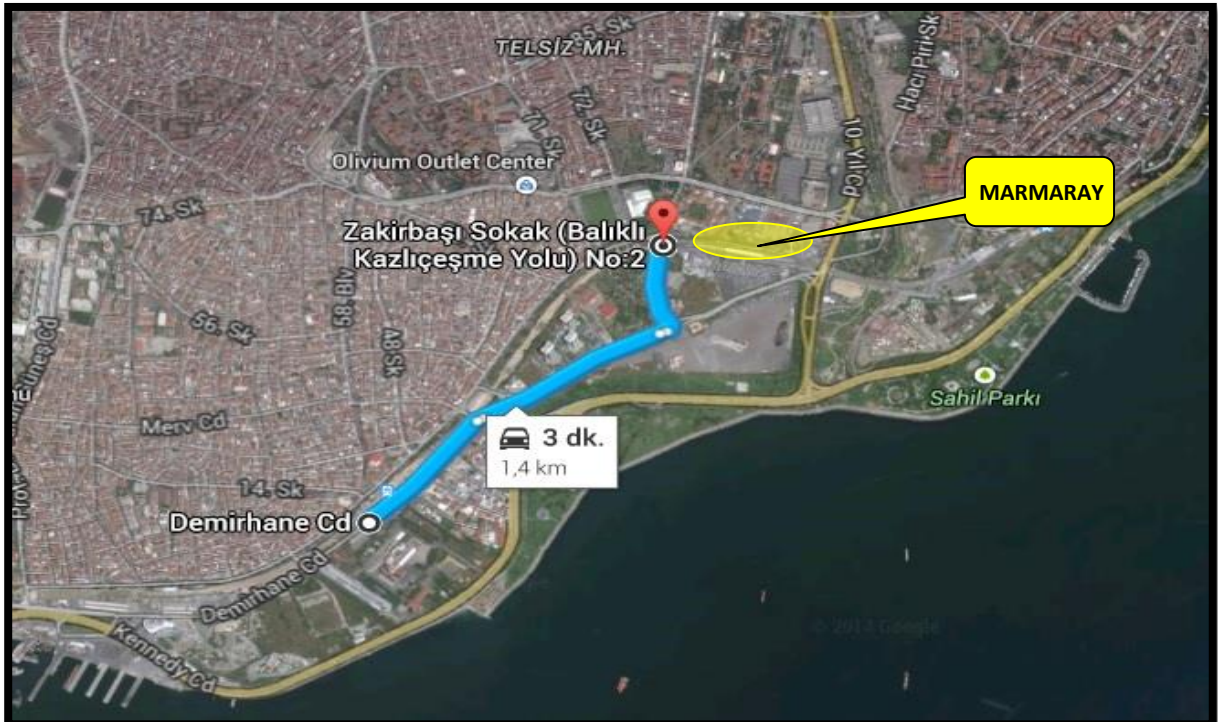
D-100 karayoluna yakınlığı, Bakırköy İdo Şehir hatları deniz iskelesi ve Yenikapı İdo şehirlerarası deniz iskelelerine yakın konumda bulunması da taşınmazın konum olarak merkezi konumda olduğunu göstermektedir. Taşınmazın yakınında otomobil bayi satışı yerlerinde bulunmaktadır. (Toyota, Renault, Volvo, Ford) Zeytinburnu İskelesi ve Zeyport Limanı taşınmazın çok yakınında bulunmaktadır. Ataköy Marina ve Veliefendi Hipodromu da yakınında bulunmaktadır. Alışveriş merkezlerinden Marmara Forum, Galleria ve Olivium AVM yakınında bulunan alışveriş merkezleridir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

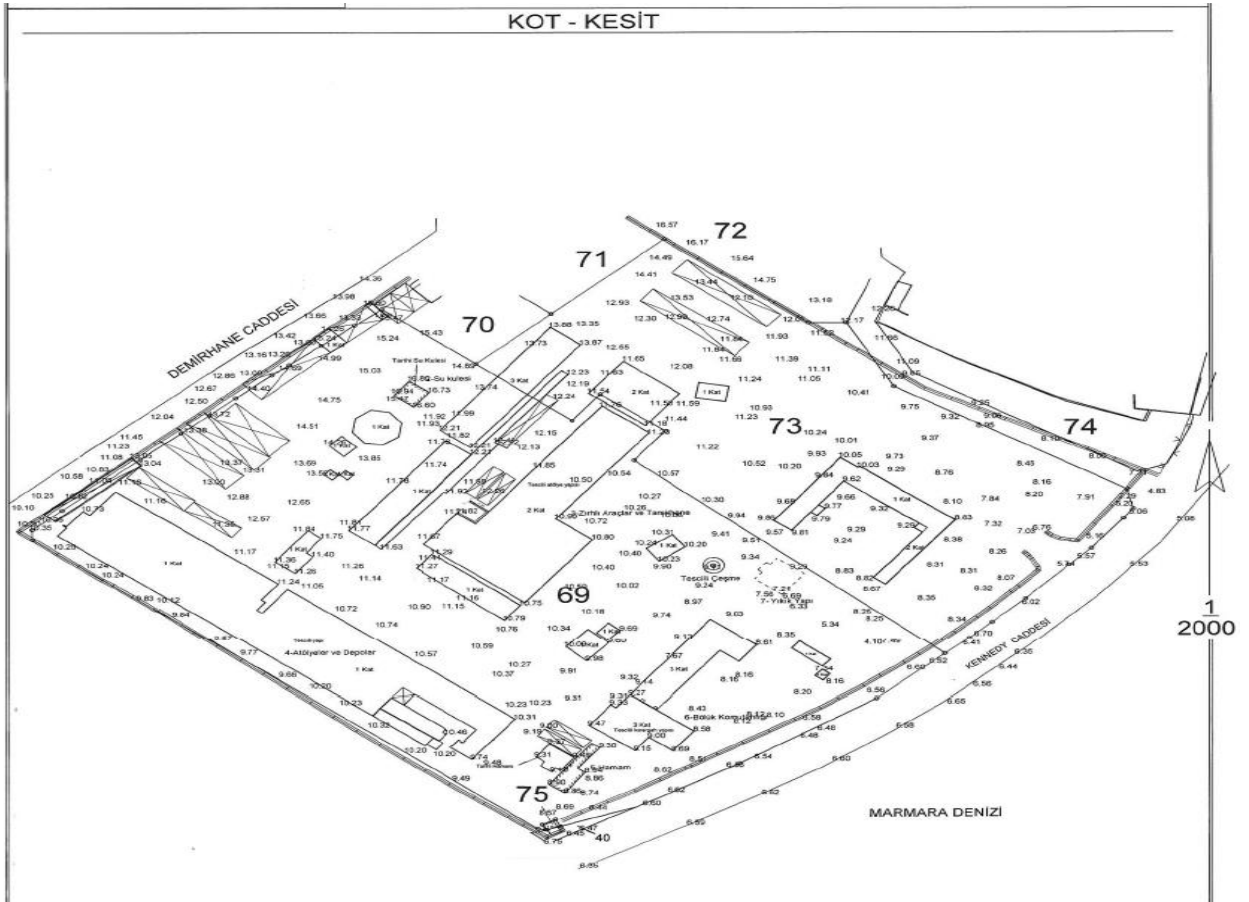
Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde sağlanabilmektedir. Taşınmazın önünden belediye otobüs hattı ve dolmuşlar geçmektedir. Taşınmaz, Kazlıçeşme Marmaray durağına 1,5 km, D-100 karayoluna 3,5 km, Atatürk Havaalanı 12 km. mesafede yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

774 ada 69 parsel: 70.945,13 m² yüzölçümlü olup 1/1 hissesi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına mülkiyete sahiptir. Niteliği "1. Ordu Zeytinburnu Ağır Tamir Fabrikası" tescilli olup parsel üzerinde askeriye ait yapılar bulunmaktadır. Bu yapıların bazıları yapım yılı çok eski olması nedeni ile tescilli yapılardır. Parsel genel olarak dikdörtgen şeklini andırmakta olup, kadastral sınırları girintili çıkıntılı şeklindedir. Karadan denize doğru hafif eğimli bir topografik yapıya sahiptir.



774 ada 73 parsel: 33.409,63 m2 yüzölçümlü olup 1/1 hissesi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına mülkiyete sahiptir. Niteliği "Arsa" tescilli olup parsel üzerinde askeriye ait yapılar bulunmaktadır. Bu yapıların bazıları yapım yılı çok eski olması nedeni ile tescilli yapılardır. Parsel genel olarak dikdörtgen şeklini andırmakta olup, kadastral sınırları girintili çıkıntılı şeklindedir. Karadan denize doğru hafif eğimli bir topografik yapıya sahiptir. Söz konusu taşınmazlar 774 ada 6 ve 31 parselin ifrazından oluşmuştur. Yeni oluşan 774 ada 73 parsel üzerinde tescilli her hangi bir yapı bulunmamaktadır. Aşağıda ifade edilen tescilli yapılar eski 774 ada 6 parsel üzerinde iken tescil edilmişlerdir. Tamamı 774 ada 69 parsel üzerinde yer almaktadırlar.

Parseller üzerinde bulunan eski eser yapıların, taşınmazların eski parsel numarası olan 774 ada 6 parsel ve 31 parsel iken tescil kayıtları çıkarılmış olup bilgileri aşağıda yer almaktadır. İstanbul 1 numaralı Kültür ve Tabiat varlıklarını koruma kurulu'nun 25.10.1989 tarih ve 1401 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiştir.

İstanbul 1 numaralı Kültür ve Tabiat varlıklarını koruma kurulu 09.05.1989 tarih ve 1043 sayılı karar no ile 774 ada 6 no'lu parseldeki yapının eski eser olarak tescil edilmesine, grubunun II. Grup olarak belirlenmesine, gabarisinde ve cephesinde değişiklik yapmamak koşulu ile taşıyıcı sistemde iç kısımda, iç ve dış malzemelerinde değişiklik yapabileceğine, rölevesine uygun olduğuna, röleve ve anıtlar müdürlüğü'nün 13.01.1986 tarih ve 289 sayılı yazısında belirtildiği gibi yapının cephesinde derin çatlaklar olmasından dolayı, çevresi için güvenlik önlemleri alınarak yıkılabileceğine karar verilmiştir.

İstanbul 1 numaralı Kültür ve Tabiat varlıklarını koruma kurulu 25.10.1989 tarih ve 1401 sayılı karar no ile 774 ada 6 no'lu parselde bulunan yapılardan daha önce kurulun 09.04.1989 tarih ve 1043 no'lu kararı ile tescil edilmiş olan ve vaziyet planında M (3 nolu) olarak gösterilen yapıdan başka, yerinde yapılan ikinci incelemeden sonra; yine vaziyet planında A (46 nolu), B (45 nolu), C (22 nolu), D (17,18,19,21 nolu), E (7 nolu hamamın eski bölümleri), F (5 ve 6 nolu yapının eski bölümleri), G (27 nolu), H (28 nolu), İ (29 nolu), K (30,31 nolu) ve L (37 nolu) yapıların tescil kapsamına alınmasına karar verilmiştir.

774 ada 6 ve 31 parsellerde bulunan kültür varlıklarının rölevelerine ilişkin İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 29.08.1991 tarih ve 2915 sayılı karar no ile parseller üzerindeki yapıların röleve projelerinin uygun bulunduğu vaziyet planlarında 6 numara ile gösterilen yapı dışındaki yapıların II. grup taşınmaz kültür varlığı olduğuna, 1 numara ile gösterilen ve yol üzerinde kalan saymanlık yapısıyla ve tehlikeli durumda olduğu saptanan 7 numaralı yapının yıkılarak öneri projesinde istenilen yerde yeniden II. grup olarak ihya edilmesine, 6 numara ile gösterilen bölük komutanlığı yapısının ise yapılan tadilatlar nedeniyle özgünlüğünü yitirmiş olmasından dolayı IV. grup yapılardan olduğuna, rölevesinin ve diğer belgelerin arşivde saklanmasına, 25.10.1989 tarih ve 1401 sayılı kararda sehven tescil edildiği anlaşılan ve o tarihte G (27 nolu) olarak isimlendirilen yapının tescil kaydının kaldırılmasına, saptanan koruma guruplarına uygun olarak hazırlanacak restorasyon projesinin kurula getirilmesine karar verilmiştir.

774 ada 31 nolu parselde bulunan taşınmazın satışına yada kiralanmasına ilişkin İstanbul IV numaralı kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurulu 06.02.2008 tarih ve 1905 sayılı karar no ile 774 ada 6 nolu parselde yer alan ve İstanbul 1 numaralı kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurulunun 29.08.1991 tarih ve 2915 sayılı kararı ile vaziyet planında Saymanlık binası olarak ifade edilen tescilli kültür varlığının, Ataköy Turizm Merkezi Kazlıçeşme Uygulama İmar Planında yolda kaldığı görüldüğünden, yapının yıkılmadan yerinde korunması sağlayan plan tadilinin yapılmasına karar verilmiştir.

Ayrıca İstanbul 1 numaralı kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurulunun 30.09.2005 tarih ve 2005-3995 nolu raporu üzerinde yapılan incelemelerde 774 ada 31 nolu parsel ile ilişkin tescil kaydının bulunmadığı, bu parsel ile bitişik 774 ada 6 nolu parseldeki binaların kurulun 25.10.1998 tarih ve 1401 nolu, 09.04.1989 tarih ve 1043 nolu kararları ile tescil edildiği belirlenmiştir.

İstanbul 1 numaralı kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurulunun 29.08.1991 tarih tarih ve 2915 sayılı kararının ekli vaziyet planı, kadastral plan ve onaylı röleve projelerinde yapılan incelemeler neticesinde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

İstanbul 1 numaralı kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurulunun 29.08.1991 tarih tarih ve 2915 sayılı kararının ekli vaziyet planı, kadastral plan ve onaylı röleve projelerinde yapılan incelemeler neticesinde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

Yapıların oturum alanları ~14.266,16 m², toplam inşaat alanı ise ~14.838,65 m² dir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, 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, yıllık %0 33.1 nüfus artışı ve 10 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, ithalâttaki 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 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.377.018 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2014 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 yarımadanın Marmara kıyılarından doğuya bakınca coğrafi olarak bir burun gibi gözüken ilçe kıyılarından ve bu alandaki zeytinliklere ithafen yapılan "Zeytin Burnu" adlandırmasından geldiği düşünülür. Komşu ilçe Bakırköy'de bulunan Zeytinlik mahallesi, civardaki eski zeytin varlığının bir diğer delilidir.

Zeytinburnu konum olarak, İstanbul Surları ve Bakırköy (Hebdoron) arasından yer alır. Sahilinde bulunan "Strongylon" 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) gönüllerince 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 sanayisini kurmuş ve çalışan işçiler çevreye yerleşmeye başladılar.

Zeytinburnu ilçesi toprakları 1953 yılına değin doğusu Fatih ilçesi batısı Bakırköy ilçesi topraklarında kalan bir yöre olarak yönetildi. 1950 yıllarında artık Fatih veya Bakırköy ilçesinden yönetimi yapılamayan bu yörenin yönetsel bir örgüte kavuşturulması düşünölmeye başlandı. 30 Temmuz 1953 tarihinde Fatih ilçesine bağlı Zeytinburnu Bucağı olarak örgütlendirildi. Batı bölümü yine Bakırköy ilçesine bağlı olarak kaldı.

Nüfusu günden güne çoğalan toplumsal, ekonomik, kültürel sorunları her geçen gün bir kat artan bir yöre olarak büyüdü. 1940'lardan 1960 yıllarına değin iç göçün pek çok sorunuyla karşılaştı. 1955 sayımlarında 17.585 olan nüfus, 5 yıl sonra 1960 yılı sayımlarında 5 kat artarak 88.341 oldu. Artık Fatih ilçesinin bir bucağı olarak kalamayacak duruma gelmişti. Bunun üzerine 1 Eylül 1957 tarihinde 7033 sayılı yasa ile Zeytinburnu İlçesi adıyla İstanbul ilinin 14. ilçesi olarak 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:Gecekondü 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 Turkiye kökenli insan vardır. Temel olarak iki dalga halinde gelmişlerdir. Birinci aşama Adnan Menderes'in izniyle 1952-53 yıllarında yerleşenlerdir. İkinci etapta gelenler ise Afganistan'da yaşayan Türk soylu(ağırlıklı olarak Özbek) insanlardır. Bunlarda 1980'lerde ilçeye gelmiştir.

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

Osmanlı'nın ilk fabrikalarında olan 1850'de kurulan Bakırköy-Zeytinburnu sınırına kurulan "Bakırköy Pamuklu Dokuma Fabrikası"[19], ilçe içinde kurulmasada, işçilerin bir kısmı Zeytinburnu'nda ikamet ettiği için, aynı zaman ilçesinde ekonomik yapısında önemli bir etkidir. Fabrika Cumhuriyet Döneminde Sümerbank'a devredilir. Zeytinburnu Sümer mahallesinin 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 aktivitelerdendir.

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 Köftçesi" dir. 1962'den beri faaliyettedir. Etin özelliği dananın kaburgası ve kuzunun boşluğundan yapılmasıdır.

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

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

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

Zeytinburnu'na ulaşım ile ilgili bilgiler

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

Marmaray, ilçeden geçer ve Kazlıçeşme durağı vardır.

T1 ve M1 hatları, Zeytinburnu sınırlarından geçer.

Bunların yanında, Topkapı ve Bakırköy'e dolmuşlar vardır.

Zeytinburnu'na ulaşım ile ilgili bilgiler

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

Marmaray, ilçeden geçer ve Kazlıçeşme durağı vardır.

T1 ve M1 hatları, Zeytinburnu sınırlarından geçer.

Bunların yanında, Topkapı ve Bakırköy'e dolmuşlar vardır.

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2014 verilerine göre ilçe nüfusu 287.223 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 getiriyi 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 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 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye 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 ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılının geneline bakıldığında ise 2016 yılı için beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması 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

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşilmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * 774 ada 69 ve 73 parsellerin sahil yolu üzerinde bulunması ve Marmara Denizine panoramik manzaralı olması.
- * Ulaşılabilirliği yüksek olması ve İstanbulun ulaşım, havaalanı, turizm ve tarihi yerlerine yakın konumda bulunması.
- * İmar planında Turizm, Ticaret, Konut Alanında kalması.
- * Nitelikli proje gelişimine uygun arazi koşulunun bulunması.
- * Çevresinde nitelikli residence ve turizm projelerinin bulunması.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazlar üzerinde tescilli yapılar 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 eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Piyasa Değeri Yaklaşımı yöntemi, ve
Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

* MEDYADAN

Tel

Zeytinburnu Sahil Yolu üzerinde konumlu, Emsal: 2,50 yapılaşma koşulu ile Turizm Alanı imarlı yaklaşık 73.000 m² büyüklüğündeki arsa 2007 yılında ihale yolu ile TOBB tarafından 392.000.000,00 TL bedel ile satın alınmıştır. (5.369.-TL7m²)
Aynı arazi 2013 yılında 1,14 milyar TL bedelle Kalkavan Holding, Hasoğlu Yapı ve Gül Yapı A.Ş.'nin ortaklığına ihale edilmiş olduğu bilgisi basından öğrenilmiştir.

* MEDYADAN

Tel

Zeytinburnu Sahil Yolu üzerinde konumlu, Sinpaş Ottomare Suit Projesinin olduğu yer Emsal: 2,50 yapılaşma koşulu ile Tercihli Alan imarlı yaklaşık 15.500 m² yüzölçümlü 774 ada 52 nolu parsel 87.000.000 TL +KDV bedelle 12.09.2007 tarihinde satın alınmıştır. (5.613.-TL/m²)

* Osmanlı Emlak

Tel 0212 664 81 07

Zeytinburnu Maltepe Mahallesi E-5 karayoluna yakın konumda bulunan 26.500.-m² ticaret-konut+hizmet, Emsal:2.00 imarlı arsa 60.000.000.-USD pazarlanmaktadır. (6.566.-TL/m²) (Uzun zamandır satışta olduğu bilinmektedir)

*** Anakent Gayrimenkul**

Tel 0532 545 20 36

Topkapıda E-5 yakın konumda bulunan brüt 12.000 m² emsal:2.50, ticaret alanında kalan arsa 30.000.000.-USD pazarlanmaktadır. (7.250.-TL/m²)

*** İstanbul Emlak Borsası**

Tel 0212 547 89 65

Taşınmaza yakın konumda Zübeyde Hanım Caddesi üzerinde bulunan 450 m² arsa üzerinde deniz manzaralı eski bina olan yer 4.500.000.-USD pazarlanmaktadır. İmarı: ticaret+konut, h:15.50 m (29.000.-TL/m²)

*** İstanbul Gayrimenkul**

0538 478 02 94

Bakırköy ilçesi Ataköy 7-8-9.10. kısımda E-5 cepheli brüt 13.000 m² emsal:3.00, turizm+ticaret imarlı arsa 83.000.000.-USD pazarlanmaktadır. (18.515.-TL/m²)

*** M-luck İstanbul**

0533 463 86 96

Zeytinburnu Maltepe mahallesinde E-5 ve Tem bağlantı yolundan gözüken net 15.527 m² emsal:2.50, ticaret+hizmet imarlı arsa 75.000.000.-USD pazarlanmaktadır. (14.000.-TL/m²)

*** Zeytinburnu Belediyesi**

Taşınmazların cepheli olduğu sokak ve caddelerin 2015 yılı itibariyle m² birim rayiç bedelleri;
Kenndy Caddesi: 10.505,5-TL
Abay Caddesi :6.303,30.-TL

Konut Proje Emsaller

Ottomare Projesi

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



1+1	72	1.000.000	13.889
1,5+1	92	1.450.000	15.761
2+1	97	1.400.000	14.433
3+1	162	2.465.000	15.216
4+1	241	4.306.000	17.867
Ortalama			15.995

Onaltı Dokuz Projesi

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



1+1	92	990.000	10.761
2+1	125	1.885.000	15.080
3+1	161	2.830.000	17.578
Ortalama			15.093

Ağaoğlu Bakırköy 46 Projesi

Yakınında bulunan Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılan Bakırköy 46 projesi'nde 1+0'dan 7+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje inşaat halinde inşaat çalışmaları mahkeme kararı ile durdurulmuş olup satış yapılamamaktadır. Proje başına yansıdıktan sonra daire fiyat listesi;



1+0	41,57	380.000	9.141
1+1	59,86	560.000	9.355
2+1	97,44	950.000	9.750
3+1	162,93	1.500.000	9.206
4+1	231,53	2.500.000	10.798
4,5+1	251,82	2.950.000	11.715
5,5+1	437,94	5.000.000	11.417
6,5+1	496,4	5.220.000	10.516
Ortalama			10.711

The İstanbul Veliefendi Projesi

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



1+0	42	370.000	8.810
1+1	72	690.000	9.583
2+1	137	1.220.000	8.905
3+1	198	1.700.000	8.586
4+1	212	1.850.000	8.726
Ortalama			8.820

Pruva 34 Projesi

Yakınında sırasında bulunan Pruva 34 projesi'nde 4+1 ve 5+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje inşaat halindedir.



4+1	290	5.800.000	20.000
5+1	363	8.700.000	23.967
Ortalama			22.205

Platform Merter Projesi

Merterde E-5 üzerinde bulunan Doğa Şehircilik ve Eroğlu İnşaat tarafında yapılan Platform Merter projesi'nde 1+1'den 5+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje tamamlanmış olup, oturum başlamıştır.



1+0	38	365.000	9.605
1+1	88	850.000	9.659
2+1	128	1.250.000	9.766
4,5+1	322	3.150.000	9.783
Ortala ma			9.748

Avrupa Konutları Kale

Cevizlibağ'da E-5 üzerinde bulunan Artaş İnşaat tarafında yapılan Avrupa Konutları Kale projesi'nde 1+1'den 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Proje inşaat halindedir. 1+1 daire satışları bitmiştir.



2+1	102	870.000	8.529
2+1	131	890.000	6.794
3+1	165	1.200.000	7.273
3+1	179	1.400.000	7.821
4+1	210	1.600.000	7.619
Ortala ma			7.573

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) (TL TABANLI)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		134.400.000	58.240.000	12.700.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	104.354,76	26.500	12.000	450
BİRİM M ² DEĞERİ		5.072	4.853	28.222
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -21%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	TİCRET+ KONUT KAKS:2,00	2	2,5	BİTİŞİK NİZAM
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	KÖTÜ 15%
FONKSİYON	TİCRET+ KONUT	TİCRET+KONUT +HİZMET	TİCRET+KONUT +HİZMET	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		BENZER	BENZER	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ 0%	ORTA KÖTÜ 0%	İYİ -20%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	NET PARSEL	NET PARSEL	BRÜT PARSEL	NET PARSEL
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-14%	-20%	-13%
TOPLAM DÜZELTME		-19%	-20%	-38%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	8.500	4.108	3.883	17.498

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede genelinde arsa birim net m² değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu (turizm-konut-ticaret-tercihli alanları) gibi faktörlere bağlı olarak 5.500 - 20.000 TL/m² aralığında geniş bir skalada olduğu gözlemlenmiştir.

Taşınmazın yakın çevresinde ise yapılan emsal karşılaştırılması durumunda net arsa değerlerin ortalama yaklaşık 7.500 - 12.000.-TL/m² arasında olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Karşılaştırma tablosu 774 ada 69 parsel için yapılmış olup, birim m2 değeri 8.500.-TL/m² olarak bulunmuştur. 774 ada 73 parselin daha küçük yüzölçüme sahip olması, turizm alanında kalması ve yapılaşma koşullarının Emsal:2,50 olması nedeni 774 ada 69 parselden %20-30 daha değerli olduğu kanaatine varılmış olup, birim m2 değerinin 10.700.-TL/m² olabileceği öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
774	69	70.945,13	8.500	603.033.605,00	206.285.227,31
774	73	33.409,63	10.700	357.483.041,00	122.287.497,35
PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				960.516.646,00	
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				960.516.000,00	
PARSELİN DEĞER (.-USD)				328.572.724,66	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak ekde yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıl vadeli devlet tahvilinin net faizi yaklaşık %8 civarındadır.

Risk Primi

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

Gayrimenkullerin DOP kesintilerinin yapılmamış olması, bölgedeki imar sorunlarının henüz çözülmemiş olması, kesin tahsisi yapılmış üst hakkı niteliğinde olması, henüz onaylanmış bir proje ve ruhsatının bulunmuyor olması, üst hakkının henüz tescil edilmemiş olması ve gayrimenkulün projeye dönüştürülmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %8,5 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 8 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 8,5 \text{ Risk Primi} \\ & = \%16,5 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %16,5 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Hasılat paylaşımı sözleşmesine istinaden parseller üzerinde tek bir proje inşa edileceği belirtilmiş olması nedeni ile geliştirme hesapları bu yönde yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların satılabilir inşaat alanlarının imal edileceği parseller 774 ada 69 ve 774 ada 73 parselleridir. Bu kapsamda mevcut imar koşullarına istinaden bu parseller üzerinde inşa edilecek projenin nakit akımları hesaplanmıştır. Ayrıca sözleşme kapsamında olan ve eski parseller üzerinde kamuya ayrılmış olan dini tesis alanı ve eğitim tesisi alanı (yeni 774 ada 70 ve 774 ada 71 parseller) üzerinde yapılacak inşaatların maliyet giderleri projenin giderleri kapsamında dikkate alınmıştır. Projenin inşa edileceği 774 ada 69 parsel ve 774 ada 73 parsellerin toplam alanı brüt 104.354,76 m² dir. Net alan üzerinden inşa edilebilecek yapıların bilgileri "turizm+ticaret=33.409,63 m², ticaret+konut=70.945,13 m²" dir. Emsal inşaat alanı 225.414,34 m², bu alanı %25 oranında ortak alanlardan eklenebilecek satılabilir alan oluşabileceği düşünülmekte olup, toplam satılabilir alanı net alan 277.808,92 m² olabileceği öngörülmüştür. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Fonksiyon	Alan (m ²)	Yapılaşma Koşulları		Emsale Esas İnşaat Alanı (m ²)
774 Ada 73 Parsel Turizm + Ticaret Alanı	33.409,63	Emsal:	2,50	83.524,08
774 Ada 69 Parsel Ticaret + Konut Alanı	70.945,13	Emsal:	2,00	141.890,26
SATILABİLİR ALANLAR	104.354,76	TOPLAM		225.414,34
774 Ada 70 Parsel Dini Tesis Alanı	2.616,10	Emsal:	1,50	3.924,15
774 Ada 71 Parsel Eğitim Tesis Alanı	4.052,07	Emsal:	2,00	8.104,14
İNŞA EDİLDİKTEN SORNA HİBE EDİLECEK ALANLAR	6.668,17	TOPLAM		12.028,29

Plan notlarına göre; plan tasdik sınırları içinde tescilli yapılar Taks hesabına dahil olup, TAKS=0.50'dir. Bu nedenle tescilli yapıların toplam inşaat alanı (15.836 m²) ticaret+konut fonksiyonunun emsal inşaat alanından düşülmüştür.

Ticaret + Konut Emsal Alanı (m ²)	Tescilli Yapılar Toplam Alanı (m ²)	Kalan Ticaret + Konut Emsal Alanı (m ²)
141.890,26	15.836,00	126.054,26

Lejant / Fonksiyon	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²) (%25)	Ruhsat İnşaat Alanı (m ²) (%60)
774 Ada 73 Parsel Turizm + Ticaret Alanı	83.524,08	104.405,09	133.638,52
774 Ada 69 Parsel Ticaret + Konut Alanı	126.054,26	157.567,83	201.686,82
Tescilli Yapılar	15.836,00	15.836,00	15.836,00
TOPLAM	225.414,34	277.808,92	351.161,34

Ticaret+Konut imarlı alanda satılabilir alan 157.567,83 m² dir. Bu alanların %50'si konut %50'si residence yapılabileceği öngörülmüştür.

Turizm+Ticaret alanı satılabilir alan 104.405,09 m², bu alanın %20'si otel yapılabileceği, %15'i ticaret yapılabileceği, %65 alanında ofis yapılabileceği öngörülmüştür.

Fonksiyonlara Göre Satılabilir Alan Dağılımı					
157.567,83 m ²			104.405,09 m ²		
Konut		Residence	Otel	Ticaret	Ofis
50,00%		50,00%	20,00%	15,00%	65,00%
Satılabilir Alan	78.783,91 m ²	78.783,91 m ²	20.881,02 m ²	15.660,76 m ²	67.863,31 m ²
İnşaat Alanı	100.843,41 m ²	100.843,41 m ²	26.727,70 m ²	20.045,78 m ²	86.865,04 m ²

Gelirlere İlişkin Kabuller:

Taşınmazlar için yatırım süreci 60 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.

Bu kabule istinaden;

Her bir fonksiyonun farklı dönemlerde inşa edileceği ve satılacağı öngörülmüştür. Her bir fonksiyon için 1. yıl satış birim değeri öngörülmüştür. Daha sonraki dönemlerde birim değer üzerinden %12 oranında artış olacağı kabul edilmiştir. Satışlara ilişkin fonksiyonlara göre satış birim değerleri ve satış dönemleri EK.3'teki Proje Hasılatı tablosunda gösterilmiştir.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

NAKİT AKIŞI							
YATIRIM SÜRECİ	60						
SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	78.783,91						
SATILABİLİR RESİDENCE ALANI (m ²)	78.783,91						
SATILABİLİR OFİS ALANI (m ²)	67.863,31						
SATILABİLİR TİCARET ALANI (m ²)	15.660,76						
SATILABİLİR TESCİLLİ ALANI (m ²)	15.836,00						
SATILABİLİR OTEL ALANI (m ²)	20.881,02						
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	277.808,92						
							TOPLAM (TL)
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	4. dönem	5. dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ							
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		10,00%	25,00%	30,00%	30,00%	5,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		7.878	19.696	23.635	23.635	3.939	78.784
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		11.500	12.880	14.426	16.157	18.095	
Satış Geliri (Konut)		90.601.499	253.684.198	340.951.562	381.865.750	71.281.607	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Rezidence)		10,00%	25,00%	30,00%	30,00%	5,00%	
Satılan Brüt Alan (Rezidence)		7.878	19.696	23.635	23.635	3.939	78.784
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Rezidence)		12.000	13.440	15.053	16.859	18.882	
Satış Geliri (Rezidence)		94.540.695	264.713.946	355.775.543	398.468.609	74.380.807	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ofis)		0,00%	0,00%	30,00%	30,00%	40,00%	
Satılan Brüt Alan (Ofis)		0	0	20.359	20.359	27.145	67.863
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ofis)		12.500	14.000	15.680	17.562	19.669	
Satış Geliri (Ofis)		0	0	319.229.015	357.536.496	533.921.168	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticaret)		0,00%	0,00%	25,00%	25,00%	50,00%	
Satılan Brüt Alan (Ticaret)		0	0	3.915	3.915	7.830	15.661
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ticaret)		16.000	17.920	20.070	22.479	25.176	
Satış Geliri (Ticaret)		0	0	78.579.450	88.008.984	197.140.124	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Tescilli)		0,00%	0,00%	50,00%	25,00%	25,00%	
Satılan Brüt Alan (Tescilli)		0	0	7.918	3.959	3.959	15.836
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Tescilli)		14.000	15.680	17.562	19.669	22.029	
Satış Geliri (Tescilli)		0	0	139.052.749	77.869.539	87.213.884	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Otel)		0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%	
Satılan Brüt Alan (Otel)		0	0	0	7.918	7.918	15.836
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Otel)		12.000	13.440	15.053	16.859	18.882	
Satış Geliri (Otel)		0	0	0	133.490.639	149.509.516	
Satış Gelirleri (Toplam)		185.142.194 TL	518.398.144 TL	1.233.588.319 TL	1.437.240.017 TL	1.113.447.105 TL	4.487.815.779 TL
Gelirlerin Net Nakit Akımı		185.142.194 TL	518.398.144 TL	1.233.588.319 TL	1.437.240.017 TL	1.113.447.105 TL	4.487.815.779 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ							
Satışların Net Bugünkü Değeri (NPV)	2.659.068.957 TL	2.620.133.684 TL	2.581.993.132 TL				
İNDİRGE ME ORANI	16,00%	16,50%	17,00%				

Giderlere İlişkin Kabuller:

Herbir fonksiyon için toplam inşaat alanları öngörülmüş olup, projenin etap etap yapılacağı kabul edilmiştir. 4 dönemde uygulanacak projede fonksiyonların inşaat dönemleri öngörüye dayanmaktadır. Parseller üzerine geliştirecek olan projenin inşaat maliyetleri hesaplanmıştır. İnşaat maliyetleri hesaplanırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2015 yılı yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen birim değerlerin %15 i oranında fazlası olacağı, I. dönem için esas alınmıştır. Takip eden her dönemde birim değer üzerinden %10 artış olacağı kabul edilmiştir.

Her bir fonksiyona ait 4 dönemlik yapı sınıfı ve yapı birim maliyetleri EK.3'de yer alan Maliyet Hesapları tablosunda belirtilmiştir. Bu hesaplamalara göre taşınmazlar için öngörülen dönemlere ait inşaat maliyetleri EK.4'de yer alan İnşaat Maliyeti Dağılımları tablosunda belirtilmiştir.

İnşaat Maliyetleri Dağılımı				
I. DÖNEM	II. DÖNEM	III.DÖNEM	IV.DÖNEM	V.DÖNEM
213.061.126 TL	276.226.707 TL	312.631.060 TL	135.588.115 TL	0 TL

Proje yönetim giderleri; Projenin inşaat ev satış süreci boyunca oluşacak yönetsel maliyetler olup değerlemeye konu olan projenin niteliği ve büyüklüğü göz önünde bulundurulduğunda, satış hasılatı üzerinden %3 dolayında proje yönetim gideri öngörülmüştür.

Satış & Pazarlama Giderleri; Projenin satış süreci için katlanması gereken pazarlama, reklam, personel ve diğer unsurlara ilişkin maliyetlerdir. Değerlemeye konu olan projenin niteliği ve büyüklüğü ve projeksiyondaki fiyat politikaları göz önünde bulundurulduğunda, satış hasılatı üzerinden %5 dolayında satış & pazarlama gideri öngörülmüştür. Bu tutara satış harçları dahil edilmiştir.

Ayrıca "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi" 21.10.2015 tarihli ek protokol No. 2 çerçevesinde şirket payı giderleri Avans Ödeme Planı şeklinde belirtilmiştir. Avans ödeme planı aşağıdaki gibidir.

Avans Ödeme Planı		
Ödeme Sıra No	Ödeme Dilimi Tarihi	Ödeme Dilimi Oranı
1	Sözleşme İmzalanmadan önce	15%
2	09.12.2016 Tarihinde	10%
3	07.06.2017 Tarihinde	10%
4	04.12.2017 Tarihinde	10%
5	02.06.2018 Tarihinde	10%
6	29.11.2018 Tarihinde	10%
7	28.05.2019 Tarihinde	10%
8	24.11.2019 Tarihinde	10%
9	22.05.2020 Tarihinde	15%
TOPLAM		100,0%

KAZLIÇEŞME PROJESİ İNŞAAT MALİYETİNE İLİŞKİN HESAPLAR											
				6,00%	10,00%	10,00%		10,00%			
	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYET	MİM. MÜH. MALİYETLERİ	ALTYAPU VE ULAŞIM SİSTEMLERİ	ÇEVRE DÜZENİ PEYZAJ MALİYETİ	GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET (I.DÖNEM)	GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET (II.DÖNEM)	GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET (III.DÖNEM)	GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET (IV.DÖNEM)	GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET (V.DÖNEM)
351.161 m ²											
KONUT ALANI (m ²)	100.843 m ²	V.A	1.700 TL/m ²	102	170	170	2.142 TL/m ²	2.356 TL/m ²	2.592 TL/m ²	2.851 TL/m ²	3.136 TL/m ²
RESİDENCE ALANI (m ²)	100.843 m ²	V.B	1.725 TL/m ²	103,5	172,5	172,5	2.174 TL/m ²	2.391 TL/m ²	2.630 TL/m ²	2.893 TL/m ²	3.182 TL/m ²
OTEL ALANI (m ²)	26.728 m ²	V.C	1.965 TL/m ²	117,9	196,5	196,5	2.476 TL/m ²	2.723 TL/m ²	2.996 TL/m ²	3.295 TL/m ²	3.625 TL/m ²
TİCARET ALANI (m ²)	20.046 m ²	V.B	2.000 TL/m ²	120	200	200	2.520 TL/m ²	2.772 TL/m ²	3.049 TL/m ²	3.354 TL/m ²	3.690 TL/m ²
OFİS ALANI (m ²)	86.865 m ²	V.A	1.850 TL/m ²	111	185	185	2.331 TL/m ²	2.564 TL/m ²	2.821 TL/m ²	3.103 TL/m ²	3.413 TL/m ²
TESCİLLİ ALAN (m ²)	15.836 m ²	V.D	2.040 TL/m ²	122,4	204	204	2.570 TL/m ²	2.827 TL/m ²	3.110 TL/m ²	3.421 TL/m ²	3.763 TL/m ²
Dini Tesis, Eğitim Tesisi Maliyetleri	12.028 m ²	V.B	1.500 TL/m ²	90	150	150	1.890 TL/m ²	2.079 TL/m ²	2.287 TL/m ²	2.516 TL/m ²	2.767 TL/m ²
TOPLAM	351.161 m²										

KAZLIÇEŞME PROJESİ İNŞAAT MALİYETİ TABLOSU							
		I. DÖNEM	II. DÖNEM	III.DÖNEM	IV.DÖNEM	V.DÖNEM	DÖNEM SONU TOPLAM MALİYET (TL)
KONUT ALANI	Maliyet Dağılımı	35,00%	35,00%	30,00%			
	100.843 m ²	75.602.303 TL	83.162.533 TL	78.410.389 TL	0 TL	0 TL	237.175.225 TL/m ²
	Birim Maliyet	2.142 TL/m ²	2.356 TL/m ²	2.592 TL/m ²	2.851 TL/m ²	3.136 TL/m ²	
RESİDENCE ALANI	Maliyet Dağılımı	35,00%	35,00%	30,00%			
	100.843 m ²	76.714.102 TL	84.385.512 TL	79.563.482 TL	0 TL	0 TL	240.663.096 TL
	Birim Maliyet	2.174 TL/m ²	2.391 TL/m ²	2.630 TL/m ²	2.893 TL/m ²	3.182 TL/m ²	
OTEL ALANI	Maliyet Dağılımı	0,00%	10,00%	60,00%	40,00%		
	26.728 m ²	0 TL	7.279.263 TL	48.043.139 TL	35.231.635 TL	0 TL	90.554.037 TL
	Birim Maliyet	2.476 TL/m ²	2.723 TL/m ²	2.996 TL/m ²	3.295 TL/m ²	3.625 TL/m ²	
TİCARET ALANI	Maliyet Dağılımı		30,00%	30,00%	40,00%		
	20.046 m ²	0 TL	16.670.069 TL	18.337.076 TL	26.894.378 TL	0 TL	61.901.523 TL
	Birim Maliyet	2.520 TL/m ²	2.772 TL/m ²	3.049 TL/m ²	3.354 TL/m ²	3.690 TL/m ²	
OFİS ALANI	Maliyet Dağılımı	30,00%	30,00%	30,00%	10,00%		
	86.865 m ²	60.744.721 TL	66.819.193 TL	73.501.112 TL	26.950.408 TL	0 TL	228.015.435 TL
	Birim Maliyet	2.331 TL/m ²	2.564 TL/m ²	2.821 TL/m ²	3.103 TL/m ²	3.413 TL/m ²	
TESCİLLİ ALAN	Maliyet Dağılımı		40,00%	30,00%	30,00%		
	15.836 m ²	0 TL	17.910.136 TL	14.775.862 TL	16.253.448 TL	0 TL	48.939.446 TL
	Birim Maliyet	2.570 TL/m ²	2.827 TL/m ²	3.110 TL/m ²	3.421 TL/m ²	3.763 TL/m ²	
Dini Tesis, Eğitim Tesisi Maliyetleri	Maliyet Dağılımı			0,00%	100,00%		
	12.028 m ²	0 TL	0 TL	0 TL	30.258.246 TL	0 TL	30.258.246 TL
	Birim Maliyet	1.890 TL/m ²	2.079 TL/m ²	2.287 TL/m ²	2.516 TL/m ²	2.767 TL/m ²	937.507.008 TL/m ²
TOPLAM		213.061.126 TL	276.226.707 TL	312.631.060 TL	135.588.115 TL	0 TL	937.507.008 TL

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan ve eklerde sunulan (EK-2 PROJE HASILATI (INA)) nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %16,5 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, aşağıdaki değer takdir edilmiştir.

Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ Net Bugünkü Değeri	2.620.133.683,63
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ Net Bugünkü Değeri (YUVARLATILMIŞ)	2.620.134.000,00

6.3.3 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda Değerlemesi

Yine yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan ve eklerde sunulmuş olan (EK-5 ÖZAK GYO (INA)) nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, değerlendirme konusu hasılat paylaşımı işi sözleşmesinden "Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ~ Yenigün İnş. San. Ve Tic. A.Ş. ~ Ziyilan Gayrimenkul Yat. Ve Yön. A.Ş. İş Ortaklığı" lehine doğan hakların net bugünkü değeri için %16,5 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da **737.843.318,11.-TL** takdir edilmiştir. Ortaklık içerisinde %55 paya sahip **Özak GYO A.Ş.** lehine doğan Gayrimenkule dayalı hak için ise **405.813.824.-TL** kıymet takdir edilmiştir.

"Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ~ Yenigün İnş. San. Ve Tic. A.Ş. ~ Ziyilan Gayrimenkul Yat. Ve Yön. A.Ş. İş Ortaklığı" için (%100)	
GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN Net Bugünkü Değeri (TL)	737.843.317,86
GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN Net Bugünkü Değeri (YUVARLATILMIŞ) (TL)	737.843.000,00

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. lehine oluşan (%55)	
GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN Net Bugünkü Değeri (TL)	405.813.824,82
GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN Net Bugünkü Değeri (YUVARLATILMIŞ) (TL)	405.814.000,00

KAZIÇEŞME PROJESİ NAKİT AKIŞI							
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	4. dönem	5. dönem	
Satış Gelirleri (Toplam)							
<i>Konut</i>		90.601.499	253.684.198	340.951.562	381.865.750	71.281.607	1.138.384.617
<i>Residence</i>		94.540.695	264.713.946	355.775.543	398.468.609	74.380.807	1.187.879.600
<i>Ofis</i>		0	0	319.229.015	357.536.496	533.921.168	1.210.686.679
<i>Ticaret</i>		0	0	78.579.450	88.008.984	197.140.124	363.728.557
<i>Tescilli</i>		0	0	139.052.749	77.869.539	87.213.894	304.136.172
<i>Otel</i>		0	0	0	133.490.639	149.509.516	283.000.154
Satış Gelirleri (Toplam)		185.142.194 TL	518.398.144 TL	1.233.588.319 TL	1.437.240.017 TL	1.113.447.105 TL	4.487.815.779 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI							
<i>İnşaat Maliyetleri</i>		206.784.526	269.919.633	304.315.911	130.588.259	0	911.608.329
<i>İdare Payı Gideri (Avans Ödeme)</i>		235.320.000	313.760.000	313.760.000	313.760.000	392.200.000	1.568.800.000
<i>Hasılat Payı Ödemesi</i>		0	0	0	71.916.410	19.775.429	91.691.838
<i>Proje Yönetim Giderleri</i>	3%	5.554.266	15.551.944	37.007.650	43.117.201	33.403.413	134.634.473
<i>Satış ve Pazarlama Giderleri</i>	5%	9.257.110	25.919.907	61.679.416	71.862.001	55.672.355	224.390.789
TOPLAM GİDERLER		456.915.902	625.151.484	716.762.976	631.243.870	501.051.197	2.931.125.429
Nakit Akım		-271.773.708 TL	-106.753.340 TL	516.825.343 TL	805.996.147 TL	612.395.908 TL	1.556.690.350 TL
SÖZLEŞMENİN YÜKLENİCİ LEHİNE OLUŞTURDUĞU HAKLARIN BUGÜNKÜ DEĞERİ (%100)				Değerleme konusu Arsa satışı karşılığı gelir paylaşım işinde yüklenici; "Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ~ Yenigün İnş. San. Ve Tic. A.Ş. ~ Ziyılan Gayrimenkul Yat. Ve Yön. A.Ş. İş Ortaklığı" olarak tanımlıdır. Ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;			
İNDİRİME ORANI	16,00%	16,50%	17,00%				
Tüm Yükleniciler İçin (%100) Net Bugünkü Değer	754.199.480 TL	737.843.318 TL	721.861.031 TL	Pilot Ortak Özak Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş. %55 Özel Ortak Ziyılan Gayrimenkul Yat. ve Yön. A.Ş. %30 Özel Ortak Yenigün İnşaat San. ve Tic. A.Ş. %15 şeklindedir.			
ÖZAK GYO için (%55) Net Bugünkü Değer	414.809.714 TL	405.813.825 TL	397.023.567 TL				

6.3.4 - Hasılat Paylaşımı Yöntemi İle Arsa Değerlerinin Belirlenmesi

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi'ne göre:

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 4.240.000.000, - TL + KDV (DörtmilyarikiyüzkırmilyonTürkLirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %37 (Yüzdeotuzyedı) oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 1.568.800.000, - T L + K D V (BirmilyarbeşyüzaltmışsekizmilyonbeşyüzbinTürkLirası) bu sözleşme de belirtilen hükümler uyarınca Şirket'e ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Buna göre, yüklenici payı gelir oranı (YPGO) %63,00 (yüzdealtmışüç) olup, yüklenici payı toplam geliri (YPTG)'de 2.671.200.000,00 TL + KDV (İkimilyaraltıyüzyetmişbirmilyonikiyüzbinTürkLirası)'dır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 37 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değerin geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiştir. Toplam hasılat indirgenmiş olduğundan ayrıca bir indigeme uygulanmamıştır. Proje geliştirme süresi boyunca arsa sahibinin katlanacağı olası proje izleme ve yönetim maliyetleri %3 olarak kabul edilmiş ve geliştirilmiş arsa değerinden düşülmüştür.

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 2 ADET ARSANIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı (Net Bugünkü Değer)	2.620.134.000 .-TL
Hasılat Payı Oranı	37%
Arsa Sahibi Payı Toplam Geliri (Net Bugünkü Değer)	969.449.580 .-TL
Yüklenici Tarafından Karşılancak Hasılat Oluşturmayan Maliyetler	25.000.000 .-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	994.449.580 .-TL
Arsa Sahibi İçin Proje Yönetim Maliyeti	3%
Arsa Değeri (TL)	964.616.093 .-TL
Arsa Değeri (USD)	329.975.060 .-USD

* Hasılat paylaşım oranı belirlenirken, arsa değeri ve yapılacak olan inşaat maliyetleri göz önünde bulundurulur. Değerleme konusu sözleşme, ihaleyi yapan Emlak Konut GYO A.Ş., sözleşme yükümlülüklerine arazi içerisinde yer alan cami ve dini tesis yapılarının inşaatını ve vinç nakliye maliyetini de ilave etmiş olup bu maliyetler hasılat paylaşım oranının daha düşük olarak alınmasını sağlamıştır. Söz konusu maliyetlerin yaklaşık 25.000.000-TL civarında olması öngörülmüş olup bu değer hasılat paylaşımı yöntemi ile elde edilen geliştirilmiş arsa değerine ilave edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)	964.616.000,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)	329.975.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planı dahilinde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

ARSA DEĞERLEMESİ

Değerleme konusu hakkın bağlı olduğu parsellerin toplam değeri iki farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

■ Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımına göre;

2 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	960.516.646,00
2 ADET PARSELİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	960.516.000,00

■ Hasılat Paylaşımı Yaklaşımına göre;

2 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	964.616.092,60
2 ADET PARSELİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	964.616.000,00

Raprun sonuç bölümünde hasılat paylaşımı yönteminden elde edilen arsa değeri takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULE DAYALI HAK DEĞERLEMESİ

- *Arsa Satışı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi'ne dayalı gayrimenkule bağlı hakkın toplam değeri için Nakit Akışı Yöntemi kullanılmış olup takdir edilen değer aşağıdaki gibidir.*

GAYRİMENKULE BAĞLI HAKKIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	737.843.317,86
---	-----------------------

- *Arsa Satışı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi'ne dayalı gayrimenkule bağlı hakkın Özak GYO A.Ş. Payına (%55) düşen kısmının toplam değeri için yine Nakit Akışı Yöntemi kullanılmış olup takdir edilen değer aşağıdaki gibidir.*

GAYRİMENKULE BAĞLI HAKKIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	405.813.824,82
GAYRİMENKULE BAĞLI HAKKIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	405.814.000,00

Değerleme konusunun Özak GYO A.Ş. lehine oluşan "Sözleşmeye Dayalı Gayrimenkule Bağlı Hak" olması nedeniyle nakit akışı yönteminden elde edilen "gayrimenkule bağlı hakkın Özak GYO A.Ş. payına (%55) düşen toplam değeri" raporun sonuç değeri olarak belirtilmiştir.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır.

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

Rapor'un değerleme konusunu oluşturan unsurlardan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan gayrimenkullere ilişkin değer, Rapor'un 6.4. Bölümünde verilmiş olup, bu bölümde, gayrimenkullere bağlı ÖZAK GYO A.Ş.'ye ait hak değeri, İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi Yöntemi kullanılmak suretiyle; "Emlak GYO A.Ş. ve ÖZAK GYO A.Ş.-YENİGÜN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. -ZİYLAN GAYRİMENKUL YAT. VE YÖN. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI" arasında yapılan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi (proje)"nden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerin değeri üzerinden hesaplanmıştır. Ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Pilot Ortak Özak Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş. %55

Özel Ortak Zıylan Gayrimenkul Yat. ve Yön. A.Ş. %30

Özel Ortak Yenigün İnşaat San. ve Tic. A.Ş. %15

**Özak GYO A.Ş. payı ana sözleşmede %54 iken, Delta Proje İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş'nin sahip olduğu %1 hisse 28 Nisan 2014 tarihinde devralındıktan sonra Şirketin hissesi %55 olarak değişmiş, adi ortaklığın adı Özak GYO-Yenigün-Zıylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir. "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO-Yenigün-Delta-Zıylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.*

Analiz, Emlak GYO A.Ş. mülkiyetinde yer alan varlığın "gayrimenkule bağlı hak/proje" olduğu hususu dikkate alınarak; "Gayrimenkul Değerlemesi amacıyla gerçekleştirilen İNA analizine, diğer tüm varsayım ve öngörüler aynı kalmak suretiyle, tarafımıza sunulan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" uyarınca Emlak GYO A.Ş.'ye ödenecek "Satış Karşılığı Gelir Payları"da düşülmek suretiyle ÖZAK GYO A.Ş.-YENİGÜN İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.-ZİYLAN GAYRİMENKUL YAT. VE YÖN. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI' na ait gayrimenkule ait hakkın değeri tespit edilmiştir.

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi'ne göre;

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 4.240.000.000, - TL + KDV (DörtmilyarikiyüzkırkmilyonTürkLirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %37 (Yüzdeotuzyed) oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 1.568.800.000, - T L + K D V (BirmilyarbeşyüzaltmışsekizmilyonbeşyüzbinTürkLirası) bu sözleşme de belirtilen hükümler uyarınca Şirket'e ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Buna göre, yüklenici payı gelir oranı (YPGO) %63,00 (yüzdealtmışüç) olup, yüklenici payı toplam geliri (YPTG)'de 2.671.200.000,00 TL + KDV (İkimilyaraltıyüzyetmişbirmilyonikiyüzbinTürkLirası)'dır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazların niteliği "1. Ordu Zeytinburnu Ağır Tamir Fabrikası ve Arsa" olup, üzerinde tescilli yapılar bulunması sebebi ile Kültür Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 29.08.1991 gün ve 2915 sayılı karar eki vaziyet planında tescilli olarak gösterilen yapılar korunmak ve restore edilmek, yerinde olmayan yapıların rekonstrüksiyonlarının gerçekleştirilmesi şartıyla kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya

6.5.6 - 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.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede değerleme konusu gayrimenkullere bağlı Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi'nin tapuya şerh edilmemiş olduğu görülmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Tapuya Şerhi Zorunlu Sözleşmeler başlıklı 26. maddesinde *"Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir."* denilmektedir. Buna göre mülkiyetlerinin hissesi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. de olması nedeniyle "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi"nin tapu şerh edilmesinin zorunlu olmadığı anlaşılmaktadır.

Yine mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerine yer alan şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır

Söz konusu Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi ile ÖZAK GYO A.Ş. lehine oluşan hak ve sorumlulukların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde "Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda" olarak bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi'ne konu gayrimenkullere bağlı hakkın değer takdirinde; yerinde yapılan incelemesi, konumu, sözleşme koşulları, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor içerisinde bilgileri bulunan **2 adet parselin**

31.12.2015 tarihli toplam arsa değeri için ;

964.616.000

(Dokuz Yüz Altmış Dört Milyon Altı Yüz On Altı Bin TürkLirası)

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi'ne dayalı, "**Gayrimenkule Bağlı Hakkın**"; Özak GYO A.Ş. hissesine (%55) düşen miktarının

31.12.2015 tarihli toplam değeri için ;

405.814.000

(Dört Yüz Beş Milyon Sekiz Yüz On Dört Bin TürkLirası)

kıymet takdir edilmiştir.

2 ADET TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL (KDV DAHİL)
964.616.000	329.975.028	302.425.382	1.138.246.880

08.04.2014 tarih, 11351 numaralı "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi ile ÖZAK GYO A.Ş. lehine oluşan "GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN" Net Bugünkü Değeri			
TL	USD	EURO	TL (KDV DAHİL)
405.814.000	138.820.511	127.230.374	478.860.520

1 USD = 2,9233 .-TL 31.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 3,1896 .-TL 31.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

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.
- 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.