

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2015



İstanbul Zeytinburnu Parselleri (30 Adet Parsel)  
Beşelsiz - Zeytinburnu/İSTANBUL

2015/1015

25.12.2015

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 18.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 25.12.2015 tarihinde, 2015/1015 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı Barış BARUTÇU ve sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet Selçuk GÖRGÜN'ün beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## BEYANIMIZ



- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;

beyan ederiz.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	18.12.2015
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2015
RAPOR TARİHİ	25.12.2015
RAPOR NO	20151015
GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Beşelsiz Mahallesi, 1620 Ada, 1, 2, 3, 4 ve 5, 1621 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6, 1664 Ada 1, 7 ve 8, 1685 Ada 1 ve 2, 1686 Ada 1 ve 3, 1692 Ada 6 ve 9, 1776 Ada 1 ve 2, 1771 Ada 1, 2 ve 3, 1778 Ada 1, 1179 Ada 1 ve 2, 1878 Ada 17 ve 1915 Ada 190 Nolu Parseller. Zeytinburnu/İSTANBUL
KOORDİNATLARI	40.995976, 28.905936
TAPU BİLGİLERİ	Parseller, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindedir. Bkz. raporun 4.2. bölümü
İMAR DURUMU	Parseller, 18.09.2015 tasdik tarihli İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Beşelsiz Mahallesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Bkz. raporun 4.3. bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen parsellerin piyasa rayiç değerinin tespiti çalışması.
30 ADET PARSELİN TOPLAM KDV HARİÇ PİYASA DEĞERİ	411.175.200,-TL (Dört yüz on birmilyon yüz yetmiş beş biniki yüz Türk Lirası)

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Barış BARUTÇU (SPK Lisans No: 400271)	 Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No: 400885)

## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>6</b>
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
1.7.	Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri	8
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR</b>	<b>10</b>
2.1.	Değer Tanımları	10
2.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	10
2.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri	10
2.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	10
2.1.4.	Faal İşletme Değeri	11
2.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler	11
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	11
2.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	11
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	12
2.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	12
2.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	12
2.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	12
2.3.2.	Varsayımlar	13
2.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	13
2.3.4.	İç Verim Oranı (IRR)	13
2.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	14
2.3.6.	Şerefiye	14
2.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	14
2.3.8.	Rapor Tarihi	14
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER</b>	<b>15</b>
3.1.	Türkiye Demografik Veriler (*)	15
3.2.	2015 Yılı Ekonomik Görünüm (*)	16
3.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	19

3.3.1.	İstanbul İli (*).....	19
3.3.2.	Zeytinburnu İlçesi .....	21
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER.....</b>	<b>22</b>
4.1.	Çevre ve Konum.....	22
4.2.	Parsellerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	23
4.2.1.	Parsellerin Takyidat Bilgisi.....	24
4.3.	Parsellerin İmar Bilgisi.....	28
4.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler....	32
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....	32
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	32
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	33
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	34
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler .....	34
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı .....	34
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	34
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları .....	34
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş .....	34
4.11.	Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler .....	35
4.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler .....	35
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....</b>	<b>36</b>
5.1.	Emsal Karşılaştırma İle Ulaşılan Sonuç .....	39
5.2.	Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç.....	40
5.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	41
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....</b>	<b>42</b>

**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz tarafından 25.12.2015 tarihinde, 2015/1015 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Beştelsiz Mahallesi, 1620 ada, 1, 2, 3, 4 ve 5, 1621 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6, 1664 ada 1, 7 ve 8, 1685 ada 1 ve 2, 1686 ada 1 ve 3, 1692 ada 6 ve 9, 1776 ada 1 ve 2, 1771 ada 1, 2 ve 3, 1778 ada 1, 1179 ada 1 ve 2, 1878 ada 17 ve 1915 ada 190 nolu parsellerin güncel piyasa rayiç bedellerinin tespiti için hazırlanmıştır. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz değerlendirme uzmanı Barış BARUTÇU ve sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet Selçuk GÖRGÜN tarafından hazırlanmıştır.

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu için, şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları 23.12.2015 tarihinde çalışmalara başlamış 25.12.2015 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları yapılmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile şirketiniz arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 18.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

## 1.6. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan 30 adet taşınmaz için Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında imzalanan 05.03.2015 tarihli satış protokolü kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne alınmıştır. Emlak konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde 1681 ada 11 parsel numarasıyla kayıtlı taşınmazın ada parsel numarasının sehven hatalı kaydedildiği söz konusu parselin ada parsel numarasının 1915 ada 190 parsel olması gerektiği tespit edilmiştir. Değerlemede bu parsel dikkate alınmıştır.

Müşteri tarafından, değerlendirme çalışmalarında yukarıda belirtilen satış protokolü kapsamındaki 30 adet taşınmaza ilişkin değerlendirme çalışması yapılması talep edilmiştir.



## 1.7. Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri

### DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER

**ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak  
Erdoğanlar Apt. No: I Kat: 4 D: 18 Ataşehir/İstanbul

**İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)  
0 216 577 75 34 (Faks)  
[info@atakgd.com.tr](mailto:info@atakgd.com.tr) (e-posta)

**KURULUŞ TARİHİ** : 14.04.2011

**SERMAYESİ** : 300.000,-TL

**TİCARET SİCİL NO'SU** : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)

**FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.

**İZİNLER/YETKİLERİ** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

## MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ÜNVANI</b>	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	:Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) <a href="mailto:info@emlakkonut.com.tr">info@emlakkonut.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 1953 Yılında kurulmuştur.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	:Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>HALKA ARZ TARİHİ</b>	: 02.12.2010
<b>GYO TESCİL TARİHİ</b>	:22.07.2002
<b>SERMAYESİ</b>	: 3.800.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi) 4.000.000,-TL (Kayıtlı Tavan Sermaye)
<b>PORTFÖY BİLGİLERİ</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66

## **BÖLÜM 2 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR**

### **2.1. Değer Tanımları**

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

**Değer** kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.<sup>1</sup>

**Fiyat**, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

#### **2.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)**

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

<sup>1</sup> UDS –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

#### **2.1.2. Düzenli Likidasyon Değeri**

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

#### **2.1.3. Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)**

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

#### 2.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriye bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.<sup>2</sup>

#### 2.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

<sup>2</sup> UDS - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

##### 2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

##### 2.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgenmesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.<sup>3</sup>

##### Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.

##### Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

<sup>3</sup> UDS –Uluslararası Değerleme Standartları

### 2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

### 2.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

## 2.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

### 2.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme

tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

### **Risksiz Getiri Oranı**

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlemede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kamsı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

### **Risk Primi**

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

### **2.3.2. Varsayımlar**

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

### **2.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)**

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

### **2.3.4. İç Verim Oranı (IRR)**

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır.

Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

### 2.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

### 2.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

**Kişisel şerefiye:** Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenecek olan pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

**Devredilebilir şerefiye:** Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

### 2.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

### 2.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) madde 3.22'ye göre değerlendirme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.

### 3.1. Türkiye Demografik Veriler (\*)

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 77 milyon 695 bin 904 kişi oldu

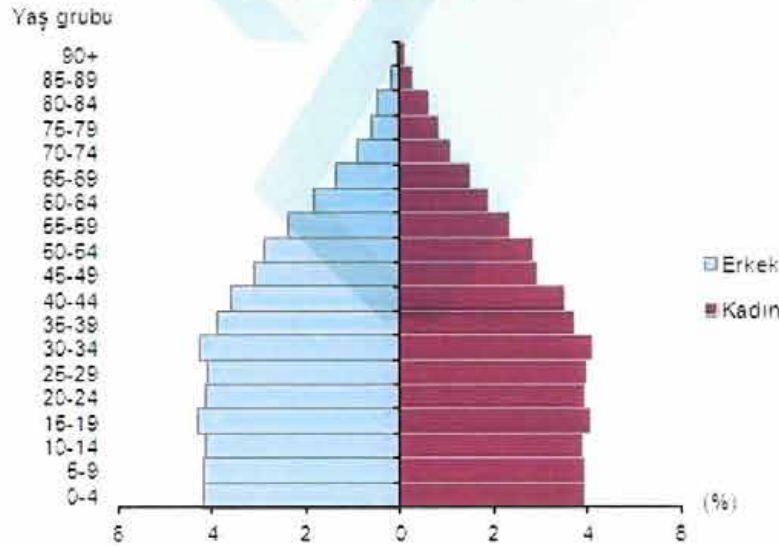
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 28 bin 40 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 984 302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 711 602 kişi) olarak gerçekleşti.

Türkiye’nin yıllık nüfus artış hızı, 2014 yılında %13,3 olarak gerçekleşti. Yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %13,7 iken, 2014 yılında %13,3 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %91,8 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşti.

İstanbul’da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,5 artış gösterdi. Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 377 bin 18 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,6 ile (5.150.072 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.113.072 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 787 539 kişi) Bursa ve %2,9 ile (2 222 562 kişi) Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 80 bin 607 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Türkiye nüfusunun ortanca yaşı yükseldi. Ülkemizde 2013 yılında 30,4 olan ortanca yaş, 2014 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,1 iken, kadınlarda 31,3 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (39,1), Balıkesir (38,6), Edirne ve Kastamonu (38) iken, en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şırnak (19,1), Şanlıurfa (19,2) ve Ağrı (20)’dir.

Nüfus piramidi, 2014



Çalışma çağındaki nüfus bir önceki yıla göre %1,4 arttı. Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52 640 512 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3’e (18 862



430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8'e(6 192 962 kişi) yükseldi. Türkiye'de kilometrekareye düşen kişi sayısı arttı.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2013 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşti.

\* Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2014 raporundan alınmıştır.

### 3.2. 2015 Yılı Ekonomik Görünüm (\*)

2014 yılı sonunda beklentilerin altında olarak %2,9 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2014 yılının ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 büyüyerek beklenenden iyi bir büyüme oranı yakalamıştır. Yılın ilk yarısındaki verilere göre, enflasyon ve döviz kuru beklentilerin üzerinde artmaya ve büyüme yavaşlamaya devam etmektedir. Ancak, cari açığı iyileşme de sürmektedir.

2014 yılı genelinde TL'de yaşanan değer kaybı, 2015 yılının ilk dokuz ayında da devam etmektedir. Merkez Bankası tarafından uygulanan sıkılaştırıcı para politikaları ve makro ihtiyati önlemler özel tüketimin azalmasına, kredi artış hızının düşmesine, özel yatırımların ve büyümenin yavaşlamasına sebep olmuştur.

7 Haziran 2015 tarihindeki seçimlerden sonra hükümetin kurulamaması ve 1 Kasım 2015 tarihinde tekrar seçim kararı alınması; Türkiye'nin iç piyasa ve politika kaynaklı endişelerinin devam etmesine neden olmuştur.

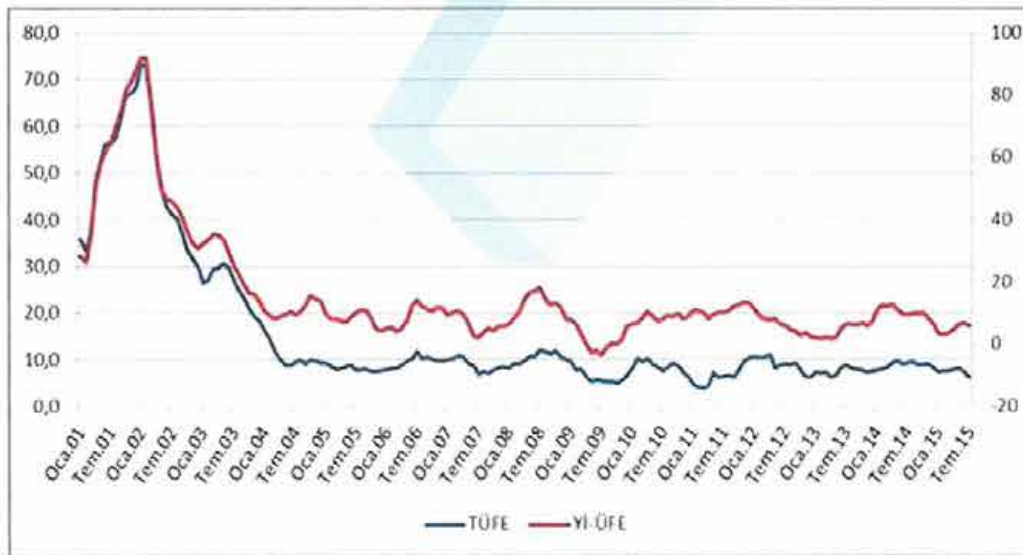
Türkiye'deki gelişmelerin yanı sıra, küresel piyasaların seyri de Türkiye ekonomisi üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. ABD ekonomisindeki toparlanmaya karşılık, özellikle küresel piyasalarda önemli bir yeri olan gelişmekte olan ülkelerden Çin'in büyüme ivmesindeki yavaşlama, küresel ekonomiyi olumsuz etkileyecek unsurlardandır.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan verilere göre, GSYH 2014'ün ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 düzeyinde arttı. GSYH yılın ilk yarısındaki artışına, tüketim 3,9 ve yatırım 1,2 puan katkı sağlarken; stok değişimi ve net ihracatın 2 puan negatif etkisi olmuştur.

ABD ekonomisindeki iyileşmeyle beraber FED'in faiz artırımlarına tahminen yılsonunda başlamasıyla birlikte sermaye akımlarının yön bulmaya çalışacağı bu süreçte, Türkiye gibi

gelişmekte olan ülke ekonomilerinden para çıkışı olması beklenmektedir. Ayrıca, yurtiçinde siyasi belirsizliklerin devam etmesi ve iç güvenlik endişelerinin artması ekonomik büyümede aşağı yönlü riskleri arttırmaktadır. Bu nedenle, Türkiye'nin büyüme oranındaki yavaşlamanın devam edeceği tahmin edilerek, yaklaşık %2,9 oranında büyümesi beklenmektedir. 2014 yılı sonunda cari açığın GSYH'ya oranı %5,8'e gerilemiştir. Tüketim artışının azalması ve petrol fiyatının düşmesiyle, cari açığın en önemli kalemlerinden olan Türkiye'nin enerji giderinin azalması, yılın ilk yarısında cari açığındaki daralma eğilimini devam ettirmiştir. 2015 yılsonu itibariyle cari açığın GSYH'ye oranının %4,5'e düşmesi beklenmektedir. İşgücüne katılımın istihdam artışının üzerinde seyretmesi nedeniyle işsizlik rakamı, 2014 yılsonu itibariyle %10,4 seviyesine ulaşmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre Haziran ayındaki işsizlik rakamı %10,4 olarak açıklanmıştır. 2015 yılsonunda işsizlik oranının %11,4 olması beklenmektedir.

2014 yılsonu itibariyle %8,17 olarak açıklanan yıllık enflasyon oranı tahminlerden iyi gelmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın (TCMB) yılsonu için en son revize ettiği enflasyon tahmini %8,9 oranındaydı. Merkez Bankası, 2015 yılında enflasyonun orta noktası %6,9 olmak üzere %6-7,8 aralığında gerçekleşmesini beklemektedir. 2015 yılsonunda, yüksek döviz kurlarının gıda fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmesi, dolayısıyla enflasyonun Merkez Bankası tahminleri üzerinde gerçekleşerek %7,6 düzeyinde olması beklenmektedir. Faiz oranları ve krediler TCMB'nin Temmuz ayı enflasyon raporundan, önümüzdeki dönemde daha dar bir faiz koridoru ve tek bir fonlama aracı ile para politikasına yön verileceği beklenmektedir. Halihazırda %7,5 olan politika faiz oranının, yaklaşık 100 baz puan üzerinde seyreden ağırlıklı ortalama fonlama maliyetine yaklaştırılacağı düşünülmektedir.



Kaynak: TÜİK

FED tarafından bu yıl içerisinde faiz artırımını beklenmesi ve TL'nin ABD Doları karşısındaki değer kaybını sürdürmesi dolayısıyla TCMB'nin önümüzdeki dönemde para politikasında daha fazla sıkılaşmaya ihtiyaç duyabileceği düşünülmektedir.

Ağustos ayı itibarıyla kredi hacmi yıllık olarak döviz kurundaki yükselmenin da etkisiyle %27,6 artmıştır. Yıllık artış oranı ticari kredilerde %34,3 ve konut kredilerinde %20 düzeyinde gerçekleşirken, bireysel kredilerde %11,4 ile sınırlı kalmıştır.

### **İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası**

İnşaat sektörü 2014 yılında da büyümeye devam etmekle birlikte, 2013 yılına göre büyüme hızında yavaşlama görülmüştür. 2013 yılında %7 büyüme oranıyla GSYH üzerinde büyüyen inşaat sektörü, 2014 yılında %2,2 büyüme oranıyla GSYH büyümesinin altında kalmıştır. İnşaat sektörünün GSYH içerisindeki payı %4,7 oranında olmuştur.

2015 yılının ikinci çeyreğinde ise, inşaat sektörü daha önceki iki çeyrekte küçülmesinden sonra %2 oranında büyümüştür. Son dönemde hız kazanan kentsel dönüşüm çalışmaları inşaat sektöründeki büyümede önemli rol oynamıştır.

Yapı Ruhsatı sayısı 2015 yılı ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %28,38, yapı kullanım izin belgesi ise %19,45 oranında düşüş göstermiştir. Konut satışları verilerine bakıldığında ise; satışlar 2015 yılı ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre ülke genelinde %21, İstanbul'da ise %15 oranında artmıştır. Ancak, yeni konut satışlarında bu artışın bir bölümü geçen yıllarda yapılan satışların fiili tapu işlemlerinin bu yıl gerçekleştirilmesinden de kaynaklanmaktadır. (Konut satışları verisi TÜİK tarafından tapu satış işlemleri verisi ile hesaplanmaktadır).

Konut sektöründe daha çok orta-üst ve üst gelir grubuna yönelik üretim yapılmasına karşın, talebin yoğun olduğu kesim orta gelir grubudur. Özellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden markalı konut projelerindeki artış, daha çok büyük şehirlerde stok fazlası oluşmasına neden olmaktadır. Önümüzdeki dönemde üst gelir grubuna yönelik mevcut stokun erime hızının yavaşlaması beklenmektedir.

Kaynak: Turkey Real Estate Review | İKİNCİ YARI 2015 Colliers

### 3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.3.1. İstanbul İli (\*)

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



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. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız

kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) 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 (754.623), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.052) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların % 64,70'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	16.166	Beykoz	248.056	Gaziosmanpaşa	495.006	Silivri	155.923
Arnavutköy	215.531	Beylikdüzü	244.760	Güngören	306.654	Sultanbeyli	309.347
Ataşehir	405.974	Beyoğlu	245.219	Kadıköy	506.293	Sultangazi	505.190
Avcılar	407.240	Büyükkçekmece	211.000	Kağıthane	428.755	Şile	31.718
Bağcılar	752.250	Çatalca	65.611	Kartal	447.110	Şişli	274.420
Bağcılar	752.250	Çekmeköy	207.476	Küçükçekmece	740.090	Tuzla	208.807
Bağcılar	752.250	Esenler	461.621	Maltepe	471.059	Ümraniye	660.125
Bağcılar	752.250	Esenyurt	624.733	Pendik	646.375	Üsküdar	534.636
Bağcılar	752.250	Eyüp	361.531	Sarıyer	335.598	Zeytinburnu	292.313
Bağcılar	752.250	Fatih	425.675				

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turizm Bakanlığının verilerine göre, İstanbul'u, Ocak-Ekim 2015 döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 6 artışla 10 milyon 744 bin 448 turist ziyaret etti. Yılın 10 ayında İstanbul'a gelenlerin milliyetlerine bakıldığında ilk sırada yüzde 10,4 ile Almanlar yer aldı. Bu oranlarla İstanbul'a Almanya'dan 1 milyon 118 bin 13, İran'dan 632 bin 242, ABD'den 501 bin 150, İngiltere'den 464 bin 678, Rusya'dan 433 bin 649, Irak'tan 405 bin 854, Fransa'dan 403 bin 413, Suudi Arabistan'dan 378 bin 610, İtalya'dan 305 bin 594, Suriye'den 278 bin 296, Hollanda'dan 259 bin 31, Çin'den 256 bin 142, Ukrayna'dan 225 bin 664, Libya'dan 215 bin 993 ve Azerbaycan'dan 197 bin 942 kişi geldi. Arap ülkelerinden gelen ziyaretçi sayısında geçen yıla göre yüzde 19 artış gözlemlendi. İstanbul'u 10 ayda Arap ülkelerinden 2 milyon 179 bin 731 kişi ziyaret etti.

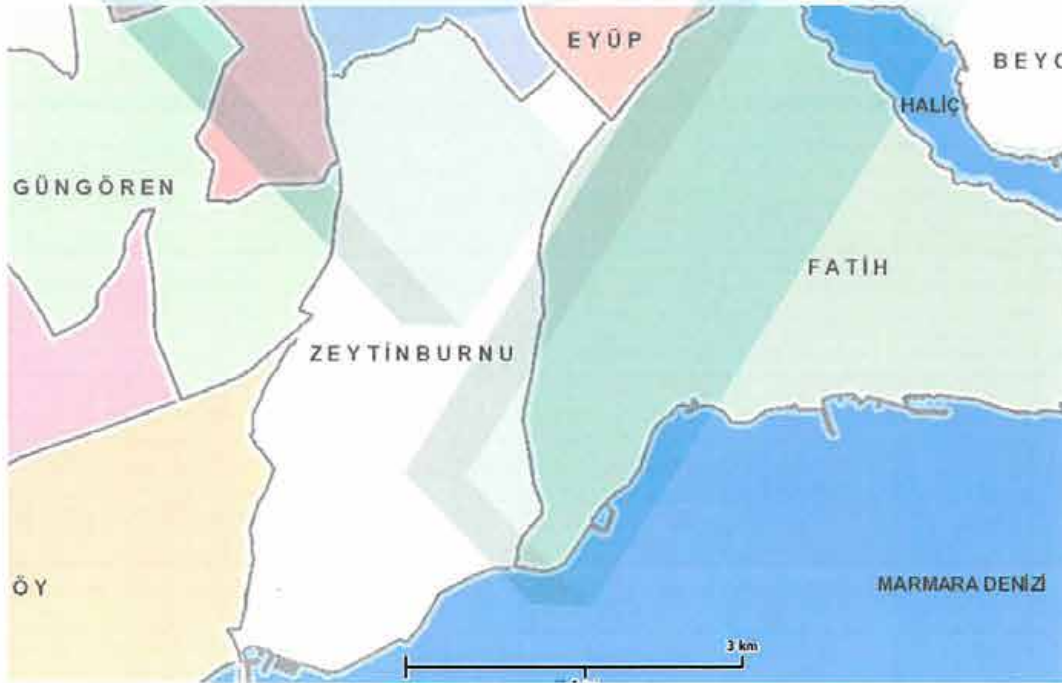
(\* İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.)

### 3.3.2. Zeytinburnu İlçesi

Zeytinburnu, İstanbul İli'nin bir ilçesidir. Doğusunda Fatih, kuzeydoğuda Eyüp, kuzeyinde Bayrampaşa, batısında Güngören, Bakırköy, kuzeybatısında Esenler, güneyinde ise Marmara Denizi'yle çevrilidir. D-100 Karayoluna sınır ve havalimanına 15-20 dakikalık mesafededir.

Zeytinburnu İlçesi 13 mahalleden oluşup, ilçede köy yerleşimi yoktur. İlçenin ana caddesi 58. Bulvar adlı, trafiğe tek yönlü açık caddedir.

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, aksesuarçılık gibi ilgili yan sektörlerin gelişmesine yardım etmiştir. Günümüzde tabakhaneler olmasa da ilçede hala deri tacirliği, giyim atölyeleri ve aksesuarçılık iş kolları faaliyet göstermektedir.



#### 4.1. Çevre ve Konum

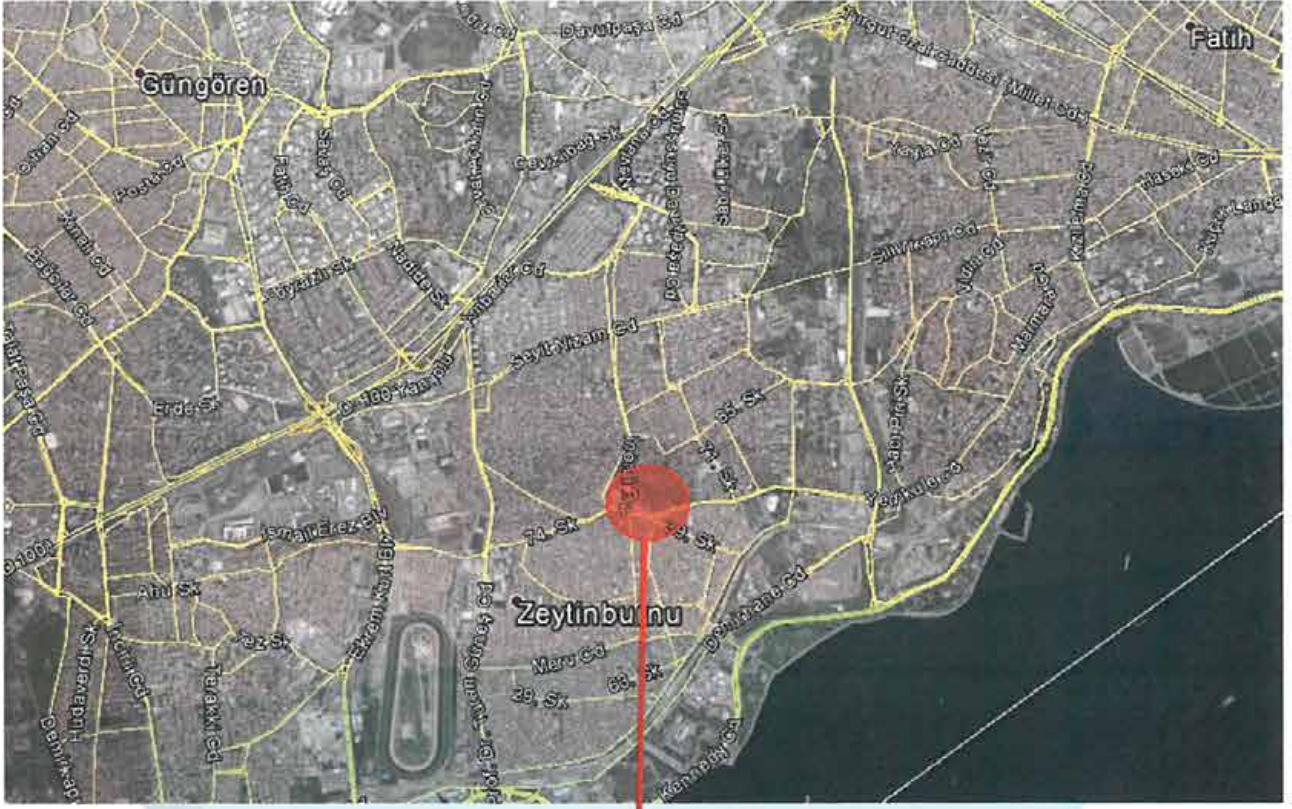
Rapora konu taşınmazlar; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Beştelsiz Mahallesi'nde konumlu, halihazırda üzerlerinde askeri lojman olarak kullanılan yapıların bulunduğu **30 adet parseldir.**

Taşınmazlar üzerinde genel olarak askeri lojmanlar yer almakla birlikte 1686 ada 11 nolu parsel üzerinde yeni yapılan Hükümet Konağı yer almaktadır. Üzerinde askeri lojmanların bulunduğu parsellerin İnönü Bulvarı, Prof. Muammer Aksoy Caddesi, 107. Sokak ve 110. Sokak'a cepheleri bulunmaktadır.

Beştelsiz Mahallesi'nin sınırları batıda Veliefendi ve Çırpıcı Mahalleleri, doğuda Telsiz Mahallesi, güneyde Gökalp Mahallesi ve kuzeyinde Seyitnizam Mahallesi'ne uzanmaktadır. Parsellerin konumlu olduğu Beştelsiz Mahallesi, İstanbul İli'nin önemli ana arterlerinden olan D-100 Karayolu ile Kennedy Caddesi arasında kalmaktadır. Rapora konu parsellere ulaşım bu arterler üzerinden sağlanmaktadır.

Rapora konu taşınmazların yakın çevresin Zeytinburnu İlçe Emniyet Müdürlüğü, Zeytinburnu Kültür ve Sanat Merkezi, Fatma Süslügil İlköğretim Okulu ve Zeytinburnu Spor Stadyumu gibi kamusal alanlar ile Olivium Alışveriş Merkezi yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölge altı dükkan üstü konut amaçlı kullanılan 4 ila 5 katlı yapılar mevcuttur. Bölge altyapısı tamamlanmış durumdadır.





#### 4.2. Parsellerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Tapu kayıt bilgileri, TAKBİS sistemi üzerinden temin edilmiş tapu kayıt belgelerine göre düzenlenmiş olup aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

İLİ : İSTANBUL

İLÇESİ : ZEYTİNBURNU

MAHALLESİ : BEŞTELSİZ

MALİKİ- HİSSESİ : T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI - TAM

TAPU KAYITLARI								
SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
1	1620	1	TARLA	6,709.80	1	23	2635	03.03.2015
2	1620	2	TARLA	1,026.00	1	24	6122	12.05.2015
3	1620	3	TARLA	2,985.50	1	25	2635	03.03.2015
4	1620	4	TARLA	1,026.00	1	26	2635	03.03.2015
5	1620	5	TARLA	1,026.00	1	27	6122	12.05.2015
6	1621	1	TARLA	6,611.50	1	28	2635	03.03.2015
7	1621	2	TARLA	1,026.00	1	29	2635	03.03.2015
8	1621	3	TARLA	1,026.00	1	30	6122	12.05.2015
9	1621	4	TARLA	1,026.00	1	31	6122	12.05.2015
10	1621	5	TARLA	2,065.00	1	32	2635	03.03.2015
11	1621	6	TARLA	1,026.00	1	33	2635	03.03.2015
12	1664	1	TARLA	6,343.00	4	331	2635	03.03.2015
13	1664	7	TARLA	2,417.00	4	337	2635	03.03.2015
14	1664	8	TARLA	1,026.00	4	338	6122	12.05.2015
15	1685	1	TARLA	11,224.00	6	491	2635	03.03.2015
16	1685	2	TARLA	1,739.00	6	492	2635	03.03.2015
17	1686	1	TARLA	2,953.00	2	493	2635	03.03.2015
18	1686	3	TARLA	7,830.00	46	5712	2635	03.03.2015
19	1692	6	TARLA	12,031.00	6	558	2635	03.03.2015
20	1692	9	TARLA	9,372.34	68	7846	2635	03.03.2015
21	1776	1	TARLA	3,768.08	7	609	2635	03.03.2015
22	1776	2	TARLA	1,026.00	7	610	6122	12.05.2015
23	1777	1	TARLA	1,094.80	7	611	2635	03.03.2015
24	1777	2	TARLA	1,037.00	7	612	6122	12.05.2015
25	1777	3	TARLA	1,884.00	7	613	6122	12.05.2015
26	1778	1	TARLA	3,660.00	7	614	6122	12.05.2015
27	1779	1	TARLA	2,648.00	7	615	6122	12.05.2015
28	1779	2	TARLA	1,026.00	7	616	2635	03.03.2015
29	1878	17	TARLA	782	6	515	6122	12.05.2015
30	1915	190	TARLA	5,378.78	248	25652	2635	03.03.2015

102,793.80



#### 4.2.1. Parsellerin Takyidat Bilgisi

Takyidat bilgileri, TAKBİS sistemi üzerinden temin edilmiş tapu kayıt belgelerine göre düzenlenmiş olup aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ					
Sıra No	Ada No	Parsel No	Takyidat Açıklamaları	Yevmiye No	Tarihi
1	1620	1	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
			* <b>Bevan:</b> İmar planları yapılması sonucunda eğitimi sağlık vb. resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına resen tescil edilir.	2635	03.03.2015
2	1620	2	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1872	04.12.1989
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
			* <b>Bevan:</b> Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.		
3	1620	3	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
			* <b>Bevan:</b> İmar planları yapılması sonucunda eğitimi sağlık vb. resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına resen tescil edilir.	2635	03.03.2015
4	1620	4	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
			* <b>Bevan:</b> İmar planları yapılması sonucunda eğitimi sağlık vb. resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına resen tescil edilir.	2635	03.03.2015
5	1620	5	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
			* <b>Bevan:</b> Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.		
6	1621	1	* <b>İpotek:</b> Verjin Nuvart BÜYÜKAGOPYAN lehine 3 000,-ETL bedel ile 1. dereceden ipotek.	1617	15.12.1959
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı hizmetine tahsis ve gayeye uygun şekilde kullanılması.		
7	1621	2	* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
			* <b>Bevan:</b> İmar planları yapılması sonucunda eğitimi sağlık vb. resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına resen tescil edilir.	2635	03.03.2015
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
8	1621	3	* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
			* <b>Bevan:</b> Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.		
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
9	1621	4	* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
			* <b>Bevan:</b> Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.		
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
10	1621	5	* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
			* <b>Bevan:</b> İmar planları yapılması sonucunda eğitimi sağlık vb. resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına resen tescil edilir.	2635	03.03.2015
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002

TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ					
Sıra No	Ada No	Parsel No	Takyidat Açıklamaları	Yevmiye No	Tarihi
11	1621	6	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
			* <b>Bevan:</b> Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.		
12	1664	1	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
			* <b>Bevan:</b> İmar planları yapılması sonucunda eğitimi sağlık vb. resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına resen tescil edilir.	2635	03.03.2015
13	1664	7	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
			* <b>Bevan:</b> İmar planları yapılması sonucunda eğitimi sağlık vb. resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına resen tescil edilir.	2635	03.03.2015
14	1664	8	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma hizmetlerine tahsislidir.		
			* <b>Bevan:</b> Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.		
15	1685	1	* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
			* <b>Bevan:</b> İmar planları yapılması sonucunda eğitimi sağlık vb. resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına resen tescil edilir.	2635	03.03.2015
16	1685	2	* <b>İrtifak:</b> A: Planda sarı boyalı 1.095 m <sup>2</sup> yerde tevfi istasyonu gömme depo ve manevra odası tesisleri yapılmak üzere İstanbul Belediyesi Sular İdaresi lehine irtifak hakkı.	58	14.01.1969
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
			* <b>Bevan:</b> İmar planları yapılması sonucunda eğitimi sağlık vb. resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına resen tescil edilir.	2635	03.03.2015
17	1686	1	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
			* <b>Bevan:</b> İmar planları yapılması sonucunda eğitimi sağlık vb. resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına resen tescil edilir.	2635	03.03.2015
18	1686	3	* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı yararına	735	28.05.1968
			* <b>İrtifak:</b> A-M: Planda sarı boyalı 793 m <sup>2</sup> yerde tevfi istasyonu gömme depo ve manevra odası tesisleri yapılmak üzere İstanbul Belediyesi Sular İdaresi lehine irtifak hakkı.	98	14.01.1969
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
			* <b>Bevan:</b> İmar planları yapılması sonucunda eğitimi sağlık vb. resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına resen tescil edilir.	2635	03.03.2015
			* <b>Bevan:</b> 65.00 m <sup>2</sup> lik kısımda Zeytinburnu Belediye Başkanlığı lehine istimlak şerhi.	474	12.02.1986
19	1692	6	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içine alınmıştır.	4563	03.07.1998
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
			* <b>Bevan:</b> İmar planları yapılması sonucunda eğitimi sağlık vb. resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına resen tescil edilir.	2635	03.03.2015

TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ					
Sıra No	Ada No	Parsel No	Takyidat Açıklamaları	Yevmiye No	Tarihi
20	1692	9	* <b>Bevan:</b> Savunma Hizmetlerine tahsislidir.		
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
			* <b>Bevan:</b> İmar planları yapılması sonucunda eğitimi sağlık vb. resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına resen tescil edilir.	2635	03.03.2015
			* <b>Bevan:</b> Yoldan ihdas edildiğinde yola giden kısım Maliye Hazinesi adına tescil edilecektir.	3859	14.07.1999
21	1776	1	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
			* <b>Bevan:</b> Yoldan ihdas edildiğinde yola giden kısım Maliye Hazinesi adına tescil edilecektir.	3859	14.07.1999
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
			* <b>Bevan:</b> İmar planları yapılması sonucunda eğitimi sağlık vb. resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına resen tescil edilir.	2635	03.03.2015
			* <b>Bevan:</b> Yoldan ihdas edildiğinde yola giden kısım Maliye Hazinesi adına tescil edilecektir.	3859	14.07.1999
22	1776	2	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
			* <b>Bevan:</b> Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.		
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
23	1777	1	* <b>Bevan:</b> Yoldan ihdas edildiğinde yola giden kısım Maliye Hazinesi adına tescil edilecektir.	3859	14.07.1999
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
			* <b>Bevan:</b> İmar planları yapılması sonucunda eğitimi sağlık vb. resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına resen tescil edilir.	2635	03.03.2015
			* <b>Bevan:</b> Yoldan ihdas edildiğinde yola giden kısım Maliye Hazinesi adına tescil edilecektir.	3859	14.07.1999
24	1777	2	* <b>Bevan:</b> Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.		
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
25	1777	3	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
			* <b>Bevan:</b> Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.		
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
26	1778	1	* <b>Bevan:</b> Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.		
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
27	1779	1	* <b>Bevan:</b> Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.		
			* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
28	1779	2	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
			* <b>Bevan:</b> İmar planları yapılması sonucunda eğitimi sağlık vb. resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına resen tescil edilir.	2635	03.03.2015
29	1878	17	* <b>Bevan:</b> Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1312	18.10.2002
			* <b>Bevan:</b> Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.		
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
			* <b>Bevan:</b> Milli Savunma hizmetlerine tahsisli.	933	15.03.2004
30	1915	190	* <b>Bevan:</b> Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.	1513	15.03.2004
			* <b>Bevan:</b> İmar planları yapılması sonucunda eğitimi sağlık vb. resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına resen tescil edilir.	2635	03.03.2015

Rapor konusu parseller Maliye Hazinesi mülkiyetinde Milli Savunma Bakanlığı'na tahsisli iken daha sonra kamu kurumlarının bedelsiz devri ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçmiştir. Yukarıda listelenen takyidatlardan "Askeri Güvenlik Bölgesi" ve Milli Savunma Bakanlığı'na Tahsislidir" beyanları bu devir işlemi ile hükmünü kaybetmiştir.



Devri gerçekleşen tüm parseller üzerinde taşınmazların imar planarının ve uygulamalarının yapılması sonu oluşacak kamu hizmetlerine ayrılan yerlerin Maliye Hazinesi'ne bedelsiz iade edileceğine dair beyan bulunmaktadır.

1685 Ada 2 ve 1686 ada 3 nolu parseller üzerinde İstanbul Sular İdaresi lehine konulmuş irtifak hakları mevcuttur.

1686 Ada 3 nolu parsel üzerinde 12.02.1986 tarihinde 65 m<sup>2</sup> lik kısım için konulmuş istimlak şerhi beyanı bulunmakta olup Kamulaştırma Kanunu'nda belirtilen yasal süreçler doğrultusunda hükmü bulunmamaktadır.

1620 Ada 5 nolu parsel üzerinde Verjin Nuvart AGOPYAN lehine 3.000,-ETL bedel ile 1. Dereceden ipotek bulunmaktadır. Söz konusu ipotek 15.12.1959 tarihlidir. 1620 Ada 5 nolu parsel 24.06.1960 tarihinde mahkeme kararı ile hükmen Maliye Hazinesi adına tescil edilmiş daha sonra 12.05.2015 tarihinde kamu kurumlarının bedelsiz devri işleminden T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geçmiştir.

İcra ve İflas Kanunu'nun 153. Maddesi'nde "*İpotekle temin edilmiş ve vadesi gelmiş bir alacağın borçlusu icra dairesine müracaatla alacaklısının gaip ve yerleşim yerinin meçhul bulunduğunu veya borcu almaktan ve ipoteği çözmekten imtina ettiğini beyan ederse icra dairesi on beş gün içinde daireye gelerek parayı almasını ve ipoteği çözmelerini alacaklıya usulüne göre tebliğ eder. Alacaklı bu müddet içinde gelmediği veya gelipte kamunen makbul bir sebep beyan etmeksizin parayı almaktan ve ipoteği çözmekten imtina eylediği takdirde borçlu borcunu icra dairesine tamamiyle yatırırsa icra mahkemesi verilen paranın alacaklı namına hıfzına ve ipotek kaydının terkinine karar verir. Bu karar tapu dairesine tebliğ edilerek ipotekli taşınmazın siciline geçirilir.*

*Vadesi gelmeyen borcun ipotek senedi mucibince işlemiş ve işleyecek bütün faizleri ile birlikte tediyesini deruhde eden borçlu hakkında da yukarıki hüküm cereyan eder.*" ibaresi bulunmaktadır. Bu madde doğrultusunda ipotek terkin edilebilir.

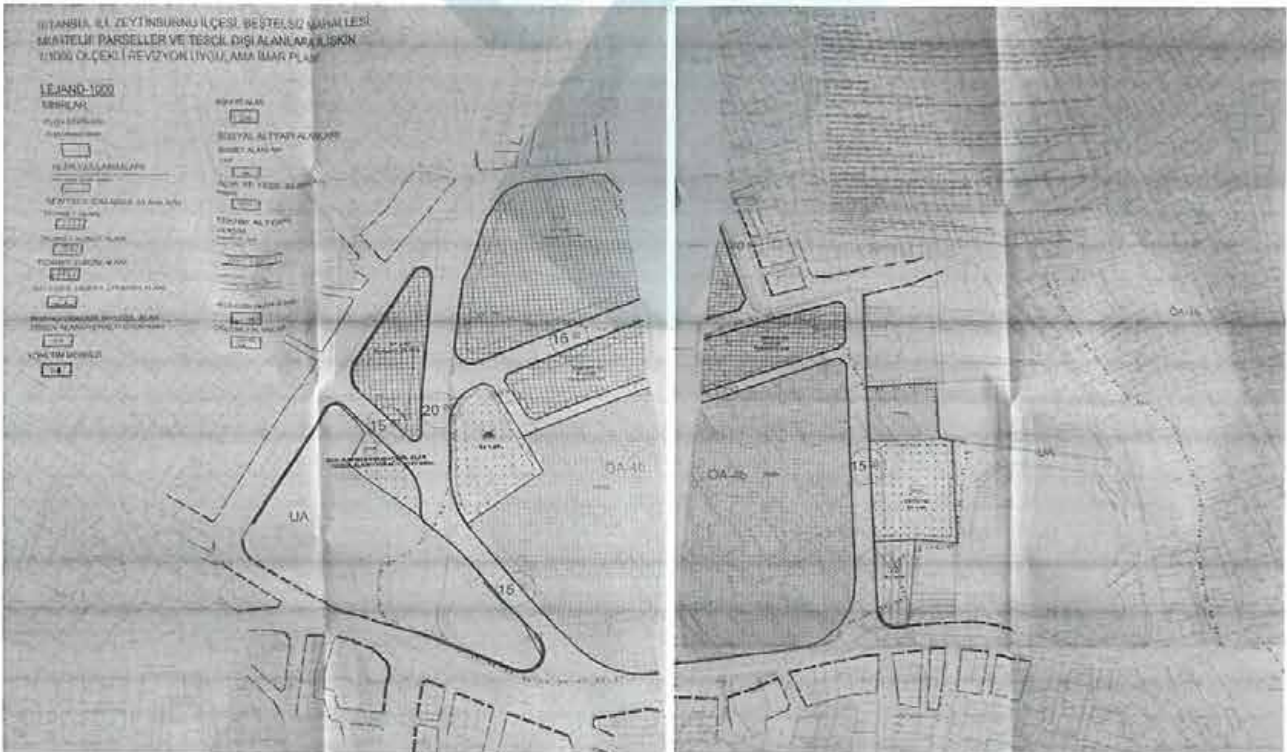
Ayrıca T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 05.03.2015 tarihli satış protokolünün "Tarafların Yükümlülükleri" başlıklı 4 Maddesinin, TOKİ'nin Yükümlülükleri başlıklı (B) fıkrasının 5. bendinde "**devir öncesi taşınmazların tapu kayıtları üzerinde kullanıma engel teşkil edecek her türlü şerh/beyanın terkin işlemlerinin TOKİ'nin yükümlülüğü'nde**" olduğu belirtilmektedir.

Bu bilgiler ve satış protokolü hükümleri doğrultusunda T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı konu taşınmazları Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne takyidattan ari olarak devredecektir.

Sonuç olarak rapor konusu parsellerin Sermaye Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

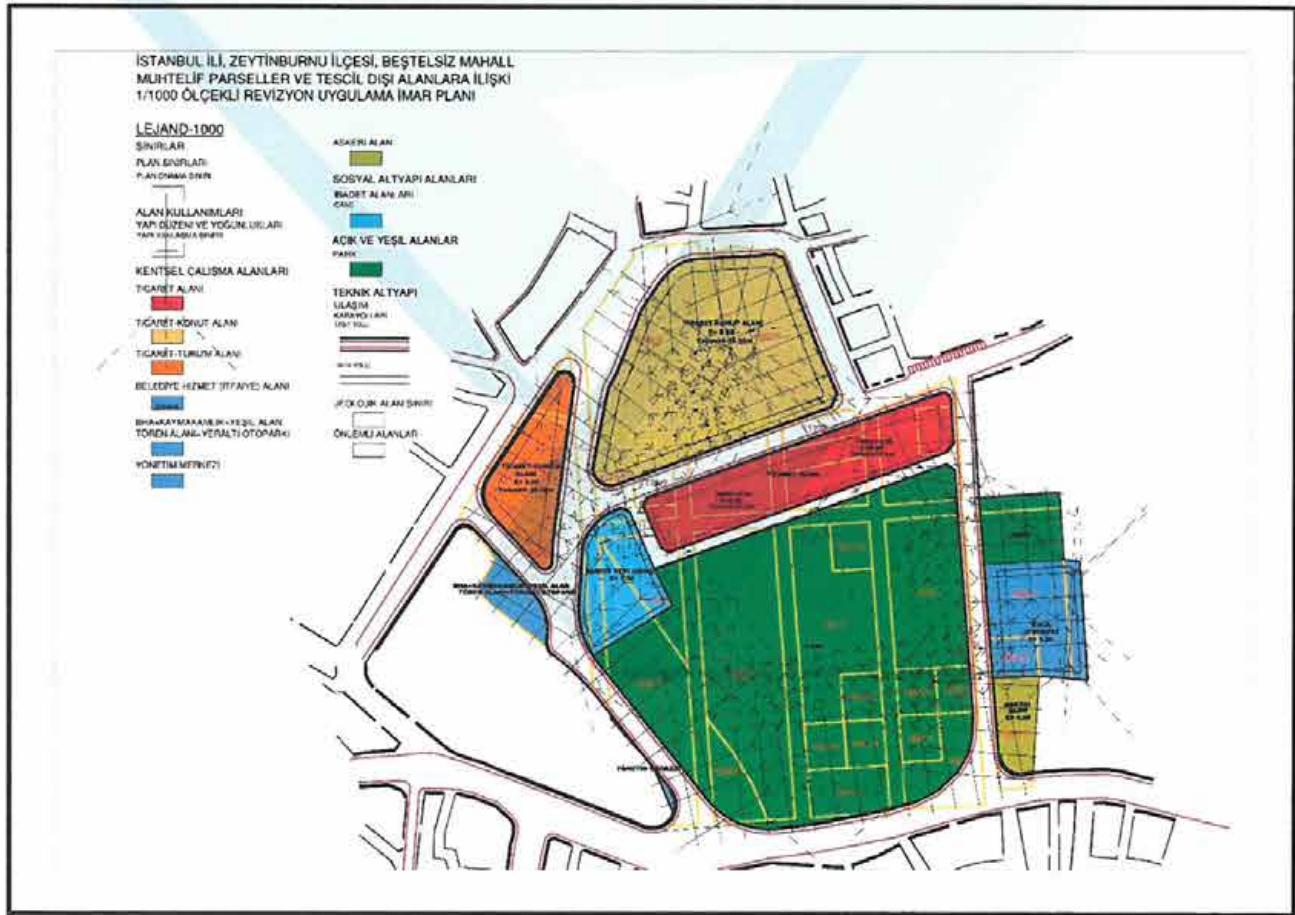
### 4.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Rapor konusu parseller, Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 18.09.2015 tasdik tarihli İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Beştelsiz Mahallesi, Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “Konut + Ticaret”, “Ticaret”, “Ticaret + Turizm”, “Belediye Hizmet (İtfaiye) Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı + Kaymakamlık + Yeşil Alan + Tören Alanı + Yeraltı Otoparkı” ve “Yönetim Merkezi” alanlarında kalmaktadır.



yapılaşma şartları ve emsal inşaat alanları imar planı üzerinden yaklaşık olarak hesap edilerek aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

PLAN FONKSİYONLARI - YAPILAŞMA ŞARTLARI - EMSAL İNŞAAT ALANLARI			
Fonksiyon Adı	Fonksiyon Alanı (m <sup>2</sup> )	Emsal	Emsal İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
Ticaret + Konut	20,530.80	2.00	41,061.60
Ticaret Alanı	10,656.66	0.90	9,590.99
Turizm Ticaret Alanı	5,568.09	2.00	11,136.18
Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye)	6,106.14	1.50	9,159.21
B.H.A. + Kaymakamlık + Yeşil Alan + Tören Alanı + Yeraltı Otoparkı	1,811.23	Avan Proje	
Askeri Alan	2,164.07	1.00	2,164.07
Yönetim Merkezi Alanı	174.94	Avan Proje	
İbadet Yeri (Cami) Alanı	5,000.54	1.50	7,500.81
Park Alanı	55,176.72		0.00
	<b>107,189.19</b>		



## Plan Notları:

### A.Genel Hükümler

## **Plan Notları:**

### **A.Genel Hükümler**

1.İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Beşelsiz Mahallesi, Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.

2.Plan tasdik sınırları içinde plan, lejant ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

3.Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile imar planı fonksiyon sınırları arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması kadastral haritalardan alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır. İmar planlarındaki yolun doğrultusu ve genişliğini değiştirmemek koşulu ile 2 metreye kadar değişiklik ile düzenleme yapılabilir.

### **A.Özel Hükümler**

#### **B.1.Ticaret Alanı**

4.Ticaret alanında emsal:0,90 olup TAKS:0,50, Yençok:2 kattır.

5.Ticaret alanında iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezi, çok katlı mağaza çarşı, sinema, tiyatro, müze, lokanta, banka, finans kurumları ve kat otoparkı yapılabilir.

#### **B.2.Ticaret-Konut Alanı**

6. Ticaret-konut alanında emsal:2.00 olup, Yençok:35.50 metredir.

7.Ticaret-konut alanında emsal inşaat alanının %80'ine kadar konut yapılabilir. Bu alanda yapılacak ticari birimlerde; iş ve alışveriş merkezleri, perakende ticaret, ofis, büro, özel sosyal ve kültürel tesisler, restoran, otopark, spor, eğlence, dinlenme, kapalı havuz, balo-konferans-sergi salonları, sinema, rezidans, özel eğitim tesis alanı, özel sağlık tesis alanı, vb. yer alabilir ve bu işlevler bir orana bağlı kalmaksızın bir arada kullanılabilir.

#### **B.3.Ticaret-Turizm Alanı**

8.Ticaret-turizm alanında emsal:2.00 olup, Yençok:35.50 metredir.

9.Ticaret-turizm alanında her türlü turizm tesisleri, (otel, motel, apart otel), iş ve alışveriş merkezleri, perakende ticaret, ofis, büro, özel sosyal ve kültürel tesisler, restoran, otopark, spor, eğlence, dinlenme, kapalı havuz, balo-konferans-sergi salonları, sinema vb. yer alabilir.

#### **B.4.Park Alanı**

10.Bu alanlar kamunun kullanımına ayrılmış alanlar olup 50 metreyi geçmeyen yer altı ve yer üstü trafolar yapılabilir. Gerekli görüldüğü durumlarda trafo alanları ifraz edilip parsel numarası olarak ilgili kuruma irtifak hakkı tesis edilebilir.

11.Park alanlarında sökülüp takılabilir yapılar da dahil olmak üzere herhangi bir yapı yapılamaz.

#### **B.5.İbadet Yeri (Cami)**

12.İbadet yerinde (Cami) emsal:1.50 olup, avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

#### **B.6.Belediye Hizmet (İtfaiye) Alanı**

13.Belediye hizmet (itfaiye) alanında emsal:1.50 olup, avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Söz konusu alanda açık ve kapalı spor alanları ile itfaiyeye ait yapı ve tesisler yapılabilir.

#### **B.7.Askeri Alan**

14.Askeri alanda emsal:1.00 olup, avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

#### **B.8.BHA+Kaymakamlık+Yeşil Alan+Tören Alanı+Yeraltı Otoparkı**

15.Bu alanda avan projeye göre uygulama yapılacak olup açıklanmayan hususlarda 18.10.2007-06.12.2007 t.t.'li imar planı hükümleri geçerlidir.

#### **B.9.Yönetim Merkezi**

16.Bu alanda avan projeye göre uygulama yapılacak olup açıklanmayan hususlarda 18.10.2007-16.12.2007 t.t.'li, imar planı hükümleri geçerlidir.



#### 4.4. Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

##### 4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Zeytinburnu Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parseller üzerindeki mülkiyet değişimleri aşağıda sunulmuştur.

1686 Ada 1 ve 3 nolu parseller 28.05.1968 tarihinde hükmen Maliye Hazinesi adına tescil olmuştur.

1620 Ada 1 ve 3, 1664 ada 1 ve 7, 1692 ada 6 nolu parseller 04.06.1968 tarihinde hükmen Maliye Hazinesi adına tescil olmuştur.

1620 Ada 5, 1621 ada 3, 4, 5 ve 6, 1664 ada 8, 1685 ada 1 ve 2, 1776 ada 1 ve 2, 1777 ada 1, 2 ve 3, 1778 ada 1, 1779 ada 1 ve 2, 1878 ada 17 nolu parseller 24.06.1968 tarihinde hükmen Maliye Hazinesi adına tescil olmuştur.

1621 Ada 1 ve 2 nolu parseller 25.06.1968 tarihinde hükmen Maliye Hazinesi adına tescil olmuştur.

1620 Ada 2 nolu parsel 28.06.1968 tarihinde hükmen Maliye Hazinesi adına tescil olmuştur.

1692 Ada 9 nolu parsel 29.08.1974 tarihinde ifraz işlemi ile Maliye Hazinesi adına tescil olmuştur.

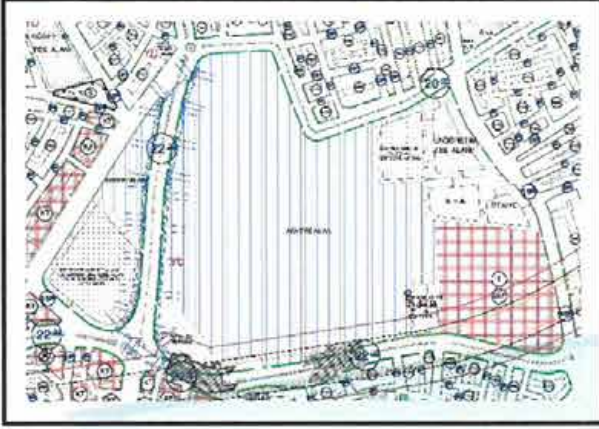
1620 Ada 4 nolu parsel 03.11.1978 tarihinde satış işlemi ile Maliye Hazinesi adına tescil olmuştur.

1915 Ada 190 nolu parsel 21.12.2012 tarihinde 1915 ada 158 nolu parselin ifraz işleminden Maliye Hazinesi adına tescil olmuştur.

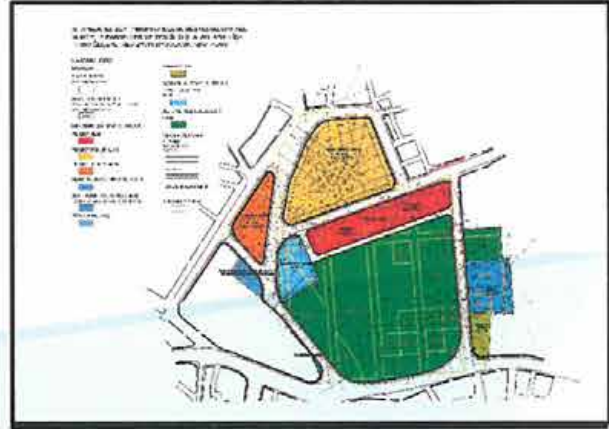
1620 ada 1, 3 ve 4, 1621 ada 1, 2 ve 6, 1664 ada 1 ve 7, 1685 ada 1 ve 2, 1686 ada 1 ve 3, 1692 ada 6 ve 9, 1776 ada 1, 1777 ada 1, 1779 ada 2 ve 1915 ada 190 nolu parseller; 03.03.2015 tarih 2635 yevmiye no ile Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri işleminden T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına tescil edilmiştir.

1620 ada 2 ve 5 parsel, 1621 ada 3, 4 ve 5, 1664 ada 8, 1776 ada 2, 1777 ada 2 ve 3, 1778 ada 1, 1779 ada 1 ve 1878 ada 17 nolu parseller; 12.05.2012 tarih 6122 yevmiye no ile Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri işleminden T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına tescil edilmiştir.

Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde parsellerin 1/1000 ölçekli, 06.12.2007 tasdik tarihli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı kapsamında iken, imar planı değişikliği ile 18.09.2015 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Beştelsiz Mahallesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin Revizyon Uygulama Planı kapsamında yer aldıkları tespit edilmiştir.



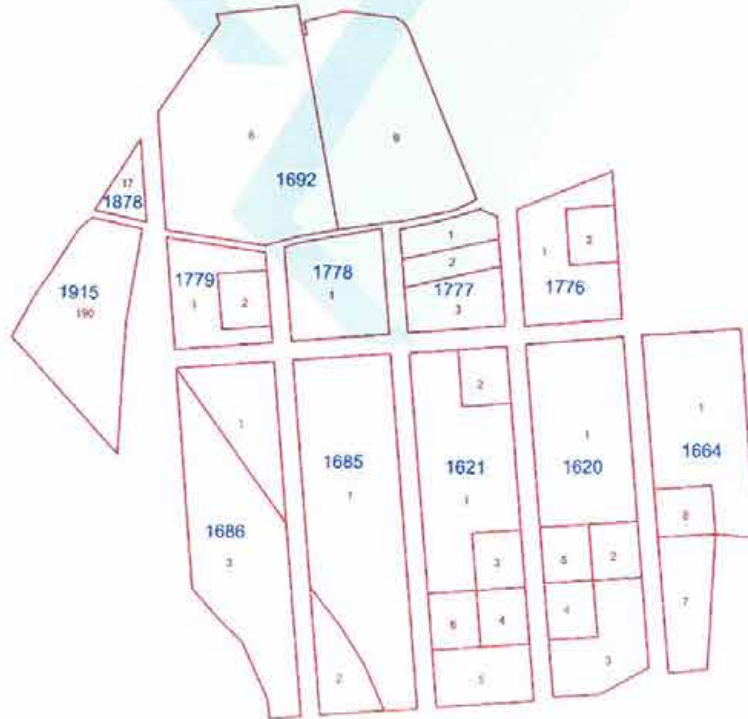
06.12.2007 tasdik tarihli plan



18.09.2015 tasdik tarihli plan

#### 4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazlardan 1915 ada 190 nolu parsel 21.12.2012 tarihinde 1915 ada 158 nolu parselin ifraz işleminden oluşmuştur. Diğer parsellerin kadastral durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.



#### 4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış askeri lojman nitelikli yapılar mevcut olup T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında imzalanan ve rapor konusu parselleri de kapsayan satış protoköünde iş bu lojmanlara karşılık T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca başka bir bölgede lojman yapılacak ve akabinde bu lojmanlar boşaltılacaktır. Bu nedenle söz konusu yapılar için yasal izin ve belgelere ilişkin araştırma yapılmamıştır.

#### 4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu parsel üzerinde yer alan ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar için Yapı Denetimi Kanunu Gereğince inceleme yapılmamıştır.

#### 4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parseller üzerinde meri imar planı doğrultusunda içerisinde konu ve ticari üniteler barındıran bir proje geliştirilmesinin en verimli ve etkin bir kullanım olacağı kanaatindeyiz.

#### 4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu gayrimenkuller bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

#### 4.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Rapor konusu parseller üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

#### 4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu parsellerin mevcut durumları itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 4.11. Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konusu 30 adet parsel, tapu kayıtlarına göre toplam 102.793,80 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.
- Parseller bir bütün olarak ele alındığında büyük bir bölümü üzerinde askeri lojman olarak kullanılan ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar mevcuttur.
- Askeri lojmanların etrafı beton duvar üzeri demir parmaklıklar ile çevrilidir.
- Parseller düzgün geometrik şekillere sahip olup kuzeyden güneye doğru azalan bir eğime sahiptir.
- Rapora konu parseller üzerinde askeri lojman olarak kullanılan ekonomik ömrünü tamamlamış binalar bulunmaktadır.
- Rapor konusu parseller birbirleri ile komşu olup bir bütünlük arz etmektedirler.
- Bölgede alt yapı tamamlanmıştır.

#### 4.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

OLUMLU	OLUMSUZ
Parsellerin bulunduğu bölgede ticari sirkülasyonun yoğun olması ve tarihi yarımada turizm çekim merkezine yakınlıkları,	Üzerlerinde ekonomik ömrünü tamamlamış askeri lojman olarak kullanılan binaların bulunması.
Reklam kabiliyetleri ve görülebilirlikleri,	
Parsellerin alt yapısı tamamlanmış bir bölgede konumlu olmaları.	

## **BÖLÜM 5 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ**

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Rapora konu taşınmazın değerlemesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” kullanılmıştır.

### **Arsa Emsal Araştırması;**

- **Sahibinden (530 2315386):** Zeytinburnu Beştelsiz Mahallesi’nde, konu taşınmaza yakın konumda 136 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, **Ticaret+Konut Alanı** imarlı arsa için 2.400.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: 17.647,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Bodurlar İnşaat Emlak Laleli Şubesi (212 6322615):**
  - Zeytinburnu Yeşiltepe Mahallesi’nde, taşınmazlara yakın konumdaki 280 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip **Ticaret+Konut Alanı 5 kat** imarlı arsa için 2.500.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: 18.939,-TL/m<sup>2</sup>)
  - Zeytinburnu Yeşiltepe Mahallesi’nde, taşınmazlara yakın konumdaki 480 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip **Ticaret+Konut Alanı** imarlı arsa için 2.600.000,-USD talep edilmektedir. (Birim Değeri: 5.417,-USD/m<sup>2</sup>)
- **Bodurlar İnşaat Emlak (212 4159357) :**
  - Zeytinburnu Yeşiltepe Mahallesi’nde, taşınmazlara yakın 80 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, **Konut Alanı**, 4 kat imarlı arsa için 835.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: 10.438,-TL/m<sup>2</sup>)
  - Zeytinburnu Veliefendi Mahallesi’nde, taşınmazlara yakın konumda 210 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, **Ticaret+Konut Alanı** imarlı arsa için 1.400.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: 6.667,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Bodurlar Emlak Telsiz (212 5102563) :** Zeytinburnu Telsiz Mahallesi’nde, taşınmazlara yakın konumda 190 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, **Ticaret+Konut Alanı** 4 kat imarlı arsa için 2.750.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: 14.474,-TL/m<sup>2</sup>)

### Konut Emsal Araştırması:

- **Bodurlar Emlak (507 4032019)** : Zeytinburnu Sümer Mahallesi, The İstanbul Veliefendi Projesi'nde yer alan 3+1, brüt alanı 180 m<sup>2</sup> beyan edilmiş, 14 katlı binanın 5. katındaki daire için 1.600.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 8.888,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (530 2097474)** : Zeytinburnu Sümer Mahallesi, The İstanbul Veliefendi Projesi'nde yer alan 2+1, brüt alanı 120 m<sup>2</sup> beyan edilmiş, 18 katlı binanın 3. katındaki daire için 1.210.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 10.083,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (555 8686060)** :
  - Zeytinburnu Sümer Mahallesi, The İstanbul Veliefendi Projesi'nde yer alan 2+1, brüt alanı 135 m<sup>2</sup> beyan edilmiş, 14 katlı binanın 6. katındaki daire için 1.100.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 8.148,-TL/m<sup>2</sup>)
  - Zeytinburnu Seyitnizam Mahallesi, Real İstanbul Residence Projesi'nde yer alan 2+1, brüt alanı 125 m<sup>2</sup> beyan edilmiş, 22 katlı binanın 12. katındaki daire için 980.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 7.840,-TL/m<sup>2</sup>)
- **General Avrupa Emlak (542 6808488)** : Zeytinburnu Veliefendi Mahallesi'nde yer alan 2+1, brüt alanı 72 m<sup>2</sup> beyan edilmiş, 18 katlı binanın 6. katındaki daire için 685.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 9.513,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (555 9881334)** : Zeytinburnu Sümer Mahallesi The İstanbul Veliefendi Projesi'nde yer alan 3+1, brüt alanı 187 m<sup>2</sup> beyan edilmiş, 14 katlı binanın 14. katındaki daire için 1.630.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 8.716,-TL/m<sup>2</sup>)

### Ticari Emsal Araştırması:

- **Bodurlar İnşaat (533 5589358)** : Zeytinburnu Beştelsiz Mahallesinde, taşınmaza yakın konumda 3.500 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, **ofis+dükkan** olarak kullanılmaya uygun, 2 yaşındaki 5 katlı bina için 20.000.000,-USD talep edilmektedir. (Birim Değer: 5.714,-USD/m<sup>2</sup>)
- **Simar Gayrimenkul (535 7219203)** : Zeytinburnu Beştelsiz Mahallesi'nde, taşınmaza yakın konumda 570 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, zemin+bodrum katta konumlu, 1 yaşındaki binada yer alan dükkan için 4.000.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 7.017,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Bodurlar Emlak Telsiz (507 4032019):**
  - Zeytinburnu Gökalp Mahallesi'nde, taşınmaza yakın 300 m<sup>2</sup> kapalı alanlı, 20 yaşındaki 4 katlı binanın zemin+bodrum katındaki dükkan için 1.850.000,-USD talep edilmektedir. (Birim Değer: 6.166,-USD/m<sup>2</sup>)

- Zeytinburnu Beştelsiz mahallesinde, taşınmaza yakın 450 m<sup>2</sup> kapalı alanlı, zemin+bodrum katta yer alan dükkan için 2.500.000,-USD talep edilmektedir. (Birim Değer: 5.555,-USD/m<sup>2</sup>)
- Zeytinburnu Beştelsiz Mahallesi'nde, taşınmaza yakın konumdaki Olivium AVM içerisinde yer alan 400 m<sup>2</sup> alana sahip dükkan için 6.500.000,-USD talep edilmektedir. (Birim Değer: 16.250,-USD/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (535 4304641):** Zeytinburnu Gökalp Mahallesi'nde, taşınmaza yakın konumda 800 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, 30 yaşındaki 5 katlı binanın zemin katında yer alan dükkan için 1.400.000,-USD talep edilmektedir. (Birim Değer: 17.500,-USD/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (546 4768578):** Zeytinburnu Gökalp Mahallesi'nde, taşınmaza yakın konumda 320 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, **dükkan** olarak kullanılmaya uygun, zemin+bodrum katta yer alan dükkan için 4.250.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 13.593,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Bodurlar İnşaat Laleli (555 8025616):**
  - Zeytinburnu Gökalp Mahallesi'nde, taşınmaza yakın konumda 3.810 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, **ofis+alışveriş merkezi** olarak kullanılmaya uygun, 25 yaşındaki 6 katlı bina için 15.000.000,USD talep edilmektedir. (Birim Değer: 3.937,-USD/m<sup>2</sup>)
  - Zeytinburnu Beştelsiz Mahallesinde, taşınmaza yakın konumda 450 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, 15 yaşındaki 5 katlı binanın zemin+bodrum katında yer alan dükkan için 5.000.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 11.111,-TL/m<sup>2</sup>)

Yapılan araştırmalarda taşınmazların da konumlu olduğu bölgede son 10 yılda, bavul ticareti olarak adlandırılan tekstil ticaretinin hızla geliştiği ve ticari nitelikli mağaza ve atölye olarak kullanılabilir ticari ünitelere talebin oldukça yoğun olduğu öğrenilmiştir. Bu yoğun talebin sonucu olarak bölgedeki konut nitelikli taşınmazlar da boşaltılıp ticari olarak kullanılmaya başlanmıştır. Bu nedenle yukarıda yer alan bazı emsal taşınmazlarda da görüleceği gibi üzerine küçük ölçekli ticari ünite yapılabilecek yaklaşık 100 – 300 m<sup>2</sup> aralığında yüzölçüme sahip parsellerin birim değerlerinin oldukça yüksek olduğu görülmüştür.

Yukarıda sunulan emsallerin konum, imar lejantı, yapılaşma hakkı ve pazarlık payı vb. kriterler açısından farklılıklar göstermektedir. Her bir parsel konu parseller ile bu kriterler düzleminde kıyaslanmış ve konu parsellere düzeltmeler getirilmiştir.

Ayrıca, Zeytinburnu Belediyesi Emlak Servisi'nden konu parsellerin 2015 yılına asgari arsa birim değerinin 3.151,-TL/m<sup>2</sup> olduğu öğrenilmiştir.

## 5.1. Emsal Karşılaştırma İle Ulaşılan Sonuç

Parsellerin değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, yüzölçümleri, imar özellikleri, yapılaşma koşulları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmıştır.

Tüm bu veriler ışığında konu taşınmazların mevcut imar durumu ve yapılaşma hakkı, konumu, yüzölçümü, cephesi vb. kriterleri göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu 30 adet parsel olsada bu taşınmazlar birbirleri ile komşu konumda olup bir bütünlük arz etmektedirler. Mevcut durumda da bir bütün halinde kullanılmaktadırlar. Taşınmazlara değer takdiri yapılırken aralarında şerefiye farkı gözetmeksizin bir bütün olarak ele alınmış birim değer takdir edilmiştir.

Taşınmazlara takdir edilen birim değer ve parsellerin ayrı ayrı hesaplanan KDV hariç değerleri aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL)	Toplam Değer (TL)
1	1620	1	6,709.80	4,000	26,839,200.00
2	1620	2	1,026.00	4,000	4,104,000.00
3	1620	3	2,985.50	4,000	11,942,000.00
4	1620	4	1,026.00	4,000	4,104,000.00
5	1620	5	1,026.00	4,000	4,104,000.00
6	1621	1	6,611.50	4,000	26,446,000.00
7	1621	2	1,026.00	4,000	4,104,000.00
8	1621	3	1,026.00	4,000	4,104,000.00
9	1621	4	1,026.00	4,000	4,104,000.00
10	1621	5	2,065.00	4,000	8,260,000.00
11	1621	6	1,026.00	4,000	4,104,000.00
12	1664	1	6,343.00	4,000	25,372,000.00
13	1664	7	2,417.00	4,000	9,668,000.00
14	1664	8	1,026.00	4,000	4,104,000.00
15	1685	1	11,224.00	4,000	44,896,000.00
16	1685	2	1,739.00	4,000	6,956,000.00
17	1686	1	2,953.00	4,000	11,812,000.00
18	1686	3	7,830.00	4,000	31,320,000.00
19	1692	6	12,031.00	4,000	48,124,000.00
20	1692	9	9,372.34	4,000	37,489,360.00
21	1776	1	3,768.08	4,000	15,072,320.00
22	1776	2	1,026.00	4,000	4,104,000.00
23	1777	1	1,094.80	4,000	4,379,200.00
24	1777	2	1,037.00	4,000	4,148,000.00
25	1777	3	1,884.00	4,000	7,536,000.00
26	1778	1	3,660.00	4,000	14,640,000.00
27	1779	1	2,648.00	4,000	10,592,000.00
28	1779	2	1,026.00	4,000	4,104,000.00
29	1878	17	782.00	4,000	3,128,000.00
30	1915	190	5,378.78	4,000	21,515,120.00
			<b>102,793.80</b>		<b>411,175,200.00</b>



## 5.2. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Rapor konusu taşınmazların özellikleri itibarı ile gelir indirgeme yaklaşımı da incelenmiştir. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu konum ve yakın çevresi halihazırda konut ve ticari üniteleri bulunduğu bir bölgedir. Taşınmazların imar koşullarına uygun olarak bir proje geliştirilmiş olup projeksiyon için aşağıdaki kabuller ve hesaplar yapılmıştır.

- Projenin her bir taşınmaz için kendi imar koşullarında yapılacak kabul edilmiştir.
- Yol kotu üstündeki emsal harici alanların tamamı satılabilir alanlar olarak kabul edilmiş ve emsale dahil alanların %20 si kadar daha fazla olacağı öngörülmüştür.
- Toplam inşaat alanının, emsale dahil alanın % 50'si kadar daha fazla olacağı kabul edilmiştir.
- Konut+Ticaret Alanında plan notları doğrultusunda konut/ticaret oranı %80 / %20 olarak hesaplanmıştır.
- Ticaret+Turizm Alanında üretilen ünitelerin ise %80 oranında ofis ve %20 oranında dükkan niteliğinde olacağı kabul edilmiştir.
- Proje bünyesinde elde edilen inşaat alanları, emsal alanları ve satılabilir alanlar aşağıda tabloda gösterilmiştir.

PLAN FONKSİYONLARI - YAPILAŞMA ŞARTLARI - EMSAL İNŞAAT ALANLARI			
Fonksiyon Adı	Fonksiyon Alanı (m <sup>2</sup> )	Emsal	Emsal İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
Ticaret + Konut	20,530.80	2.00	41,061.60
Ticaret Alanı	10,656.66	0.90	9,590.99
Turizm Ticaret Alanı	5,568.09	2.00	11,136.18
Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye)	6,106.14	1.50	9,159.21
B.H.A. + Kaymakamlık + Yeşil Alan + Tören Alanı + Yeraltı Otoparkı	1,811.23	Avan Proje	
Askeri Alan	2,164.07	1.00	2,164.07
Yönetim Merkezi Alanı	174.94	Avan Proje	
İbadet Yeri (Cami) Alanı	5,000.54	1.50	7,500.81
Park Alanı	55,176.72		0.00
	<b>107,189.19</b>		

Emsal İnşaat Alanları Özet	
<b>Toplam Konut Emsal İnşaat Alanı</b>	<b>32,849.28</b>
<b>Toplam Ticaret (Dükkan) Emsal İnşaat Alanı</b>	<b>20,030.55</b>
<b>Toplam Ticaret (Ofis) Emsal İnşaat Alanı</b>	<b>8,908.94</b>

Satılabilir ve Toplam İnşaat Alanları Özet	
<b>Konut Alanları</b>	
Emsale Dahil Alan	32,849.28
Satılabilir Alan (Emsal Alan x 1.20)	39,419.14
Toplam İnşaat Alanı (Satılabilir Alanlar+Teknik Hacim, Otopark vs.) (Emsal Alan x 1.50)	<b>49,273.92</b>
<b>Ticaret Alanları (Dükkan)</b>	
Emsale Dahil Alan	20,030.55
Satılabilir Alan (Emsal Alan x 1.20)	24,036.66
Toplam İnşaat Alanı (Satılabilir Alanlar+Teknik Hacim, Otopark vs.) (Emsal Alan x 1.50)	<b>30,045.83</b>
<b>Ticaret Alanları (Ofis)</b>	
Emsale Dahil Alan	8,908.94
Satılabilir Alan (Emsal Alan x 1.20)	10,690.73
Toplam İnşaat Alanı (Satılabilir Alanlar+Teknik Hacim, Otopark vs.) (Emsal Alan x 1.50)	<b>13,363.42</b>

- Proje geliştirilen alanlarda yol kotu üstündeki emsal harici alanların tamamı satılabilir alan olarak kabul edilmiş olup bu alan emsale dahil alanın %20 si kadar daha fazla olacağı öngörülmüştür.
- İnşaat maliyetlerinin konut ve ofis alanlarında yüklenici karı dahil 1.600,-TL/m<sup>2</sup>, ticari alanlarda 1.200,-TL/m<sup>2</sup> olacağı varsayılmıştır.
- Ortalama satış birim fiyatlarının konutlarda 8.000,-TL/m<sup>2</sup>, dükkanlarda 18.000,-TL/m<sup>2</sup> ve ofislerde 10.000,-TL/m<sup>2</sup> olarak gerçekleşeceği kabul edilmiştir.
- İnşaatların 2016 yılında başlayacağı ve 2019 yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Konutlarda satışların 2016 yılında %40, 2017 yılında %40, 2018 yılında %10, 2019 yılında ise %10, dükkan ve ofislerde ise 2017 yılı içinde %50, 2018 yılı içinde %30, 2019 yılı içinde %20 oranlarında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler TL bazındadır.
- Proje getirisinin bugünkü değeri hesaplanırken devlet tahvili, hazine bonosu vs. gibi piyasada en az risk taşıyan kağıtlara ödenen faiz oranı da araştırılmış olup risk primi de dikkate alınarak iskonto oranı % 14 seçilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken Türk Lirasının her yıl % 10 oranında artacağı kabul edilmiştir.

### Ulaşılan Değer

İndirgenmiş Nakit Akımları Hesabına göre oluşan değerler aşağıdadır. Tablo rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	794,427,418
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	131,637,066
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	662,790,352
Girişimci Karı-Proje Geliştirme Bedeli (TL) (%20)	132,558,070
Arsa Değeri (TL)	530,232,282

### 5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Yapılan projeksiyon hesaplamaları sonucu projelendirilmiş arsa değeri, 662.790.352,-TL olarak hesaplanmıştır. Bu değerden %20 olarak öngörülen proje geliştirme bedeli düşüldüğünde arsa değeri 530.232.282,-TL olarak hesap edilmiştir. Bulunan bu arsa değeri istikrarlı bir ekonomiye ve bir takım varsayımlara dayalı olmasından dolayı parsellerin değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer olacağına kanaat getirilmiştir. Buna göre taşınmazların toplam değeri 411.175.200,-TL takdir ve hesap edilmiştir.

## BÖLÜM 6

## DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Beştelsiz Mahallesi'nde konumlu rapor içeriğinde detayları belirtilen T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki 30 adet parselin değerinin SPK Mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu parsellerin konumları, civarlarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cepheleri, yüz ölçümleri, imar durumları, yapılaşma şartları ve satış protokolünde yer alan hususlar gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu parsellerin hesaplanan ve takdir olunan toplam pazar değeri KDV hariç; 411.175.200,-TL (Dörtüzyönbirmilyonyüzyetmişbeşbinikiyüz Türk Lirası)'dır.

	TL	USD
Parsellerin/hisselerin KDV Hariç Piyasa Rayiç Değeri (TL)	411.175.200,-	141.297.319,-
Parsellerin/hisselerin KDV Dahil Piyasa Rayiç Değeri (TL) (x1,18)	485.186.736,-	166.730.837,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 2,91 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Barış BARUTÇU (SPK Lisans No: 400271)	 Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No:400885)

### EKLER

- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Tapu Senedi Sureti
- TAKBİS Belgesi
- İmar Planı Örneği, Plan Notları ve İmar Durum Yazısı
- Uydu Fotoğrafı ve Fotoğraflar
- Değerleme Uzmanlarının CV ve Lisans Belge Örnekleri