



2016



İSTANBUL FATİH PARSELİ

2016/0025

19.01.2016

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 31.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 19.01.2016 tarihinde, 2016/0025 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara DİNÇYÜREK ve Bülent YAŞAR'ın 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	31.12.2015
DEĞERLEME TARİHİ	18.01.2016
RAPOR TARİHİ	19.01.2016
RAPOR NO	20160025
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Yedikule Mahallesi, Kennedy Caddesi, 2384 Ada 7 Nolu Parsel Fatih/İSTANBUL
KOORDİNATLARI	40.992422, 28.926065
TAPU BİLGİLERİ	Rapor konusu 2384 ada, 7 nolu parsel, 40.945,86 m² yüzölçümünde, "Yedikule İstasyon ve Müştemilat" vasfıyla tam hisseli olarak T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına kayıtlıdır. (Bkz. 4.2. Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri)
İMAR DURUMU	Fatih Belediyesi Etüd Proje Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre rapora konu parsel; 5366 sayılı yasaya istinaden 13.09.2006 tarih ve 2006/10961 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla ilan edilmiş ve 13.10.2006 tarih ve 26318 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. (Bkz. raporun 4.3. bölümü)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen parselin piyasa değerinin tespiti çalışması.
2384 ADA 7 NOLU PARSELİN KDV HARİÇ PİYASA DEĞERİ	92.130.000,00-TL (Doksanikimilyonyüzotuzbin Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No: 401437)	 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)

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 değerler düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülmüştür. 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

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	7
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	7
1.2.	Rapor Türü	7
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	7
1.4.	Değerleme Tarihi.....	7
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	7
1.6.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
1.7.	Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri	8
BÖLÜM 2	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	10
2.1.	Değer Tanımları	10
2.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri).....	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
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	15
3.1.	Türkiye Demografik Veriler (*).....	15
3.2.	2015 Yılı Ekonomik Görünüm (*).....	16
3.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	18
3.3.1.	İstanbul İli (*).....	18
3.3.2.	Fatih İlçesi.....	20

3.4. Taşınmazın ve Yakın Çevresi Hakkında Genel Bilgiler	23
3.4.1. Tarihi Yarımada (*)	23
BÖLÜM 4 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	26
4.1. Çevre ve Konum.....	26
4.2. Parselin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	28
4.2.1. Parselin Takyidat Bilgisi.....	28
4.3. Parselin İmar Bilgisi.....	29
4.4. Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	35
4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	35
4.4.2 Belediye İncelemesi.....	35
4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	36
4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	36
4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı	36
4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	36
4.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	36
4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş	37
4.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler	37
4.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	38
BÖLÜM 5 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	39
5.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç.....	41
5.2. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç.....	41
5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	42
BÖLÜM 6 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	43

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 19.01.2016 tarihinde, 2016/0025 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.'nin talebi üzerine, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki protokole istinaden İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi, 2384 ada 7 nolu parselin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği güncel piyasa değerinin tespiti 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 sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır. Değerleme uzman yardımcıları Naim KULAOĞLU ve Candeğer Murat KILINÇ değerlendirme çalışmalarına yardımcı olmuşlardır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu için, şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları 18.01.2016 tarihinde çalışmalara başlamış 19.01.2016 tarihinde raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte 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 Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalmak üzere 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 arsanın 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. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi, 2384 ada 7 nolu parselin T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında imzalanan 30.07.2012 tarihli satış protokolü kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne alınmıştır.

Müşteri tarafından, değerlendirme çalışmalarında yukarıda belirtilen protokol şartlarının ve protokole ek olarak alınan Şirket Yönetim Kurulu Kararlarının dikkate alınması 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:1 Kat:4 D:18 Ataşehir/İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)
0 216 577 75 34 (Faks)
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 Resmî 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

ÜNVANI	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	:Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	:Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla işigal 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.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	:22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi) 4.000.000,-TL (Kayıtlı Tavan Sermaye)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 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.¹

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.

¹ 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 likidatede, 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 tesisleriyse 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.²

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.

² 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 geliri 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.³

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.

³ 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 yayımlanan 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 değerlendirilmede 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 değerlendirilmesinde özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı 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 (*)

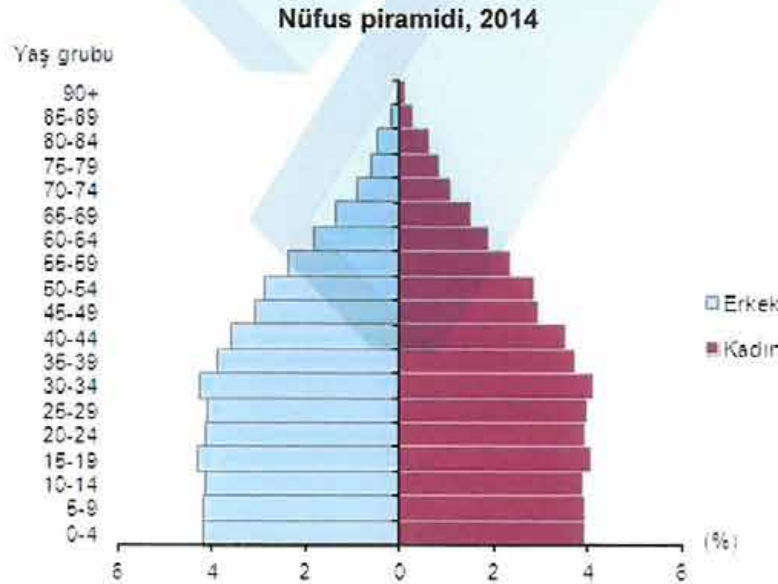
Türkiye nüfusu 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 77 milyon 695 bin 904 kişi oldu

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.



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.

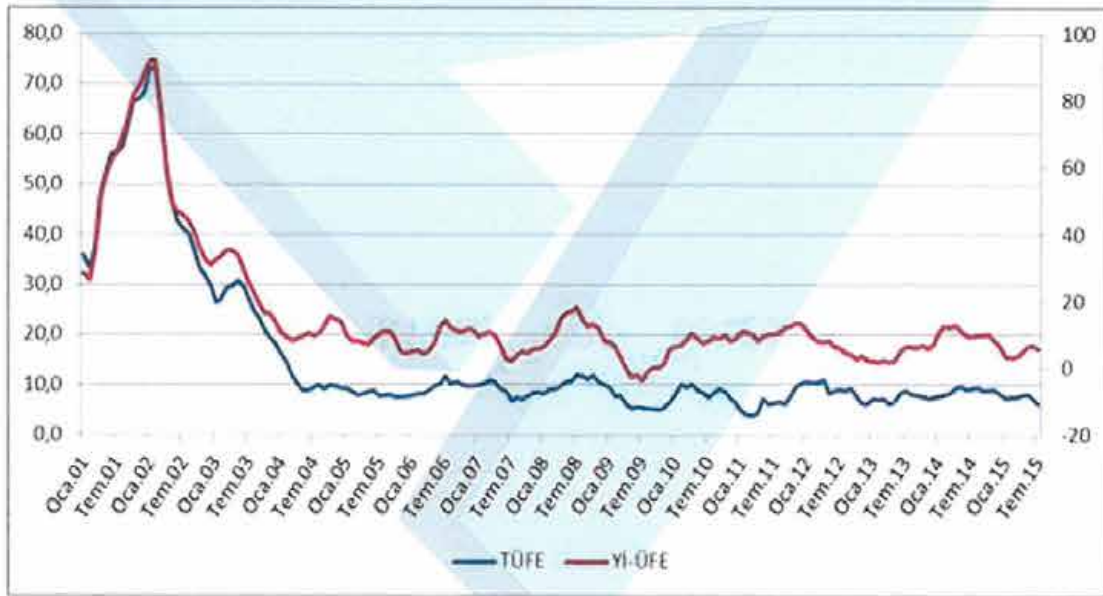
Türkiye'deki gelişmelerin yanı sıra, küresel piyasaların seyri de Türkiye ekonomisi üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. ABD ekonomisindeki toparlanmaya karşılık, özellikle küresel piyasalarda önemli bir yeri olan gelişmekte olan ülkelerden Çin'in büyüme ivmesindeki yavaşlama, küresel ekonomiyi olumsuz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

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan 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 yıl sonu 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, öntümüzdeki 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: TUIK

FED tarafından bu yıl içerisinde faiz artırımını beklenmesi ve TL'nin ABD Doları karşısındaki değer kaybını sürdürmesi dolayısıyla TCMB'nin öntümüzdeki 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 Boğazi'nden 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,  ınar, kayın, g rge, akçaağaç, kestane,  am, 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 g  n başlaması Őehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondular,  arpık kentleşmeye büyük  l de neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.160.467 kişidir.

İstanbul'un 14'  Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar(752.250), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.166) 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 Nüfuslarına göre en kalabalık Őehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. Őehridir.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	16.166	Beykoz	248.056	Gaziosmanpaşa	495.006	Sarıyer	155.923
Arnavutköy	215.531	Beylikdüzü	244.760	Güngören	306.854	Sultanbeyli	309.347
Ataşehir	405.974	Beyoğlu	245.219	Kadıköy	506.293	Sultangazi	505.190
Avcılar	407.240	Büyükkçekmece	211.000	Kağıthane	426.755	Şile	31.718
Bağcılar	752.250	Çatalca	65.811	Kartal	447.110	Şişli	274.420
Bahçeelievler	602.931	Çekmeköy	207.476	Küçükçekmece	740.090	Tuzla	208.807
Bakırköy	220.974	Esenler	461.621	Mattepe	471.059	Ümraniye	660.125
Başakşehir	333.047	Esenyurt	624.733	Pendik	646.375	Üsküdar	534.636
Bayrampaşa	269.677	Eyüp	361.531	Sancaktepe	304.406	Zeytinburnu	292.313
Beşiktaş	186.570	Fatih	425.875	Sarıyer	336.598		

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. İstanbul Belediyesi'nin 2000 yılı istatistiklerine göre kente iki milyon turist gelmiştir. Turistler arasında en büyük pay 208.000 kişiyle Almanlara aittir. Almanları Amerikan, İngiliz, Fransız ve Ruslar izler. 2006 yılında kente 5 milyon 346 bin turist gelmiştir. Bu sayı, 2005 yılında gelen turist sayısından yaklaşık yarım milyon fazladır.

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

3.3.2. Fatih İlçesi

Fatih, tarihi yarımada (Suriçi) denen İstanbul şehrinin kurulduğu ve geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve İstanbul'un merkezi sayılan ilçedir. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüp ilçeleri ile kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. Fatih İlçesi, 1928'den 2008'e kadar Eminönü'yle beraber Tarihi Yarımada'daki iki ilçeden biri olmuştur. 2008'de Eminönü İlçesi'nin varlığının ortadan kaldırıp Fatih İlçesi'ne katılmasından beri tüm Tarihi yarımada üzerindeki tek ilçe haline gelmiştir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 17 km²'lik bir alanı kaplayan Fatih İlçesi 57 mahalleden oluşmaktadır.



Eğitim

Fatih İlçesi eğitim kurumları açısından oldukça zengindir. Yükseköğretim kurumları arasında İstanbul Üniversitesi önemli bir yer tutar. İstanbul Üniversitesi'nin merkez binası ve çoğu fakülteleri bu ilçede yer almaktadır; Tıp (Çapa), Cerrahpaşa Tıp, Hukuk, Edebiyat, Fen, İktisat, Eczacılık, Hasan Ali Yücel Eğitim, İlahiyat, Su Ürünleri, İletişim ve Siyasal Bilgiler fakülteleri.

İstanbul Üniversitesi'nin dışında, Kadir Has Üniversitesi merkez kampüsü, İstanbul Ticaret Üniversitesi Eminönü Kampüsü ve Marmara Üniversitesi rektörlüğü Tarihi yarımada içindeki diğer yükseköğretim kurumlarıdır.

Ulaşım

Fatih İlçesi, hem kara, hem deniz hem de raylı sistemleriyle İstanbul'un ulaşımı en kolay ilçelerden birisidir.

Atatürk (Unkapanı) Köprüsünden itibaren başlayan Atatürk Bulvarı ve daha güneydeki Gazi Mustafa Kemal Paşa Caddesi, 2008'e kadar Eminönü ve Fatih ilçeleri arasında sınır oluşturuyordu. İstanbul kent içi ulaşım bağlantılarından bazıları Fatih İlçesi'nden geçer. Bunlardan başlıcaları Saraçhanebaşı'ndan Edirnekapı'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa Caddeleri, Aksaray'ı Topkapı-Edirnekapı Caddesi'ne bağlayan Vatan Caddesi ile yine Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Millet Caddesi'dir. Haliç kıyısı boyunca Ayvansaray, Mürsel Paşa, Abdüzel Paşa, Kadir Has ve Ragıp Gümüşpala Caddeleri yer alır. Bu caddelerle Haliç arasında yeşil alanlar yer alır. İlçenin Marmara kıyısından Sirkeci'yi Bakırköy'e bağlayan "sahil yolu" da denen Kennedy Caddesi geçer. Atatürk (Unkapanı) ve Galata köprüleri tarihi yarımadayı Beyoğlu yakasına bağlar.

Fatih İlçesi bir yarımada olarak deniz ulaşımında oldukça avantajlı bir konumdadır; Sirkeci-Harem arasında feribot, Eminönü iskelesinden ise Kadıköy, Üsküdar ve İstanbul Boğazı'na şehir hatları seferleri düzenlenir. İDO Yenikapı İskelesi'nden ise Bakırköy, Bostancı ve Kadıköy'e deniz otobüsü seferleri düzenlenir. Haliç kıyısındaki Ayvansaray, Balat ve Fener iskelelerinden ulaşımdan çok gezinti amaçlı Haliç seferleri düzenlenir.

Ekonomi

İlçenin ekonomik, özellikle de ticari fonksiyonu dışında diğer önemli fonksiyonları turizm, idari ve eğitimsel fonksiyonlardır. Tarihi yarımada üzerinde yer alan Roma, Bizans ve Osmanlı eserleri ilçede turizm fonksiyonuna giderek önem kazandırmaktadır; özellikle yarımadanın eski Eminönü İlçesi içinde kalan kısmındaki işyerleri giderek turizme dönük işletmelere dönüşmektedir. İstanbul Valiliği'nin burada bulunması, İstanbul ilinin birçok önemli resmi dairesinin de burada yer almasına yol açmıştır.

Çapa semtinde eczaneler ve sağlık ekipmanları satan işletmeler yoğunlaşmıştır. Laleli semtinde, ağırlıklı olarak Bağımsız Devletler Topluluğu ve Ortadoğu ülkelerine dönük satış yapan konfeksiyon mağazaları yoğunlaşmıştır.

Kültürel Yapı

İstanbul'un fethinden sonra Kumkapı bölgesine yerleştirilen Ermeniler hala burada yoğun biçimde yaşarlar. İlçenin güneybatısında yer alan ve İstanbul'un en büyük Çingene mahallesinden biri olan Sulukule, 2005 yılında başlatılan "Sulukule Kentsel Yenileme Projesi" ile büyük ölçüde eski kültürel dokusunu kaybetmiştir. Muhafazakar yaşam tarzının sınırlarda yaşandığı Çarşamba, kabadayılar semti olarak adlandırılan Karagümrük ve meyhaneleriyle ünlü Kumkapı semtleri Fatih'in kozmopolit yapısını gösterir.

Çevre Tiyatrosu, Fatih Reşat Nuri Sahnesi, Fatih Belediyesi Zübeyde Hanım Kültür Merkezi, gibi modern dönemde yapılmış gösteri mekanlarının yanı sıra Aya İrini gibi tarihsel mekanlar da performanslara ev sahipliği yapar. Ayrıca birçok kütüphanesi bulunmaktadır.

(Fatih İlçesi'ne ait bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden alınmıştır.*

3.4. Taşınmazın ve Yakın Çevresi Hakkında Genel Bilgiler

3.4.1. Tarihi Yarımada (*)

İstanbul'un tarihi, sur içi yerleşimleri ile başlar. Megaralılar tarafından şimdiki adı ile Sarayburnu'nda oluşturulan Bizans kolonisi Septimius Severus zamanına kadar 900 yıl yaşamıştır. Septimius Severus ile birlikte kent, Roma İmparatorluğu'nun bir parçası olmuştur. 330 yılında ise I. Constantinus, Roma İmparatorluğu'nun başkentini İstanbul yaparak yeni bir devlet (Konstantinopolis) oluşturmuştur. Roma İmparatorluğu'na dahil olan kısım yine Tarihi Yarımada olarak tanımlanan kısımdır. 1453 yılından sonra en önemli devirlerini yaşayan kent, Osmanlı İmparatorluğu'nun payitahtı olarak var olmuştur. Tüm bu devirlerde kültürler katmanını biriktiren İstanbul sur içi, "Tarihi Yarımada"dır.

Tarihi Yarımada, her dönemde toplumsal kültürün mayalanma alanıdır. Çok dilli, çok milletli, çok dinli İmparatorluğun ortak kültürünün oluşturulduğu yerdir. Tüm değerler burada kesişerek, çelişerek, uzlaşarak, birbirini etkileyip ortak Osmanlı sanatına, kültürüne, yönetim-yaşam biçimine dönüşmüştür.

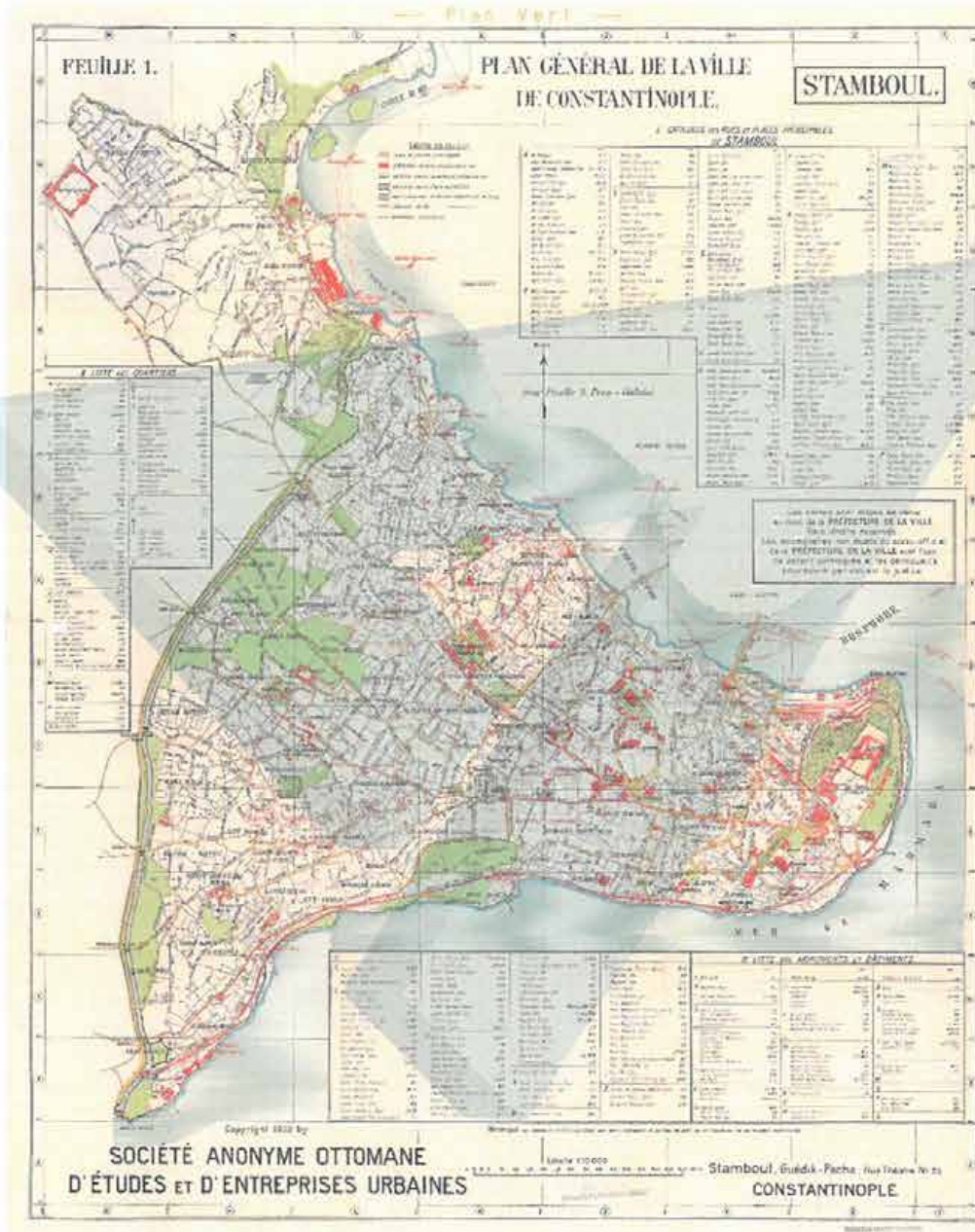
18. yüzyılın sonlarında başlayıp 19. yüzyılda hız alan ticaretin deniz yoluna kayması ve deniz ticareti güzergâhlarının değişmesi ile fiziksel ve Osmanlı İmparatorluğu'nun yıkılış süreciyle birlikte idari etkileşim gücünü yitirmeye başlamıştır. Cumhuriyetin ilk döneminde, coğrafyada yapılan düzenlemeler ve yeni güçlü arterlerin açılması kültürel değerlerin kaybını da beraberinde getirmiştir. Atatürk Bulvarı, Vatan ve Millet Caddeleri'nin açılması, ulaşımı kolaylaştırırken geleneksel mimarilerinin de kaybına sebep olmuştur. Tarihi Yarımada'nın yaşattığı çok kültürlülük ve buna bağlı olarak dönemin tanıkları olarak kabul edilen değerlere, sürekliliği sağlamak amacıyla modern yaşam tarzlarının gereği yapılan müdahaleler kaçınılmaz olmuştur.

Merkez olarak Sirkeci-Eminönü'nden başlayan bu Yarımada; bir yanıyla Marmara Denizi yönünden, Topkapı Sarayı, eski Bizans surlarından Yedikule sınırına kadar, Haliç yönünden ise eski Hanlar bölgesi, Fener Rum Patrikhanesi'nden Eyüp'e kadar uzanan (Altın Boynuz) geniş bir alanı kapsamaktadır. Tarihi ve kültürel dokunun hemen hemen tamamını kapsayan "Tarihi Yarımada"nın, sanat eserlerinden, sosyal ve dini kurumlara kadar zengin mirasının korunması ve geleceğe aktarılması büyük önem arz etmektedir.

İstanbul'un tarihi merkezinde eşsiz bir kültürel birikimi barındıran ve tüm dünya için ortak bir miras değeri taşıyan Tarihi Yarımada, 12.07.1995 tarih ve 6848 sayılı Kurul kararı ile Tarihi ve Kentsel Sit, Kentsel ve Arkeolojik Sit ve 1. Derece Arkeolojik Sit ilan edilmiştir. Dünya mirası İstanbul'un tarihi alanları 1985 yılından bu yana UNESCO Dünya Mirası Listesi'ne kayıtlıdır.

Uluslararası bir değer ve aynı oranda sorumluluk anlamına gelen bu kayıt, İstanbul'un tarihi alanlarında yapılacak her türlü çalışma ve uygulamaların çağdaş, bilimsel yöntemlerle ve uluslararası uzmanlık desteğiyle gerçekleştirilmesi fırsatı olarak yorumlanmalıdır.

İstanbul'un 1922 tarihli bir haritasında tarihî yarımada



Bölgenin tarihî yarımada olarak adlandırılmasının nedeni İstanbul'un en eski yerleşim yeri olmasının yanı sıra, içinde bulundurduğu sayısız tarihî eserdir. Bizans ve Osmanlı dönemlerinden kalma onlarca saray, cami, kilise, çeşme, dikilitaş ve konut tarihî yarımada'nın simgeleridir.

Özellikle İstanbul'un fethinden sonra şehrin kalkındırılması için yeni iskân bölgeleri oluşturuldu. Anadolu ve Rumeli'den müslüman nüfus şehre göçe özendirildi. Çeşitli bölgelerden Hıristiyan ve Yahudi nüfus da şehre getirilerek belli yerlerde iskân edildiler. Tarihi Yarımada'nın merkezini oluşturduğu İstanbul, fetihten 50 yıl sonra Avrupa'nın en büyük şehri, bir ilim ve sanat merkezi haline geldi.

Kanuni Sultan Süleyman'ın tahtta kaldığı 1520-1566 yılları arasındaki 46 yıllık dönem, devlet için olduğu gibi İmparatorluk Başkenti İstanbul için de bir yükseliş dönemi oldu. Bu dönem boyunca İstanbul'da birçoğu günümüze de ulaşmış çok sayıda paha biçilmez eser inşa edildi. Şehir yeni bentler, su kemerleri, suyolları ve çeşmelerle bol suya kavuştu. Medreseler, kervansaraylar, hamamlar, hasbahçeler ve köprülerle donatılan İstanbul, tam bir başkent görünümü kazandı. Yine bu dönemde Haliç Limanı Akdeniz'in en işlek limanlarından biri haline geldi.

Kanuni döneminde özellikle Mimar Sinan tarafından yapılan eserler, şehre yepyeni bir görünüm kazandırdı. Süleymaniye Camii ve Külliyesi, Şehzadebaşı Camii ve Külliyesi, Sultan Selim Camii ve Külliyesi, Mihrimah Sultan Cami, Hürrem Sultan adına yaptırılan Haseki Külliyesi ve Haseki Hamamı bu dönemde inşa edildi. Süleymaniye Medreseleri de İstanbul'a bir eğitim ve bilim merkezi olma özelliği kazandırdı.

Tarihi Yarımada günümüze pek çok ölümsüz eser ulaştı. Bu tarihi yapıların en önemlileri ise günümüzde Sultanahmet Meydanı olarak adlandırılan at meydanı ve çevresinde yer almaktadır.

(*) *Vikipedi, Fatih Belediyesi, İSTYAM gibi internet sitelerinden derlenmiştir.*

4.1. Çevre ve Konum

Rapor konusu taşınmaz; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Yedikule Mahallesi, Kennedy Caddesi üzerinde konumlu 2384 ada, 7 numaralı parseldir.

Eski bir Rum Sempti olan Yedikule Marmara Denizi kıyısında ve Fatih'in Kocamustafapaşa ve Zeytinburnu'nun Kazlıçeşme semtleri arasında yer alır. Adını, tarihî yarımadaı çevreleyen İstanbul surlarının semtte bulunan yedi kulesinden almaktadır.

İstanbul banliyösünün Sirkeci-Halkalı hattı bu semtten geçer ve semtte aynı adlı rapor konusu taşınmazın üzerindeki eski istasyon bulunur. Yedikule Hayvan Barınağı, Yedikule Göğüs Hastalıkları Hastanesi ve Yedikule Mezarlığı) semt sınırları içinde yer alır.

Rapora konu taşınmazın tarihten bugüne kadar uzanan kritik lokasyonu Kennedy Caddesi'ne cepheli olması ile birlikte daha da önem kazanmaktadır. Kennedy Caddesi, günümüzde İstanbul'un Avrupa Yakası'nda Sirkeci semtinden başlayarak Bakırköy'e dek uzanan bir yoldur.

Taşınmaz şehir tramvayı ve Hafif Metro'nun kesiştiği yere yakın olması ve Yenikapı Deniz Otobüsü İskelesi ile Topkapı, Taksim ve Beşiktaş gibi semtlerin ortasında olması nedeniyle şehir içi ulaşımında ana bir aktarma noktası olarak bilinmektedir. Bunun yanında Taksim-Levent Metrosunun da Aksaray'daki aktarma noktasına ilerletme çalışmaları sürmektedir.

Rapor konusu taşınmazın yakın çevresinde, Koca Mustafa Paşa İstasyonu, Koca Mustafa Paşa Parkı, Ayanikola Rum Kilisesi ve Yenikapı İskelesi yer almaktadır.



4.2. Parselin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Rapora konu taşınmazın TAKBİS sistemi üzerinden tapu kayıt bilgileri aşağıda düzenlenmiş ve raporumuz ekinde tarafınıza sunulmuştur.

İLİ İSTANBUL
İLÇESİ FATİH
MAHALLESİ İMRAHOR İLYAS BEY
MALİKİ- - HİSSESİ T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ- 1/1

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
1	2384	7	YEDİKULE İSTASYON VE MÜŞTEMİLATI	40.945,86	9	1024	15090	08.07.2014

4.2.1. Parselin Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt Belgesine göre rapor konusu parsel üzerinde aşağıdaki şerh ve notun bulunduğu öğrenilmiştir.

Beyanlar Bölümü :

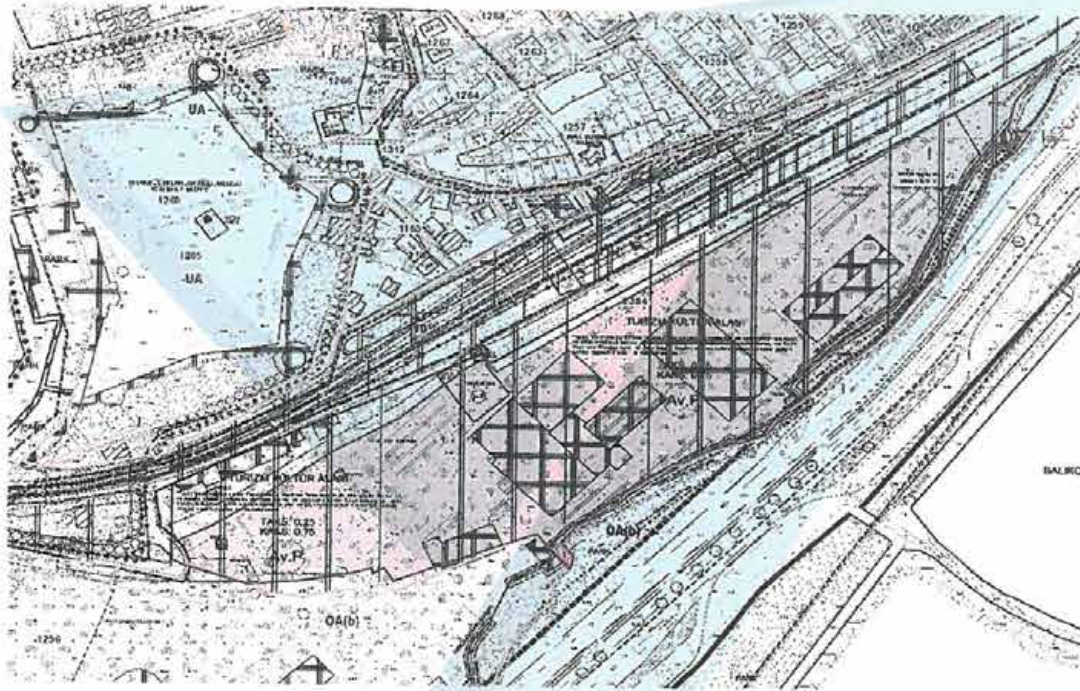
- 01.03.2005 tarih 1586 ve 22.06.2005 tarih 5976 yevmiye numaraları ile “Planda gösterilen 36,01 m2 lik kısım 2. Grup korunması Gerekli Kültür Varlığıdır”
- 19.09.2005 tarih 8873 yevmiye numarası ile “Lojman ve Atelye Büroları 2. Grup korunması gerekli kültür varlığıdır” beyanı bulunmaktadır. Özel güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır. (23.11.2010 tarih ve 12809 yevmiye numarası ile)

Rapor konusu parselin Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın izni alınmak suretiyle uygulama yapılacağı söz konusu olup mevcut durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları “Arsa” olarak portföyünde bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. Parselin İmar Bilgisi

Fatih Belediyesi Etüd Proje Müdürlüğü'nün resmi yazısında "09.06.2006 tarih ve 2006/70 sayılı Fatih Belediye Meclis Kararı 13.07.20006 tarih ve 1327 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile 2. Grup Yenileme Alanı olarak belirlenmiş, 13.09.2006 tarih 2006/10961 sayılı bakanlar Kurulu Kararı ile 2. Grup Yenileme Alanı ilan edilmiş ve 13.10.2006 tarih ve 26318 sayılı Resmi Gazete yayınlanarak yürürlüğe giren alanda kalmaktadır." ifade edilmiştir.

Ayrıca şu ifadeye yer verilmiştir; "Söz konusu parseli de kapsayan Yedikule –Yenikapı arası (Sahil-1) 2. Grup 10 Etap Yenileme Alanı hakkında Fatih Belediye Meclisi 07.09.2007 tarih ve 2007/132 sayılı kararla kararda geçen parsellerde gerekli görüldüğü takdir de proje ve uygulamanın İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na yapılabileceği konusunda karar alınmıştır."



SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
1	2384	7	40,945.86	Turizm Kültür Alanı	E:0,75, Hmaks Serbest

İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16.12.1992 gün ve 4273 sayılı kararı, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 08.10.2003 gün ve 15422 sayılı kararı, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 22.12.2004 gün ve 353 sayılı kararı, İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.01.2005 gün ve 404 sayılı kararı, İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 30.04.2008 gün ve 2101 sayılı kararı, İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 30.04.2008 gün ve 20101 sayılı kararları ile üzerindeki yapıların bazıları tescil edilmiştir. Bu kararlar eski 2384 ada, 1 parsel (mevcut parselin ifraz öncesi) ile de ilgili olup yapıların bazıları şuan ifraz sonrası oluşan 2384 ada, 7 parsel üzerinde de konumludur. Konumlu olan binalar hakkında detay bilgiler **16.06.2015 tarihli ve 1140 sayılı T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun yazısında belirtilmiştir. Bu yazının detayları aşağıdaki gibidir.**

- o “İstanbul İli, Fatih İlçesi, 2384 ada 7 parselde (eski 4) yer alan, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 12.07.1995 gün ve 6848 sayılı kararı ile belirlenen Tarihi Yarımada Kentsel ve Tarihi Sit Alanı içerisinde yer alan; 13.10.2006 gün ve 26318 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Bakanlar Kurulu'nun 2006/10961 sayılı kararı ile belirlenen Yenileme Alanı sınırları içerisinde kalan, İstanbul Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 03.11.2011 gün ve 101 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 02.10.2012 gün ve 81 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde kalan, Emlak Konut mülkiyetindeki yapıya ilişkin, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kültür Varlıkları Daire Başkanlığı Kültür Varlıkları Projeler Müdürlüğü'nün 05.03.2015 tarih ve 18399439-934-BN=288 sayılı yazısı ve 11.03.2015 tarih ve 18399439-934-BN=309 sayılı yazısı ile cer atölyelerine ilişkin rölövenin iletildiği ve 20.06.2014 tarih ve Ege Yapı-Metropolist-Sena-Buktor Adi ortaklığının 04.06.2015 tarih ve 006 sayısı ve eki sanat tarihi raporunun iletildiği, 08.06.2015 gün ve 1028 kayıt numaralı uzman raporu ile 278 arşiv numaralı dosya içeriği incelendi ve yapılan görüşmeler sonunda, İstanbul İli, Fatih İlçesi, 2384 ada, 7 parselde (eski 4) yer alan Cer Atölyelerine ilişkin T1, T2, T3, T5, T6 yapıların tescillerinin devamına, T1B ile ifade edilen yapının korunması gerekli kültür varlığı olmadığına, T1B yapısının tabanında yer alan raylar ve bakım kanallarının korunmasına, korunması gerekli kültür varlığı olarak tescile önerilen T7, T8, T9, T10 yapılarının korunması gerekli kültür varlığı olarak tesciline gerek olmadığına, A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, T1B korunması gerekli kültür varlığı olmayan yapıların rölövelerinin bilgi paftası olarak dosyasında saklanmasına, T1 ile T6 yapılarının rölövelerinin düzeltmelerle ve T2, T3, T5 yapılarının rölövelerinin uygun olduğuna, korunması gerekli kültür varlığı yapıların restitüsyon ve restorasyon projelerinin Kurulumuza iletilmesine karar verildi.”

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

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

- a) Korunması gerekli tabiat varlıkları ile 19. Yüzyıl sonuna kadar yapılmış taşınmazlar,
- b) Belirlenen tarihten sonra yapılmış olup önem ve özellikleri bakımından Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca korunmalarına gerek görülen taşınmazlar,
- c) Sit alanı içinde bulunan taşınmaz kültür varlıkları,
- d) Milli tarihimizdeki önemleri sebebiyle zaman kavramı ve tescil söz konusu olmaksızın Milli Mücadele ve Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunda büyük tarihi olaylara sahne olmuş binalar ve tespit edilecek alanlar ile Mustafa Kemal ATATÜRK tarafından kullanılmış evler.
- e) Ancak, Koruma Kurulları'nca mimari, tarihi, estetik, arkeolojik ve diğer önem ve özellikleri bakımından korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı sayılmazlar. Kaya mezarlıkları, yazılı, resimli ve kabartmalı kayalar, resimli mağaralar, höyükler, Tümülüsler, ören yerleri, akropol ve nekropoller; kale, hisar, burç, sur, tarihi kışla, tabya ve istihkamlar ile bunlarda bulunan sabit silahlar; harabeler, kervansaraylar, han, hamam ve medreseler; kümbet, türbe ve kitabeler, köprüler, su kemerleri, su yolları, sarnıç ve kuyular; tarihi yol kalıntıları, mesafe taşları, eski sınırları belirten delikli taşlar, dikili taşlar, sunakları, tersaneler, rıhtımlar; tarihi saraylar, köşkler, evler, yalılar ve konaklar; camiler, mescitler, musallalar, namazgahlar, çeşme ve sebiller, imarethane, darphane, şifahane, muvakkithane, simkeşhane, tekke ve zaviyeler; mezarlıklar, hazireler, arastalar, bedestenler, kapalı çarşılar, sandukalar, siteller, sinagoglar, bazilikalar, kiliseler, manastırlar; külliyeler, eski anıt ve duvar kalıntıları, freskler, kabartmalar, mozaikler ve benzeri taşınmazlar taşınmaz kültür varlığı örneklerindedir.
- f) Tarihi mağaralar, kaya sığınakları, özellik gösteren ağaç ve ağaç toplulukları ile benzerleri taşınmaz tabiat varlığı örneklerindedir.

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

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

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

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

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

İzlenecek prosedür aşağıdaki şekildedir;

1. Restore edilecek yapı için öncelikler ilgili belediyeye müracaat edilir.
2. Söz konusu yapı eğer tescilli değil ise Belediye gerekli görmesi halinde Anıtlar Kurulu'na göndermeyen projeyi onaylayıp inşaat izni verebilir. Ancak yapının eski eser özelliği varsa belediye Anıtlar Kurulu'na durumu bildirir.
3. Yapılar tescilli olmasa bile eski eser görünümünde ise yine Anıtlar Kurulun'dan izin almak gerekmektedir.
4. Anıtlar Kurulu öncelikle yapının rölövesinin çizilmesini ister. Çizilen rölöve ve yapının fotoğrafları ile birlikte bir raportörün raporuyla Anıtlar Kurulu, yapının koruma derecesini ve müdahale biçimlerini kapsayan bir karar yazar.
5. Anıtlar Kurulu'nun kararına göre yapının restitüsyon ve restorasyon projeleri çizilir. Restorasyon ve restitüsyon projeleri zaman kazanmak için aynı anda Kurul'a sunulabilir. Restitüsyon ve restorasyon projeleri ile birlikte yapının ilk halini belgeleyen fotoğraflarla birlikte bir restitüsyon raporu yazılır. Ayrıca yapıya yapılacak müdahale biçimleri ve kullanma amacı ile kullanılacak malzeme ve tekniği içeren bir restorasyon raporu yazılır.
6. Anıtlar Kurulu'ndan projelerin çıkması zaman alabilir. Bütün bu süreçler tamamlandıktan sonra Kurul projeleri onaylar ve projeler yapı sahibi tarafından; ilgili Belediye'ye bilgi amaçlı, Tapu Sicil Müdürlüğü'ne ise tescil amaçlı gönderilir.
7. Bütün bu süreçlerden sonra restorasyon projesine göre, Belediye'den ruhsat almak için bir ruhsat projesi çizilir. Ruhsat projesine göre uygulama yapılabilir.
8. İnşaat ruhsatı almak için bir de yapı denetim firması ile TUS (teknik uygulama sorumluluğu) için sözleşme yapmak gerekmektedir.
9. Son olarak restorasyonu yapacak uzman bir ekip bulunmalıdır.

Rapor konusu taşınmazın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kanunu kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın izni alınmak suretiyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

PLAN NOTLARI

Turizm ve Kültür Alanları

Tarihi yarımada'nın tarihi-kültürel değerlerine hizmet vermek amacı ile projelendirilerek geliştirilecek alanlardır. Bu alanlarda nitelikli turizm-konaklama işlevleri, turizme hizmet verecek ticaret ve sosyal kültürel işlevler birlikte yer alabilir. Planda turizm ve kültür alanları olarak gösterilen Sirkeci İstasyon Alanı ve Yedikule cer atölyeleri alanı içerisinde yer alan TCDD kullanımlarının sur dışına desantralize edilmesi sonrasında bu alanlar ile güzergah boyunca ihtiyaç dışı alanların plan notlarının ilgili maddeleri çerçevesinde, kamuya açık yeşil alanlar- meydan-yaya yolları ve otopark cepleri olarak kullanımı için belediyesi ile yapılacak bir protokol ve program çerçevesinde uygulama yapılacaktır. Sirkeci İstasyon alanı ve Yedikule cer atölyeleri İETT Yedikule Gazhaneleri alanı içerisinde öngörülen turizm ve kültür işlevleri yer alan alanlarda öncelikle tarihi yarımada korunması gerekli kültür varlıkları envanterinde yer alan yapılar korunmak ve restore edilmek şartıyla bu alanların sınırları ve yapılaşma şartları bölge dokusu ve "fatih İlçesi ve tarihi yarımada (1. derece arkeolojik, kentsel arkeolojik, kentsel tarihi sit alanları) silueti" ne aykırı onama plan notlarının genel hükümlerinin ilgili maddeleri çerçevesinde TAKS: 0,25, KAKS:0,75 aşmamak koşulu ile bu plan ve plan hükümlerine aykırı olmamak şartıyla kentsel tasarım projeleri ile düzenlenecektir. Bu alanlarda yer alabilecek sosyal-kültürel işlevler yapının zemin katında yer alabileceği gibi birden fazla blok düzenlenmesi halinde tek blok bütününde de yer alabilir.

Yenileme Alanları

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

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

Dini Tesis Alanları

Dini tesis alanları; cami, mescit, kilise, sinagog olarak belirlenmiştir. Mevcut dini tesis alanlarında, tarihi yarımada korunması gerekli kültür varlıkları envanterinde yer alan kültür varlığı anıt eser, sivil mimarlık örnekleri dışında, geleneksel kimliği bozan ve geleneksel mimari üslupla uyumlu olmayan her türlü niteliksiz eklentiler kaldırılacaktır. Bu alanlarda bulunan ve plan notlarının IV-D-7. maddesinde tanımlanan mezarlık ve hazire alanları dışındaki mezarlık-hazire-türbe-mezar yerleri hakkında plan notları aynen geçerlidir.

Külliye nitelikli dini tesis alanları açıldıkları meydan-sokak ve yapının komşuluğundaki ve kültür varlığı esere cephe oluşturan adaları da kapsayacak şekilde çevresindeki kamuya açık yeşil alanlar ile bütünleşerek kentsel tasarım projeleri ile düzenlenecektir.

Kayıp taşınmaz kültür varlığı envanterinde yer alan, bilgi ve belgeleri bulunmayan ve kitap ihyası yapılamayan parsellerde ilgili koruma kurulu kararı ile yapılaşma koşulları plan notlarının genel hükümlerinin ilgili maddeleri çerçevesinde belirlenme şartıyla planda öngörülen işlev yapılabilir. Dini tesis alanları avan projesine göre düzenlenecek olup Tarihi Yarımada Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanteri Kaydı bulunmayan dini tesis alanlarında asgari ihtiyaçlar çerçevesinde düzenleme yapılacaktır.

TCDD Aksları ve Alanları

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

Planda Sirkeci istasyon alanı ve Yedikule Cer Atölyeleri alanı içerisinde plan notlarının III-C-4. Maddesinde öngörülen Turizm+Kültür alanlarında; bu alanlarda yer alan TCDD kullanımlarının sur dışına desantralize edilmesi sonrasında, bu alanlar ile güzergâh boyunca ihtiyaç dışı alanların kamuya açık yeşil alanlar-meydan-yaya protokol ve program çerçevesinde uygulama yapılacaktır.



İstanbul Boğaziçi Marmaray Tüp Raylı Geçiş Hattının kullanıma geçmesi sonrasında; planda gösterilen TCDD demiryolları aksları ve istasyon yerleri-istasyon alanları içindeki kullanımlar yukarıdaki çerçevede mevcut Yedikule-Sirkeci DDY banliyö güzergahı yaya aksları ile desteklenmek şartı ile DDY aksı ile yüzeysel toplu taşıma sistemleri (cadde tramvayı) olarak birlikte düzenlenebilir. Güzergah üzerindeki korunması gerekli kültür varlıkları envanterinde yer alan korunması gerekli kültür varlığı istasyon yapıları ilgili koruma kurulu uygun kararı ile sosyal kültürel amaçlı kullanılabilir. Yedikule-Sirkeci DDY güzergahı bölge halkı ihtiyacı kamuya açık yeşil alanlar-meydan-yaya yolları ve otopark cepheli olarak kullanımlar ile bisiklet yolları, gezi aksları, koşu parkurları vb. gibi rekreatif amaçlı kullanımlar ile düzenlenebilir.

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü ile Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul Yenileme Alanları Bölge Kurulu arşivlerinde taşınmaza ait dosyalar üzerinde yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

4.4. Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 08.07.2014 tarih 15090 yevmiye ile ifraz işleminden tescil edilmiş olup mülkiyet bilgisinde herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Rapor konusu parselin bulunduğu bölge 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel, Tarihi, Kentsel, Arkeolojik, 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında 1. Ve 2. Derece Koruma Bölgesinde Kısmen Turizm Kültür Alanı, Kısmen Park, Kısmen Cami alanında kalmaktadır.

İstanbul Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 03.11.2011 gün ve 101 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 02 ve 81 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı mevcuttur.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

TOKİ mülkiyetindeki 2384 ada 3 nolu parselin ifraz işlemi ile 14.12.2011 tarihinde 2384 ada 4 ve 5 nolu parseller oluşmuştur. Daha sonra 4 nolu parselin 215,66 m² lik yola terk işlemi ile raporumuz konusu 2384 ada 7 nolu parsel oluşmuştur.



4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parsel, Yedikule İstasyon ve Müştemilatı niteliğindedir. Parsel üzerinde toplam 7 adet tescilli bina ve hangar, marangozhane, ofis, vagon, bakım atölyesi, kaynak kesim atölyesi, su deposu ve güvenlik binası gibi çok sayıda yardımcı bina bulunmaktadır.

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu parsel, Yedikule İstasyon ve Müştemilatı niteliğinde ve halihazırda üzerinde yapı denetim kanununa tabi olmayan yapılar mevcut olup bu kanun kapsamına girmemektedir.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parsel üzerinde bünyesinde konaklama hizmeti veren bir proje geliştirilmesinin en verimli ve etkin bir kullanım olacağı kanaatindeyiz.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu gayrimenkul Yedikule İstasyon ve Müştemilatı niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

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

Rapor konusu parsel, Yedikule İstasyon ve Müştemilatı niteliğinde olup halihazırda belirlenmiş bir model/yöntem/pay oranı mevcut değildir.

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu parselin mevcut durumu itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları "Arsa" olarak portföyünde bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi'nde konumlu 2384 ada 7 nolu parsel olup 40.945,86 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parselin sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel yamuk geometrik şekle sahiptir.
- Parsel, eğimsiz düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde 7 adet tescilli bina ve hangar, marangozhane, ofis, vagon bakım atölyesi, kaynak kesim atölyesi, su deposu ve güvenlik binası bulunmaktadır.
- Mahallinde yapılan incelemelerde yapıların kullanılmaz durumda oldukları ve ekonomik ömürlerini tamamladıkları tespit edilmiştir.
- Parsel üzerinde yer alan tescilli yapıların toplam oturma alanı yaklaşık brüt 9.108,34 m²'dir.
- 1 no'lu, 2 no'lu ve 3 no'lu binaların oturma alanları yaklaşık brüt 4.841,53 m²'dir. 1 ve 2 no'lu binalar mevcutta tek katlı ve yığma tarzda inşa edildiği gözlemlenen bina son derece bakımsız durumdadır. 3 no'lu bina eski imar planına "Bucakbağı Mescidi", yeni imar planına ise dini tesisler alanı olarak işlenmiştir. Bina tamamen yıkılmış vaziyette olup imar planına göre oturma alanı hesaplanmıştır.
- 4 no'lu binanın oturma alanı yaklaşık brüt 2.361,86 m²'dir. Mevcutta tek katlı ve yığma tarzda inşa edildiği gözlemlenen bina son derece bakımsız durumdadır.
- 5 no'lu binanın oturma alanı yaklaşık brüt 1.704,16 m²'dir. Mevcutta tek katlı ve yığma tarzda inşa edildiği gözlemlenen bina son derece bakımsız durumdadır.
- 6 no'lu binanın oturma alanı yaklaşık brüt 70,81 m²'dir. Mevcutta tek katlı ve yığma tarzda surlara bitişik olarak inşa edildiği gözlemlenen bina kısmen yıkılmış durumdadır.
- 7 no'lu binanın oturma alanı yaklaşık brüt 129,97 m²'dir. İmar planına göre su deposu olarak tespit edilmektedir.

4.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Deniz Manzarasının olması,
- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkanlarının kolay olması
- Kentin bilinen en eski noktalarından birinde yer alması
- Bölgenin altyapısı tamamlanmış olması

Olumsuz Özellikler

- Taşınmazın sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi
- Kennedy Caddesi'nden girişi bulunmaması

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.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır. Taşınmazların değerinin tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve nakit akışı yaklaşımı yöntemleri birlikte kullanılmıştır.

Taşınmazın değer tespitine altlık teşkil etmesi için sahadan aşağıdaki bilgiler toplanmıştır.

Arsa Emsal Araştırması;

- **Alf Alliance Vizyon Gayrimenkul (212 6637755):** Zeytinburnu Kazlıçeşme Mahallesi'nde, konu taşınmaza yakın konumda 5.000 m² yüzölçümüne sahip, ‘**Turizm Alanı**’ imarlı arsa için 13.500.000,-USD talep edilmektedir. (Birim Değeri: 2.700,-USD/m²)
- **Tapu Gayrimenkul (216 6101010):** Zeytinburnu Kazlıçeşme Mahallesi'nde, Göğüs Hastanesi yanında 1.600 m² yüzölçümüne sahip, ‘**Ticaret + Konut Alanı**’ imarlı arsa için 10.000.000,-USD talep edilmektedir. (Birim Değeri: 6.250,-USD/m²)
- **Palancı Emlak (212 4832050):** Zeytinburnu Cevizlibağ Mahallesi'nde, E-5 Çevre Yolu'na yakın brüt 12.000 m², net 8.000 m² yüzölçümüne sahip, ‘**Ticaret + Hizmet + Konut Alanı**’ imarlı arsa için 30.000.000,-USD talep edilmektedir. (Birim Değeri: 2.500,-USD/m²)
- 2007 Yılı içerisinde rapora konu taşınmazlara yakın konumda Emlak Konut GYO'ya ait “Turizm Kullanımı için K.A.K.S.: 2,50 ve Turizm + Ticaret Kullanımı için K.A.K.S.: 2” imarlı olan 3 ve 41 nolu parseller (toplam 73.000 m²) 84.000.000,-TL (~ 2.520,-TL/m²) muhammen bedelle satışa çıkmış olup T.O.B.B. tarafından 392.000.000,-TL (~ 5.370,-TL/m²) bedelle satın alınmışlardır.
- 2008 Yılı içerisinde TOKİ'ye ait 124.980 m² yüzölçümlü “Turizm ve Rekreasyon (KAKS: 2) + Akaryakıt İstasyonu Alanı” imarlı 59 ada 2 nolu parsel 650.000.000,-TL (~ 5.200,-TL/m²) muhammen bedelle satışa çıkmış olup 850.000.000,-TL (~ 6.800,-TL/m²) bedelle Sinpaş - Kat Turizm Ortaklığı tarafından satın alınmıştır.
- Kennedy Caddesi üzerinde ve Ataköy Mevkii'nde konumlu 11.950,72 m² alanlı parselin 2009 yılı Aralık ayında ihale yöntemiyle 65.750.000,-TL (~ 5.502,-TL/m²) bedelle satıldığı öğrenilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların yakınında ve Zeytinburnu Sahilyolu üzerinde konumlu 15.500 m² yüzölçümlü 774 ada, 52 nolu parsel 12.09.2007 tarihinde Ottoman Found firması tarafından 87.000.000,-TL (~ 5.613,-TL/m²) bedelle satın alınmıştır. Halihazırda üzerinde Ottoman Suites Projesi vardır.

Ticari Emsal Araştırması:

- **İstanbul Emlak Borsası (532 3225636):** Zeytinburnu Kazlıçeşme Mahallesi'nde, taşınmaza yakın konumda 1.200 m² kapalı alan, 400 m² açık alana sahip, **otel** olarak kullanılmaya uygun, 35 oda ve 55 yataklı 11 yaşındaki 4 katlı bina için 7.500.000,-USD talep edilmektedir. (Birim Değer: 6.250,-USD/m²)
- **Orçun Koskos (535 6679269):** Zeytinburnu Kazlıçeşme Mahallesi'nde, taşınmaza yakın konumda 1.100 m² kapalı alana sahip, **otel** olarak kullanılmaya uygun, 25 yaşındaki 4 katlı bina için 6.900.000,-USD talep edilmektedir. (Birim Değer: 6.272,-USD/m²)
- **Fsoon Gayrimenkul (541 6442777):** Zeytinburnu Kazlıçeşme Mahallesi'nde, taşınmaza yakın konumda 2.000 m² kapalı alana sahip, **ofis+dükkan** olarak kullanılmaya uygun, 20 yaşındaki 4 katlı bina için 12.000.000,-USD talep edilmektedir. (Birim Değer: 6.000,-USD/m²)
- **Remax Armoni (532 4632000):** Zeytinburnu Kazlıçeşme Mahallesi'nde, taşınmaza yakın konumda 1.800 m² kapalı alan, 360 m² açık alana sahip, **otel+ofis+dükkan** olarak kullanılmaya uygun, 35 yaşındaki 5 katlı bina için 12.500.000,-USD talep edilmektedir. (Birim Değer: 6.944,-USD/m²)
- **Bodurlar Emlak (507 4032019):** Zeytinburnu Kazlıçeşme Mahallesi'nde, taşınmaza yakın konumda 2.000 m² kapalı alana sahip, **otel+ofis+dükkan** olarak kullanılmaya uygun, 20 yaşındaki 5 katlı bina için 14.500.000,- talep edilmektedir. (Birim Değer: 7.250,-USD/m²)
- **Kurtuluş Emlak (532 1792828):** Zeytinburnu Kazlıçeşme Mahallesi'nde, taşınmaza yakın konumda 1.750 m² kapalı alana sahip, **ofis+dükkan+showroom** olarak kullanılmaya uygun, 25 yaşındaki 5 katlı bina için 14.000.000,-USD talep edilmektedir. (Birim Değer: 8.000,-USD/m²)
- **Bodurlar Emlak (507 403 20 19) :** Zeytinburnu Kazlıçeşme Mahallesi'nde, taşınmaza yakın konumda Ottomare Suite projesinde 1000 m² kapalı alana sahip, **dükkan** için 26.000.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 26.000,-TL/m²)

5.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi 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 taşınmazın mevcut imar durumu ve yapılaşma hakkı, konumu, yüzölçümü, cephesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak günümüz piyasa koşullarındaki takdir edilen m² birim değeri 2.250,-TL/m²dir. Buna göre 2384 ada 7 nolu parseldeki;

$$40.945,86 \text{ m}^2 \times 2.250 \text{ TL/m}^2 = (92.128.185) \sim \mathbf{92.130.000,-TL} \text{ olarak hesaplanmıştır.}$$

5.2. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde imar durumları ve plan notları itibariyle yaklaşık 38.000 m² kapalı alana sahip turizm kompleksi geliştirilmiştir. Kompleks bünyesinde konaklama alanları, spor salonları, toplantı salonları, konferans ve sergi salonlarının, spor/sağlık/eğlence alanları, restoran/caf  ve d kk n/mağazanın bulunduğu karma bir proje olacağı varsayılmıştır.

- Kültür ve Turizm Alanında geliştirilecek projede mevcut tescilli binaların toplam kullanım alanları 9.500 m² olup korunacak bu yapıların alanları emsal inşaat alanından çıkartılarak yeni yapılacak binanın inşaat alanları hesaplanmıştır. Tescilli alanlardan gelen emsal inşaat alanı turizm kompleksi doğrultusunda toplantı salonları, konferans ve sergi salonlarının, spor/sağlık/eğlence alanları, restoran/caf  ve d kk n/mağaza olarak kullanılacağı kabul edilmiştir. Geriye kalan yeni binanın inşa edileceği alan ise konaklama amaçlı ayrılacak olan otel için kullanılacaktır.
- Proje bünyesinde elde edilen inşaat alanları, emsal alanları ve satılabilir alanlar aşağıda tabloda gösterilmiştir. Aşağıda tabloda görüleceği üzere turizm kompleksi olarak bir bütün halinde satılacak olduğu için satılabilir alan ile toplam inşaat alanı aynıdır.

Parsel Alanı (m ²) (A)	40.945,86
Terk Alanı (m ²) (B)	2.910,00
Uygulama Alanı (C=A-B)	38.035,86
Emsal	0,75
Emsale Dahil İnşaat Alanı (D=C*0,75)	28.526,90
Tescilli Eserlerin Yaklaşık Kullanım Alanı (F)	9.500,00
Tescilli Eserler Dışında Kalan Emsal İnşaat Alanı (G=D-F)	19.026,90
Yol Kotu Altında ve üstünde Kalan Emsal Harici Alanlar (H=G*0,5)	9.513,45
Toplam İnşaat Alanı (I=D+F+G+H)	38.040,34

- Ticari alanların tescilli binalar bünyesinde olacağı ve yeni inşa edilecek binanın otel olacağı varsayılmıştır. Dolayısı ile restorasyon maliyeti de dikkate alınarak inşaat alanları için toplam maliyetin yüklenici karı dahil 2.500,-TL/m² olacağı düşünülmüştür.



- Turizm kompleksinin bünyesinde bulunan tüm fonksiyonlar için ortalama satış fiyatının 7.500,-TL/m² olarak gerçekleşeceği kabul edilmiştir.
- İnşaatların 2016 yılında başlayacağı ve 2017 yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Satışların 2018 yılı içinde tamamının gerçekleşeceği kabul edilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler TL bazındadır.
- Proje getirisinin bugünkü değeri hesaplanırken devlet tahvili, hazine bonusu 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)	265.632.586
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	92.454.775
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	173.177.810

5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Yapılan projeksiyon hesaplamaları sonucu proje toplam gelirlerinin bugünkü değeri 265.632.586,-TL, proje toplam maliyetlerinin bugünkü değeri 92.454.775,-TL olarak hesaplanmıştır.

Nakit akışı yöntemine göre projelendirilmiş arsa değeri, 173.177.810,-TL bulunmuştur. Bu değer, içerisinde proje geliştirme bedelini içermekle birlikte istikrarlı bir ekonomiye ve bir takım varsayımlara dayalı geleceğe yönelik yapılmış bir projeksiyon sonucunda bulunmuştur.

Bu nedenle parsellerin değerlerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer olacağına kanaat getirilmiştir. Buna göre taşınmazın toplam değeri için **92.130.000,-TL** takdir ve hesap edilmiştir.

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki protokole istinaden İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi, 2384 ada 7 nolu parselin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği güncel piyasa değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu parselin konumu, civarlarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, cephesi, yüz ölçümü, imar durumu ve yapılaşma şartları gibi değerlerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu parselin hesaplanan ve takdir olunan toplam pazar değeri KDV hariç; **92.130.000-TL (Doksanikimilyonyüztuzbin Türk Lirası)**'dır.

	TL	USD
Parselin KDV Hariç Piyasa Rayiç Değeri (TL)	92.130.000,-	30.305.921,-
Parselin KDV Dahil Piyasa Rayiç Değeri (TL) (x1,18)	108.713.400,-	35.760.987,-

Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,04 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, iki orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 <p>Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No: 401437)</p>	 <p>Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)</p>

EKLER

- İNA Tablosu
- Tapu Senedi Sureti
- TAKBİS Belgesi
- İmar Plan Örneği ve Plan Notu
- Uydu Görüntüsü
- Fotoğraflar
- Değerleme Uzmanlarının CV ve SPK Lisans Belge Örnekleri